

Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen

Einladung

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

Sitzungstermin: Montag, 01.12.2008, 16:00 Uhr

Ort, Raum: Ratssaal des Rathauses

Rastede, den 20.11.2008

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 29.09.2008
- TOP 4 39. Flächennutzungsplanänderung - Wohnbaugebiet Hankhausen
Vorlage: 2008/206
- TOP 5 Bebauungsplan 87 - Wohnbaugebiet Hankhausen
Vorlage: 2008/207
- TOP 6 Umlegungsverfahren Wohnbaugebiet Hankhausen
Vorlage: 2008/208
- TOP 7 Aufstellung einer Außenbereichssatzung für den Ortsteil Delfshausen (Dörpstraat)
Vorlage: 2008/198
- TOP 8 7. Änderung Bebauungsplan 6 E - Rastede Ortskern für einen Teilbereich an der Elisabethstraße
Vorlage: 2008/192

**TOP 9 Aufhebung des Änderungsbeschlusses zur 3. Änderung des Bebauungsplanes
6 FII - Rastede Ortskern
Vorlage: 2008/142**

**TOP 10 Modernisierung Turnierplatz
Vorlage: 2008/204**

TOP 11 Schließung der Sitzung

Mit freundlichen Grüßen

In Vertretung

gez. Henkel

Erster Gemeinderat

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

Vorlage-Nr.: 2008/206

freigegeben am 10.11.2008

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Guido Zech

Datum: 10.11.2008

39. Flächennutzungsplanänderung - Wohnbaugebiet Hankhausen

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	01.12.2008	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	09.12.2008	Verwaltungsausschuss
Ö	16.12.2008	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 01.12.2008 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Die 39. Änderung des Flächennutzungsplanes –Wohnbaugebiet Hankhausen nebst Begründung und Umweltbericht wird gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Der Verwaltungsausschuss hatte in seiner Sitzung vom 03.06.2008 (siehe Vorlage 2008/259) die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen. Diese fanden in der Zeit vom 17.06. bis 17.07.2008 statt. Parallel hierzu wurde ein Umlegungsverfahren durchgeführt, dessen Ergebnis bis zum Feststellungsbeschluss zur Flächennutzungsplanänderung und zum Satzungsbeschluss abgeschlossen sein muss (siehe Vorlage 2008/208).

Die Ergebnisse der Auslegung und der dazu erarbeitete Abwägungsvorschlag können der Anlage 1 entnommen werden.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gab es keine wesentlichen Stellungnahmen.

Seitens der Öffentlichkeit gab es keine Stellungnahmen.

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

Nunmehr kann der Feststellungsbeschluss gefasst werden.

Übersicht über den Verfahrensstand:

Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Öffentlichkeits-/ Be- hördenbeteiligung	Öffentliche Aus- legung/ Behörden- beteiligung	Satzungsbeschluss
BauPIUmStA 17.09.07 VA 02.10.07	22.10.07- 23.11.07	17.06.08-17.07.08	Ratssitzung am 16.12.2008 (gleichzeitig mit dem Abschluss des Um- legungsverfahrens)

Finanzielle Auswirkungen:

Die mit der Planung verbundenen Kosten werden durch den Investor getragen.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschlag
2. Planzeichnung

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

Vorlage-Nr.: 2008/207

freigegeben am 10.11.2008

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Guido Zech

Datum: 10.11.2008

Bebauungsplan 87 - Wohnbaugebiet Hankhausen

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	01.12.2008	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	09.12.2008	Verwaltungsausschuss
Ö	16.12.2008	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 01.12.2008 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 – Wohnbaugebiet Hankhausen nebst Begründung und Umweltbericht wird gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Der Verwaltungsausschuss hatte in seiner Sitzung vom 03.06.2008 (siehe Vorlage 2008/258) die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen. Diese fanden in der Zeit vom 17.06. bis 17.07.2008 statt. Parallel hierzu wurde ein Umlegungsverfahren durchgeführt, dessen Ergebnis bis zum Feststellungsbeschluss zur Flächennutzungsplanänderung und zum Satzungsbeschluss abgeschlossen sein muss (siehe Vorlage 2008/208).

