

## Einladung

Gremium: Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen - öffentlich  
Sitzungstermin: Montag, 26.01.2009, 16:00 Uhr  
Ort, Raum: Ratssaal des Rathauses

Rastede, den 22.01.2009

### 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 01.12.2008
- TOP 4 1. Änderung Bebauungsplan 50 - Schützenhofstraße/Bachstraße  
Vorlage: 2008/221
- TOP 5 Sanierung und Modernisierung Umkleide und Duschbereich im Hallenbad Rastede  
Vorlage: 2009/005
- TOP 6 Straßenbenennung im Gemeindegebiet  
Vorlage: 2008/229
- TOP 7 Schließung der Sitzung

Mit freundlichen Grüßen  
gez. Decker  
Bürgermeister

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

**Vorlage-Nr.: 2008/221**

freigegeben am 27.11.2008

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Herr Guido Zech

**Datum: 10.12.2008**

### **1. Änderung Bebauungsplan 50 - Schützenhofstraße/Bachstraße**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	26.01.2009	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	10.02.2009	Verwaltungsausschuss

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes 50 – Schützenhofstraße / Bachstraße nebst Begründung für einen Teilbereich zwischen der Bachstraße und der Leharstraße 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:**

Der ehemalige Sportplatz Jugendheim an der Schützenhofstraße wurde Ende 1996 durch den Bebauungsplan Nr. 50 „Schützenhofstraße/Bachstraße“ vollständig überplant. Bei der Planung wurden 12 Bauplätze und ein an dem Spielplatz Bachstraße (Flurstück 95/284) gelegener Bolzplatz (Flurstück 100) geschaffen.

Im Zuge der Betrachtung sämtlicher gemeindeeigener Grundstücke hinsichtlich ihrer sinnvollen Nutzung wurde nunmehr festgestellt, dass eine tatsächliche Nutzung dieses Bolzplatzes kaum noch erfolgt. Daher wurde verwaltungsseitig überprüft, ob dieser Bolzplatz einer anderen Nutzung z. B. einer Wohnnutzung zugeführt werden kann. Der angrenzende großzügige Spielplatz an der Bachstraße soll selbstverständlich nicht in Frage gestellt werden.

Der verbleibende Spielplatz hat eine Größe von 1.457 m<sup>2</sup> und überschreitet die nach dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz zur Deckung des Spielplatzbedarfes in diesem Ortsteil erforderliche Mindestgröße um ca. 557 m<sup>2</sup>. Daher wird dem Spiel- und Bewegungsbedürfnis der Kinder in der näheren Umgebung nach Wegfall des Bolzplatzes auch weiterhin mehr als ausreichend Rechnung getragen. Daneben ist zu erwähnen, dass der Sportplatz der Grund-

schule Kleibrok jederzeit frei zugänglich ist und so insbesondere den größeren Kindern und Jugendlichen zum Bolzen zur Verfügung steht.

Das Grundstück des Bolzplatzes ist 1.590 m<sup>2</sup> groß und könnte in zwei Bauplätze umgewandelt werden.

Die Verwaltung schlägt aus den vorstehenden Gründen vor, den Bolzplatz zu überplanen.

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 das Planungsbüro gegeben.

Übersicht über den Verfahrensstand:

