

Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen**E i n l a d u n g**

Gremium: Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen - öffentlich
Sitzungstermin: Dienstag, 05.12.2017, 16:00 Uhr
Ort, Raum: Ratssaal des Rathauses

Rastede, den 23.11.2017

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 der 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 27.11.2017
- TOP 4 Einwohnerfragestunde
- TOP 5 76. Flächennutzungsplanänderung - Beachclub Nethen
Vorlage: 2017/232
- TOP 6 Aufstellung des Bebauungsplans 83 B - Beachclub Nethen
Vorlage: 2017/233
- TOP 7 64. Flächennutzungsplanänderung - Wohngebiet Im Göhlen
Vorlage: 2017/229
- TOP 8 Aufstellung des Bebauungsplans 100 - Im Göhlen
Vorlage: 2017/231
- TOP 9 4. Änderung des Bebauungsplans 6 F II - Gewerbegebiet zwischen Fin-
kenstraße und Bahnlinie
Vorlage: 2017/213

Einladung

- TOP 10 Südlich Schloßpark IV - Bebauungsplan 109 - Auswahl städtebauliches
Konzept
Vorlage: 2017/228
- TOP 11 Bericht zur zukünftigen Klärschlammbehandlung
Vorlage: 2017/227
- TOP 12 Einwohnerfragestunde
- TOP 13 Schließung der Sitzung

Mit freundlichen Grüßen
gez. von Essen
Bürgermeister

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

Vorlage-Nr.: 2017/232freigegeben am **22.11.2017****GB 3**

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 21.11.2017

76. Flächennutzungsplanänderung - Beachclub Nethen

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	05.12.2017	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	11.12.2017	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung der 76. Flächennutzungsplanänderung wird beschlossen.
2. Der Vorentwurf zur 76. Änderung des Flächennutzungsplanes „Beachclub Nethen“ wird beschlossen.
3. Auf dieser Grundlage wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch in Form einer einmonatigen Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Die Beachclub-Nethen GmbH & Co. KG beantragte die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes 83 A. Der Betreiber begründet sein Ansinnen damit, dass ein wirtschaftlicher Betrieb des Beachclubs mit dem aktuell zugelassenen Angebot nicht möglich ist. Angestrebt wird ein Ganzjahresbetrieb, der witterungsbedingte Ausfälle deutlich besser kompensieren könnte. Dabei sollen künftig gastronomische Nutzungen auch ohne Bezug auf die Wassersportnutzung stattfinden dürfen, z. B. in Form von Vermietung der Räumlichkeiten für private Feierlichkeiten.

Die ganzjährige Erzielung von Einnahmen ist für die Erhaltung des Beachclubs Nethen auf derzeitigem Niveau erforderlich, da sowohl die Einnahmen als auch die Ausgaben in Abhängigkeit der Auslastung in den Sommermonaten – bedingt durch die norddeutsche Wetterlage – nicht planbar sind, sodass eine betriebswirtschaftliche Kalkulation insbesondere in Bezug auf die Anstellung von Personal kaum möglich ist.

Das Vorhalten eines festen Personalstamms ist jedoch erforderlich, um beispielsweise die Wasserskianlage und die Gastronomie überhaupt anbieten zu können.

Der Beachclub Nethen ist sowohl als touristisches Highlight als auch wesentlicher Freizeitfaktor für die ortsansässige Bevölkerung anzusehen, eine vergleichbare Badestelle an einem Bade-Baggersee sucht ihresgleichen. Insbesondere die Kombination aus sportlichen Aktivitäten, Naherholungsraum und gastronomischem Angebot, eingebettet in den Naturraum und gut zu erreichen auch für Radfahrende, spricht ein breites Spektrum an Besuchern an und ist Anziehungspunkt für Jung und Alt.

Die Betreiber konnten darlegen, dass eine langfristige Erhaltung des aktuellen Angebotes (Wasserski, Gastronomie, weitläufiger Strand) ohne ganzjährige Einnahmen nicht sicherzustellen ist. Mit den Einnahmen der ganzjährigen Gastronomie können Verluste in (schlechtwetterbedingten) Sommermonaten ausgeglichen werden.

Im Dorfentwicklungsplan ist der Beachclub als besondere Stärke des nördlichen Gemeindegebietes erkannt worden. Ursprünglich hervorgegangen aus einer „wilden“ Badestelle hat sich das Areal in den vergangenen Jahren zu einem Anziehungspunkt entwickelt, der aus gemeindlicher Sicht gestärkt werden sollte, um das Angebot mindestens zu erhalten. Insoweit möchte die Gemeinde den Betreibern des Beachclub die geplante ganzjährige Nutzung ermöglichen, wobei dies nicht uneingeschränkt sondern unter gewissen Prämissen gelten soll.