Die Ergebnisse der Auslegung und der dazu erarbeitete Abwägungsvorschlag können der Anlage 1 entnommen werden.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gab es keine wesentlichen Stellungnahmen.

Seitens der Öffentlichkeit haben sich drei Bürger geäußert. Hierzu wird auf die Anlage 1 verwiesen.

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

Nunmehr kann der Feststellungsbeschluss gefasst werden.

Übersicht über den Verfahrensstand:

Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Öffentlichkeits-/ Be- hördenbeteiligung	Öffentliche Aus- legung/ Behörden- beteiligung	Satzungsbeschluss
BauPlUmStA 17.09.07 VA 02.10.07	22.10.07- 23.11.07	17.06.08-17.07.08	Ratssitzung am 16.12.2008 (gleichzeitig mit dem Abschluss des Um- legungsverfahrens)

Finanzielle Auswirkungen:

Der Investor trägt alle mit der Planung verbundenen Kosten.

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.: 2008/208

freigegeben am 11.11.2008

GB 3

Sachbearbeiter/in: Frau Sandra Ahlers

Datum: 11.11.2008

Umlegungsverfahren Wohnbaugebiet Hankhausen

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	01.12.2008	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	09.12.2008	Verwaltungsausschuss
Ö	16.12.2008	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Gemäß § 82 Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung wird der Beschluss über die vereinfachte Umlegung für die im Verzeichnis (Anlage 1) und in der Karte (Anlage 2) zur vereinfachten Umlegung dargestellten Grundstücke gefasst.

Von der vereinfachten Umlegung sind folgende Grundstücke der Gemarkung Rastede betroffen:

Flur 33	Flurstück 15/2
Flur 33	Flurstück 248/16

Den Beteiligten wird ein ihrer Rechte betreffender Auszug aus dem Plan über die vereinfachte Umlegung zugestellt.

Es wird ortsüblich bekannt gemacht, zu welchem Zeitpunkt dieser Beschluss unanfechtbar geworden ist.

2. Für die Geldleistungen nach § 81 Abs. 1 BauGB wird ein Betrag von 0,50 EURO / qm für das Flurstück 15/15 der Flur 33 sowie für die übrigen Flurstücke 20,00 EURO / qm zugrunde gelegt. Der Geldausgleich wird nach Bestandskraft des Umlegungsplanes fällig.
3. Für die Neuordnung der betroffenen Dienstbarkeiten und Baulasten (§ 80 Abs. 4 BauGB) ergeht folgende Regelung:
Die auf den Grundstücken ruhenden Rechte und Lasten bleiben durch das Verfahren unberührt. Das gleiche gilt auch für die betroffenen Grundpfandrechte, soweit die Beteiligten dem vorgesehenen neuen Rechtszustand zustimmen.

Sach- und Rechtslage:

Ergänzend zur Beschlussvorlage 2008/066 wird folgendes dargestellt.

Der Rat der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am 08.07.2008 die Durchführung eines vereinfachten Umlegungsverfahrens für das Wohngebiet Hankhausen (Bebauungsplan Nr. 87 – Wohnbaugebiet Hankhausen) beschlossen.

Mittlerweile wurde die Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Oldenburg (GLL Oldenburg) mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt.

Nunmehr hat die GLL Oldenburg ein Umlegungsverzeichnis zum vereinfachten Umlegungsverfahren (Anlage 1) mit dazugehöriger Karte (Anlage 2) nach Abstimmung mit den Beteiligten vorgelegt.

