

GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland

Aufstellung

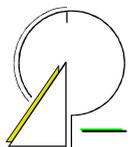
Bebauungsplan Nr. 107

„Hugo-Duphorn-Straße“

Beteiligungsverfahren gem. § 13 a Abs. 2
i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2
BauGB (beschleunigtes Verfahren)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

28.01.2016



Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landwirtschaftskammer Niedersachsen
Forstamt Weser-Ems
Geschäftsstelle Oldenburg
Gertrudenstraße 22
26121 Oldenburg
2. Haaren Wasseracht
Sandweg 2
26160 Bad Zwischenahn
3. Polizeistation Rastede
Bahnhofstraße 24
26180 Rastede
4. Gastransport – Nord GmbH
Cloppenburger Straße 363
26133 Oldenburg
5. Exxon Mobil Production Deutschland GmbH
Riethorst 12
30659 Hannover
6. TenneT TSO GmbH
Eisenbahnlängsweg 2 a
31275 Lehrte
7. Landwirtschaftskammer Niedersachsen
Bezirksstelle Oldenburg-Nord
Im Dreieck 12
26127 Oldenburg

Träger öffentlicher Belange

von folgender Stelle wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Ammerland
Ammerlandallee 12
26655 Westerstede

2. Niedersächsische Landesbehörde für
Straßenbau und Verkehr
Geschäftsbereich Oldenburg
Kaiserstraße 27
26122 Oldenburg

3. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege
Abteilung Archäologie
Stützpunkt Oldenburg
Ofener Straße 15
26121 Oldenburg

4. Verkehrsverbund Bremen / Niedersachsen
Willy-Brandt-Platz 7
28215 Bremen

5. Oldenburg-Ostfriesischer Wasserverband
Georgstraße 4
26919 Brake

6. Deutsche Telekom Technik GmbH
Hannoversche Straße 6-8
49084 Osnabrück

7. Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Heisfelder Straße 2
26789 Leer