Hierzu ist in einem ersten Schritt der Flächennutzungsplan auf die künftige Nutzung abzustellen und die derzeitige Darstellung von *Grünfläche mit der Zweckbestimmung wassergebundene Freizeiteinrichtungen* auf die Darstellung einer *Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Veranstaltungsfläche* überlagernd mit der Darstellung einer *Grünfläche* zu ändern. Hierfür wird die 76. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt.

In einem zweiten Schritt ist dann der rechtskräftige Bebauungsplan 83 A zu überplanen, indem der Bebauungsplan 83 B aufgestellt wird (s. Vorlage 2017/233).

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

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für das Bauleitplanverfahren werden durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages von den Betreibern übernommen.

Anlagen:

1. Vorentwurf Planzeichnung
2. Vorentwurf Begründung
3. Vorentwurf Umweltbericht

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.: 2017/233freigegeben am **22.11.2017****GB 3**

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 21.11.2017

Aufstellung des Bebauungsplans 83 B - Beachclub Nethen

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	05.12.2017	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	11.12.2017	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans 83 B wird beschlossen.
2. Der Vorentwurf zum Bebauungsplan 83 B einschließlich Begründung und Umweltbericht wird beschlossen.
3. Auf dieser Grundlage werden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch in Form einer einmonatigen Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Wie bereits zur 76. Flächennutzungsplanänderung ausgeführt, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ganzjährige gastronomische Nutzung des Beachclubs Nethen geschaffen werden, um den wirtschaftlichen Betrieb sicherzustellen (s. Vorlage 2017/232).

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan 83 A sieht vor, dass lediglich gastronomische Nutzungen mit Bezug zum Wassersport, z. B. Frühstück oder Café für die Besucher des Beachclubs, zulässig sind. Insoweit ist der Bebauungsplan 83 A hinsichtlich der zulässigen Nutzungen zu überarbeiten, um die von den Betreibern geplante Nutzung zuzulassen. Hierzu wird der Bebauungsplan 83 B aufgestellt, der den Bebauungsplan 83 A vollständig überplant und außer Kraft setzt.

Der Bebauungsplan 83 B setzt ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Veranstaltungsfläche fest. Überlagernd wird eine private Grünfläche festgesetzt. Um die Verträglichkeit der Nutzungen mit den benachbarten Wohnhäusern in lärmtechnischen Belangen sicherzustellen, werden Lärmemissionskontingente festgesetzt.

Weiterhin werden die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die zulässige Höhe des Gastronomiebetriebes entsprechend den aktuellen Funktionserfordernissen angepasst.

Der Bebauungsplan 83 B trifft im Einzelnen folgende Festsetzungen:

Bauliche Anlagen

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Gaststättenbetrieb“ ist eine zentrale Einrichtung mit Gastronomiebetrieb vorgesehen, die gleichzeitig als Basisstation für die geplante Wasserskianlage dient. Neben den hierfür notwendigen Betriebsgebäuden (Starterhaus, Steganlage) sind hier weitere Einrichtungen wie Kartenverkauf, Ausrüstungsverleih und Lagerräume sinnvoll. Die baulichen Anlagen dürfen eine Grundfläche von 2.500 m² aufweisen. Zur Ergänzung des Angebots kann zudem freizeitspezifischer Einzelhandel, z. B. Verkauf von Bademoden, angegliedert werden. Zur Begrenzung des Einzelhandels wird im Bebauungsplan Nr. 83 B festgelegt, dass eine Verkaufsfläche von max. 150 m² zulässig ist.

Neben dem o. g. Gastronomiebereich mit Aufenthaltsmöglichkeit werden innerhalb der Liegebereiche kleine Versorgungs- bzw. Serviceeinheiten (Pavillon I, II und III) sowie funktionelle Einrichtungen (Kassenhaus, Lagerplatz) nutzungsgerecht ausgelagert. Die für den Badebetrieb erforderlichen Aufsichtsgebäude sind innerhalb der in Ufernähe festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sanitär- und Umkleidegebäude für das Wachdienstpersonal können hier integriert werden. Zusätzlich kann hier eine Tauchstation geringer Größe eingerichtet werden. Die Größe der jeweiligen baulichen Anlagen wird durch Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche begrenzt.

Verkehrsflächen

Die vorhandenen Parkplätze entlang des Bekhauser Esch/Hirtenweg werden in den Bebauungsplan aufgenommen, um die für den Betrieb des Beachclub erforderlichen Stellplätze unterbringen zu können und geordnete Parkverhältnisse sicherzustellen.