Wesentlicher Inhalt des vereinfachten Umlegungsverfahrens ist die Regelung des neuen Zustandes auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 87 – Wohnbaugebiet Hankhausen. Hiernach wurden in dem Gebiet 12 Wohnbaugrundstücke neu vermessen (siehe auch Karte zum vereinfachten Umlegungsverfahren, Anlage 2, neuer Zustand). Eine kleine Teilfläche (Flurstück 15/15) in der Größe von 124 qm (siehe auch Anlage 2, neuer Zustand, Ordnungsnummer 1) ist bei der Neuordnung dem öffentlichen Graben zugewiesen worden, da diese Zuweisung aus den örtlichen Gegebenheiten als zweckmäßig anzusehen war.

Gleichzeitig mit der Zuweisung der neuen Flurstücke werden auch die Lasten und Rechte in den Grundbüchern überprüft. Die GLL Oldenburg hat nach Beteiligung der Betroffenen diese zunächst auf den Flurstücken belassen. Sie bleiben somit vom vereinfachten Umlegungsverfahren unberührt.

Mit der Neuanlegung der Flurstücke wird auch gleichzeitig der Geldausgleich (Wertabschöpfungsbetrag) berechnet. Für das Flurstück 15/15, welches dem öffentlichen Graben zugeordnet worden ist, hat die GLL Oldenburg einen Betrag von 0,50 EURO/qm, also insgesamt 62,00 EURO festgesetzt.

Für den übrigen Bereich wurde eine Wertdifferenz von 20,00 EURO/qm festgesetzt. Insgesamt ist die Wertdifferenz mit 215.298,00 EURO durch den Eigentümer auszugleichen.

Weitere Einzelheiten zu dem vereinfachten Umlegungsverfahren ergeben sich aus dem Umlegungsverzeichnis (Anlage 1). Die geschwärzten Zeilen sind für das Umlegungsverfahren nicht relevant und enthalten personenbezogene Daten.

Das Umlegungsverzeichnis zum vereinfachten Umlegungsverfahren (Anlage 1) mit dazugehöriger Karte (Anlage 2) ist **nach** Satzungsbeschluss zur 39. Flächennutzungsplanänderung sowie des Bebauungsplanes Nr. 87 – Wohnbaugebiet Hankhausen zu beschließen. Das bedeutet, dass damit die neuen Grenzen sowie die Geldleistung festgesetzt werden. Gleichzeitig wird das Umlegungsverzeichnis mit der Karte den Eigentümern bzw. Beteiligten bekannt gegeben und ggf. zugestellt.

Nach Ablauf der Rechtsbehelfsfrist zum Beschluss des Umlegungsplanes ist mit einer ortsüblichen Bekanntmachung, der Zeitpunkt der Unanfechtbarkeit des Umlegungsplanes bekannt zu geben.

Danach kann die Umsetzung des Umlegungsplanes u. a. durch die Berichtigung der öffentlichen Bücher sowie der finanziellen Abwicklung vollzogen werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Nach Rechtskraft des Umlegungsplanes kann der Wertausgleich in Höhe von 215.298,00 EURO abgeschöpft werden. Gleichzeitig hat die Gemeinde für das Flurstück 15/15 der Flur 33 einen Wertausgleich in Höhe von 62,00 EURO an den vorherigen Eigentümer zu zahlen.

Anlagen:

Anlage 1: Umlegungsverzeichnis zum vereinfachten Umlegungsverfahren; Umlegungsgebiet „U 2 – Wohngebiet Hankhausen“

Anlage 2: Karte zum vereinfachten Umlegungsverfahren; Umlegungsgebiet „U 2 – Wohngebiet Hankhausen“

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

Vorlage-Nr.: 2008/198

freigegeben am 29.10.2008

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Guido Zech

Datum: 29.10.2008

Aufstellung einer Außenbereichssatzung für den Ortsteil Delfshausen (Dörpstraat)

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	01.12.2008	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	09.12.2008	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Dem Entwurf der Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) nebst Begründung für einen Teilbereich an der Dörpstraat im Ortsteil Delfshausen zugestimmt.
2. Die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 13 Absatz 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 in Verbindung mit § 3 Absatz 2 und § 4 Abs. 2 BauGB im Vereinfachten Verfahren durchgeführt.
3. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Sach- und Rechtslage:

Auf die Vorlage 2008/155 (Beschluss des Verwaltungsausschusses zum Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages vom 16.09.2008) wird Bezug genommen.

