

Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen

Einladung

Gremium: Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen - öffentlich
Sitzungstermin: Montag, 05.03.2018, 16:00 Uhr
Ort, Raum: Dorfkrug Delfshausen, Delfshauser Straße 141, 26180 Rastede

Rastede, den 22.02.2018

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 19.02.2018
- TOP 4 Einwohnerfragestunde
- TOP 5 Küstenautobahn A 20 - Zweiter Bauabschnitt
- Stellungnahme der Gemeinde Rastede
Vorlage: 2018/045
- TOP 6 63. Änderung des Flächennutzungsplans
- Gewerbegebiet Hahn-Lehmden
Vorlage: 2018/002
- TOP 7 4. Änderung des Bebauungsplans 28
- Gewerbegebiet Hahn-Lehmden
Vorlage: 2018/003
- TOP 8 Aufstellung Bebauungsplan 113
- Erweiterung Gewerbegebiet Bürgermeister-Brötje-Straße
Vorlage: 2018/027

Einladung

- TOP 9 Aufstellung des Bebauungsplans 109
 - Südlich Schloßpark IV
 Vorlage: 2018/048
- TOP 10 4. Änderung des Bebauungsplans 6 F II
 - Gewerbegebiet zwischen Finkenstraße und Bahnlinie
 Vorlage: 2018/026
- TOP 11 Deckenprogramm 2018
 Vorlage: 2018/008
- TOP 12 Ertüchtigung Turnierplatz
 Vorlage: 2018/052
- TOP 13 Einwohnerfragestunde
- TOP 14 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.: 2018/045

freigegeben am **27.02.2018**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Düring, Andre

Datum: 15.02.2018

Küstenautobahn A 20 - Zweiter Bauabschnitt - Stellungnahme der Gemeinde Rastede

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	06.03.2018	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	12.03.2018	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Gemeinde Rastede, die dieser Vorlage als Anlage beigefügt ist, wird beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

In der Zeit vom 08.01.2018 bis zum 07.02.2018 lagen die Unterlagen zum Planfeststellungsverfahren für den zweiten Bauabschnitt des Neubaus der A 20 (Küstenautobahn) von der A 29 bei Jaderberg bis zur B 437 bei Schwei aus. Da die Gemeinde Rastede durch diesen Bauabschnitt wesentlich betroffen ist, wird Gelegenheit gegeben, sich bis zum 21.03.2018 im Rahmen einer Stellungnahme zum geplanten Bauvorhaben zu äußern.

Tenor aller bisherigen Beschlüsse des Rates der Gemeinde Rastede ist die grundsätzliche Zustimmung zur Planung und zum Bau der A 20. Die im Planfeststellungsverfahren vorgesehene und favorisierte Trasse West 3 entspricht jedoch nicht den Vorstellungen der Gemeinde. Sie stellt vielmehr nur die bessere Lösung gegenüber der ursprünglich geprüften Trasse West 4 dar. Aus verkehrlicher und städtebaulicher Sicht stellt weiterhin die Trasse West 2, auch in einer modifizierten Lage, die beste Lösung dar.

Bei der derzeitig vorgesehenen Trasse West 3 muss allerdings festgestellt werden, dass insbesondere das Schutzgut Mensch benachteiligt wird. Daher fordert die Gemeinde Rastede eine deutliche Aufweitung der Schutzmaßnahmen für dieses Schutzgut.

Die Einzelheiten sind dem anliegenden Entwurf der Stellungnahme zu entnehmen.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

Entwurf der Stellungnahme der Gemeinde Rastede.