Grünflächen

Unterschiedliche Erholungs- und Aktionszonen sind im Bestand vorhanden und werden überlagernd zu dem Sondergebiet als private Grünfläche festgesetzt. Auf der Fläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ wird die Ausübung der unterschiedlichen Freizeit- und Trendsportarten (z. B. Beach-Volleyball, Street-Soccer, Basketball, Trampolin) ermöglicht. Mit der Festsetzung eines weiteren Kinderspielplatzes wird die Attraktivität im nördlichen Bereich gesteigert.

Innerhalb des Planungsraumes verlaufen als historisch typische Grenzmarkierung ausgedehnte Wallheckenstrukturen, die das Landschaftsbild stark prägen und eine optimale Gliederung und Abgrenzung bilden. Diese werden durch Übernahme in den Bebauungsplan als zu erhalten und zu entwickeln festgesetzt.

Wasserfläche

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst einen Teilbereich der Nethener Seen. Wie schon im Bebauungsplan 83 A wird festgesetzt, dass dort die Wasserskianlage sowie wassergebundene Nutzungen zulässig sind. Motorboote, mit Ausnahme von Rettungs- und Arbeitsbooten, sind nicht zulässig.

Lärmemissionskontingente

Aufgrund der zu erwartenden Veränderungen der Lärmemissionen durch den ganzjährigen Betrieb des Beachclubs wurde die schalltechnische Beurteilung, die schon Grundlage für vorherige Bebauungspläne und Genehmigungen war, aktualisiert. Dabei wurden die Planungsabsichten der Betreiber sowie der bestehende Sandabbau im Hinblick auf die Schutzansprüche der östlich und westlich gelegenen Wohnbebauungen geprüft. Der betriebsbedingte PKW-Verkehr wird in der schalltechnischen Beurteilung ebenfalls untersucht.

Besonders lärmintensive Nutzungen wie Flyboarden oder Jetski stellten sich in diesem Zusammenhang als unzulässig heraus, sodass motorbetriebene Wasserfahrzeuge für nicht zulässig erklärt werden. Auch für den Gastronomiebetrieb ergeben sich Handlungsvorgaben, z. B. das Geschlossenhalten von Fenstern und Türen während abendlicher Veranstaltungen oder die Regelung des Rauminnenpegels durch einen sogenannten Limiter (Steuerung der Musikanlage).

Die in der schalltechnischen Beurteilung für zulässig erklärten Lärmemissionskontingente werden als flächige Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen, sodass sichergestellt ist, dass die Richtwerte der TA Lärm an den benachbarten Wohnbebauungen eingehalten sind.

Sonderveranstaltungen

Als seltene Ereignisse im Sinne des Immissionsschutzes dürfen im Beachclub Nethen an maximal 5 Tagen im Jahr größere Freiluftveranstaltungen stattfinden. Die TA Lärm erlaubt sogar Veranstaltungen an bis zu 10 Tagen im Jahr. Die Gemeinde reduziert diese Anzahl jedoch angesichts der mit Großveranstaltungen verbundenen Belastungen für die BewohnerInnen insbesondere der umliegenden Wohnnutzungen und an den Zufahrtsstraßen im Ortsteil Nethen.

Die Genehmigung der jeweiligen Veranstaltungen erfolgt jeweils einzelfallbezogen nach dem Versammlungsstättenrecht. Im Rahmen dieser Genehmigung ist die Einhaltung der immissionsrechtlichen Vorgaben gesondert nachzuweisen.

Nähere Erläuterungen zum Bebauungsplan 83 B werden im Rahmen der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen gegeben.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für das Bauleitplanverfahren werden durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages von den Betreibern übernommen.

Anlagen:

1. Vorentwurf Planzeichnung
2. Vorentwurf Begründung
3. Vorentwurf Umweltbericht

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

Vorlage-Nr.: 2017/229freigegeben am **23.11.2017****GB 3**

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 17.11.2017

64. Flächennutzungsplanänderung - Wohngebiet Im Göhlen

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	05.12.2017	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	11.12.2017	Verwaltungsausschuss
Ö	12.12.2017	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belang 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 05.12.2017 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Die 64. Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Begründung und Umweltbericht wird beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Mit der 64. Flächennutzungsplanänderung soll die vorbereitende Bauleitplanung für das Wohngebiet „Im Göhlen“ erarbeitet werden. Die Flächennutzungsplanänderung umfasst die 16,2 ha große Fläche zwischen der Graf-von-Galen-Straße, dem Harry-Wilters-Ring und Koppelweg, dem Hasenbült und dem Weg „Im Göhlen“, von der 9,7 ha für Wohnbauzwecke und 6,5 ha für Grünflächen genutzt werden sollen.