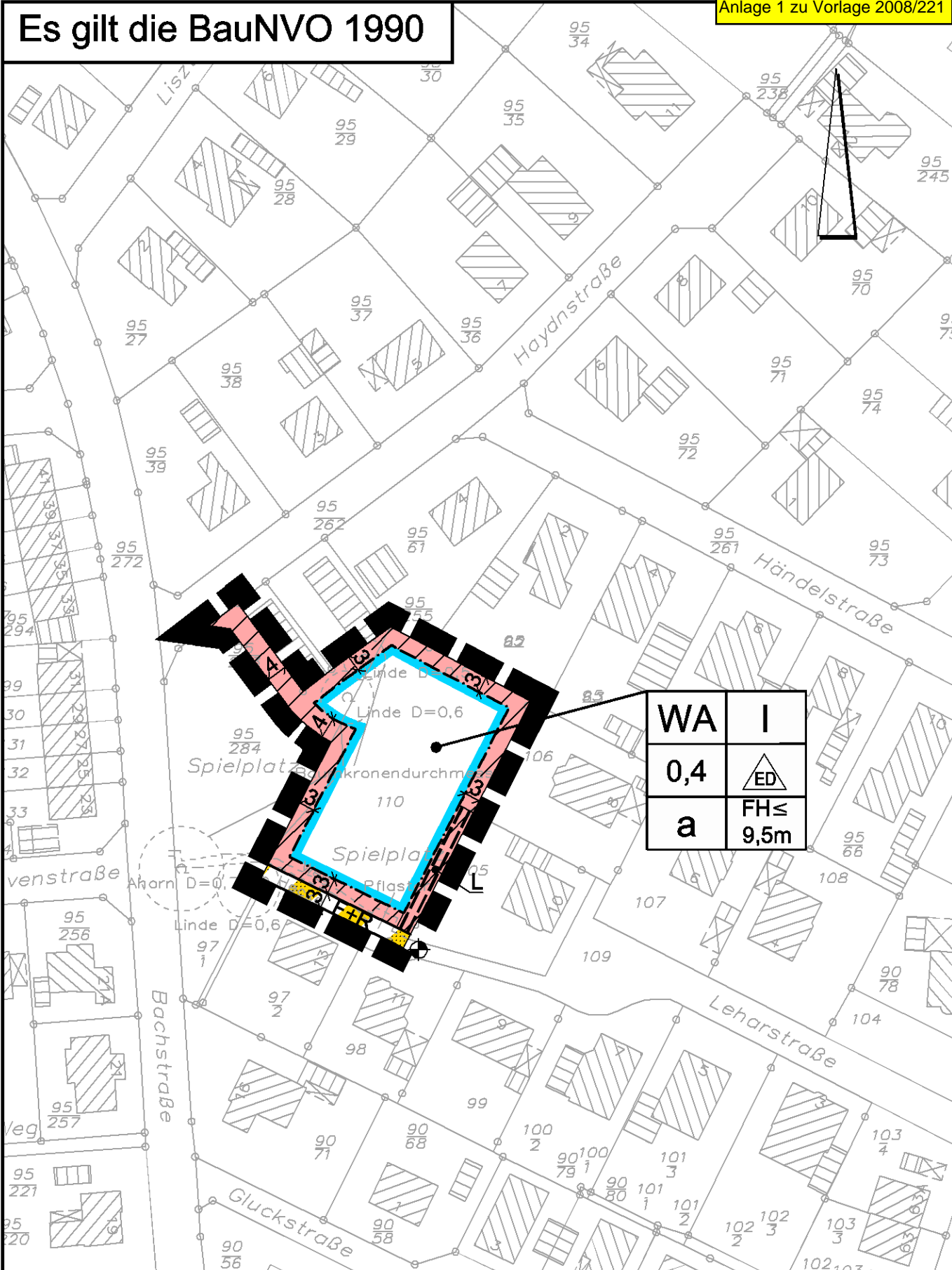
<b>Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss</b>	<b>Frühzeitige Öffentlichkeits-/ Be- hördenbeteiligung</b>	<b>Öffentliche Aus- legung/ Behörden- beteiligung</b>	<b>Satzungsbeschluss</b>
BauPlUmStA 26.01.09 VA 10.02.09	Entfällt	24.02.2009-24.03.2009	Ratssitzung am 28.04.2009

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

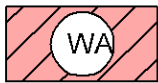
### **Anlagen:**

1. Planzeichnung
2. Planzeichenerklärung
3. Textliche Hinweise
4. Örtliche Bauvorschriften
5. Hinweise



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## 1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet

## 2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (FH= Firsthöhe)

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

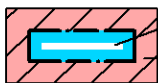


nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

a Abweichende Bauweise



Baugrenze



überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

## 6. Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

F+R

Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

## 15. Sonstige Planzeichen



Bezugspunkt



Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

# Textliche Festsetzungen

1. Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gemäß § 19 [4] BauNVO ist in den allgemeinen Wohngebieten (WA) um bis zu 30% zulässig.
2. In dem Baugebiet gilt gemäß § 22 [2] BauNVO die offene Bauweise. Abweichend wird für das Allgemeine Wohngebiet WA festgesetzt, daß Gebäudelängen bis maximal 25 m zulässig sind. In den Allgemeinen Wohngebieten sind nur Doppel- und Einzelhäuser zulässig.
3. Gemäß § 16 [2] BauNVO wird bestimmt, daß die Gebäudehöhe in dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) maximal 9,50 m betragen darf. Bezugspunkte sind die Oberkante des Gebäudes und die der Erschließung des Grundstücks dienende öffentliche Straßenverkehrsfläche, gemessen am Fahrbahnrand.
4. Gemäß § 16 [2] BauNVO wird bestimmt, daß die Höhe des Erdgeschosssockels in dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) maximal 0,3 m betragen darf. Bezugspunkte sind die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens und die Oberkante des südöstlich angrenzenden Weges in fertig ausgebautem Zustand, gemessen in der Mitte der Fahrbahn (siehe Planzeichnung).

# Örtliche Bauvorschriften

## 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften Nr. 2 und 3 ist identisch mit dem im festgesetzten Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 festgesetzten allgemeinen Wohngebietes.

## 2. Dachform und Dachneigung

Hauptgebäude sind mit symmetrischen geneigten Dächern zu errichten. Die Dachneigung muss mindestens 20° und darf höchstens 50° betragen. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind

- untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 7b NBauO,
- Wintergärten,
- an der Traufseite eines Wohngebäudes errichtete Friesengiebel (Frontspieße) und Zwerggiebel mit einer Dachneigung vom maximal 68°, sofern deren Firsthöhe sich dem Hauptdach unterordnet und die Giebelbreite geringer als 50 % der Länge des Wohngebäudes ist,

Pultdächer mit einer Mindestneigung von 25° sind zulässig.

## 3. Dachaufbauten/Dachausbauten

Dachaufbauten/Dachgauben können in mehrere gleiche Einheiten aufgeteilt werden. Ihre Gesamtlänge darf – gemessen an der breitesten Stelle - 50% der Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand zum seitlichen Dachrand muß mindestens 1,50 m betragen.

## 4. Oberirdische Freileitungen

Gemäß § 56 Nr. 4 NBauO sind im gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes oberirdische Freileitungen (Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen) nicht zulässig.

# Hinweise

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen. Sollten bei den Erdarbeiten (Bauarbeiten) unbekannte kontaminierte Bereiche angetroffen werden, die nicht im Gutachten erfaßt wurden, so ist unverzüglich der Landkreis Ammerland – Untere Wasserbehörde – zu informieren. Die geplanten Erdarbeiten sollten durch einen Gutachter für Boden- und Grundwasserkontamination begleitet werden.

Die Lage der Versorgungsleitungen sind den Leitungsplänen der Versorgungsträger zu entnehmen. Die Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 werden die bisherigen Festsetzungen für den Geltungsbereich dieser 1. Änderung aufgehoben.



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

**Vorlage-Nr.: 2009/005**

freigegeben am 13.01.2009

**GB 1**

Sachbearbeiter/in: Witte, Arnd

**Datum: 13.01.2009**

### **Sanierung und Modernisierung Umkleide und Duschbereich im Hallenbad Rastede**

**Beratungsfolge:**

**Status**

Ö

**Datum**

26.01.2009

**Gremium**

Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen

### **Beschlussvorschlag:**

Der vorgestellten Sanierung und Modernisierung des Umkleide- und Duschbereiches im Hallenbad Rastede wird zugestimmt.

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

Der gesamte Umkleide- und Duschbereich des Hallenbades soll komplett saniert und modernisiert werden. Diese Maßnahme wurde am 07.10.2008 dem Kultur- und Sportausschuss vorgestellt. Die politischen Gremien haben der geplanten Maßnahme zugestimmt.

Seitens des Planungsbüros de Witt, Janssen und Partner wird die Entkernung der genannten Bereiche und ein neuer Ausbau einschl. der Neugestaltung der Einrichtung vorgeschlagen. Der Umkleidebereich wird räumlich anders aufgeteilt, sodass im Eingangsbereich eine neue Behindertenumkleidekabine entsteht und neben den neu einzubauenden Wechselkabinen auch Einzelkabinen mit entsprechenden Garderoben angeboten werden sollen.