Die vorliegende Außenbereichssatzung soll für die Bauerschaft Delfshausen an der Delfshauser Straße und den Straßen Dörpstraat und Zur Jade aufgestellt werden. Das Satzungsgebiet befindet sich überwiegend unmittelbar östlich der Dörpstraat.

Die Verwaltung hatte im Vorfeld der Aufstellung dieser und anderer Satzungen eine Untersuchung hinsichtlich möglicher Innen- und Außenbereichssatzungen im Gemeindegebiet erstellen lassen. Dabei waren u.a. auch die im Geltungsbereich dieser Satzung gelegenen Flächen als mögliche Flächen für eine Außenbereichssatzung abgegrenzt worden. Weitere mögliche Satzungsgebiete wurden bereits zwischenzeitlich realisiert.

Es ist Ziel der Gemeinde, einer Überalterung der Einwohnerstruktur in den alten Ortslagen vorzubeugen und auch der jüngeren Generation Perspektiven für ein Verbleiben in den alten Ortslagen zu bieten. Nur eine Einwohnerstruktur, die alle Altersgruppen beinhaltet, ermöglicht ein lebendiges und zukunftsweisendes Dorfgemeinschafts- und Vereinsleben. Um die nachwachsende Generation in der Ortschaft Delfshausen halten zu können, ist die Schaffung von Wohngrundstücken ein wichtiger Faktor. Vor diesem Hintergrund erscheint es sinnvoll, Baugrundstücke in einem moderaten Umfang unter Berücksichtigung der vorhandenen dörflichen Struktur zur Verfügung zu stellen. Zudem hat sich in jüngerer Vergangenheit gezeigt, dass die in anderen Satzungen festgesetzten Bauflächenpotenziale genutzt wurden und die Grundstücke vielfach bebaut wurden.

Die in der Planzeichnung dargestellten Bauteppiche unterscheiden sich maßgeblich von einer städtebaulichen Beordnung, wie sie durch einen Bebauungsplan zu erfolgen hätten. Zum einen ist es rechtlich nicht möglich, einem vorhandenen Bestand von Wohnhäusern eine ebenso große Anzahl neuer Gebäude neu gegenüber zu stellen.

Zum anderen kann für die außerhalb der Satzung gelegene gegenwärtige Bebauung keine geordnete Struktur ausgemacht werden, da diese Außenbereichgrundstücke sich bislang ungeordnet entwickelt haben. Bei den neu hinzutretenden Baumöglichkeiten wurde hinsichtlich der Lage und Größe nunmehr darauf geachtet, eine unter Einbeziehung des Altbestandes geordnete städtebauliche Entwicklung zu erreichen.

Die unterschiedlichen Größen der Bauteppiche dürfen nicht darüber hinwegtäuschen, dass für alle Gebäude die für den Außenbereich entwickelten Grundsätze gelten, wonach nur Gebäude mit maximal 260m² Wohnfläche, sofern sie aus zwei Wohneinheiten bestehen, errichtet werden dürfen (Einzelhäuser müssen eine entsprechend geringere Wohnfläche haben). Eine vollständige Ausnutzung der Bauteppiche ist daher nicht möglich.

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung vom 16.09.2008 (Vorlage 2008/155) dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zur Aufstellung der Außenbereichssatzung zugestimmt. Der Vertrag wurde zwischenzeitlich durch die beteiligten Anwohner unterschrieben. Nunmehr kann das Planverfahren durchgeführt werden.

Das Planungsbüro NWP wurde mit der Erarbeitung der Satzung beauftragt. Das Ergebnis liegt nunmehr vor.