Mit der 64. Flächennutzungsplanänderung soll der raumordnerischen Funktion als Mittelzentrum entsprechend die Entwicklung und Sicherung von Wohnstätten durch die Ausweisung von weiteren Wohnbauflächen erfüllt werden. Auf die Darstellung der grundsätzlichen städtebaulichen Erforderlichkeit und der Standortentscheidung im Rahmen der früheren Beratungen (s. Vorlagen 2016/200 und 2017/163) sowie in der Begründung (s. Anlage 2, ab Seite 6) wird insoweit verwiesen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 4 Abs. 2 BauGB sind von Bürgerinnen und Bürgern Anregungen insbesondere zur Größe des Plangebietes sowie zur verkehrlichen Erschließung vorgetragen worden. Die vollständigen Stellungnahmen sowie die Abwägungsvorschläge sind der Anlage 3 zu entnehmen, eine übersichtliche Darstellung erfolgt auch in der Begründung (s. Anlage 2, ab Seite 15).

Zur Frage der Erschließung wird ergänzend zu den Ausführungen in der Begründung nochmals auf die bisherigen Beratungen in den gemeindlichen Gremien verwiesen (s. Vorlage 2017/081). Dort wurde nach umfangreicher Erwägung und Abwägung entschieden, die dauerhafte verkehrliche Erschließung durch die auszubauende Straße „Im Göhlen“ sowie Anbindung an die vorhandenen Gebiete Koppelweg und Harry-Wilters-Ring zu realisieren. Seinerzeit war auch beschlossen worden, eine verkehrliche Anbindung über den Hasenbült zur Kleibroker Straße zu realisieren (s. Vorlage 2017/081A).

Die Anbindung des Wohngebietes an den Hasenbült und in der Folge an die Kleibroker Straße ist jedoch nicht in die weitere Entwurfsplanung für die 64. Flächennutzungsplanänderung (und den Bebauungsplan 100) eingeflossen, da hierfür ein Ausbau der derzeit lediglich mit ca. 3,20 m Breite hergestellten Straße erforderlich wäre. Da die Hasenbült der Erschließung der Kläranlage sowie landwirtschaftlicher Betriebe dient, müsste bei Öffnung für den Wohngebietsverkehr – denn hier sind dann anders als bisher regelmäßige Begegnungsverkehre zwischen PKW und LKW zu erwarten – ein Ausbau auf eine Mindestbreite von 5,50 m erfolgen. Dies hätte insbesondere die Entfernung der im seitlichen Bereich vorhandenen Wallhecken zur Folge.

Für einen solchen Ausbau des Hasenbült existiert kein Planungsrecht. Um dieses zu erlangen, müsste in einem Variantenvergleich dargelegt werden, dass keine Alternative zum Ausbau des Hasenbült besteht. Die ausreichende Leistungsfähigkeit der Straße „Im Göhlen“ (nachgewiesen durch die Verkehrsuntersuchungen) mit einem Ausbau auf deutlich geringerer Länge (ca. 300 m) gegenüber fast 1.000 m Ausbau Hasenbült sowie der Nachweis der Leistungsfähigkeit des übergeordneten Netzes (gemäß Verkehrsuntersuchung) lassen die geforderte Alternativlosigkeit nicht erkennen. Insoweit hat der Landkreis Ammerland als Planfeststellungsbehörde nochmals auf entsprechende Nachfrage der Verwaltung mitgeteilt, dass ein Antrag auf Planfeststellung nicht positiv begleitet werden würde und somit kein Planungsrecht für einen Ausbau des Hasenbült geschaffen werden kann.

Insoweit erfolgt die Erschließung des neuen Wohngebietes nach dem Endausbau entsprechend der schon zum Entwurf des Bauleitplans gefassten Beschlussfassung nur über den Koppelweg, Harry-Wilters-Ring und die ausgebaute Straße Im Göhlen. Für die Dauer der Bauphase werden anderweitige Regelungen zur Erschließung getroffen (s. Vorlage 2017/081).

Von den Trägern öffentlicher Belange wurden neben (redaktionellen) Hinweisen zur Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen und Kompensationsverpflichtungen keine planungsrelevanten Anregungen vorgebracht. Daher kann nun der Feststellungsbeschluss gefasst werden.

