

Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen

## E i n l a d u n g

**Gremium:** Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen - öffentlich

**Sitzungstermin:** Montag, 19.06.2006, 16:00 Uhr

**Ort, Raum:** Ratssaal des Rathauses

Rastede, den 13.06.2006

### 1. An die Mitglieder des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen

2. nachrichtlich an die übrigen Mitglieder des Rates

Hiermit lade ich Sie im Einvernehmen mit dem Ausschussvorsitzenden zu einer Sitzung mit öffentlichen Tagesordnungspunkten ein.

### Tagesordnung:

#### Öffentlicher Teil

- TOP 1 Eröffnung der Sitzung
- TOP 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung
- TOP 3 Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 15.05.2006
- TOP 4 Stellungnahme der Gemeinde zum geplanten ECE Center, Oldenburg  
Vorlage: 2006/095
- TOP 5 Aufstellung einer Außenbereichssatzung für einen Teilbereich Am Hardenkamp in Hankhausen  
Vorlage: 2006/100
- TOP 6 Aufstellung einer Innenbereichssatzung im Ortsteil Loy - Ziegenweg/Ringstraße  
Vorlage: 2006/101
- TOP 7 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 - Hankhausen - ehemalige Ziegelei  
Vorlage: 2006/102
- TOP 8 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 21 D – Südende  
Vorlage: 2006/105

**TOP 9   Anfragen und Hinweise**

**TOP 10   Schließung der Sitzung**

**Mit freundlichen Grüßen  
In Vertretung**

**gez. Henkel  
Erster Gemeinderat**

## Mitteilungsvorlage

**Vorlage-Nr.: 2006/095**

freigegeben am 24.05.2006

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Herr Zech, Guido

**Datum: 24.05.2006**

### **Stellungnahme der Gemeinde zum geplanten ECE Center, Oldenburg**

#### **Beratungsfolge:**

Status

Ö

Datum

19.06.2006

Gremium

Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

#### **Sach- und Rechtslage:**

Mit Schreiben vom 13.03.2006 wurde die Gemeinde Rastede als Behörde von der Stadt Oldenburg im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18a (Schlossplatz/Berliner Platz-ECE) gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufgefordert, eine Stellungnahme abzugeben.

Aus den beigegeführten gutachterlichen Unterlagen der Stadt Oldenburg war ersichtlich, dass die prognostizierte Verdrängungsquote im Bereich Einzelhandel zulasten der Gemeinde Rastede bei unter 10% liegen wird. Die Rechtssprechung eröffnet realistische Klagechancen gegen die Planung von Nachbargemeinden erst ab einem Wert von über 10%.

Die durchschnittliche Verdrängungsquote wird demnach bei 4,3% liegen.

Nach Rücksprache mit dem Landkreis Ammerland wurde deutlich, dass auch dieser aufgrund der unterschrittenen Werte keine negative Stellungnahme zu dem geplanten Vorhaben in der Stadt Oldenburg abgeben wird. Diese Verfahrensweise wird durch die Antwort der Fa. CIMA unterstützt, die von der Gemeinde eigens zu möglichen Folgen für Rastede befragt wurde. Auch hier wurden keine relevanten Folgen für den Einzelhandelsstandort Rastede gesehen

Auf Grundlage dieser Erkenntnisse wurde verwaltungszeitig gegenüber der Stadt Oldenburg eine entsprechende Stellungnahme abgegeben.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Keine.

**Anlagen:**

Keine.

**B e s c h l u s s v o r l a g e****Vorlage-Nr.: 2006/100**

freigegeben am 01.06.2006

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Herr Zech, Guido

**Datum: 12.06.2006****Aufstellung einer Außenbereichssatzung für einen Teilbereich Am  
Hardenkamp in Hankhausen****Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	19.06.2006	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	27.06.2006	Verwaltungsausschuss
Ö	11.07.2006	Rat

**Beschlussvorschlag:**

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen werden auf Grundlage dieser Beschlussvorlage, sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 24.04.2006 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Die Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB für einen Teilbereich südlich der Straße Am Hardenkamp nebst Begründung wird gemäß §§ 1 Abs. 3 und 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.

**Sach- und Rechtslage:**

Gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 25.04.2006 (Beschlussvorlagen Nr. 2006/061) hat die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 09.05. bis 09.06.2006 stattgefunden. Die Abwägungsvorschläge sind dieser Vorlage als Anlage 1 beigelegt.

