

**Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen**

## Einladung

**Gremium:** Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen - öffentlich  
**Sitzungstermin:** Montag, 18.06.2018, 16:00 Uhr  
**Ort, Raum:** Ratssaal des Rathauses, Sophienstraße 27, 26180 Rastede

Rastede, den 07.06.2018

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 28.05.2018
- TOP 4 Einwohnerfragestunde
- TOP 5 63. Änderung des Flächennutzungsplans  
- Gewerbegebiet Hahn-Lehmden  
Vorlage: 2018/120
- TOP 6 4. Änderung des Bebauungsplans 28  
- Gewerbegebiet Hahn-Lehmden  
Vorlage: 2018/121
- TOP 7 Satzungsbeschluss Bebauungsplan 109  
- Südlich Schloßpark IV  
Vorlage: 2018/116
- TOP 8 Straßenbenennung im Bebauungsplan 109  
- Südlich Schloßpark IV  
Vorlage: 2018/117

## Einladung

---

- TOP 9 Verkehrsuntersuchung Loyer Weg  
Vorlage: 2018/129
- TOP 10 Städtebauliches Konzept für den Bebauungsplan 111 - Hahn-Lehmden  
Vorlage: 2018/127
- TOP 11 Städtebauliches Konzept für den Bebauungsplan 114 - Ipwege  
Vorlage: 2018/128
- TOP 12 Erweiterung des Deckenprogramms 2018  
- Antrag der Gruppe CDU/GRÜNE  
Vorlage: 2018/134
- 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.: 2018/120**

freigegeben am **05.06.2018**

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

**Datum: 25.05.2018**

### **63. Änderung des Flächennutzungsplans - Gewerbegebiet Hahn-Lehmden**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	18.06.2018	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	25.06.2018	Verwaltungsausschuss
Ö	26.06.2018	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 18.06.2018 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Die 63. Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Begründung und Umweltbericht wird beschlossen.

#### **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. Um das Vorhaben verwirklichen zu können, müssen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan (s. auch Vorlagen 2016/030, 2016/031 sowie 2017/192 und 2018/003) geändert werden.

Der Entwurf der 63. Änderung des Flächennutzungsplans wurde im März/April öffentlich ausgelegt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern eingegangen. Zeitgleich wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt. Von diesen wurden Hinweise zur Berücksichtigung der straßenrechtlichen Regelungen zur Autobahn und Landesstraße, zur Erschließung des Gebietes sowie zum Wasserschutzgebiet Nethen gegeben.

Da planungsrelevante Änderungen in der Planung nicht vorzunehmen waren, kann nun der Feststellungsbeschluss gefasst werden.

Nähere Ausführungen werden in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen am 18.06.2018 durch das Planungsbüro Diekmann & Mosebach gegeben.

**Finanzielle Auswirkungen:**

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

**Anlagen:**

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

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

**Vorlage-Nr.: 2018/121**

freigegeben am **05.06.2018**

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

**Datum: 25.05.2018**

### **4. Änderung des Bebauungsplans 28 - Gewerbegebiet Hahn-Lehmden**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	18.06.2018	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	25.06.2018	Verwaltungsausschuss
Ö	26.06.2018	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 18.06.2018 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Die 4. Änderung des Bebauungsplans 28 mit Begründung und Umweltbericht sowie örtlichen Bauvorschriften wird gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

#### **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, 2016/031 sowie 2017/197 und 2018/003) geändert werden.

Im Rahmen der zwischenzeitlich durchgeführten Auslegung sind von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen eingegangen. Die Träger öffentlicher Belange weisen insbesondere auf die Belange der Fernstraßen, die einzelhandelsrechtliche Zulässigkeit des Outlet-Stores sowie redaktionelle Ergänzungen in den Planunterlagen hin.

Die Bürger thematisieren die geplante Verlegung des Rad- und Fußwegs und damit einhergehende Änderungen für die Erschließung der südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sowie den Schattenwurf, der durch die neuen Baukörper erzeugt wird.

Der in seiner Lage geänderte Rad- und Fußweg wird eine Breite von 4,00 m aufweisen und damit den Anforderungen an gelegentlichen landwirtschaftlichen Verkehr, der von der hierüber angebundenen Ackerfläche, der Grünfläche des Golfplatzes und dem Wald auf dem Golfplatz erzeugt wird, genügen.