Nähere Erläuterungen zu den eingebrachten Stellungnahmen werden in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen gegeben.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

1. Planzeichnung
2. Begründung mit Umweltbericht
3. Abwägungsvorschläge (Die tabellarische Darstellung der Abwägungsvorschläge enthält aus Gründen der Übersichtlichkeit auch die zur frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen (blaue Farbe). Die Stellungnahmen im Rahmen der Auslegung sind in schwarzer Farbe dargestellt.)

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

Vorlage-Nr.: 2017/231freigegeben am **23.11.2017****GB 3**

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 21.11.2017

Aufstellung des Bebauungsplans 100 - Im Göhlen

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	05.12.2017	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	11.12.2017	Verwaltungsausschuss
Ö	12.12.2017	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 am 05.12.2017 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Der Bebauungsplan 100 – Im Göhlen mit Begründung und Umweltbericht sowie die örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Mit dem Bebauungsplan 100 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung eines 9,7 ha großen Wohngebietes (einschließlich Nebenflächen) nordwestlich der Straße „Im Göhlen“ geschaffen werden. Auf die bisherigen Beratungen wird insoweit verwiesen (s. Vorlagen 2016/201 und 2017/164).

Zwischenzeitlich wurde die öffentliche Auslegung nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Wie bereits in der frühzeitigen Beteiligung wurden Anregungen insbesondere zur Größe des Plangebietes, zur Erschließung und Entwässerung sowie zur Baugestaltung vorgebracht. Die Träger öffentlicher Belange haben neben Hinweisen redaktioneller Art insbesondere Hinweise zur Umsetzung der Kompensationsverpflichtungen gegeben.

Die vollständigen Stellungnahmen sowie die Abwägungsvorschläge sind der Anlage 3 zu entnehmen, eine übersichtliche Darstellung erfolgt auch in der Begründung (s. Anlage 2, ab Seite 19).

Die vorgebrachten Stellungnahmen haben insgesamt zu keiner Änderung des Bebauungsplans geführt, lediglich die Begründung wurde um einige Angaben ergänzt. Die Festsetzungen im Planteil (beispielsweise zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Gestaltung der Baukörper und Lage der Erschließungsstraßen) sind identisch mit denen des Entwurfs verblieben, sodass der Satzungsbeschluss gefasst werden kann.

Nähere Erläuterungen zu den Stellungnahmen und Abwägungsvorschlägen sowie den Inhalten des zu beschließenden Bebauungsplans werden in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen gegeben.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

1. Planzeichnung
2. Begründung mit Umweltbericht
3. Abwägungsvorschläge (Die tabellarische Darstellung der Abwägungsvorschläge enthält aus Gründen der Übersichtlichkeit auch die zur frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen (blaue Farbe). Die Stellungnahmen im Rahmen der Auslegung sind in schwarzer Farbe dargestellt.)

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

Vorlage-Nr.: 2017/213

freigegeben am **22.11.2017**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 03.11.2017

4. Änderung des Bebauungsplans 6 F II - Gewerbegebiet zwischen Finkenstraße und Bahnlinie

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	05.12.2017	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	11.12.2017	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans 6 F II mit örtlichen Bauvorschriften wird zugestimmt.
2. Die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.
3. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Sach- und Rechtslage:

Im März 2016 wurde der Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung des Bebauungsplans 6 F II mit dem Ziel gefasst, die Empfehlungen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes von November 2015 für den Fachmarktstandort an der Raiffeisenstraße 34-36 zu übernehmen (s. Vorlage 2016/028).

Zeitgleich wurde eine Veränderungssperre erlassen, um zu vermeiden, dass sich die städtebaulichen Strukturen im Geltungsbereich vor Rechtswirksamkeit der 4. Änderung des Bebauungsplans 6 F II in einer nicht gewollten Form entwickeln (s. Vorlage 2016/029). Die Veränderungssperre gilt noch bis März 2018 und könnte bei Bedarf um ein weiteres Jahr verlängert werden, falls das Bauleitplanverfahren bis dahin noch nicht abgeschlossen ist.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist derzeit ein Gewerbegebiet ausgewiesen, sodass auch Einzelhandelsbetriebe mit weniger als 800 m² Verkaufsfläche bzw. weni-

ger als 1.200 m² Geschossfläche zulässig sind. Das Plangebiet wird derzeit von einem Lebensmitteldiscounter, einem Schuhladen und einem Pizzalieferdienst genutzt. Es ist jedoch vorgesehen, dass der Lebensmitteldiscounter diesen Standort verlässt.