Gemäß § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) ist für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung das vereinfachte Verfahren nach § 13 Absatz 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB entsprechend anzuwenden. Dies bedeutet, dass lediglich eine Öffentlichkeitsbeteiligung mit gleichzeitiger Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange notwendig ist. Auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist daher zu verzichten.

Nähere Erläuterungen werden in der Sitzung durch NWP gegeben.

Übersicht über den Verfahrensstand:

Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Öffentlichkeits-/ Be- hördenbeteiligung	Öffentliche Aus- legung/ Behörden- beteiligung	Satzungsbeschluss
BauPlUmStA 01.12.08 VA 09.10.08	Entfällt	06.01.2009-06.02.2009	Ratssitzung am N.N.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für die Bauleitplanung werden durch die Mehrzahl der bevorteilten Grundstückseigentümer aufgrund des abgeschlossenen Städtebaulichen Vertrages getragen.

Anlagen:

1. Planzeichnung
2. Satzungstext

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

Vorlage-Nr.: 2008/192

freigegeben am 21.10.2008

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Guido Zech

Datum: 20.11.2008

7. Änderung Bebauungsplan 6 E - Rastede Ortskern für einen Teilbereich an der Elisabethstraße

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	01.12.2008	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	09.12.2008	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Dem Entwurf des Bebauungsplanes 6 E – Rastede-Ortskern nebst Begründung für einen Teilbereich an der Elisabethstraße zugestimmt.
2. Die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 im Vereinfachten Verfahren durchgeführt.
3. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Sach- und Rechtslage:

Die Firma Dau Immobilien GmbH, Rastede, hat mit Schreiben vom 10.10.2008 (Anlage 1) die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 E - Rastede Ortskern für das Grundstück an der Elisabethstraße 14 beantragt, um dort ein sog. Mehrgenerationenhaus mit 16 Wohneinheiten zu errichten. Dieses Mehrgenerationenhaus wird nach Auskunft des Antragstellers neun altengerechte Wohnungen und sieben größere Wohnungen für die jüngere Generation in gehobener Ausstattung beinhalten (Ansicht und Lageplan - siehe Anlagen 2 und 3).

Dem Antrag vorangegangen war eine Anfrage beim Landkreis Ammerland, in deren Ergebnis festgestellt wurde, dass eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht möglich ist und das Bauvorhaben daher nur realisiert werden könne, wenn der Bebauungsplan geändert werde.

Der Bebauungsplan weist das Grundstück gegenwärtig als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirche“ aus. Im Flächennutzungsplan wird das Grundstück als

Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt. Das von der Firma Dau Immobilien geplante Vorhaben kann nach Auffassung des Landkreises die Gemeinbedarfsfunktion nicht erfüllen. Außerdem steht das Vorhaben im Widerspruch zur Zweckbestimmung „Kirche“.

Das Bauleitplanverfahren soll die Ausweisung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirche“ aufheben. Die übrigen Festsetzungen, die unverändert bleiben sollen, lauten wie folgt:

- zweigeschossige offene Bauweise
- Grundflächenzahl 0,4
- Geschossflächenzahl 0,8.

Das Plangebiet erfüllt die Voraussetzungen für ein so genanntes beschleunigtes Verfahren nach

§ 13a BauGB, sodass lediglich eine Planstufe (Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden) durchzuführen ist. Daneben sieht § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB vor, dass eine Änderung des Flächennutzungsplanes entbehrlich ist, dieser aber im Wege der Berichtigung anzupassen ist. Dies bedeutet, dass die Verwaltung die Anpassung des Flächennutzungsplanes lediglich dokumentieren muss.

Nähere Erläuterungen werden in der Sitzung durch die Verwaltung und das Planungsbüro NWP gegeben.

Übersicht über den Verfahrensstand:

Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Öffentlichkeits-/ Be- hördenbeteiligung	Öffentliche Aus- legung/ Behörden- beteiligung	Satzungsbeschluss
BauPlUmStA 01.12.08 VA 09.12.08	Entfällt	06.01.2009-06.02.2009	Ratssitzung am N.N.