Weiterhin wird vorgeschlagen, ein vom Badbereich aus direkt erreichbares Damen- und Herren-WC einzurichten. In dieser Hinsicht wurden bereits häufiger Kritik und Wünsche an das Badpersonal und an die Verwaltung herangetragen. Dieses WC könnte hallenseitig in der linken Bucht der Kaltwasserdusche eingerichtet werden, wobei in dem Fall zur Halle hin geringfügige Umbauten für die Raumabtrennung erforderlich werden. Der Wegfall der Kaltwasserdusche wäre zu vertreten, da diese Dusche seitens der Badegäste ohnehin wenig angenommen wird und darüber hinaus noch eine weitere Dusche in der Halle zur Verfügung steht. Ein zusätzliches WC bietet über die direkte Erreichbarkeit hinaus noch den weiteren wesentlichen Vorteil der Entlastung der ohnehin knapp bemessenen Toiletten an den Duschräumen.

Alle Bauteile wie Wand- und Bodenfliesen, abgehängte Decken einschl. der Beleuchtung, alle Installationen und die Einrichtung (Trennwände, Garderoben) werden entfernt und erneuert. Es ist geplant, die Decken im Umkleidebereich ähnlich wie im Eingangsbereich hell und freundlich mit einer Rasterdecke neu zu gestalten.

Die Dusch- und WC-Räume erhalten ebenfalls neue, feuchtraumgeeignete Unterdecken. Auch die Wände sollen hellere, durch farbige Akzente aufgewertete Fliesenbeläge erhalten. Für die Bodenbeläge sind geeignete, rutschhemmende, zu den Wandfliesen und zum übrigen Farbkonzept passende Fliesen vorgesehen.

Die Gesamtkosten für diese Maßnahme belaufen sich gemäß der Kostenschätzung des Planungsbüros auf rund 810.000,00 €brutto.

Alle vorgenannten Materialien werden in der Sitzung am 26.01.09 vorgestellt und bemustert. Die Ausführung der Arbeiten soll so erfolgen, dass am 04.05.09 mit den Bauarbeiten begonnen werden kann und alle Arbeiten bis spätestens zum 01.09.09 abgeschlossen sein sollen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die erforderlichen Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