Ergänzend zu dem bereits vorliegenden Schattenwurfgutachten wurden die Auswirkungen einer Verschiebung der geplanten Logistikhallen um 10,00 m geprüft. Dabei wurde festgestellt, dass sich der Schattenwurf für das am stärksten von Schattenwurf betroffene Gebäude Nelkenstraße 13 am „dunkelsten Tag des Jahres“, dem 21.12., nur um ca. 30 Minuten von 5,2 Stunden auf 4,9 Stunden (theoretischer Wert bei durchgehendem Sonnenschein) verringert.

Unter Berücksichtigung der statistischen Daten zur Bewölkung und tatsächlichem Sonnenschein sinkt die durchschnittliche Verschattungsdauer von 54 auf 51 Minuten am Tag. Eine Verschiebung der Logistikhallen würde insoweit zu keiner bedeutsamen Verbesserung der Verschattung führen, im Gegenzug aber zu einer deutlichen Einschränkung der Grundstücksausnutzung führen, sodass das ursprüngliche Planungsziel beibehalten wird.

Die vollständigen Stellungnahmen sowie die Abwägungsvorschläge sind der Anlage 1 zu entnehmen. Nähere Ausführungen werden in der Sitzung am 18.06.2018 durch die Popken Fashion Group sowie das Planungsbüro Diekmann, Mosebach & Partner gegeben.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

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

### **Anlagen:**

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

## Beschlussvorlage

**Vorlage-Nr.: 2018/116**

freigegeben am **05.06.2018**

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

**Datum: 17.05.2018**

### **Satzungsbeschluss Bebauungsplan 109 - Südlich Schloßpark IV**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	18.06.2018	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	25.06.2018	Verwaltungsausschuss
Ö	26.06.2018	Rat

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §13b BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §13b BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen am 18.06.2018 berücksichtigt.
2. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.
3. Der Bebauungsplan 109 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 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. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 109 werden diese Flächen nun für eine Wohnbebauung bereitgestellt.

Auf den ca. 3,3 ha großen Flächen können ca. 25 Grundstücke für Einfamilien- und Doppelhäuser entstehen sowie 4 Grundstücke für Mehrfamilienhäuser. Die örtlichen Bauvorschriften und Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den umliegenden Baugebieten.

Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze bleiben die Grünstrukturen erhalten bzw. werden ergänzt, sodass das Baugebiet im Übergang zur freien Landschaft eingegrünt erscheint. Zum detaillierten Inhalt des Bebauungsplans wird auf die bisherige Beratung (s. Vorlage 2018/048) verwiesen.

Im Rahmen der zwischenzeitlich durchgeführten öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen. Von den Trägern öffentlicher Belange wurden überwiegend Hinweise zur Durchführung der Erschließungsarbeiten gegeben.

Da der Bebauungsplan 109 im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt wird, kann nach der erfolgten öffentlichen Auslegung bereits der Satzungsbeschluss gefasst werden. Nähere Informationen werden in der Sitzung am 18.06.2018 gegeben.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Keine.

### **Anlagen:**

1. Abwägungsvorschläge
2. Planzeichnung
3. Begründung

## Beschlussvorlage

**Vorlage-Nr.: 2018/117**

freigegeben am **05.06.2018**

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

**Datum: 17.05.2018**

### **Straßenbenennung im Bebauungsplan 109 - Südlich Schloßpark IV**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	18.06.2018	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	25.06.2018	Verwaltungsausschuss
Ö	26.06.2018	Rat

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Erschließungsstraße erhält die Bezeichnung „Friedrichskamp“.

#### **Sach- und Rechtslage:**

Mit dem Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan 109 werden die Voraussetzungen geschaffen, den 4. Bauabschnitt im Bereich „Südlich Schloßpark“ herzustellen.

Die Straßennamen im näheren Umfeld sind entweder an die historische Nutzung angelehnt oder Familienmitgliedern der herzoglichen Familie von Oldenburg gewidmet. Aus dieser Gruppe heraus bieten sich jedoch keine weiteren Namen an, die dem phonetischen Empfinden für eine Wohnstraße gerecht würden.

In Anlehnung an die historische Flurbezeichnung des Plangebietes wird daher vorgeschlagen, die Straße als „Friedrichskamp“ zu bezeichnen.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Keine.