Finanzielle Auswirkungen:

Sämtliche Kosten hat der Investor zu tragen. Hierfür wird ein Städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Anlagen:

1. Antrag Dau Immobilien GmbH
2. Ansicht
3. Lageplan
4. Auszug aus dem Flächennutzungsplan
5. Auszug aus dem Bebauungsplan 6 e
6. Planzeichnung
7. Planzeichenerklärung
8. Textliche Festsetzungen und Hinweise

B e s c h l u s s v o r l a g e**Vorlage-Nr.: 2008/142**

freigegeben am 21.08.2008

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Guido Zech

Datum: 21.08.2008**Aufhebung des Änderungsbeschlusses zur 3. Änderung des
Bebauungsplanes 6 FII - Rastede Ortskern****Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	01.12.2008	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	09.12.2008	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Der Änderungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes 6 F II bezüglich des Grundstückes Oldenburger Straße 291 wird aufgehoben.

Sach- und Rechtslage:

Der Verwaltungsausschuss hatte in seiner Sitzung vom 22.05.2007 die 3. Änderung des Bebauungsplanes 6 FII - Rastede Ortskern beschlossen. Dieser Änderungsbeschluss wurde seinerzeit öffentlich bekannt gemacht.

Hintergrund der geplanten Änderung war der Widerspruch zwischen der durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes möglichen Ausnutzbarkeit des Grundstückes und den Aussagen des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde.

Die aktuellen erfolgten Umbaumaßnahmen des vorhandenen Lebensmittelgeschäftes lassen darauf schließen, dass eine Steuerung des Einzelhandels mittelfristig nicht notwendig ist.

Sollte sich zu einem späteren Zeitpunkt ein aktueller Steuerungsbedarf ergeben, so können jederzeit die im Baugesetzbuch geregelten Instrumente zur Sicherung der Bauleitplanung angewendet werden.

Die Verwaltung schlägt daher vor, den ursprünglich gefassten Änderungsbeschluss aufzuheben.

Finanzielle Auswirkungen:

Es ergeben sich zunächst Bekanntmachungskosten in Höhe von ca. 200,00 EUR.

Anlagen:

1. Auszug Bebauungsplan 6 F II
2. Lageplan 1:1.000

B e s c h l u s s v o r l a g e**Vorlage-Nr.: 2008/204**

freigegeben am 11.11.2008

GB 3

Sachbearbeiter/in: Frau Kirsten Wahl

Datum: 08.11.2008**Modernisierung Turnierplatz****Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	01.12.2008	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
Ö	09.12.2008	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Für die in der Anlage 1 aufgeführten Maßnahmen wird die Residenzort Rastede GmbH auf der Grundlage der Beratungen der politischen Gremien mit der Umsetzung beauftragt.

Es werden folgende Maßnahmen beschlossen:

- Aufwertung der Eingangsbereiche mit den dazugehörigen Einzelmaßnahmen gemäß Anlage 1
- Aufwertung der Zuschauertribüne mit den dazugehörigen Einzelmaßnahmen gemäß Anlage 1
- Sanierung des vorhandenen Kampfrichterturms gemäß Anlage 1
- Garten- und Landschaftsbau mit den dazugehörigen Einzelmaßnahmen gemäß Anlage 1

Sach- und Rechtslage:

Mit Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 01.07.2008 wurde die Residenzort Rastede GmbH mit der Umsetzung der vier nachfolgenden Punkte auf dem Turnierplatz beauftragt.

1. Bauliche Instandsetzung des Platzes
2. Parkplatz Oldenburger Straße
3. Aufwertung der Eingangsbereiche
4. Aufwertung der Zuschauertribüne

In der Anlage 1 sind die einzelnen Baumaßnahmen konkretisiert und näher erläutert worden. Die dort beschriebenen Maßnahmen sind im Zuwendungsbescheid der Investitions- und Förderbank Niedersachsen GmbH (N-Bank) enthalten.