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

Vorlage-Nr.: 2018/002

freigegeben am **23.02.2018**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 02.01.2018

63. Änderung des Flächennutzungsplans - Gewerbegebiet Hahn-Lehmden

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	05.03.2018	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	12.03.2018	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 05.03.2018 berücksichtigt.
2. Dem Entwurf der 63. Änderung des Flächennutzungsplans einschließlich Begründung und Umweltbericht wird zugestimmt.
3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Die Popken Fashion Group beabsichtigt, auf dem Grundstück zwischen Wiefelsteder Straße, Am Waldrand und Autobahn (ehemals Wreesmann) ein neues Logistikzentrum zu errichten. Konkret geplant sind die Errichtung von Hallen für zusätzliche Lagermöglichkeiten, Kommissionierung, An- und Auslieferung sowie ein Verwaltungstrakt. Durch die Erweiterung soll eine Weiterentwicklung vollzogen werden, um die Zukunftsfähigkeit des Betriebs auch angesichts des steigenden Online-Handels langfristig zu sichern.

Um das Vorhaben verwirklichen zu können, müssen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan (s. auch Vorlagen 2016/030 und 2016/031) geändert werden. Hierzu wurden im März 2016 die Aufstellungsbeschlüsse gefasst und in der Folge die frühzeitige Beteiligung von Öffentlichkeit und Trägern öffentlicher Belange durchgeführt.

Zwischenzeitlich hat die Popken Fashion Group weitere Detailplanungen u. a. bezüglich der Hochregallagersysteme angestellt, die sich auch auf die Gebäude und somit auch auf die Festsetzungen im Bebauungsplan auswirken konnten, sodass das Bauleitplanverfahren bisher nicht fortgeführt wurde. Diese internen Planungen sind nun mit dem Ergebnis abgeschlossen worden, dass an der ursprünglichen Gebäudekonzeption festgehalten und das Bauleitplanverfahren auf dieser Basis weitergeführt werden soll.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen zu den Inhalten der Flächennutzungsplanänderung eingegangen. Von den Trägern öffentlicher Belange wurde insbesondere auf die Vereinbarkeit der Planung mit der nahegelegenen Autobahn und dem ins Plangebiet hineinragenden Wasserschutzgebiet Nethen sowie auf redaktionelle Korrekturen hingewiesen. Wesentliche Änderungen haben sich jedoch weder für den Entwurf der 63. Änderung des Flächennutzungsplans noch für den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans 28 ergeben.

Bevor der Feststellungsbeschluss gefasst werden kann, ist die öffentliche Auslegung durchzuführen.

Nähere Erläuterungen werden in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen am 05.03.2018 gegeben.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens werden von der Popken Fashion Group getragen.

Anlagen:

1. Entwurf Planzeichnung
2. Entwurf Begründung
3. Entwurf Umweltbericht
4. Abwägungsvorschläge

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

Vorlage-Nr.: 2018/003

freigegeben am **23.02.2018**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 02.01.2018

4. Änderung des Bebauungsplans 28 - Gewerbegebiet Hahn-Lehmden

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	05.03.2018	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	12.03.2018	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 05.03.2018 berücksichtigt.
2. Dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans 28 mit örtlichen Bauvorschriften einschließlich Begründung und Umweltbericht wird zugestimmt.
3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Die Popken Fashion Group beabsichtigt, auf dem Grundstück zwischen Wiefelsteder Straße, Am Waldrand und Autobahn (ehemals Wreesmann), ein neues Logistikzentrum zu errichten. Konkret geplant ist die Errichtung von Hallen für zusätzliche Lagermöglichkeiten, Kommissionierung, An- und Auslieferung sowie ein Verwaltungstrakt. Durch die Erweiterung soll eine Weiterentwicklung vollzogen werden, um die Zukunftsfähigkeit des Betriebs auch angesichts des steigenden Online-Handels langfristig zu sichern.

Um das Vorhaben verwirklichen zu können, müssen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan (s. auch Vorlagen 2016/030 und 2016/031) geändert werden. Hierzu wurden im März 2016 die Aufstellungsbeschlüsse gefasst und in der Folge die frühzeitige Beteiligung von Öffentlichkeit und Trägern öffentlicher Belange durchgeführt.