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede</p>	
<p>Stellungnahme:</p> <p>Bauleitplanung; Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 107 „Hugo-Duphorn-Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren; Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB</p> <p>Unter dem Aspekt der aktuell verschärften Bauland- und Wohnraumsituation im Ammerland begrüße ich diese Planung zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums im Mittelzentrum Rastede außerordentlich.</p> <p>Im Plangebiet befindet sich nach Mitteilung meines Abfallwirtschaftsbetriebes eine Wertstoffsammelstelle für die Entsorgung von Verkaufsverpackungen aus Glas. Um eine dauerhafte Entsorgungsmöglichkeit dieser Verkaufsverpackungen in diesem Bereich sicherstellen zu können, ist es aus seiner Sicht erforderlich, den jetzigen Standort der Wertstoffsammelstelle entsprechend planungsrechtlich abzusichern. Für Rückfragen/ Abstimmungen steht mein Abfallwirtschaftsbetrieb jederzeit zur Verfügung.</p> <p>Mit Blick auf den südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 99 A empfehle ich zu prüfen, ob sich die Gasleitung nördlich in den westlichen Geltungsbereich dieses Planentwurfs fortsetzt und dann nachrichtlich gemäß § 9 Abs. 6 BauGB (Planzeichen Nr. 8, unterirdische Hauptversorgungsleitung, der Anlage zur Planzeichenverordnung) in die Planzeichnung zu übernehmen wäre.</p> <p>Der Hinweis Nr. 4 könnte aus redaktioneller Sicht berichtigt werden (kleiner grammatistischer Fehler), ebenso wie die Rechtsgrundlagen im Verfahrensvermerk zur öffentlichen Auslegung (§ 13 Abs. 2 BauGB besteht aus zwei Sätzen, Zitiervorschlag: „§ 13 (2) S. 1 Nr. 2 BauGB“ sowie „§ 13 (2) S. 1 Nr. 3 BauGB“).</p> <p>In der Inhaltsübersicht zur Begründung vermisste ich Kapitel 4.2 („Artenschutzrechtliche Belange“) und rege eine Vervollständigung an.</p>	<p>Die Stellungnahme des Landkreises Ammerland wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Wertstoffsammelstelle für die Entsorgung von Verkaufsverpackungen aus Glas befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 107, sondern innerhalb des westlich angrenzenden Flurstückes Nr. 35/40 (Schillerstraße).</p> <p>Die nebenstehend genannte Gasleitung verläuft überwiegend westlich des Geltungsbereiches, innerhalb der Schillerstraße. Lediglich im nordwestlichen Grenzbereich des Bebauungsplanes (Private Grünfläche) befinden sich eine Gasleitung sowie zwei Mittelspannungskabel, die durch die Festsetzung der privaten Grünfläche ausreichend geschützt sind.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt eine redaktionelle Berichtigung.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Inhaltsübersicht zur Begründung wird vervollständigt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Die beeinträchtigten Werte und Funktionen der Wallhecken im Randbereich der geplanten Bebauung sind im Verhältnis 1:1 (360 m), der Wallheckendurchbruch im Verhältnis 1:2 (10 m) auszugleichen, so dass insgesamt 370 m Wallhecke zu kompensieren sind. Meine untere Naturschutzbehörde bittet, Kapitel 4.1 der Begründung (Seite 6) entsprechend zu ändern.</p> <p>Zum Kapitel 6.0 der Begründung („Örtliche Bauvorschriften“) gebe ich zu bedenken, dass der Begriff „untergeordnete Gebäudeteile“ und die Vorschrift § 7 b NBauO nicht mehr existieren. Ich empfehle eine geringfügig aktualisierende Überarbeitung.</p> <p>Meine untere Bauaufsichtsbehörde bittet zur textlichen Festsetzung Nr. 4 einen Hinweis aufzunehmen, dass die Einhaltung der Höhen im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen ist und dass die Bezugshöhen bei der Gemeinde Rastede eingeholt werden können.</p> <p>Zur textlichen Festsetzung Nr. 9 bittet sie einen Hinweis aufzunehmen, dass die entsprechenden Nachweise im Baugenehmigungsverfahren zur Prüfung vorzulegen sind.</p> <p>In diesem Zusammenhang stellt sie die Frage nach der faktischen Umsetzbarkeit der textlichen Festsetzung Nr. 9 in Baugenehmigungsverfahren gemäß § 62 NBauO.</p> <p>Zur textlichen Festsetzung Nr. 10 regt sie aufgrund ihrer Erfahrungen in den Zulassungsverfahren an, einen Hinweis aufzunehmen, dass die Einhaltung dieser Festsetzung in den Bauvorlagen nachzuweisen ist.</p> <p>Zur örtlichen Bauvorschrift Nr. 2 stellt sie sicherheitshalber die Nachfrage, ob es dem Willen der Gemeinde entspricht, dass Dachterrassen als Flachdächer nicht zulässig sein sollen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich geschützte Wallhecken auf einer Länge von insgesamt 360 m. Diese werden im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt (360 m). Gemäß vorliegendem Bebauungsplan darf die Wallhecke entlang der Schillerstraße für die Anlage eines zulässigen Fuß- und Radweges in einer Breite von maximal 5,00 m durchbrochen werden. Dieser planungsrechtlich zulässige Wallheckendurchbruch befindet sich aber aufgrund der fehlenden zeichnerischen Darstellung dieses Fuß- und Radweges innerhalb dieser 360 m, so dass faktisch 355 m in einem Verhältnis von 1:1 zu kompensieren sind. Der zulässige Wallheckendurchbruch ist in einem Verhältnis von 1:2 auszugleichen, so dass insgesamt 365 m Wallhecke zu kompensieren sind. Das in der vorliegenden Begründung ermittelte Kompensationsflächendefizit von 365 m bleibt demzufolge bestehen. Klarstellend werden die o. g. Ausführungen redaktionell ergänzt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Es erfolgt eine entsprechende Überarbeitung der Begründung.</p> <p>Den Anregungen wird in nachstehender Weise gefolgt: Unter „Hinweise“ wird aufgenommen, dass die Einhaltung der textlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften durch die Bauvorlagen nachzuweisen ist.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Gemäß örtlicher Bauvorschrift Nr. 2 Spiegelstrich 4 sind Dächer, die zu mehr als 80% begrünt oder auf mehr als 30% der Dachfläche mit Anlagen zur Nutzung regenerativer</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Zur örtlichen Bauvorschrift Nr. 3 regt sie aufgrund ihrer Erfahrungen in den Zulassungsverfahren an, einen Hinweis aufzunehmen, dass die Einhaltung dieser örtlichen Bauvorschrift in den Bauvorlagen nachzuweisen ist.</p> <p>Meine untere Bauaufsichtsbehörde vermisst auch eine Bemaßung der als Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen überlagernd umgrenzten privaten Grünflächen, um im Zulassungsverfahren die Baugrenzen eruieren und ihre Einhaltung prüfen zu können.</p> <p>Meine untere Denkmalschutzbehörde weist auf ein Baudenkmal in der Nähe des Geltungsbereiches hin (Köttersweg 30 - siehe Anlage).