

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

Vorlage-Nr.: 2011/010

freigegeben am 17.01.2011

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Jörg-Hendrik Kunze

Datum: 17.01.2011

Bebauungsplan Nr. 92 - Ehemalige Schloßgärtnerei

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	01.02.2011	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	08.02.2011	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 92 – Ehemalige Schloßgärtnerei nebst Begründung und örtlichen Bauvorschriften wird zugestimmt.
2. Die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird gemäß § 13a Absatz 2 und 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) im Vereinfachten Verfahren durchgeführt.
3. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.
4. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Sach- und Rechtslage:

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 – Ehemalige Schloßgärtnerei ist die beabsichtigte Entwicklung eines hochwertigen Wohngebietes in attraktiver und zentraler Lage. Wie bereits in der Vorlage 2011/009 – Sanierungssatzung ehemalige Schloßgärtnerei dargelegt wurde, ist das Gelände bis zum Jahr 2007 durch die Schloßgärtnerei genutzt worden. Seitdem liegt das Gelände brach und die vorhandenen Hallen, Betriebsanlagen und Gewächshäuser verfallen. Zum Erhalt der teilweise denkmalgeschützten Gebäude ist eine neue Nutzung unumgänglich. Mittlerweile hat sich ein Investor gefunden, der den Grundbesitz im Gebiet „Ehemalige Schloßgärtnerei“ durch Vertrag zur Durchführung der Bebauungsentwicklung optioniert und bedingt erworben hat.

Das Plangebiet umfasst die Flächen der ehemaligen Schloßgärtnerei und soll im Zuge eines Bauleitplanverfahrens teilweise als hochwertiges Wohngebiet sowie als Mischgebiet ausgewiesen werden.

Mit dem Investor und den von ihm beauftragten Planern sind zwischenzeitlich mehrere Gespräche geführt worden. Der zu beplanende Bereich enthält verschiedene denkmalgeschützte Gebäude wie bspw. das Erdgewächshaus und die Mauer an der Feldbreite. Die bestehenden Gebäude und Betriebsanlagen sollen mit Ausnahme der denkmalgeschützten Gebäude und Anlagen abgerissen werden.

Eine Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde ist aufgrund des sensiblen Bestandes bereits frühzeitig zwischen Investor und der Denkmalschutzbehörde erfolgt und in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen. Darüber hinaus handelt es sich bei dem Gelände um eine ausgesprochen exponierte Lage, die für Rastede eine hohe städtebauliche Funktion und Bedeutung hat. Hieraus resultierte für den Bebauungsplanentwurf ein höherer Regelungsbedarf, der seinen Niederschlag in den örtlichen Bauvorschriften und textlichen Festsetzungen findet.

Die Gliederung des Plangebietes erlaubt eine dreigeschossige Bauweise mit maximalen Gebäudehöhen von 13,50 m im nördlichen Teil, während im südlichen Teil eine zweigeschossige Bauweise mit Gebäudehöhen von maximal 9,50 m festgesetzt werden. Die Erschließung ist von der Oldenburger Straße geplant.

Im bestehenden Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als Sondergebiet „Hotel/Pension“ dargestellt, dieser soll im Zuge einer Berichtigung angepasst werden.

Da es sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung mit einer Grundfläche unterhalb von 20.000 qm i.s.d. § 13a BauGB handelt, soll der vorliegende Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

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

Übersicht über den Verfahrensstand:

Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Öffentlichkeits-/ Behördenbeteiligung	Öffentliche Auslegung/ Behördenbeteiligung	Satzungsbeschluss
BauPlUmStA 01.02.2011 VA 08.02.2011		18.02.2011 – 17.03.2011	Ratssitzung 12.04.2011

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten werden vom Investor getragen.

Anlagen:

1. Bebauungsplanentwurf
2. Begründung
3. Schalltechnische Untersuchung
4. Städtebauliches Konzept