#### **Anlagen:**

1. Lageplan
2. Auszug alte Flurkarte

## Mitteilungsvorlage

**Vorlage-Nr.: 2018/129**

freigegeben am **05.06.2018**

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Wiechering, Jens

**Datum: 01.06.2018**

### **Verkehrsuntersuchung Loyer Weg**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	18.06.2018	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen

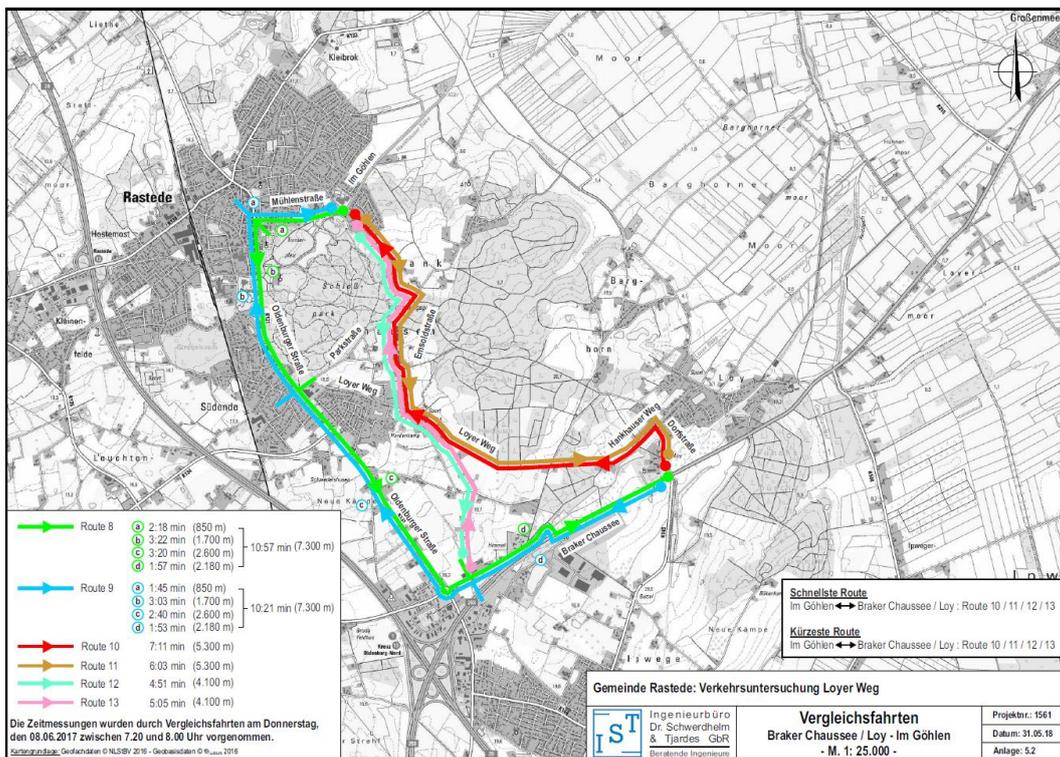
#### **Beschlussvorschlag:**

Der Bericht zur Verkehrsuntersuchung Loyer Weg wird zur Kenntnis genommen.