</p> <p>Ich rege an, die Aussagen zur Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr im Kapitel 7.0 der Begründung entsprechend der Stellungnahme des VBN vom 04.01.2016 wie folgt zu ergänzen: „Die Haltestelle „Rastede, Schillerstraße“ wird von den Linien 342 und 370 bedient, während die Haltestelle „Rastede, Schule Voßberg“ von den Linien 336, 342, 344 und 370 bedient wird. Die Linie 370 verkehrt zwischen Rastede - Wiefelstede - Bad Zwischenahn und ist überwiegend auf die Schülerbeförderung ausgerichtet, während die übrigen oben genannten Linien ausschließlich auf die Schülerbeförderung ausgerichtet sind.“</p>	<p>Energien ausgestattet sind, als Flachdächer zulässig. Die Bereiche innerhalb eines Flachdaches, die nicht für die vorgenannten, zur Zulässigkeit eines Flachdaches notwendigen Flächen benötigt werden, können als Dachterrassen genutzt werden. Zudem wird in der örtlichen Bauvorschrift Nr. 2 ergänzt, dass Flachdächer umlaufend um ein Staffelgeschoss zulässig sind.</p> <p>Der Anregung wird in nachstehender Weise gefolgt: Unter „Hinweise“ wird aufgenommen, dass die Einhaltung der textlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften durch die Bauvorlagen nachzuweisen ist.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die als Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und überlagernd als private Grünflächen festgesetzten Grünstrukturen bestehen im gesamten Grenzbereich zu den als allgemeine Wohngebiete festgesetzten Flächen aus eingemessenen Wallhecken. Von diesen ausgehend können die Baugrenzen eruiert werden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Baudenkmal wird unter „Hinweise“ entsprechend aufgenommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung wird um die nebenstehenden Aussagen zur Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr ergänzt (siehe Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme des Verkehrsverbundes Bremen / Niedersachsen).</p>
<p>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg</p>	
<p>Das Plangebiet des o. g. Bauleitplanes liegt mit Entfernungen zwischen 150 und 380 m östlich der von der Nieders. Landesbehörde für Straßen-</p>	<p>Die Hinweise der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr werden zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen		Abwägungsvorschläge
<p>bau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg betreuten Bundesautobahn BAB 29.</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 107 dient der räumlichen Weiterentwicklung bestehender Siedlungsgebiete durch Festsetzung allgemeiner Wohngebiete (WA). Das Plangebiet wird über bestehende Gemeindestraßen erschlossen.</p> <p>Wie aus Kap. 4.3 der Begründung zu entnehmen ist, ist das Plangebiet durch die vom Verkehr auf der BAB 29 ausgehenden Emissionen belastet.</p> <p>Die Planzeichnung enthält einen entsprechenden nachrichtlichen Hinweis, dass aus dem Gebiet der o. g. Bauleitplanung keine Ansprüche aufgrund der von der BAB 29 ausgehenden Emissionen bestehen.</p> <p>Weitere Hinweise und Anregungen sind nicht vorzutragen.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitplanung einschließlich Begründung.</p>		
<p>Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie Stützpunkt Oldenburg Ofener Straße 15 26121 Oldenburg</p>		
<p>Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.</p> <p>Aus dem Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertägig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden.</p> <p>Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Antragsunterlagen enthalten.</p>		<p>Die Hinweise des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege werden zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen		Abwägungsvorschläge
<p>Verkehrsverbund Bremen / Niedersachsen Willy-Brandt-Platz 7 28215 Bremen</p>		
<p>Wir haben grundsätzlich keine Bedenken bezüglich der oben genannten Planungen.</p> <p>Wir würden es begrüßen, wenn Aussagen zur Anbindung des Gebietes an den öffentlichen Personennahverkehr in der Begründung ergänzt werden.</p> <p>Die Haltestelle „Rastede, Schillerstraße“ wird von den Linien 342 und 370 bedient, während die Haltestelle „Rastede, Schule Voßbarg“ von den Linien 336, 342, 344 und 370 bedient wird.</p> <p>Die Linie 370 verkehrt zwischen Rastede - Wiefelstede - Bad Zwischenahn und ist überwiegend auf die Schülerbeförderung ausgerichtet, während die übrigen oben genannten Linien ausschließlich auf die Schülerbeförderung ausgerichtet sind.</p> <p>Der Sachverhalt ist mit dem Landkreis Ammerland und dem Zweckverband Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen (ZVBN) abgestimmt. Dieses Schreiben gilt in Bezug auf den öffentlichen Personennahverkehr als gemeinsame Stellungnahme.</p>		<p>Die Stellungnahme des Verkehrsverbundes Bremen / Niedersachsen wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung wird um die nebenstehenden Aussagen zur Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr ergänzt (siehe Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme des Landkreises Ammerland).</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Oldenburg-Ostfriesischer Wasserverband Georgstraße 4 26919 Brake</p>		
<p>Wir haben die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Versorgungsanlagen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden.</p> <p>Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an unsere zentrale Trinkwasserversorgung ange-</p>		<p>Die Stellungnahme des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise zum Schmutzwasser werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>geschlossen werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen. Die notwendigen Rohrverlegungsarbeiten können nur auf der Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des OOWV durchgeführt werden.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass die Gemeinde die sich aus diesem Paragraphen ergebende Verpflichtung rechtzeitig durch Kauf- oder Erschließungsverträge auf die neuen Grundstückseigentümer übertragen kann.</p> <p>Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p> <p>Für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet, sollte ein durchgehender seitlicher Versorgungstreifen angeordnet werden. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden.</p> <p>Um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.</p> <p>Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Versorgungsleitungen erst nach 75%iger Bebauung der Grundstücke endgültig gepflastert werden.</p> <p>Sollten durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführungen Behinderungen bei der Erschließung des Baugebietes eintreten, lehnen wir für alle hieraus entstehenden Folgeschäden und Verzögerungen jegliche Verantwortung ab. Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen.</p>	

