



Gemeinde Rastede
7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6e "Rastede - Ortskern"
Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB und
der parallel durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 06.02.2009	Da örtliche Bauvorschriften nicht Bestandteil dieser Planung sind, sollten die entsprechenden Rechtsgrundlagen aus der Präambel gestrichen werden. Ich bitte darum, Ziffer 1 der Begründung (Einfügen in die bestehende Bauleitplanung; Flächennutzungsplan) noch um die lfd. Nummer der Flächennutzungsplanberichtigung nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu ergänzen und mir nach Abschluss des Verfahrens entsprechend Rd.-Erl. des Nds. Ministeriums für Soziales, Frauen, Familie und Soziales vom 06.08.2008 (Az.: 501.2-21013.4) eine beglaubigte Abschrift der Berichtigung des Flächennutzungsplanes zu übersenden. Weitere Anregungen zu dieser Planung habe ich nicht.	Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Präambel wird redaktionell geändert. Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Begründung wird redaktionell ergänzt.
2	OOVV Georgstraße 4 26919 Brake 14.01.2009	Wir haben von der oben genannten Bebauungsplanänderung Kenntnis genommen. Sofern sichergestellt ist, dass durch die geplante Änderung die Versorgungsanlagen des OOVV weder freigelegt, überbaut, bepflanzt, noch sonst in ihrer Funktion gestört werden, haben wir keine Bedenken. Inwieweit das vorhandene Versorgungsnetz einer Erweiterung bedarf, bleibt vorbehalten. Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.	Gemäß den vom Einwender beigefügten Leitungsplänen, sind im Änderungsbereich keine Leitungen vorhanden. Insofern bestehen keine Betroffenheiten. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung OOWV	Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel. 04488/845211, in der Örtlichkeit an. Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.	
3	Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege Ofener Straße 15 26121 Oldenburg 29.01.2009	<p>Gegen die o.g. Planung bestehen seitens der archäologischen Denkmalpflege keine grundsätzlichen Bedenken, da direkt aus dem Plangebiet nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt sind.</p> <p>Da derartige Fundstellen jedoch nie auszuschließen sind, sollte folgender Hinweis als nachrichtliche Übernahme in die Planunterlagen aufgenommen und besonders beachtet werden:</p> <p>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 zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden.</p> <p>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.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen sind bereits als Hinweise in den Planunterlagen enthalten.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
<p>Keine Anregungen und Bedenken hatten:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Oldenburgische Industrie- und Handelskammer, Schreiben vom 30.01.20092. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Schreiben vom 22.01.20093. Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH + Co. KG, Schreiben vom 12.01.20094. EWE NETZ GmbH, Schreiben vom 06.01.20095. E.ON Netz GmbH, Schreiben vom 06.01.20096. ExxonMobil Production Deutschland GmbH, Schreiben vom 22.12.20087. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg, Schreiben vom 06.02.20098. Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen, Schreiben vom 28.01.2009			



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	WW Wohnbau GmbH Mühlenweg 28 26203 Wardenburg 06.02.2009	<p>In obiger Angelegenheit möchten wir als unmittelbare Anlieger Anregungen und Bedenken äußern, weil der bezeichnete Teilbereich zum WA-Gebiet mit zweigeschossiger offener Bauweise und einer GRZ 0,4/GFZ 0,8 geändert werden soll. Weitere Festsetzungen, die das Maß der baulichen Nutzung begrenzen, sind nicht vorgesehen.</p> <p>Nach unserer Ansicht ist die vorgesehene Änderung zu überdenken, wir halten die Entwicklung aus städtebaulicher Sicht für sehr bedenklich, weil sich an diesen Standort im Norden, Osten und Süden gewachsene eingeschossige Strukturen befinden, wobei im anschließenden B-Plan im Westen, der vor geraumer Zeit geändert wurde, Trauf- und Firsthöhen festgelegt wurden (TH. 4,50/FH. 9,50) um einen fließenden Übergang zu den gewachsenen Strukturen zu erhalten.</p> <p>Erinnern wir uns, zur Zeit der 4. Änderung des B-Planes Nr. 60 „Ortskern Rastede“, wurde vehement und ausgiebig über eine abfallende Gebäudehöhe zur vorhandenen Bebauung nach Norden und Osten diskutiert und gefordert, so dass die Festlegung einer Trauf- und Firsthöhe aufgenommen wurde.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die damalige Zielsetzung, einen fließenden Übergang von verdichteteren Strukturen nördlich des Plangebietes dieser 7. Änderung hin zu lockeren Strukturen im Süden und Osten des Plangebietes herzustellen, wird durch diese 7. Änderung des Bebauungsplanes 6 e nicht in Frage gestellt. Nördlich des Plangebietes befinden sich zweigeschossige Reihenhäuser, südlich und östlich liegen eingeschossige Einfamilienhäuser auf relativ großen Grundstücken. Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 e befindet sich im Übergangsbereich zwischen diesen unterschiedlichen Strukturen. Unter Berücksichtigung dieser Übergangslage wird im Zuge dieser 7. Änderung eine maximal zweigeschossige, offene Bauweise festgesetzt. Die Zweigeschossigkeit wird damit aus dem nördlich angrenzenden Gebiet übernommen. In dem Baufeld dieser 7. Änderung ist die Errichtung eines solitären Gebäudekörpers geplant, so dass angenommen werden kann, dass der neue Gebäudekörper optisch im Vergleich zur nördlichen Reihenhausbauweise weniger kompakt erscheint. Westlich des Plangebietes setzt die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 eine ebenfalls zweigeschossige Bauweise fest, die Traufhöhe wurde auf 4,5 m festgesetzt. Diese 4,5 m ermöglichen auch Gebäude, die über die Traufhöhe eines normalen Einfamilienhauses (mit ca. 3,75 m) hinausgehen. Insofern ist auch zu den westlichen Strukturen kein Bruch in Bezug auf die zulässigen Gebäudehöhen auszumachen. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass mit der geplanten Zweigeschossigkeit die Festsetzung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6 e unverändert übernommen wird. Die westlich angrenzende Bebauung wird durch die geplante Zweigeschossigkeit zudem kaum beeinträchtigt, da sich das Plangebiet östlich dieser Bebauung befindet und von Verschattungen damit kaum tangiert sein wird. Gleiches gilt auch für die südlich angrenzenden Wohngrundstücke an der Eichendorffstraße, die auch noch in größerer Entfernung von mindestens 10 m, bei den meisten Grundstücken aber in deutlich größerer Entfernung liegen. Insgesamt passt sich damit die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 e in die bestehenden Strukturen ein. Durch die getroffenen Festsetzungen wird die bauliche Dichte ausreichend beschränkt, um sicherzustellen, dass die umgebende Bebauung nicht durch das neue Planvorhaben überprägt wird.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung WW Wohnbau GmbH	<p>Ein weiterer Aspekt ist die geplante Gebäudelänge von ca. 38 - 40 m, die eine massive zusammenhängende Baukörpermasse darstellt und an diesem Standort untypisch ist, eine ausgewogene Kleinteiligkeit wäre einfügbarer (Festlegung auf 20 - 25 m Gebäudelänge).</p> <p>Des Weiteren ist eine Kfz-Parkreihe, 17 Stück x 2,5 m = 42,5 m, an der westlichen Nachbargrenze geplant. Für eine attraktive Freiflächengestaltung ist das nicht hilfreich, das erzeugt bei Nachbarn Unruhe und Zündstoff, weil das Wohlbefinden eingeschränkt wird. Eine erhaltenswürdige Eiche müsste gefällt werden.</p> <p>Wir bitten um Prüfung der aufgeführten Anregungen und der Bedenken.</p>	<p>Die geplante Zweigeschossigkeit ist für die planungsrechtliche Absicherung der vorliegenden Hochbauplanung für ein Mehrgenerationenwohnen erforderlich, für die das Plangebiet eine optimale Standorteignung aufweist. Das Plangebiet liegt im Zentrum der Gemeinde Rastede, unmittelbar südlich der Elisabethstraße und ist damit für ein Wohnprojekt, das in besonderer Weise ein Miteinander von älterer und jüngerer Generationen unterstützt und fördert, besonders geeignet. Alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Schule, Kindergarten, öffentliche Einrichtungen wie z.B. das Rathaus etc. sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Das Plangebiet liegt zudem in ruhiger Wohnlage, abseits des Straßenverkehrslärms und ist dennoch über die Elisabethstraße auf kurzem Wege an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.</p> <p>Die Planung und die Festsetzungen werden daher nicht geändert. Im Bebauungsplan werden keine maximalen Gebäudelängen festgesetzt. Die maximale Gebäudelänge ergibt sich durch das Baufeld und die offene Bauweise. Auch nördlich an das Plangebiet angrenzend sind mit den Reihenhäusern lange Gebäudekörper vorhanden.</p> <p>Bei der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 e handelt es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Die vorliegende 7. Änderung stellt einen Angebotsplan dar. Zu der Anordnung und Verortung der erforderlichen Stellplätze trifft der Bebauungsplan keine konkreten Festsetzungen. Sie sind innerhalb der überbaubaren und in den nicht überbaubaren Flächen zulässig. Es wird kein Erfordernis für weitergehende Regelungen gesehen, da Stellplätze nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig sind. Westlich angrenzend an das Gebiet der 7. Änderung setzt sich die gleiche Nutzungsstruktur eines Wohngebietes weiter fort, so dass eine Zäsur in Form eines Grünstreifens zwischen den Grundstücken nicht erforderlich ist. Die Festsetzung des Baufeldes wird im wesentlichen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen, so dass die Eiche auch heute bereits keiner rechtlichen Sicherung durch einen Bebauungsplan unterliegt.</p> <p>Die Anregungen wurden geprüft. Die Gemeinde ist zu dem Ergebnis gekommen aus den o.g. Gründen die Planunterlagen nicht zu ändern.</p>