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept klassifiziert diesen Bereich als Fachmarktzentrum und schlägt zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs an der Oldenburger Straße vor, an diesem Standort die Ansiedlung von nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zu priorisieren beziehungsweise die Neuansiedlung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu verhindern. Das Einzelhandelsentwicklungskonzept entfaltet jedoch keine unmittelbare Bindungswirkung, sondern ist lediglich als Fachgutachten für die gemeindlichen Bauleitplanungen maßgebend.

Um künftig anstehende Erweiterungen und/ oder Neuansiedlungen – die vorhandenen Nutzungen unterliegen einem Bestandsschutz – entsprechend den Inhalten des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes nachhaltig steuern zu können, soll die 4. Änderung des Bebauungsplans 6 F II durchgeführt werden.

Neben den Festsetzungen zur Einzelhandelszulässigkeit sollen die Regelungen zur Zulässigkeit von Außenwerbung, die bereits für die Oldenburger Straße gelten, auch für diesen Abschnitt der Raiffeisenstraße übernommen werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

1. Entwurf der Bebauungsplanänderung

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

Vorlage-Nr.: 2017/228freigegeben am **23.11.2017****GB 3**

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 17.11.2017

Südlich Schloßpark IV - Bebauungsplan 109 - Auswahl städtebauliches Konzept

Beratungsfolge:**Status****Datum****Gremium**

Ö

05.12.2017

Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen

N

11.12.2017

Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Der Bebauungsplan wird auf Basis des Konzepts 1 mit ringförmiger Erschließungsstraße vorbereitet.

Sach- und Rechtslage:

Mit der 51. Flächennutzungsplanänderung im Jahre 2012 wurden die planungsrechtlichen Vorbereitungen für eine weitere Wohnbauentwicklung auf den nördlich des Loyer Wegs befindlichen Flächen gegenüber des vorhandenen Wohngebietes „Am Vorwerk“ abgeschlossen.

Um diese Flächen für eine Wohnbebauung bereitzustellen, ist ein Bebauungsplan aufzustellen. Dieser soll zwischen den vorhandenen Grundstücken Loyer Weg 17 und Loyer Weg 41/ 41A aufgestellt werden. Die dortigen Flächen umfassen knapp 3 ha und werden aktuell von einer Gärtnerei genutzt (östlicher Abschnitt) beziehungsweise liegen als Brachfläche (westlicher Abschnitt).

Die vorhandene Teichanlage sowie ein 12 m breiter Streifen entlang der nördlichen Wallhecke verbleiben für die gärtnerische Nutzung, das Bestandsgrundstück Loyer Weg 17 verbleibt in privater Hand. Für die derzeitige Brachfläche liegt der Gemeinde seit 2014 ein Antrag eines privaten Erschließungsträgers vor, der dort ca. 5 Grundstücke anbieten möchte. Dieser Antrag wurde solange zurückgestellt, um eine Gesamtplanung für diesen Abschnitt realisieren zu können.

Die Verwaltung hat zwei städtebauliche Rahmenkonzepte für das künftige Wohngebiet erarbeitet, die die Grundzüge der Planung für das kommende Bauleitplanverfahren festlegen sollen. Diese unterscheiden sich vorwiegend in der Führung der Erschließungsstraßen.

Konzept 1 sieht eine ringförmige Erschließungsstraße mit zwei Anschlüssen an den Loyer Weg vor, während in Konzept 2 zwei Stichstraßen mit Wendeanlagen vom Loyer Weg aus in das Plangebiet hineinführen. Eine fußläufige Verbindung zwischen den beiden Stichstraßen im Konzept 2 ist nicht vorgesehen, da dies einen vernünftigen Zuschnitt der Grundstücke verhindern würde.

Beide Konzepte sind hinsichtlich der technischen Machbarkeit geprüft worden und sowohl hinsichtlich der Verkehrsführung als auch der Kanalführung gleichwertig geeignet. Bei der ringförmigen Erschließung entstehen ca. 100 m² mehr Nettobaufläche, da weniger Verkehrsfläche entsteht. Ansonsten ist die Flächenbilanz nahezu identisch.

Die Wendeanlagen in Konzept 2 entsprechen mit 22 m Durchmesser den Anforderungen eines dreiachsigen Müllfahrzeuges, welches beim Wenden nicht (mehr) rückwärtsfahren darf. Bisher wurden in Gewerbegebieten 25 m und in Wohngebieten 18 m Durchmesser für Wendeanlagen eingeplant. Künftig sind aufgrund der Forderung des Landkreises als Träger der Abfallentsorgung deutlich größere Wendeanlagen in Wohngebieten einzuplanen. Die Wendeanlagen am Ende der Erschließungsstraßen in Konzept 2 erzeugen eine große versiegelte Fläche, die zwar als verkehrsberuhigte Bereiche zum Spielen von Kindern genutzt werden können aber sicherlich auch (so kann man aus Erfahrungen anderer Wohngebiete schließen) zum regelwidrigen Abstellen von Fahrzeugen fehlgenutzt werden, sodass die eigentliche Intention – das Wenden der Müllfahrzeuge zu ermöglichen – hinterfragt werden kann.