Nachstehend ergeben sich zwei Unterpunkte zu den oben stehenden laufenden Nummern 3 und 4, die näher konkretisiert werden müssen:

Punkt 3.1 der Anlage 1 befasst sich mit der Anschaffung von Kassenhäusern. Insgesamt sollen fünf neue Kassenhäuser angeschafft werden, davon drei mobile und repräsentative Kassenhäuser (Anlage 2) für die Haupteingänge Mühlenstraße, Friedhofsweg und Schloß und zwei weitere „Ein-Personen-Häuser“ (Anlage 2a) für die Nebeneingänge, z. B. beim Ellerteich.

Auf den Kauf zweier mobiler Tribünen, Punkt 4.3 der Anlage 1, wird verzichtet. Die Wirtschaftlichkeitsanalyse hat ergeben, dass trotz der 50%-igen Förderung die Anschaffung unwirtschaftlich ist, da es nur einen beschränkten Nutzerkreis geben wird. Hierdurch ist eine Refinanzierung durch Vermietung nicht möglich.

Darüber hinaus enthält der Zuwendungsbescheid der N-Bank zwei weitere Maßnahmen-schwerpunkte:

5. Sanierung des vorhandenen Kampfrichterturmes
6. Garten- und Landschaftsbau

Im Einzelnen:

5. Sanierung des vorhandenen Kampfrichterturmes

Auf den Kampfrichterturm kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht verzichtet werden, da er die zentrale technische Einrichtung (Telefonanlage, Lichtwellenleitung, Flutlichtanlage) für den Turnierplatz beherbergt. Unberücksichtigt dessen, in welcher Form der Kampfrichterturm zukünftig bestehen bleiben soll, ist festzustellen, dass nach Aussage der Denkmalschutzbehörde eine Erweiterung nicht möglich ist. Lediglich der Bau eines Kellers wäre für den Kampfrichterturm möglich. Aus diesem Grunde ist eine Außenhautsanierung (Fenster, Türen, Dach und Anstrich der Fassade) geplant. Durch die vorgesehenen Maßnahmen ist die bestimmungsgemäße Nutzung langfristig (mind. 20 Jahre) gewährleistet.

6. Garten- und Landschaftsbau

Für die Maßnahmen 1 – 5 der Anlage 1 sind Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Hierzu ist ein Pflege- und Entwicklungskonzept auf der Grundlage historischer Daten, das mit dem Institut für Denkmalpflege im Vorfeld abgestimmt worden ist, erstellt worden. Als Anlage 3 ist eine Übersichtskarte beigefügt, auf der das gesamte Untersuchungsgebiet dargestellt ist. Die nachfolgenden wesentlichen Inhalte des Pflege- und Entwicklungskonzeptes beziehen sich nur auf die Untersuchungsräume 1, 3, 4, 5 und in Teilabschnitten 6. Die Untersuchungs-räume 2, 7 und in Teilabschnitten 6 sind ausgenommen, da der geforderte Kompensations-umfang geringer ausfallen wird. Der geringere Umfang der aus denkmalpflegerischer Sicht erforderlichen Kompensationsmaßnahmen ergibt sich aus der Reduzierung der umzu-setzenden Maßnahmen. So wird z. B. auf die Überdachung der Tribünenanlage zugunsten von großen, mobilen Sonnenschirmen verzichtet.

6.1 Neugestaltung der Eingangsbereiche Mühlenstraße und Oldenburger Straße

Für den Eingang von der Oldenburger Straße in Richtung Schloß ist eine Befestigung mit alten Klinkern vorgesehen. Die Befestigung ist bis zur Wegegabelung Marstall beabsichtigt. Für den Eingang von der Mühlenstraße ist eine Pflasterung mit Betonpflastersteinen, Antik-Pflaster bis zum Parkplatz vorgesehen.