Zwischenzeitlich hat die Popken Fashion Group weitere Detailplanungen u. a. bezüglich der Hochregallagersysteme angestellt, die sich auf die Gebäude und somit auch auf die Festsetzungen im Bebauungsplan hätten auswirken können, sodass die Bauleitplanverfahren bisher nicht fortgeführt wurden. Diese internen Planungen sind nun mit dem Ergebnis abgeschlossen worden, dass an der ursprünglichen Gebäudekonzeption festgehalten und die Bauleitplanverfahren auf dieser Basis weitergeführt werden sollen.

Die Gebäude dürfen in ihrer Gesamthöhe gestaffelt mit maximalen Höhen von 12 m, 16 m und 22 m errichtet werden, wodurch die Auswirkungen auf die nördlich angrenzende Wohnbebauung weitestgehend gering gehalten werden. Entlang der Wiefelsteder Straße sind zudem 11 Einzelbäume neu anzupflanzen, die zusätzlich zur bereits vorhandenen Bepflanzung auf der Nordseite der Wiefelsteder Straße eine optische Abschirmung zwischen Gewerbe- und Wohngebiet bilden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind zwei Stellungnahmen eingegangen. Ein Bürger hinterfragt die Auswirkungen der Planung auf die verkehrlichen Änderungen der Straße „Am Waldrand“ sowie die durch das Vorhaben veränderten Lärmemissionen. Ein anderer Bürger regte an, den durch die Gebäudehöhe hervorgerufenen Schattenwurf auf die umliegenden Wohngebäude näher zu untersuchen, um einen unzulässig starken Schattenwurf ausschließen zu können.

Hierfür wurde eine umfangreiche Beurteilung der Beschattung der nördlich angrenzenden Wohngebäude Nelkenstraße 1-30 erstellt. Die computergestützte Schattenwurfsimulation simuliert den Kernschattenwurf unter der Annahme, dass die Sonne permanent scheint. Die Laufzeit der Simulation entspricht der Tageslichtdauer, welche wiederum die astronomisch mögliche Sonnenscheindauer widerspiegelt.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass nur im Winter eine zusätzliche Verschattung entsteht. An keinem Tag im Jahr werden Grundstücke und Gebäude durchgängig vollständig verschattet. Die Verschattungen treten um den 21. Dezember am stärksten auf. Im November ist der Einfluss deutlich geringer und im Oktober ist die Verschattung nicht vorhanden oder liegt im Minutenbereich und ist somit zu vernachlässigen. Das Schattenwurfgutachten ist als Anlage 5 beigefügt.

Von den Trägern öffentlicher Belange wurde insbesondere auf die Vereinbarkeit der Planung mit der nahegelegenen Autobahn und dem ins Plangebiet hineinragenden Wasserschutzgebiet Nethen sowie redaktionelle Korrekturen hingewiesen.

Zur Gestaltung der Fassade wurden örtliche Bauvorschriften in den Entwurf aufgenommen, wonach die Fassaden nur in grau, grün, weiß und zu kleinen Anteilen auch in schwarz gestaltet sein dürfen. Hiermit werden die bereits von Ulla Popken verwendeten Farbschemata aufgegriffen und ein möglichst verträgliches Einfügen der höheren Lagerhallen in das Umfeld sichergestellt.

Ebenfalls neu in den Entwurf aufgenommen wurde die alternative Wegeführung des Rad- und Fußweges, der bei Schaffung eines geschlossenen Werksgeländes die Durchlässigkeit bis zum Nethener Kirchweg für schwächere Verkehrsteilnehmer und auch für gelegentliche land- und forstwirtschaftliche Fahrzeuge garantiert. Dieser führt entlang der Wiefelsteder Straße und der Autobahnabfahrt bis zur Autobahnun-

terführung, wobei er zu den Verkehrsflächen hin durch eine bereits bewachsene Grünfläche abgeschirmt wird.