Anregungen		Abwägungsvorschläge
<p>Deutsche Telekom Technik GmbH Hannoversche Straße 6-8 49084 Osnabrück</p>		
<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet erforderlich.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>		<p>Die Hinweise der deutschen Telekom Technik GmbH werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>
<p>Vodafone Kabel Deutschland GmbH Heisfelder Straße 2 26789 Leer</p>		
<p>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 15.12.2015.</p> <p>Eine Erschließung des Gebietes erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben.</p> <p>Wenn Sie an einem Ausbau interessiert sind, sind wir gerne bereit, Ihnen ein Angebot zur Realisierung des Vorhabens zur Verfügung zu stellen. Bitte setzen Sie sich dazu mit unserem Team Neubaugebiete in Verbindung:</p> <p>Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg</p>		<p>Die Hinweise der Vodafone Kabel Deutschland GmbH werden zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen		Abwägungsvorschläge
Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.		

Anregungen von Bürgern

von sieben Bürgern wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Bürger 1 und 2	
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>an der Stelle, an welcher der Durchbruch zum neuen Baugebiet gemacht werden soll, steht eine große Eiche sowie einige Meter intakte Wallhecke, welche weggerissen werden müsste. Der Baum ist nicht nur optisch eine Bereicherung für diese Gegend sondern sorgt vor allem im Sommer für ein angenehmes Klima. Auch die neuen Anwohner im Neubaugebiet würden davon profitieren.</p> <p>Vorstellbar für uns wäre auch das Modell, die Zufahrt für die Einfamilienhäuser über das Neubaugebiet (Hans-Wichmann-Str.) und eine Zufahrt für die Mehrfamilienhäuser über die Schillerstraße. Kein Baum und keine Wallhecke müssten dafür entfernt werden. Der Verkehr für die neuen Anwohner wird damit automatisch beruhigt.</p>	<p>Die Stellungnahme von den Bürgern 1 und 2 wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der gewählten Erschließungsvariante, die im nächsten Abschnitt begründet wird, ist eine Überplanung des Baumes notwendig. Im Gegenzug werden umfangreiche Festsetzungen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Grünstrukturen getroffen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Rastede stellt diese Bauleitplanung entsprechend des Planungsgrundsatzes „Innen vor Außenentwicklung“, nach dem die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung (§ 1 (5) Satz 3 BauGB) erfolgen soll, auf. Dieser Planungsgrundsatz findet auch Berücksichtigung im Gemeindeentwicklungskonzept der Gemeinde Rastede, auf dessen Grundlage mit der 60. Flächennutzungsplanänderung die vorbereitende Bauleitplanung für das Plangebiet aufgestellt wurde. Diese stellt im Bereich westlich des Stratjebuschs Wohnbauflächen dar. Zur Sicherstellung einer geordneten Entwicklung der vorgenannt geplanten Wohnbauflächen wurde im Vorfeld ein städtebauliches Entwicklungskonzept erarbeitet (vgl. Abb. 1). In Anlehnung an dieses Konzept, welches zwei Bauabschnitte vorsieht, wurde mit dem Bebauungsplan Nr. 99A der ca. 4,5 ha große, erste Bauabschnitt bereits im Jahr 2014 als Satzung beschlossen. Nun ist es Ziel der Gemeinde Rastede aufgrund der aktuell hohen Nachfrage nach Wohnraum den zweiten Bauabschnitt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 107 zu realisieren, wodurch einer weiteren, auf den Innenbereich konzentrierten Siedlungsentwicklung, die der hohen Nachfrage unterschiedlicher Einkommens- und Bevölkerungsgruppen nach Wohnraum nachkommt, Rechnung getragen wird. Im Rahmen des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wurden die in diesem Bereich städtebaulich relevanten, bereits vorhandenen Rahmenbedingungen, wie die bereits vorhandenen Verkehrswege, die vorliegenden ökologischen Strukturen oder die vorhandene umliegende Bebauungsstruktur analysiert und entsprechend berücksichtigt, um eine für diesen Raum passende städtebauliche Entwicklung vorzubereiten.</p> <p>Unter Berücksichtigung der umliegend bereits geltenden Bebauungspläne,</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>insbesondere des Bebauungsplanes Nr. 5 aus dem Jahr 1964, wurde im Rahmen des Konzeptes unter Abwägung der verschiedenen Alternativen zur Erschließung, die bestmögliche Erschließungsvariante ausgewählt. Hierbei wurde eine Erschließung des zweiten Bauabschnittes über die Planstraße zur Erschließung des ersten Bauabschnittes (Hans-Wichmann-Straße) als nicht ideal bewertet, da diese zu einer Bündelung der Verkehrsbewegungen in diesem Bereich führen könnte. Um dieser Problematik entgegenzuwirken, wurde sich für eine getrennte Erschließung der beiden Bauabschnitte des Konzeptes entschieden, die eine Verteilung der Verkehrsbewegungen sicherstellt. Eine Erschließung des zweiten Bauabschnittes von der Schillerstraße ausgehend wird ebenfalls nicht als optimal angesehen, da aus städtebaulichen Gründen einer Erschließung von Osten ausgehend den Vorzug gegenüber einer Erschließung von Westen (Erschließung über Schillerstraße) ausgehend erhalten hat, um eine Ausrichtung der Wohnräume in Richtung Westen sicherzustellen. Zudem wird hierdurch eine Durchschneidung der Grünstrukturen bzw. der Wallhecke durch Kraftverkehr im westlichen Bereich des Plangebietes, der auch in gewissem Maße der Abgrenzung des Plangebietes dient, vermieden.</p> <p>Die Erschließung des Plangebietes soll daher über den Anschluss an die bereits im Bebauungsplan Nr. 5 aus dem Jahr 1964, einschließlich Änderungen, für die Erschließung der südlichen Flächen vorgesehene und daher mit einer ausreichend bemessenen Breite von 8,00 m festgesetzten Verkehrsfläche (südlicher Teil der Von-Humboldt Straße) erfolgen. Die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz kann über die anliegenden Straßen (Carl-Rohde-Straße und „Am Stratjebusch“), die durch ihre Querschnitte in der Lage sind die zusätzlichen Verkehrsbewegungen aufzunehmen, erfolgen. Auf den der Erschließung an das überörtliche Verkehrsnetz dienenden, umliegenden Straßen ist aufgrund der geringen Größe des Plangebietes, innerhalb dessen auf über 60% der zu bebauenden Flächen nur Einzel bzw. Doppelhäuser zulässig sind, nur mit einem nicht erheblichen zusätzlichen Verkehrsaufkommen zu rechnen. Um dies zu unterstreichen wurde eine überschlägige Annahme des Verkehrsaufkommens durchgeführt. Gemäß dieser ist innerhalb des Plangebietes die Anlage von ca. 40 Wohneinheiten, die über ca. 60 PKW verfügen, zu erwarten. Diese werden voraussichtlich ca. 300 Verkehrsbewegungen je 24 Stunden verursachen. Bei einem ca. neunzigprozentigen Anteil des Verkehrs tagsüber (6-22 Uhr) ergeben sich ca. 16,9 Bewegungen pro Stunde sowie ca. 0,28 Bewegungen pro Minute. Dieses zusätzliche Verkehrsaufkommen ist als geringfügig zu bezeichnen.</p> <p>Zusammenfassend wurde die geplante Erschließungsvariante, die zu ei-</p>

Anregungen

Abwägungsvorschläge

nem geringfügigen zusätzlichen Verkehrsaufkommen führt, nach hinreichender Abwägung der verschiedenen Möglichkeiten aufgrund der vorgeannten Gründe als beste Erschließungsvariante ausgewählt.

**Gemeinde Rastede
"Wohnbebauung am Stratjebusch" -
Städtebauliches Entwicklungskonzept**

12. Dezember 2013



(Abb. 1: Planungsbüro Diekmann und Mosebach: Gemeinde Rastede „Wohnbebauung am Stratjebusch“ – Städtebauliches Entwicklungskonzept, 12. Dezember 2013)