6.2 Befestigung und Neuordnung des Parkplatzes beim Ellerteich

Das Pflege- und Entwicklungskonzept sieht eine Reduzierung des Parkplatzes für die Zeit außerhalb der Veranstaltungen vor, in dem er für den ständigen Nutzer mit Pollern um die Hälfte reduziert wird. Die Gesamtfläche wird nur noch bei den Großveranstaltungen zur Nutzung frei gegeben. Der neu entstandene Parkplatz soll mit Betonpflastersteinen befestigt

werden, um somit den Komfort für den ständigen Nutzer zu verbessern und die Unterhaltungskosten zu senken. Der abgetrennte Bereich soll mit einer Schotterterrassenschicht befestigt werden.

6.3 Grünpflegerische Maßnahmen

Unter diesem Punkt sind im wesentlichen Gehölzentnahme, Modellierungsarbeiten und Neuanpflanzungen vorgesehen, um historische Strukturen und Sichtbeziehungen wieder herzustellen. Im wesentlichen geht es hier um die Beseitigung des Unterwuchses und des Stangenholzes, sowie um Freistellung und Förderung des Eichen- und Buchenbestandes.

Repräsentative Bäume sollen freigestellt und in der Vergangenheit beseitigte Eichen und Buchen nachgepflanzt werden.

In der Anlage 3 ist der Untersuchungsraum beigefügt. Die Umsetzung der Maßnahmen im Untersuchungsbereich 1 ist als Auflage in der Baugenehmigung für den Bau des Waldparkplatzes bereits enthalten und muss im Winter dieses Jahres durchgeführt werden (vgl. Bericht in der Sitzung des Verwaltungsausschusses vom 18.11.08). Die übrigen Bereiche können im Rahmen der jährlichen Pflegemaßnahmen durchgeführt werden. Details hierzu werden im Rahmen der Sitzung vorgestellt.

6.4 Turnierplatzeinfassung, Beleuchtung, Wegebefestigung

Die weiße Zaunanlage rund um das Turnierplatzgelände wird überarbeitet. Abgängige Elemente ausgetauscht und entbehrliche Elemente, wie z. B. beim Sattelplatz, beseitigt.

Die Beleuchtung entlang des Weges hinter der Tribüne soll ergänzt werden.

Die Wege rund um den Turnierplatz sollen mit einem wasserdurchlässigen Material und einem einheitlichen Farbton, vergleichbar mit den Wegen im Palaisgarten, befestigt werden. Dies ist ein langfristiges Ziel und soll im Rahmen der jährlichen Pflegemaßnahmen mit beordnet werden.

Nachstehend sind die zurzeit ermittelten Kosten (gerundet) im Vergleich zum Antrag bei der N-Bank dargestellt:

Baumaßnahme	Voraussichtliche Ausgaben	Kostenanschlag gem. Förderantrag
Bauliche Instandsetzung des Platzes	564.000 €	715.000 €
Parkplatz Oldenburger Straße ohne Zaunanlage	68.000 €	62.000 €
Aufwertung der Eingangsbereiche (Zaunanlage, Kassenhäuser, Sanierung Toranlage Friedhofsweg)	175.000 €	130.000 €
Modernisierung Richterturm	14.000 €	14.000 €
Garten- und Landschaftsbau (Neugestaltung Eingangsbereiche Mühlenstraße und Oldenburger Straße, Einfassung Turnierplatz, grün-pflegerische Maßnahmen)	237.000 €	240.000 €
Aufwertung Zuschauertribüne	65.000 €	150.000 €
Erstellung der Gesamtkonzeption	32.000 €	0 €
Entwässerung (Hausanschlussleitung altes Dressurviereck)	19.500 €	0 €
Gesamtsumme	1.174.500 €	1.311.000 €

Finanzielle Auswirkungen:

Die Maßnahme wird durch die Residenzort Rastede GmbH finanziert. Eine Kostenübersicht ist in der Sach- und Rechtslage dargestellt.

Anlagen:

Anlage 1 - Maßnahmenübersicht
Anlagen 2 - Ansicht Kassenhäuser
Anlage 3 - Untersuchungsraum