Nähere Erläuterungen werden in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen am 05.03.2018 gegeben.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens werden von der Popken Fashion Group getragen.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschläge
2. Entwurf Planzeichnung
3. Entwurf Begründung
4. Entwurf Umweltbericht
5. Schattenwurfgutachten

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

Vorlage-Nr.: 2018/027

freigegeben am **23.02.2018**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 02.02.2018

Aufstellung Bebauungsplan 113 - Erweiterung Gewerbegebiet Bürgermeister-Brötje-Straße

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	05.03.2018	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	12.03.2018	Verwaltungsausschuss
Ö	13.03.2018	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 05.03.2018 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Der Bebauungsplan 113 – Erweiterung Gewerbegebiet Bürgermeister-Brötje-Straße – mit Begründung und Umweltbericht wird gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Das Gewerbegebiet Bürgermeister-Brötje-Straße soll in westlicher Richtung erweitert werden, um weiterhin kleinen und mittelständischen Betrieben entsprechende Grundstücke anbieten zu können. Die Erweiterungsfläche umfasst ca. 4,9 ha und ist im Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Baufläche vorgesehen. Die Erschließung erfolgt ausschließlich über eine neue Stichstraße der Bürgermeister-Brötje-Straße; eine Anbindung an den Stellmoorweg ist nicht vorgesehen.

Nachdem das Bauleitplanverfahren für die Aufstellung des Bebauungsplans 113 im August 2017 eingeleitet wurde, hat zwischenzeitlich die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB stattgefunden.

Von den Trägern öffentlicher Belange wurden lediglich redaktionelle Hinweise bzw. Hinweise zur Abstimmung der Erschließungsarbeiten vorgebracht. Vonseiten der Öffentlichkeit wurde eine Stellungnahme eingereicht, die – wie schon in der frühzeitigen Beteiligung – auf die Lage am Rande des Stellmoors aufmerksam macht und hinterfragt, inwieweit das geplante Gewerbegebiet diesen Landschaftsraum negativ beeinträchtigt. Die Verkleinerung des Gewerbegebietes zugunsten der vorhandenen Naturräume wird gefordert.

Der Forderung nach einer Verkleinerung des Gewerbegebietes soll jedoch nicht nachgekommen werden, da es sich bei der hier zu überplanenden Fläche um einen gewerblich vorgeprägten Raum handelt, der bereits seit 2010 für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehen ist (43. Änderung des Flächennutzungsplans). Über grünordnerische Festsetzungen zum Schutz der angrenzenden Grünstrukturen im Bebauungsplan wird zudem sichergestellt, dass die Wallhecken entlang des Stellmoorweges erhalten bleiben.

Die vollständigen Stellungnahmen sowie die Abwägungsvorschläge sind der Anlage 1 zu entnehmen. Nähere Ausführungen werden in der Sitzung am 05.03.2018 gegeben.

Mit dem Satzungsbeschluss können die Flächen für eine Erschließung und Vermarktung ab diesem Spätsommer bereitgestellt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschläge
2. Planzeichnung
3. Begründung
4. Umweltbericht

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

Vorlage-Nr.: 2018/048

freigegeben am **23.02.2018**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 16.02.2018

Aufstellung des Bebauungsplans 109 - Südlich Schloßpark IV

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	05.03.2018	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	12.03.2018	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Dem Entwurf des Bebauungsplans 109 – Südlich Schloßpark IV – mit örtlichen Bauvorschriften wird zugestimmt.
2. Die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gem. § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sowie § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.
3. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

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, soll der Bebauungsplan 109 aufgestellt werden. Die dortigen Flächen umfassen ca. 3,3 ha (inkl. der vorhandenen Gebäudegrundstücke Loyer Weg 17 und 41/ 41A) und wurden zuletzt von einer Gärtnerei genutzt.

Im Dezember 2017 wurde die Auswahl des städtebaulichen Konzeptes vorgenommen, wonach die Erschließung der ca. 25 Wohngrundstücke über eine ringförmige Straße erfolgen soll. Auf dieser Basis wurde nun der Entwurf des Bebauungsplans 109 ausgearbeitet.