Bei der ringförmigen Erschließung in Konzept 1 entfallen die Wendeanlagen, da sämtliche Fahrzeuge das Wohngebiet durchfahren können, ohne wenden zu müssen. Hierdurch ergibt sich eine angenehmere Fahrdynamik und Verteilung der Verkehre innerhalb des Gebietes.

Nach Abzug der geplanten Verkehrsflächen, der Grün- und Wasserflächen entstehen ca. 1,7 ha bauliche Entwicklungsfläche, auf der ca. 23 Grundstücke durch die Gemeinde und ca. 5 Grundstücke durch den privaten Erschließungsträger realisiert werden können.

Aus Sicht der Verwaltung sind beide Konzepte grundsätzlich für die Erschließung geeignet. Angesichts der angenehmeren Fahrdynamik und der größeren Nettobaufläche wird vorgeschlagen, die ringförmige Erschließung gemäß Konzept 1 in die Bauleitplanung einzustellen.

Finanzielle Auswirkungen:

Bei Realisierung des Konzeptes 1 mit ringförmiger Erschließung entstehen ca. 100 m² mehr Nettobaufläche bzw. weniger Verkehrsfläche, sodass sich Mehreinnahmen bei den Grundstücksverkäufen und geringere Kosten bei der Herstellung der Verkehrsfläche ergeben.

Anlagen:

1. Konzept 1
2. Konzept 2

Mitteilungsvorlage

Vorlage-Nr.: 2017/227

freigegeben am **22.11.2017**

Stab

Sachbearbeiter/in: Ammermann, Hans-Hermann

Datum: 16.11.2017

Bericht zur zukünftigen Klärschlammbehandlung

Beratungsfolge:

Status

Ö

Datum

05.12.2017

Gremium

Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen

Beschlussvorschlag:

Der Bericht wird zur Kenntnis genommen.

Sach- und Rechtslage:

Bereits in 2012, 2013 haben sich die Fachausschüsse der Gemeinde Rastede umfassend mit der Problematik der Klärschlamm Entsorgung und der damit verbundenen Klärschlammbehandlung auseinandergesetzt. Auf die Beratungsvorlagen 2012/206 und 2013/138 wird insoweit verwiesen.

Angesichts der seinerzeit bekannten gesetzlichen Regelungen und der propagierten Absicht, die Klärschlamm-, die Düngemittel- und die Düngeverordnung zu ändern, ging es darum, eine Anlage zu konzipieren, die einem Schritt zur Klärschlammbehandlung gegenüber offen ist.

Aufgrund dieser Überlegungen und dem damaligen Kenntnisstand wurde der Bau eines Faulturms mit Blockheizkraftwerk beschlossen. Der Betrieb des Faulturms würde zu einer etwa 40prozentigen Volumenreduzierung des Klärschlammes führen, aber trotzdem ausreichend Nährstoffe für eine spätere thermische Verwertung enthalten. Somit bleiben weitere Behandlungsschritte wie Klärschlamm Trocknung und thermische Verwertung möglich.

Die zwischenzeitlich in die Diskussion geratene Behandlung zur Phosphorrückgewinnung und die Problematik der Polymere waren zum damaligen Zeitpunkt noch nicht in dieser Form bekannt. Bei der Beratung am 11.04.2016 befasste sich der Fachausschuss erstmalig mit diesen Themen.

Die Unwägbarkeiten in der Ausgestaltung der Verordnungen und die fehlenden Erkenntnisse hinsichtlich der Abbaubarkeit von Polymeren führten zu einer zeitlichen Verschiebung zur Umsetzung des Projektes „Bau eines Faulturms mit BHKW“; die

Veranschlagung von Haushaltsmitteln war dennoch erfolgt. Dieses war auch im Hinblick auf die Antragstellung zur Förderung der Baumaßnahme aus dem Programm „Energieeffizienz bei Kläranlagen“ notwendig.

Im Rahmen der Förderung zum Klimaschutz bot sich die Möglichkeit einer Förderung durch die N-Bank mit bis zu 1,0 Millionen Euro. Obwohl die Bedingungen erfüllt wurden, wurde im Juli 2017 der Zuschussantrag negativ beschieden.