### **Anlagen:**

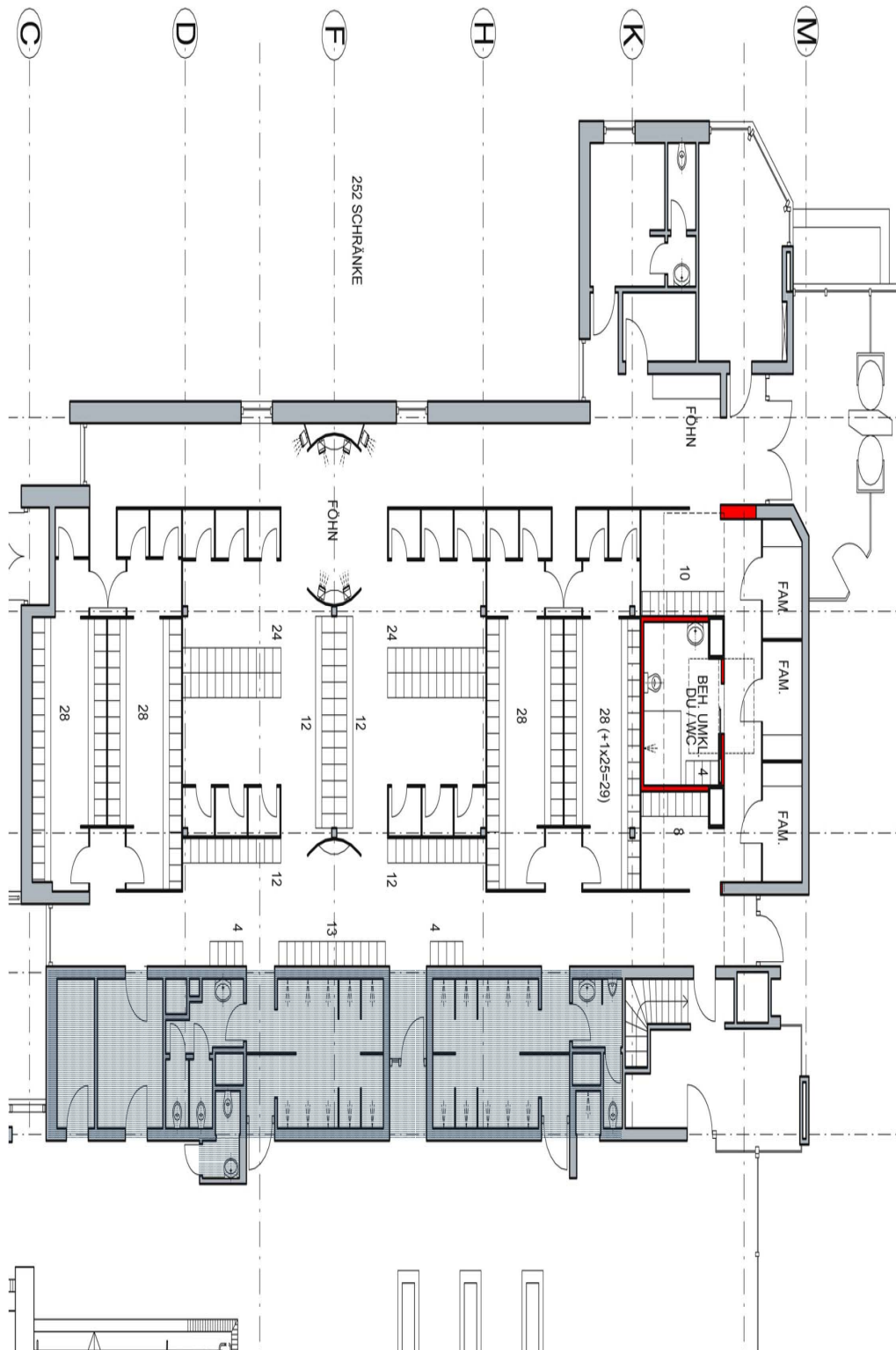
Grundriss des Hallenbades

# Sanierung Sanitärbereich

## ENTWURF

de witt  
janßen  
partner

Anlage 1 zur Vorlage 2009/005



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

**Vorlage-Nr.: 2008/229**

freigegeben am 17.12.2008

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Herr Guido Zech

**Datum: 17.12.2008**

### **Straßenbenennung im Gemeindegebiet**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	26.01.2009	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	10.02.2009	Verwaltungsausschuss
Ö	28.04.2009	Rat

#### **Beschlussvorschlag:**

Die bisherige Straßenbenennung „Amalienstraße“ wird aufgehoben und durch „Cäcilienring“ ersetzt.

Für den südlichen Teil des zweiten Bauabschnittes wird die neue Straßenbezeichnung „Amalienstraße“ vergeben.

Der dritte Bauabschnitt erhält die Straßenbezeichnung „Adelheidstraße“.

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

Der Rat hatte in seiner Sitzung vom 23.05.2006 (Vorlage 2006/051A) die Benennung der Straßennamen für alle Bauabschnitte des Baugebietes Südlich Schlosspark beschlossen (siehe Anlage 1). Aufgrund einer Überarbeitung des Gesamtkonzeptes ist eine Änderung und Erweiterung dieses Beschlusses erforderlich.

Folgende Änderungen sind vorgesehen:

Die bisherige Straßenbenennung „Amalienstraße“ wird aufgehoben und durch „Cäcilienring“ ersetzt. Auf diese Weise wird der Cäcilienring zu einem tatsächlichen Ring.

Für den südlichen Teil des zweiten Bauabschnittes wird die neue Straßenbezeichnung „Amalienstraße“ vergeben.

Der dritte Abschnitt muss eine neue Straßenbezeichnung erhalten. Im Rahmen der Namensfindung wurde Frau Pauly vom Gemeindearchiv befragt.

Da bisher im Baugebiet „Südlich Schlosspark“ drei Straßennamen vergeben wurden, die an Oldenburger Herzoginnen bzw. eine Großherzogin erinnern, sollte für die in dem Gebiet neu zu benennende Straße ein Name gewählt werden, der in diesen Zusammenhang passt. Dafür bieten sich nur noch zwei Namen an, denn „Elisabeth“ (zwei Großherzoginnen und eine Erbgroßherzogin) kommt bereits in einem Straßennamen in der Nähe der katholischen Kirche vor.