Dieser sieht vor, dass die äußere Bauzeile im Norden nur eingeschossig bebaut werden darf, um dort einen möglichst verträglichen Übergang in die freie Landschaft zu erzeugen. Das restliche Plangebiet kann in zweigeschossiger Bauweise bebaut werden, wobei die Firsthöhe von 9,50 m nicht überschritten werden darf. Zulässig sind maximal zwei Wohneinheiten je Baukörper, sodass typische Gebäude zur überwiegenden Eigennutzung durch die Grundstückskäufer entstehen. Lediglich entlang des Loyer Weges sind auf vier Grundstücken auch Mehrfamilienhäuser mit bis zu 4 Wohneinheiten zulässig.

Die örtlichen Bauvorschriften entsprechen denen des zuletzt erschlossenen Abschnitts Südlich Schloßpark III, allerdings wurde die Grundflächenzahl (Maß der Versiegelung durch Hauptgebäude) von 0,35 auf 0,3 gesenkt.

Die vorhandenen Grünstrukturen werden zur Erhaltung (Wallhecke sowie Teiche im nördlichen Geltungsbereich) bzw. zur Neuanlage (degenerierte Wallhecke im nordwestlichen Geltungsbereich) festgesetzt. Lediglich entlang des Loyer Weges, der bis zur Parkstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt um das Planungsrecht für einen späteren Straßenausbau zu schaffen, können Teilbereiche der Wallhecke nicht erhalten bleiben und werden insoweit durch die Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche überplant.

Der Bebauungsplan 109 kann im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt werden, sodass auf die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet wird. Insoweit soll neben dem Aufstellungsbeschluss auch die Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen werden.

Nähere Informationen zur Planung werden in der Sitzung am 05.03.2018 gegeben.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens stehen zur Verfügung.

Anlagen:

1. Planzeichnung – Entwurf
2. Begründung – Entwurf
3. Städtebauliches Konzept

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.: 2018/026

freigegeben am **23.02.2018**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 02.02.2018

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

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	05.03.2018	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	12.03.2018	Verwaltungsausschuss
Ö	13.03.2018	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen am 05.03.2018 berücksichtigt.
2. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.
3. Die 4. Änderung des Bebauungsplans 6 F II mit örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung wird gemäß § 1 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans 6 F II sollen die Empfehlungen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes von November 2015 für den Fachmarktstandort an der Raiffeisenstraße 34-36 übernommen werden. Darüber hinaus sollen örtliche Bauvorschriften zur Zulässigkeit von Werbeanlagen aufgestellt werden. Auf die bisherigen Beratungen zu dieser Bauleitplanung sowie die parallel erlassene Veränderungssperre für das Plangebiet wird insoweit verwiesen (s. Vorlagen 2016/028, 2016/029 und 2017/213).

Im Rahmen der zwischenzeitlich durchgeführten öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen. Lediglich vom Landkreis Ammerland als Träger öffentlicher Belange wurde eine Stellungnahme eingereicht. In dieser werden neben redaktionellen Hinweisen einige weitergehende einzelhandelsrechtliche Festsetzungen vorgeschlagen, denen die Gemeinde jedoch nicht folgen wird. Die Stellungnahme sowie die Abwägungsvorschläge sind dieser Vorlage als Anlage 1 beigelegt.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert, sodass nach der erfolgten öffentlichen Auslegung sowie der Trägerbeteiligung nunmehr der Satzungsbeschluss gefasst werden kann.