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Wir möchten Sie gerne daran erinnern, dass bei der Vorstellung des Neubaugebietes damals immer wieder betont wurde, das hier ein grünes Neubaugebiet entsteht, in dem Bäume, Hecken und Wälle soweit irgendwie möglich, erhalten bleiben sollen.</p> <p>Der zusätzliche Verkehr gerade im Bereich der Von-Humboldt-Straße, einer 30er-Zone mit rechts- vor-links Führung, den täglich fahrenden Schulbussen und ohnehin stetig steigenden Pkw-Fahrten zu den Schulen und Kindergärten birgt auch große Gefahren.</p> <p>Die Verlängerung der von-Humboldt-Straße (der sog. „Stummel“) ist deutlich schmaler als der Teil zwischen Voßbarg und Carl-Rohde-Straße. Dessen Errichtung liegt bereits über 50 Jahre zurück. Inzwischen haben sich viele Dinge geändert, die Straßenbreite ist für heutige Verhältnisse nicht mehr zeitgemäß. Ein Durchgang als Rad- und Fußweg wäre aber vorstellbar.</p> <p>Die Einmündung der Von-Humboldt-Straße in den Voßbarg ist sehr unübersichtlich, da der Straßenverlauf des Voßbarg genau dort eine sogenannte S-Kurve beschreibt. Ankommende Fahrzeuge aus Richtung Leuchtenburg sieht man erst im letzten Moment. Durch eine weitere Erhöhung des Verkehrs wird hier ein potentieller Unfallschwerpunkt geschaffen. Die Kreuzung Schillerstraße / Voßbarg ist bedeutend übersichtlicher und weniger unfallträchtig.</p> <p>Die Anwohner hier benutzen den Stummel als Parkmöglichkeit, da ein Parken in der Carl-Rohde-Straße und Von-Humboldt-Straße den Schulbusverkehr behindern würde. Diese Möglichkeit ist dann zumindest stark eingeschränkt, wenn hier zukünftig der Verkehr zum Neubaugebiet durchrollen soll. Wo sollen dann die Anwohner hier parken?</p> <p>Zurzeit befindet sich die Zufahrt zu dem Acker (geplantes Neubaugebiet) an der Schillerstraße. Von dort fährt auch der Landwirt auf das Gelände. An dieser Stelle wohnt zurzeit niemand direkt. Hier müsste auch keine Wallhecke und keine Bäume gefällt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das städtebauliche Entwicklungskonzept sieht ein Wohngebiet mit umfangreichen Grünstrukturen vor. Zur Realisierung werden im Plangebiet vorhandene Wallhecken sowie weitere ortsbildprägende Gehölzstrukturen weitestgehend zum Erhalt festgesetzt. Zur weiteren Eingrünung des Plangebietes werden verschiedene Anpflanzmaßnahmen festgesetzt. Hierdurch wird die Grünstruktur erhalten und weiterentwickelt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass die der Erschließung des Plangebietes dienenden Straßen (Carl-Rohde-Straße und die Straße „Am Stratjebusch“) durch ihre Querschnitte und ihre Ausrichtung in der Lage sind die zusätzlichen Verkehrsbewegungen verkehrssicher aufzunehmen (Zur weiteren Begründung der gewählten Erschließungsvariante s.o.).</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 1964, einschließlich Änderungen, wurde in diesem Bereich keine Parkplatzfläche festgesetzt. Für die Anwohner ist das Parken auf den Grundstücken selbst sowie den dafür ausgewiesenen Parkplätzen auf der Carl-Rohde-Straße vorgesehen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Erschließung über die südlich an der Schillerstraße bereits vorhandene Zufahrt wurde ebenfalls in die Abwägung der verschiedenen Erschließungsvarianten miteinbezogen. Die Möglichkeit wurde jedoch ausgeschlossen, da eine optimale Ausnutzung der Grundstücke unmöglich wäre, was vor dem Hintergrund der aktuell verschärften Bauland- und Wohnraumsituation und dem nachhalti-</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Die Blocks der Schillerstraße / Lessingstraße stehen mit einigem Abstand zur Straße, auf der anderen Seite befindet sich eine Garagenanlage. Die Schillerstraße ist deutlich breiter, eine Errichtung der Zufahrt von hier würde erheblich weniger aufwändig und weniger störend für die Anwohner sein.</p> <p>In der Hoffnung, dass unsere Bedenken in Ihrer Planung Berücksichtigung finden, verbleiben mit freundlichen Grüßen</p>	<p>gen Planungsgrundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nicht vertretbar ist.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Erschließung von der Schillerstraße ausgehend ist aufgrund der bereits vorgenannten Gründe nicht vorgesehen.</p>
Bürger 3 und 4	
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zu den von Ihnen ausgelegten Planungen zum Baugebiet „Hugo-Duphorn-Straße“ (Bebauungsplan Nr. 107) haben wir folgende Anmerkungen:</p> <ol style="list-style-type: none"> In den ursprünglichen Planungen zum Baugebiet „Stratjebusch“ (1. und 2. Bauabschnitt) waren insgesamt 51 Baugrundstücke geplant. Um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, waren im westlichen und nordwestlichen Teil insgesamt vier Grundstücke für Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Mittlerweile befinden sich allein im ersten Bauabschnitt acht Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser. Vier Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 22 Wohneinheiten stehen vor der Fertigstellung. Auf weiteren vier Bauplätzen stehen ebenfalls vier Mehrfamilienhäuser mit wahrscheinlich ebenso vielen Wohneinheiten vor dem Baubeginn. Somit entstehen allein in diesem Bereich 40 bis 50 Wohneinheiten. <p>Im geplanten zweiten Bauabschnitt des Stratjebusches (Hugo-Duphorn-Straße) soll „im westlichen Bereich des Plangebietes eine dichtere Bebauung mit Mehrfamilienhäusern mit einer maximalen Länge von 50,00 m“ ermöglicht werden. Wir sind der Meinung, dass es hier nicht nur in dem gesamten Bereich des Baugebietes Stratjebusch, sondern für ganz Rastede zu einer deutlich überhöhten Siedlungsdichte kommt. Dies widerspricht dem in den Planungsunterlagen ausgewiesenen Ziel eine überhöhte Siedlungsdichte zu vermeiden (Pkt. 5.3).