Am 19.06.2017 hatte der Verwaltungsausschuss die Erstellung einer Machbarkeitsstudie zur Darstellung der Klärschlammverwertung für die Gemeinde Rastede in Auftrag gegeben. In dieser Studie sollen die zwischenzeitlich neuen Erkenntnisse der gesetzlichen Regelungen und der technischen Machbarkeit der alternativen Verfahren unter Berücksichtigung der aktuellen Erkenntnisse und Entwicklungen dargestellt werden. Auch wird hierbei nochmals die Mitbehandlung auf einer externen Kläranlage untersucht und einer wirtschaftlichen Prüfung unterzogen.

Zwischenzeitlich sind sowohl Düngemittel-, als auch Dünge- und Klärschlammverordnung in Kraft gesetzt worden. Auch ist der Nachweis der Zulässigkeit zur Verwendung von Polymeren bei der Schlammentwässerung durch das Fraunhofer-Institut geführt worden. Trotzdem gibt es hinsichtlich der Verfahren und der Möglichkeiten große Unwägbarkeiten.

Landwirtschaftliche Verwertung

- Aufbringung grundsätzlich nur noch im Frühjahr
- Landwirte können Gülle etc. ebenfalls nur noch im Frühjahr aufbringen
- Der Beprobungsumfang hat erheblich zugenommen
- Flächenverfügbarkeit ist zurzeit nicht klar, obwohl alle Kläranlagen > 50.000 EW den Schlamm landwirtschaftlich nicht verwerten dürfen und somit Flächen verfügbar sein könnten
- Die Düngeverordnung setzt neue, einschränkende Grenzen

„Zentrale“ Thermische Verwertung

- Kapazitäten stehen zurzeit nur in sehr begrenztem Umfang zur Verfügung
- Der vorhandene Klärschlamm erfüllt nicht die Voraussetzungen zur thermischen Verwertung
- Verbrennungsanlagen sollen in Planung gehen. Fertigstellung derzeit nicht absehbar

„Dezentrale“ Thermische Verwertung

- Abgasproblematik scheint noch nicht gelöst
- Derzeit noch keine Anlage zur thermischen Verwertung in Betrieb
- Energetisch eher ungünstig
- Kleinste Anlage auf Rügen für 100.000 EW seit Juni 2017 in Betrieb
- Pilotanlage in Norddeutschland geplant
- Stand der Wissenschaft/der Technik

Hydrothermale Karbonisierung

- Keine Anlage in Betrieb
- Rückführung des Wassers zur Kläranlage extrem hoch belastet
- Energetisch interessant
- Stand der Wissenschaft

Faulturm mit BHKW

- Technisch ausgereift
- Energetisch interessant
- Endprodukt ist immer noch Klärschlamm
- Nährstoffgehalte sind reduziert. Möglicherweise ungünstig für weitere Verfahren

Mitbehandlung in anderen Kläranlagen

- Im regionalen Umfeld gibt es keine sofort verfügbare Lösung. Die mittelfristige Mitbehandlung des Schlammes wird geprüft
- Transportkosten können je nach Lage der Mitverarbeitungsanlage hoch sein
- Interkommunale Lösungen werden zurzeit im Norddeutschen Netzwerk Klärschlamm erarbeitet.

Die zuvor in Stichworten dargestellten Verfahren stellen für sich alle derzeit keine optimale Lösung dar und lösen das akute Klärschlammproblem nicht. Daher wurde, unabhängig von der zwischenzeitlich vollständig vorliegenden Planung des Faulturms mit BHKW, eine Ausschreibung nicht durchgeführt. Die Entscheidung pro Faulturm bedeutet eine Investition in Höhe von ca. 4,1 Millionen Euro.

Die durch die Änderungen der Verordnungen entstandene Unsicherheit lässt eine seriöse Entscheidung voraussichtlich auch 2018 (noch) nicht zu. Bis Ende 2017 wird die Machbarkeitsstudie vorgelegt werden und lässt eine Beratung Anfang 2018 zu. Erkennbar ist bereits jetzt, dass eine Zwischenlösung bis zur Entscheidung einer Investition notwendig sein wird. Die Verwaltung ist derzeit daher damit befasst, eine Zwischenlösung hierzu zu erarbeiten.

Finanzielle Auswirkungen:

Aufgrund der Ausführungen wird die Veranschlagung der Haushaltsmittel für die Investition auf der Kläranlage zunächst ausgesetzt. Bislang waren im Haushaltsplanentwurf 2018 Mittel in Höhe von 200.000 Euro, für die Finanzplanung insgesamt weitere 3,5 Millionen Euro, vorgesehen.

Anlagen:

Keine.