Die Veränderungssperre für das Plangebiet tritt automatisch am 17.03.2018 außer Kraft. Die Verwaltung wird bis dahin die Satzung zur 4. Änderung des Bebauungsplans 6 F II bekanntgeben, sodass die Veränderungssperre nicht weiter benötigt wird, da die Inhalte der geänderten Satzung dann rechtswirksam sind.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschläge
2. Satzung mit Begründung

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.: 2018/008

freigegeben am **23.02.2018**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Thoben, Dennis

Datum: 11.01.2018

Deckenprogramm 2018

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	05.03.2018	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	12.03.2018	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Die in der Anlage 1 zu dieser Vorlage gekennzeichneten Straßen werden in dem bezeichneten Umfang im Rahmen des Deckenprogramms 2018 saniert.

Sach- und Rechtslage:

Ausgehend von den Beratungen und Beschlüssen zum Straßenkataster für das Gemeindegebiet (Vorlage 2013/137) ist eine Bewertung der Straßenzustände vorgenommen worden. In der Anlage 1 sind Straßen mit der aktuell schlechtesten Bewertung aufgeführt. Grundsätzlich gilt für alle Straßen dieser Kategorie ein vergleichsweise grundsätzlicher Verbesserungsbedarf.

Beim Deckenprogramm 2018 sind unter Berücksichtigung der oben genannten Kriterien die Straßen hinsichtlich ihrer technischen Notwendigkeit aufgelistet worden. Bei der Auswahl wurde auch berücksichtigt, dass insbesondere bei Innerortsstraßen auch nach Betrachtung des Zustandes des Schmutz- und Regenwasserkanalnetzes gegebenenfalls Ausbaumaßnahmen erforderlich werden. Eine eventuelle Instandsetzung und / oder Verbesserung der Bermen wurde bei jeder Straße eingeschätzt und berücksichtigt.

Die für 2018 im Deckenprogramm vorgesehenen Maßnahmen sind in der Anlage 1 entsprechend gekennzeichnet. In der Anlage 2 ist ein Lageplan enthalten, welcher die jeweiligen Straßen beziehungsweise Straßenabschnitte für das Deckenprogramm 2018 aufzeigt.

Insgesamt sollte für das Deckenprogramm nach den Beratungen in den politischen Gremien eine Summe von rd. 100.000 Euro zur Verfügung gestellt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel für das Jahr 2018 stehen zu Verfügung.

Anlagen:

1. Übersicht über sanierungsbedürftige Straßen und Vorschlag für das Deckenprogramm 2018.
2. Lageplan der jeweiligen Straßen beziehungsweise Straßenabschnitte vom Deckenprogramm 2018.

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

Vorlage-Nr.: 2018/052

freigegeben am **26.02.2018**

Stab

Sachbearbeiter/in: Henkel, Günther

Datum: 21.02.2018

Ertüchtigung Turnierplatz

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	05.03.2018	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	13.03.2018	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Die Maßnahmen zur Ertüchtigung des Turnierplatzgeländes für das Haushaltsjahr 2018 werden gemäß der Anlage 1 zu dieser Vorlage beschlossen.

Die Maßnahmen, die gemäß Anlage 1 zu dieser Vorlage für 2019 und Folgejahre vorgesehen sind, stehen unter grundsätzlichem Finanzierungsvorbehalt sowie der vorherigen Prüfung der Einwerbung von Zuschüssen Dritter.

Sach- und Rechtslage:

Infolge der intensiven Inanspruchnahme des Turnierplatzgeländes insbesondere in der Saison 2017 hatten sich Schäden ergeben, die zum Teil aufwändig beseitigt werden mussten. Hierfür waren jedoch nur eingeschränkt die Veranstalter verantwortlich. Vielmehr hat sich gezeigt, dass neben den grundsätzlichen Witterungsbedingungen vor allem aufgrund der langjährigen intensiven Inanspruchnahme Bodenverhältnisse vorlagen, die nicht oder nur sehr bedingt im Rahmen der Pflegearbeit beseitigt werden konnten beziehungsweise können und die deshalb maßgeblich zu den Schäden beigetragen haben.