</p>	<p>Die Stellungnahme von den Bürgern 3 und 4 wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das erarbeitete städtebauliche Konzept zeigt lediglich eine mögliche Aufteilung der Grundstücke. Diese Vorschläge zur Grundstücksaufteilung sind jedoch weder abschließend festzulegen noch im Bebauungsplan zu regeln. Dieser setzt Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise sowie weitere Inhalte fest, die einer verträglichen Entwicklung des Gebietes Rechnung tragen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Rastede verfolgt in ihren Planungen den Planungsgrundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ nach dem die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung (§ 1 (5) Satz 3 BauGB) erfolgen soll. In dieser Bauleitplanung ist es konkretes Ziel durch eine Maßnahme der Innenentwicklung der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum für verschiedene Einkommensklassen und Bevölkerungsgruppen gerecht zu werden.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>2. Die bestehende Siedlung aus den 1960er Jahren, die nördlich mit der Carl-Rohde Straße an das neue Baugebiet angrenzt, hat einen komplett anderen Baucharakter. In unserem Falle hatte dieser ländliche Charakter so viel Charme, dass wir im Jahr 2000 das Haus an der Carl-Rohde Str. xx gekauft haben. Mit den jetzt geplanten Baumaßnahmen geht dieser Charakter komplett verloren. Gerade durch die in diesem Bereich geplanten Mehrfamilienhäuser (50-m-Klötze).</p> <p>Da unsere Einwendungen kaum zur Umwandlung der Mehrfamilienhäuser in Einfamilienhäuser führen werden, wäre es mindestens wünschenswert dass die Ausrichtung der Mehrfamilienhäuser so erfolgt, dass eine Nutzung der bestehenden Gärten in diesem Bereich ohne ständige Einsichtnahme aus den oberen Stockwerken oder Balkonen der neu entstehenden Mehrfamilienhäuser möglich ist. Dazu sollte außerdem der bestehende Wall mit seinem hohen Baumbestand langfristig festgeschrieben werden.</p> <p>3. Die Notwendigkeit der Schaffung von Wohnraum in der aktuellen „Flüchtlingskrise“ ist unbestritten. Eine dezentrale Unterbringung in den aufnehmenden Gemeinden und Städten für die nachhaltige Integration der Menschen ein Muss. Gerade wenn es sich um Familien mit kleinen Kindern und Heranwachsenden handelt, die traumatische Erlebnisse im Zusammenhang mit ihrer Flucht verarbeiten müssen, ist es notwendig Freizeitangebote zu schaffen.</p> <p>Mit dem ersten Bauabschnitt des Baugebietes Stratjebusch wurde ein solches Angebot, nämlich der Bolzplatz hinter dem Gelände Lausch, den Investoren geopfert. Durch die massive Forcierung der Wohnungsdichte an der Lessing-, Schiller-, Hans Wichmann- und jetzt auch noch Hugo-Duphorn Straße steht zu befürchten, dass ein ehemaliger- mittlerweile beruhigter- Brennpunkt wieder belebt wird. Wenn die „Wohnungsbauoffensive“ der Gemeinde an dieser Stelle mit der Unterbringung von Flüchtlingen begründet wird, müssen auch entsprechende Angebote eingeplant werden. Diese Angebote finden sich in Ihren Planungen in keiner Weise!</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Mehrfamilienhäuser sind mit einer maximalen Länge von 50 m zulässig sind. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass diese, ebenso wie die geplanten Einfamilienhäuser (WA 1), eine Firsthöhe von 9,50 m, welche an der Höhe der angrenzenden Einfamilienhäuser orientiert ist, nicht überschreiten dürfen. Zudem erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, wodurch eine verträgliche Verdichtung dieses Bereiches gewährleistet wird. Darüber hinaus wird durch die Festsetzung der Grünstrukturen einschließlich des Erhalts des Walkkörpers samt Bäumen, die insbesondere in Richtung Norden sehr breit ausfallen, im Bereich der geplanten Mehrfamilienhäuser ein Abstand von 35-40 m zu den bestehenden Gebäuden eingehalten. Durch diese Festsetzungen sowie durch die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstände wird einer verträglichen Eingliederung der Mehrfamilienhäuser in das städtebauliche Umfeld Rechnung getragen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Rastede ist bestrebt der hohen Nachfrage nach Wohnraum durch eine Maßnahme der Innenentwicklung nachzukommen und wird für die Bereitstellung von Wohnfolgeeinrichtungen Sorge tragen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Bürger 5	
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zu dem geplanten letzten Bauabschnitt des Wohngebietes „Am Stratjebusch“ habe ich folgende Bedenken, Ideen, bzw. Anregungen:</p> <p>Um die Carl-Rohde-Straße zu entlasten, sollte die Zufahrt über das neue Baugebiet erfolgen.