#### **Vorschlag 1: Adelheidstraße**

Herzogin Adelheid (1800-1820), Tochter von Fürst Viktor von Anhalt-Bernburg-Schaumburg-Hoym, heiratete 1817 den Oldenburger Erbprinzen (ab 1829 Großherzog) Paul Friedrich August. Sie gebär zwei Töchter: 1818 Herzogin Amalie, die spätere Königin von Griechenland (s. „Amalienstraße“), und 1820 Herzogin Friederike, später Freifrau von Washington (s. „Friederikenstraße“), nach deren Geburt sie starb.

#### **Vorschlag 2: Idastraße**

Herzogin Ida (1804-1828) war die Schwester von Herzogin Adelheid. Der verwitwete Erbprinz Paul Friedrich August heiratete sie 1825. Sie wurde 1827 die Mutter (und damit die Stamm-Mutter der heutigen Oldenburger Herzöge) von Nikolaus Friedrich Peter, dem späteren Großherzog. Auch sie starb bald nach der Geburt. Der Großherzog heiratete 1831 ein drittes Mal, die Großherzogin Cäcilie, der bereits ein Straßename in diesem Baugebiet gewidmet wurde.

Die Verwaltung schlägt vor, die neue Erschließungsstraße Adelheidstraße zu nennen, da sich dieser Name von der Betonung besser in die Namensreihe Cäcilie, Amalie und Friederike einfügt, als dies beim Namen Ida der Fall ist.

Die künftige Benennung ergibt sich aus der Anlage 2.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Keine.

#### **Anlagen:**

1. Übersichtsplan für die gegenwärtige Straßenbenennung
2. Übersichtsplan für die künftige Straßenbenennung