Darüber hinaus zeigen mittlerweile langjährige praktische Erfahrungen der Veranstaltungen, dass sinnvollerweise in Teilbereichen Veränderungen am Boden, der Pflege oder auch der Ausstattung des Platzes vorgenommen werden sollten, um die Nutzbarkeit entsprechend der Vielfältigkeit der Veranstaltungen einerseits zu verbessern und andererseits dazu beitragen, den Charakter der Anlage zu bewahren.

Die in dieser Hinsicht kooperationswilligen Veranstalter haben in Zusammenarbeit mit der Verwaltung Vorschläge und Maßnahmen erarbeitet, die dem Platz deshalb mittelfristig „schadensunanfälliger“ gestalten sollen.

Daneben wurden auf Grundlage eines Bodengutachtens Empfehlungen ausgesprochen, die diese Zielsetzung unterstützen soll. Das Bodengutachten ist dieser Vorlage als Anlage 2 beigelegt. Das Bodengutachten stellt fest, dass bei der Tribünenwiese

- keine (ausreichende) Gefällesituation vorhanden ist;
- die Wasserdurchlässigkeit und die Wasseraufnahmequalität eingeschränkt sind und
- der Anteil an organischer Substanz (es handelt sich hierbei um Mahdreste) im Rasenkörper zu hoch ist.

Die Folgen sind gerade bei schlechtem Wetter und bei Beanspruchung erkennbar. Beim letztjährigen Landesturnier kam es bekanntlich zu erheblichen Beeinträchtigungen der Benutzbarkeit bis hin zum (Teil-) Ausfall der Veranstaltung. Die Vorschläge des Gutachters sind:

- die Erhöhung der Wasseraufnahmequalität und der Wasserdurchlässigkeit durch diverse Maßnahmen zu erreichen;
- die Verbesserung des Wasserabflusses durch entsprechenden Gefälle einbau in Richtung Ellernteich zu erzielen.

Die Auffassung des Gutachters wird verwaltungsseitig uneingeschränkt geteilt. Die Maßnahmen zur Erhöhung der Wasseraufnahmequalität und der Wasserdurchlässigkeit werden 2018 dergestalt umgesetzt, dass der Bauhof eine intensivere und veranstaltungsspezifische Tiefenlockerung auch während der Veranstaltungen bedarfsgerecht durchführt und im Zuge der normalen Platzunterhaltung prüfen wird, inwieweit die bisher praktizierte sogenannte Mulchmahd durch konsequente Grasaufnahme ersetzt werden muss.

Die Veränderung des Platzprofils in südlicher Richtung ist aufwändig (ca. 150.000,00 Euro), kann nur im Zeitraum Herbst bis Frühjahr (also nicht mehr für 2018) durchgeführt werden und bedingt auch eine Entscheidung auch im Zusammenhang mit dem Vielseitigkeitswall.

Diese Maßnahme bedarf insoweit, gleichwohl sie sinnvoll ist, einer umfangreicheren Vorbereitung sowohl in planerischer als auch auf finanzieller Hinsicht.

Die Veranstalter und die Verwaltung haben in ihren Überlegungen weitere Maßnahmen thematisiert, die die Platzsituation nachhaltig verbessern würden. So wird vorgeschlagen

- den sogenannten Vielseitigkeitswall zu entfernen, da tatsächlich für dieses Hindernis seit Jahren kein Bedarf mehr besteht und die gewonnene Fläche den Raum für die Veranstaltungen erhöhen und damit die Beanspruchung des Platzes auf den Quadratmeter betrachtet senken würde.
- das Wegesystem zu erweitern, um eine Befahrbarkeit mit schweren Fahrzeugen den tatsächlichen Bedürfnissen entsprechend zu ermöglichen und damit im Übrigen die sensiblen Flächenbereiche zu schonen.

Der Vielseitigkeitswall hat auch aus Sicht der Verwaltung keine Bedeutung mehr. Zum Teil waren kostenintensive Wiederherstellungsmaßnahmen erforderlich, Absperrungen mussten zum Schutz vor Vandalismus angebracht werden und Beein-

trächtigungen beim Aufbau von Zelten und anderer Platzinfrastruktur waren außerdem die Folge.