Wesentliche Anregungen oder Bedenken wurden nicht vorgebracht.

Nähere Erläuterungen werden hierzu in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen durch das Planungsbüro NWP gegeben.

Nunmehr kann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

### **Anlagen:**

1. Abwägungsvorschlag
2. Planzeichnung
3. Planzeichenerklärung
4. Satzungstext und Hinweise

## B e s c h l u s s v o r l a g e

**Vorlage-Nr.: 2006/101**

freigegeben am 01.06.2006

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Herr Zech, Guido

**Datum: 12.06.2006**

### **Aufstellung einer Innenbereichssatzung im Ortsteil Loy - Ziegenweg/Ringstraße**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	19.06.2006	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	27.06.2006	Verwaltungsausschuss
Ö	11.07.2006	Rat

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen werden auf Grundlage dieser Beschlussvorlage, sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 12.06.2006 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Die Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) „Ziegenweg/Ringstraße“ im Ortsteil Loy nebst Begründung und örtlichen Bauvorschriften wird gemäß §§ 1 Abs. 3 und 34 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.

#### **Sach- und Rechtslage:**

Gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 25.04.2006 (Beschlussvorlagen Nr. 2006/067) hat die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 09.05. bis 09.06.2006 stattgefunden. Die Abwägungsvorschläge sind dieser Vorlage als Anlage 1 beigefügt.

Wesentliche Anregungen oder Bedenken wurden nicht vorgebracht.

Nähere Erläuterungen werden hierzu in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen durch das Planungsbüro NWP gegeben.

Nunmehr kann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

### **Anlagen:**

1. Abwägungsvorschlag
2. Planzeichnung
3. Planzeichenerklärung
4. Satzungstext, örtliche Bauvorschriften und Hinweise

## B e s c h l u s s v o r l a g e

**Vorlage-Nr.: 2006/102**

freigegeben am 01.06.2006

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Herr Zech, Guido

**Datum: 12.06.2006**

### **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 - Hankhausen - ehemalige Ziegelei**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	19.06.2006	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	27.06.2006	Verwaltungsausschuss
Ö	11.07.2006	Rat

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen werden auf Grundlage dieser Beschlussvorlage, sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 19.06.2006 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 – Hankhausen – ehemalige Ziegelei nebst Begründung und Umweltbericht wird gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.

#### **Sach- und Rechtslage:**

Gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 25.04.2006 (Beschlussvorlagen Nr. 2006/069) hat die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 09.05. bis 09.06.2006 stattgefunden. Die Abwägungsvorschläge sind dieser Vorlage als Anlage 1 beigefügt.

Wesentliche Anregungen oder Bedenken wurden nicht vorgebracht.

Nähere Erläuterungen werden hierzu in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen durch das Planungsbüro NWP gegeben.

Nunmehr kann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

### **Anlagen:**

1. Abwägungsvorschlag
2. Planzeichnung
3. Planzeichenerklärung
4. Textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Hinweise

## B e s c h l u s s v o r l a g e

**Vorlage-Nr.: 2006/105**

freigegeben am 01.06.2006

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Herr Zech, Guido

**Datum: 01.06.2006**

### **1. Änderung Bebauungsplan Nr. 21 D - Südende**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	19.06.2006	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	27.06.2006	Verwaltungsausschuss

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Vorentwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 D – Südende wird beschlossen.
2. Auf dieser Grundlage wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Form einer zweiwöchigen Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

#### **Sach- und Rechtslage:**

Auf die Vorlage 2005/170 (VA am 13.09.2005) wird verwiesen.

Die Firma Fribo Team hat ein Konzept zur Nutzung der westlich der Sozialstation liegenden Flächen vorgelegt.