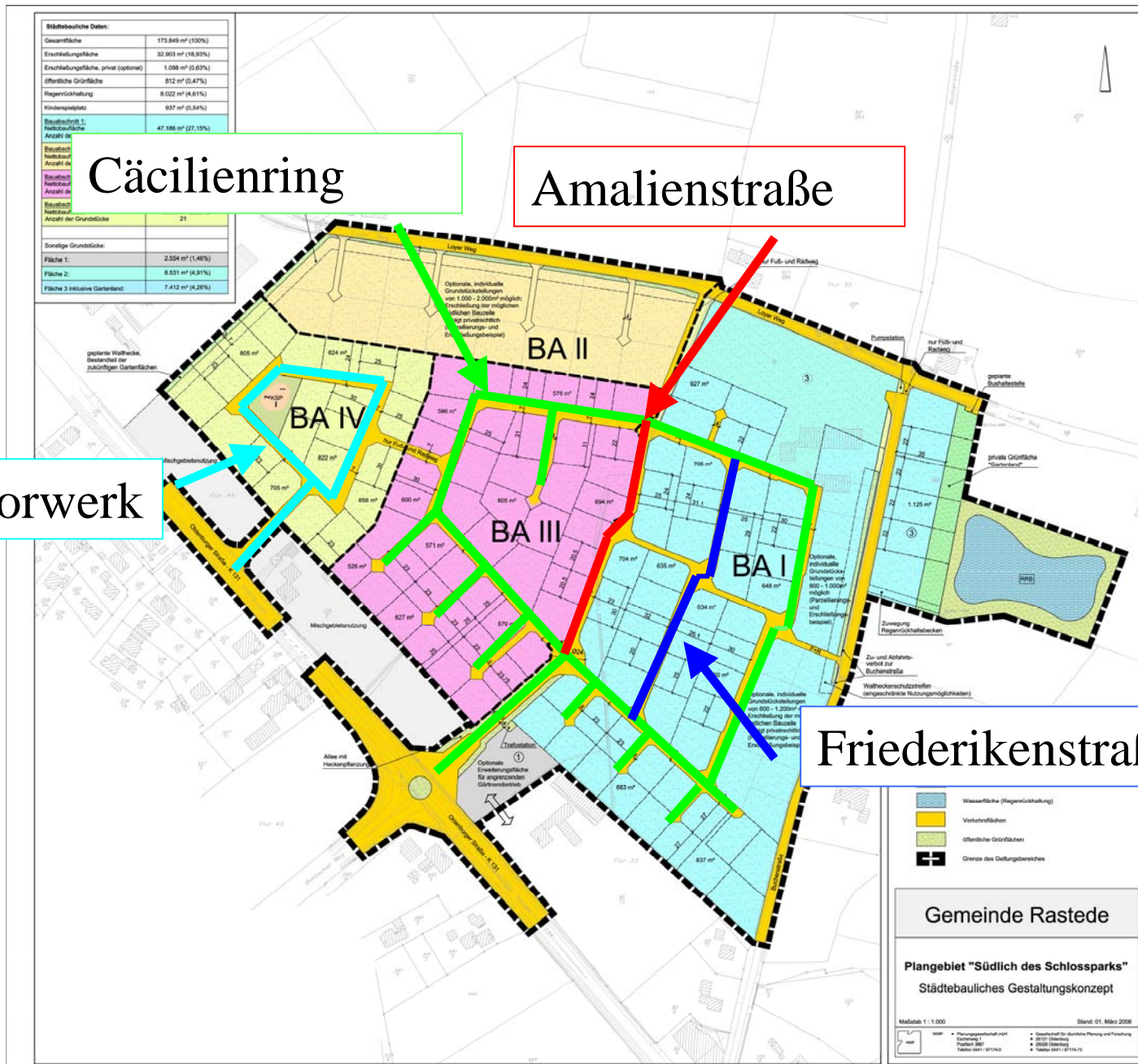
<b>Städtebauliche Daten:</b>	
Gesamtfläche	173.849 m² (100%)
Erschließungsfläche	32.993 m² (18,99%)
Erschließungsfläche, privat (optional)	1.098 m² (0,63%)
öffentliche Grünfläche	812 m² (0,47%)
Regenrückhaltung	8.022 m² (4,61%)
Kinderplatz	937 m² (0,54%)
Beauftragter 1: Nettofläche	47.588 m² (27,35%)
Beauftragter 1: Anzahl d.	
Beauftragter 2: Nettofläche	
Beauftragter 2: Anzahl d.	
Beauftragter 3: Nettofläche	
Beauftragter 3: Anzahl d.	
Sonstige Grundstücke:	21
Fläche 1:	2.504 m² (1,40%)
Fläche 2:	8.531 m² (4,91%)
Fläche 3 inklusive Gartenland:	7.412 m² (4,26%)

Cäcilienring

Amalienstraße

Am Vorwerk

Friederikenstraße





Am Vorwerk

Adelheidstraße

Cäcilienring

Amalienstraße

Friederikenstraße

Städtebauliche Daten:	
Gesamtfläche	173.360 m² (100%)
Erschließungsfläche	31.174 m² (17,98%)
öffentliche Grünfläche	1.073 m² (0,62%)
Regenrückhaltung	7.753 m² (4,47%)
Kinderspielfeld	673 m² (0,38%)
Bauebschritt 1:	
Nettobaufläche	47.634 m² (27,48%)
Anzahl der Grundstücke	60 - 70
Bauebschritt 2:	
Nettobaufläche	25.738 m² (14,86%)
Anzahl der Grundstücke	27
Bauebschritt 3:	
Nettobaufläche	17.301 m² (9,97%)
Anzahl der Grundstücke	24
Bauebschritt 4:	
Nettobaufläche	23.088 m² (13,32%)
Anzahl der Grundstücke	29
Sonstige Grundstücke:	
Fläche 1:	2.520 m² (1,45%)
Fläche 2:	8.921 m² (5,15%)
Fläche 3 inklusive Gartenland:	7.485 m² (4,32%)

LEGENDE

- Parzellierungsvorschlag
- Kinderspielfeld
- Wasserfläche (Regenrückhaltung)
- Verkehrsflächen
- Öffentliche Grünflächen
- Grenze des Geltungsbereiches

Gemeinde Rastede

Plangebiet "Südlich des Schlossparks"  
Städtebauliches Gestaltungskonzept