</p>	<p>Die Stellungnahme von Bürger 5 wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Rastede stellt diese Bauleitplanung entsprechend des Planungsgrundsatzes „Innen vor Außenentwicklung“, nach dem die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung (§ 1 (5) Satz 3 BauGB) erfolgen soll, auf. Dieser Planungsgrundsatz findet auch Berücksichtigung im Gemeindeentwicklungskonzept der Gemeinde Rastede, auf dessen Grundlage mit der 60. Flächennutzungsplanänderung die vorbereitende Bauleitplanung für das Plangebiet aufgestellt wurde. Diese stellt im Bereich westlich des Stratjebuschs Wohnbauflächen dar. Zur Sicherstellung einer geordneten Entwicklung der vorgenannt geplanten Wohnbauflächen wurde im Vorfeld ein städtebauliches Entwicklungskonzept erarbeitet (vgl. Abb. 1). In Anlehnung an dieses Konzept, welches zwei Bauabschnitte vorsieht, wurde mit dem Bebauungsplan Nr. 99A der ca. 4,5 ha große, erste Bauabschnitt bereits im Jahr 2014 als Satzung beschlossen. Nun ist es Ziel der Gemeinde Rastede aufgrund der aktuell hohen Nachfrage nach Wohnraum den zweiten Bauabschnitt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 107 zu realisieren, wodurch einer weiteren, auf den Innenbereich konzentrierten Siedlungsentwicklung, die der hohen Nachfrage unterschiedlicher Einkommens- und Bevölkerungsgruppen nach Wohnraum nachkommt, Rechnung getragen wird. Im Rahmen des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wurden die in diesem Bereich städtebaulich relevanten, bereits vorhandenen Rahmenbedingungen, wie die bereits vorhandenen Verkehrswege, die vorliegenden ökologischen Strukturen oder die vorhandene umliegende Bebauungsstruktur analysiert und entsprechend berücksichtigt, um eine für diesen Raum passende städtebauliche Entwicklung vorzubereiten.</p> <p>Unter Berücksichtigung der umliegend bereits geltenden Bebauungspläne, insbesondere des Bebauungsplanes Nr. 5 aus dem Jahr 1964, wurde im Rahmen des Konzeptes unter Abwägung der verschiedenen Alternativen zur Erschließung, die bestmögliche Erschließungsvariante ausgewählt. Hierbei wurde eine Erschließung des zweiten Bauabschnittes über die Planstraße zur Erschließung des ersten Bauabschnittes (Hans-Wichmann-Straße) als nicht ideal bewertet, da diese zu einer Bündelung der Ver-</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>In keinem Fall darf die Zufahrt über die Schillerstraße erfolgen, da sich die</p>	<p>kehrsbewegungen in diesem Bereich führen könnte. Um dieser Problematik entgegenzuwirken, wurde sich für eine getrennte Erschließung der beiden Bauabschnitte des Konzeptes entschieden, die eine Verteilung der Verkehrsbewegungen sicherstellt. Eine Erschließung des zweiten Bauabschnittes von der Schillerstraße ausgehend wird ebenfalls nicht als optimal angesehen, da aus städtebaulichen Gründen einer Erschließung von Osten ausgehend den Vorzug gegenüber einer Erschließung von Westen (Erschließung über Schillerstraße) ausgehend erhalten hat, um eine Ausrichtung der Wohnräume in Richtung Westen sicherzustellen. Zudem wird hierdurch eine Durchschneidung der Grünstrukturen bzw. der Wallhecke durch Kraftverkehr im westlichen Bereich des Plangebietes, der auch in gewissem Maße der Abgrenzung des Plangebietes dient, vermieden.</p> <p>Die Erschließung des Plangebietes soll daher über den Anschluss an die bereits im Bebauungsplan Nr. 5 aus dem Jahr 1964, einschließlich Änderungen, für die Erschließung der südlichen Flächen vorgesehene und daher mit einer ausreichend bemessenen Breite von 8,00 m festgesetzten Verkehrsfläche (südlicher Teil der Von-Humboldt Straße) erfolgen. Die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz kann über die anliegenden Straßen (Carl-Rohde-Straße und „Am Stratjebusch“), die durch ihre Querschnitte in der Lage sind die zusätzlichen Verkehrsbewegungen aufzunehmen, erfolgen. Auf den der Erschließung an das überörtliche Verkehrsnetz dienenden, umliegenden Straßen ist aufgrund der geringen Größe des Plangebietes, innerhalb dessen auf über 60% der zu bebauenden Flächen nur Einzel bzw. Doppelhäuser zulässig sind, nur mit einem nicht erheblichen zusätzlichen Verkehrsaufkommen zu rechnen. Um dies zu unterstreichen wurde eine überschlägige Annahme des Verkehrsaufkommens durchgeführt. Gemäß dieser ist innerhalb des Plangebietes die Anlage von ca. 40 Wohneinheiten, die über ca. 60 PKW verfügen, zu erwarten. Diese werden voraussichtlich ca. 300 Verkehrsbewegungen je 24 Stunden verursachen. Bei einem ca. neunzigprozentigen Anteil des Verkehrs tagsüber (6-22 Uhr) ergeben sich ca. 16,9 Bewegungen pro Stunde sowie ca. 0,28 Bewegungen pro Minute. Dieses zusätzliche Verkehrsaufkommen ist als geringfügig zu bezeichnen.</p> <p>Zusammenfassend wurde die geplante Erschließungsvariante, die zu einem geringfügigen zusätzlichen Verkehrsaufkommen führt, nach hinreichender Abwägung der verschiedenen Möglichkeiten aufgrund der vorgenannten Gründe als beste Erschließungsvariante ausgewählt. (s.o.).</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Wie bereits ausführlich</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>geplanten Mietshäuser sonst mit der Siedlung Schillerstraße zu einem Ghetto verbinden – eine Trennung der Wohngebiete ist dringend notwendig.</p> <p>Das Wohngebiet Schillerstraße hat einen sehr schlechten Ruf – deshalb sollten im neuen Wohngebiet möglichst wenige „billige“ Wohneinheiten entstehen, um das Wohngebiet nicht runterzuziehen.</p>	<p>dargelegt, erfolgt die Erschließung des Plangebietes nicht über die Schillerstraße. Durch den Erhalt der Grünstrukturen bzw. der Wallhecken wird in gewissem Maße der Abgrenzung des Plangebietes zu den umliegenden Strukturen gewährleistet. Die Mehrfamilienhäuser werden verträglich in das städtebauliche Umfeld integriert. Klarstellend muss erwähnt werden, dass die Abgrenzung aus städtebaulichen Gründen erfolgt und keiner Abgrenzung hinsichtlich der sozialen Strukturen dient.</p>
Bürger 6	