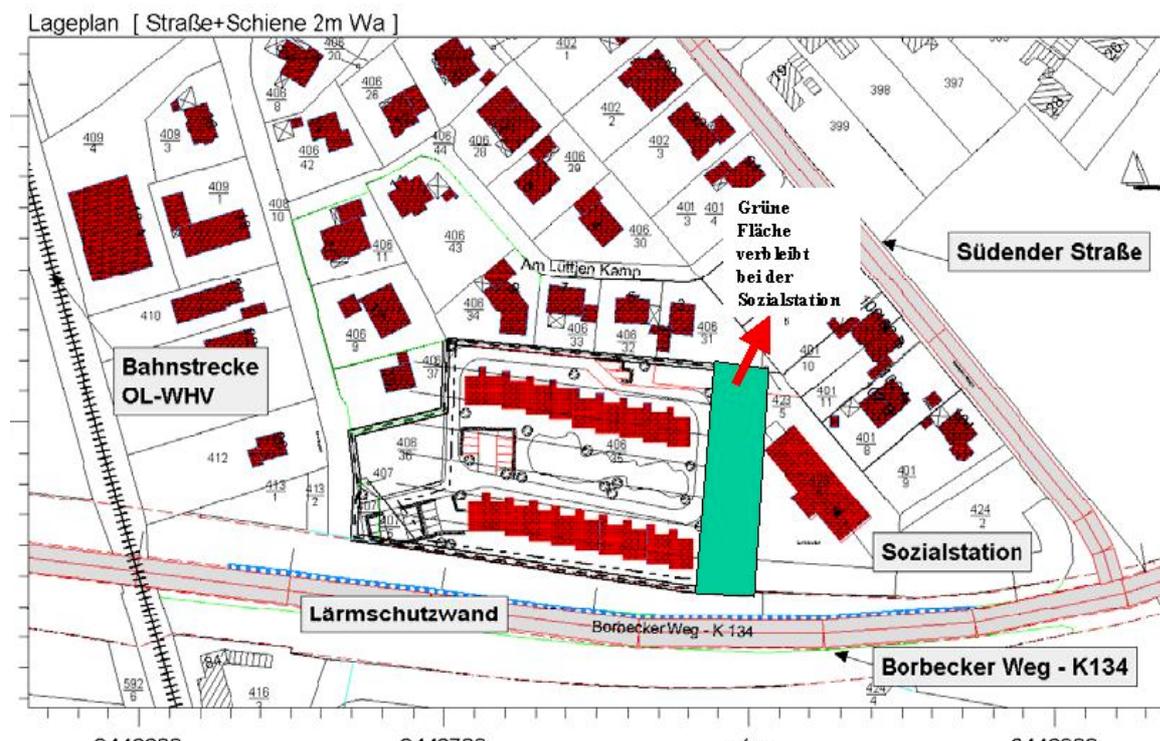
Geplant ist eine seniorengerechte Wohnanlage. Diese Wohneinheiten sollen in voneinander getrennten Baukörpern realisiert werden. Die Erschließung erfolgt über einen privaten Erschließungsring. Eine Widmung für den öffentlichen Verkehr ist nicht vorgesehen.

Zwischen dem Baugebiet und der Sozialstation wird eine Freifläche für die Sozialstation abgetrennt, so dass die Bebauung nicht bis zur Sozialstation heranreichen wird. Insgesamt ist das Grundstück zirka 7.400 qm groß. Nach Abtrennung einer Fläche für die Sozialstation bleiben insgesamt rund 6.500 qm für den Bau der Seniorenwohnanlage.

Dieses Vorhaben wird durch die gegenwärtigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 21 D nicht ermöglicht, so dass eine Änderung notwendig ist.

Die seitens des Investors geplante Bebauung sieht eine eingeschossige Bungalow-Bauweise vor. Zwischen den beiden Baureihen wird zur optischen Auflockerung ein Teich liegen, der auch die Funktion eines Regenwasserrückhaltebeckens haben wird. Gegenwärtig wird seitens des Investors ein Entwässerungskonzept erstellt. Insgesamt 21 Stellplätze sind aus Sicht der Verwaltung ausreichend, um das gesamte Gebiet zu versorgen. Der an der Straße Zum Damm gelegene Kinderspielplatz wird durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

Der Bebauungsplanvorentwurf sieht zur Gewährleistung des Lärmschutzes den Bau einer 2 m hohen und 244 m langen Lärmschutzwand vor. Die genaue Lage kann der dem nachfolgenden Bild entnommen werden:



Nähere Ausführungen werden in der Sitzung durch das Planungsbüro NWP gegeben.

Übersicht über den Verfahrensstand:

<b>Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss</b>	<b>Frühzeitige Öffent- lichkeits-/ Behörden- beteiligung</b>	<b>Öffentliche Ausle- gung/ Behörden- beteiligung</b>	<b>Satzungsbeschluss</b>
BauPIUmStA 19.06.06 VA 27.06.06	01.07.06-01.08.06	19.09.-19.10.2006	Ratssitzung im Dezember

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

### **Anlagen:**

1. Planzeichnung
2. Planzeichenerklärung
3. Textliche Festsetzungen und Hinweise