Die Planung, die in Bezug auf die Entwicklung des Turnierplatzes vorliegt (Planung von Hoeren), beinhaltet unter landschaftstypischen und denkmalrechtlichen Überlegungen ebenfalls die Entfernung dieses Walles. Aus Sicht der Verwaltung sollte diese Maßnahme bereits 2018 durchgeführt werden. Zu den in diesem Zusammenhang entstehenden Kosten wird auf Anlage 1 verwiesen. Der Untergrund unter dem Vielseitigkeitswall ist allerdings sogenannter gewachsener Boden und unterscheidet sich damit erheblich von der Tribünenwiese, die einem DIN-gerechten Sportplatzaufbau entspricht.

Wollte man die Tribünenwiese gemäß dem Vorschlag des Bodengutachters ertüchtigen, müsste in die Untersuchung auch der Untergrund beim Vielseitigkeitswall einbezogen werden. Die im Übrigen für diese Maßnahme erforderliche Genehmigung wurde zwischenzeitlich durch die Denkmalschutzbehörde in Aussicht gestellt.

Weitere Maßnahmen (vgl. Ziffern 2 bis 5) wären vergleichsweise einfach und mit geringen Mitteln durchzuführen und sollten noch 2018 stattfinden. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um die Verbesserung der Wasserablaufsituation in den Bereichen der Ellernteichkurve, der Dressurvierecke sowie um die Versetzung von Stromkästen zur Verbesserung der Aufbau- und Platzgestaltung.

Daneben wurden weitere Maßnahmen gemäß Ziffer 6 bis 13 erarbeitet, die jedoch entweder derzeit noch nicht anstehen oder aber einen beträchtlichen finanziellen Aufwand mit sich bringen, der die Beteiligung Dritter mindestens wünschenswert macht. Insofern sollten diese Maßnahmen zunächst auf Zuschussmöglichkeiten Dritter untersucht werden, bevor unter dem grundsätzlichen Vorbehalt der Finanzierbarkeit in dem betreffenden Haushaltsjahr eine Aufnahme in die Finanzplanung erfolgt. Lediglich die Maßnahme 14, die Veränderung von Pflegemaßnahmen durch den Bauhof insbesondere im Bereich der Tribünenwiese umfasst, kann ohne nennenswerten Mehraufwand bereits ebenfalls ab dem Jahr 2018 vorgenommen werden.

Einen besonderen Hinweis verdient insoweit die grundsätzlich vorgesehene Entfernung der Birkengruppe östlich der Tribünenwiese; diese Bäume werden voraussichtlich in 5 bis 7 Jahren das natürliche Ende ihres Lebensalters erreicht haben und wären dann ohnehin zu entfernen. Hierfür ist bereits im Rahmen früherer Planungen an entsprechender Stelle eine Ersatzanpflanzung vorgesehen. Details werden zu gegebener Zeit mit der Denkmalschutzbehörde erörtert werden müssen.

Unabhängig von diesen, das Turnierplatzgelände im Veranstaltungsbereich direkt betreffenden Maßnahmen werden weitere Maßnahmen im Randbereich des Geländes durchzuführen sein, deren Kostenumfang sich derzeit noch nicht beziffern lässt. Hiermit sind insbesondere Schäden angesprochen, die im letzten Jahr durch Herbststürme bedingt aufgetreten sind. Aufgrund der zum Teil fehlenden Standsicherheit werden hierfür zeitnah Entnahmegenehmigungen beantragt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Aus den vorgenannten Maßnahmen 1 bis 5 ergeben sich Aufwendungen von ca. 31.000,00 Euro. Diese sind im Rahmen des Gesamtbudgets zu bestreiten.

Anlagen:

Anlage 1 – Übersicht über Maßnahmen

Anlage 2 - Bodengutachten