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zu dem geplanten letzten Bauabschnitt des Wohngebietes „Am Stratjebusch“ habe ich folgende Bedenken, bzw. Anregungen:</p> <p>Statt die geplante Zuwegung zum neuen Baugebiet über die „von-Humboldt-Straße“ in die „Hugo-Duphorn-Straße“ zuführen, wäre eine Zuwegung über die Schillerstraße sehr viel sinnvoller und für die dortigen Anwohner weniger belastend wegen des größeren Abstandes zur Straße. Außerdem ist die Einmündung in den Voßbarg übersichtlicher als bei der „von-Humboldt-Straße“. Letztere ist für den Begegnungsverkehr von Lastwagen und den dort verkehrenden Schulbussen zu schmal-auch wegen mangelnder Parknischen.</p>	<p>Die Stellungnahme von Bürger 6 wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Rastede stellt diese Bauleitplanung entsprechend des Planungsgrundsatzes „Innen vor Außenentwicklung“, nach dem die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung (§ 1 (5) Satz 3 BauGB) erfolgen soll, auf. Dieser Planungsgrundsatz findet auch Berücksichtigung im Gemeindeentwicklungskonzept der Gemeinde Rastede, auf dessen Grundlage mit der 60. Flächennutzungsplanänderung die vorbereitende Bauleitplanung für das Plangebiet aufgestellt wurde. Diese stellt im Bereich westlich des Stratjebuschs Wohnbauflächen dar. Zur Sicherstellung einer geordneten Entwicklung der vorgenannt geplanten Wohnbauflächen wurde im Vorfeld ein städtebauliches Entwicklungskonzept erarbeitet (vgl. Abb. 1). In Anlehnung an dieses Konzept, welches zwei Bauabschnitte vorsieht, wurde mit dem Bebauungsplan Nr. 99A der ca. 4,5 ha große, erste Bauabschnitt bereits im Jahr 2014 als Satzung beschlossen. Nun ist es Ziel der Gemeinde Rastede aufgrund der aktuell hohen Nachfrage nach Wohnraum den zweiten Bauabschnitt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 107 zu realisieren, wodurch einer weiteren, auf den Innenbereich konzentrierten Siedlungsentwicklung, die der hohen Nachfrage unterschiedlicher Einkommens- und Bevölkerungsgruppen nach Wohnraum nachkommt, Rechnung getragen wird. Im Rahmen des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wurden die in diesem Bereich städtebaulich relevanten, bereits vorhandenen Rahmenbedingungen, wie die bereits vorhandenen Verkehrswege, die vorliegenden ökologischen Strukturen oder die vorhandene umliegende Bebauungsstruktur analysiert und entsprechend berücksichtigt, um eine für diesen Raum passende städtebauliche Ent-</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>wicklung vorzubereiten.</p> <p>Unter Berücksichtigung der umliegend bereits geltenden Bebauungspläne, insbesondere des Bebauungsplanes Nr. 5 aus dem Jahr 1964, wurde im Rahmen des Konzeptes unter Abwägung der verschiedenen Alternativen zur Erschließung, die bestmögliche Erschließungsvariante ausgewählt. Hierbei wurde eine Erschließung des zweiten Bauabschnittes über die Planstraße zur Erschließung des ersten Bauabschnittes (Hans-Wichmann-Straße) als nicht ideal bewertet, da diese zu einer Bündelung der Verkehrsbewegungen in diesem Bereich führen könnte. Um dieser Problematik entgegenzuwirken, wurde sich für eine getrennte Erschließung der beiden Bauabschnitte des Konzeptes entschieden, die eine Verteilung der Verkehrsbewegungen sicherstellt. Eine Erschließung des zweiten Bauabschnittes von der Schillerstraße ausgehend wird ebenfalls nicht als optimal angesehen, da aus städtebaulichen Gründen einer Erschließung von Osten ausgehend den Vorzug gegenüber einer Erschließung von Westen (Erschließung über Schillerstraße) ausgehend erhalten hat, um eine Ausrichtung der Wohnräume in Richtung Westen sicherzustellen. Zudem wird hierdurch eine Durchschneidung der Grünstrukturen bzw. der Wallhecke durch Kraftverkehr im westlichen Bereich des Plangebietes, der auch in gewissem Maße der Abgrenzung des Plangebietes dient, vermieden.</p> <p>Die Erschließung des Plangebietes soll daher über den Anschluss an die bereits im Bebauungsplan Nr. 5 aus dem Jahr 1964, einschließlich Änderungen, für die Erschließung der südlichen Flächen vorgesehene und daher mit einer ausreichend bemessenen Breite von 8,00 m festgesetzten Verkehrsfläche (südlicher Teil der Von-Humboldt Straße) erfolgen. Die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz kann über die anliegenden Straßen (Carl-Rohde-Straße und „Am Stratjebusch“), die durch ihre Querschnitte in der Lage sind die zusätzlichen Verkehrsbewegungen aufzunehmen, erfolgen. Auf den der Erschließung an das überörtliche Verkehrsnetz dienenden, umliegenden Straßen ist aufgrund der geringen Größe des Plangebietes, innerhalb dessen auf über 60% der zu bebauenden Flächen nur Einzel bzw. Doppelhäuser zulässig sind, nur mit einem nicht erheblichen zusätzlichen Verkehrsaufkommen zu rechnen. Um dies zu unterstreichen wurde eine überschlägige Annahme des Verkehrsaufkommens durchgeführt. Gemäß dieser ist innerhalb des Plangebietes die Anlage von ca. 40 Wohneinheiten, die über ca. 60 PKW verfügen, zu erwarten. Diese werden voraussichtlich ca. 300 Verkehrsbewegungen je 24 Stunden verursachen. Bei einem ca. neunzigprozentigen Anteil des Verkehrs tagsüber (6-22 Uhr) ergeben sich ca. 16,9 Bewegungen pro Stunde sowie ca. 0,28 Bewegungen pro Minute. Dieses zusätzliche Verkehrsauf-</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>kommen ist als geringfügig zu bezeichnen. Zusammenfassend wurde die geplante Erschließungsvariante, die zu einem geringfügigen zusätzlichen Verkehrsaufkommen führt, nach hinreichender Abwägung der verschiedenen Möglichkeiten aufgrund der vorgenannten Gründe als beste Erschließungsvariante ausgewählt. (s.o.).</p>
Bürger 7	
<p>Anregungen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ist eine Zufahrt von der Schillerstraße (während der Bauzeit) sinnvoll? 2. Besteht die Möglichkeit, einen Bolzplatz hinter der Neuapostolischen Kirche anzulegen (Zufahrt vorhanden) 	<p>Die Stellungnahme von Bürger 7 wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung geklärt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p>