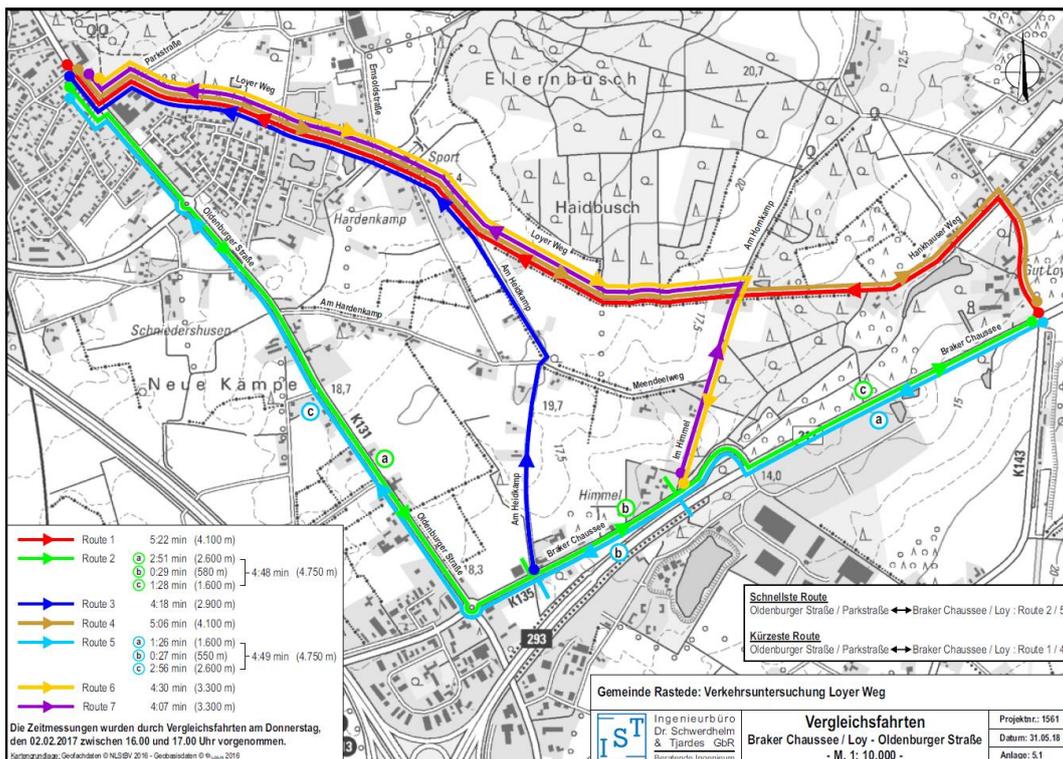
#### **Sach- und Rechtslage:**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 79 „Südlich Schloßpark“ wurden im Jahr 2011 bereits Verkehrsuntersuchungen durchgeführt, deren Inhalte und Annahmen aufgrund verschiedener Beobachtungen überprüft und hinterfragt werden sollten. Auf die seinerzeitige Vorlage-Nr. 2015/060 wird verwiesen. Bedingt durch die Baumaßnahme an der K 131 (Ausbau der Oldenburger Str.) konnte das Ingenieurbüro IST erst mit erheblicher Verspätung mit den Untersuchungen beginnen, da ansonsten mit verfälschten Ergebnissen zu rechnen gewesen wäre.

Im Wesentlichen wurden die Belastungen und Alternativrouten zur Oldenburger Str. in Richtung der Braker Chaussee (B 211 und K 135) über Loyer Weg/Emsoldstraße sowie im weiteren Verlauf über Am Heidkamp bzw. Hankhauser Weg untersucht sowie ein Vergleich zur seinerzeitigen Untersuchung im Jahr 2011 vorgenommen. Die Vermutung, dass die Route über den Loyer Weg südlich der Emsoldstr. als Alternative in Richtung Braker Chaussee aus den Bestandsgebieten (rund um die Mühlenstr. und die Eichendorffstr.) genutzt wird, hat sich im Rahmen der Untersuchung bestätigt. Insoweit wurde auch deutlich, dass die im Jahr 2011 prognostizierten Belastungen teilweise bereits heute erreicht werden. Die Nutzung der Route lässt sich durch räumliche und zeitliche Vorteile erklären, die mit Einsparungen von bis zu 2 Kilometern bzw. bis zu 4 Minuten vergleichsweise hoch sind. Die Vorteile dieser Wegeführungen in Richtung der Braker Chaussee lassen sich durch die vergleichsweise hohen Widerstände über die klassifizierte Oldenburger Str. (im Zentrum) in Form von Lichtsignalanlagen und einmündenden Straßen begründen, die den Verkehrsfluss hindern und einbremsen.



Demgegenüber ist die Route über den Loyer Weg nördlicher Teil – vom Knotenpunkt Oldenburger Str. / Parkstr. ausgehend – keine Alternative mehr, da hier im Vergleich keine Vorteile, dafür aber verkehrliche Widerstände (beengtere Straßenzüge) bestehen. Die Fahrtstrecke über die klassifizierte Oldenburger Straße ist damit die attraktivere Variante im Vergleich zum Loyer Weg. Insoweit lassen sich damit auch die im Folgenden sichtbare geringere Verkehrsbelastung und der geringere Durchgangsverkehrsanteil auf dem Loyer Weg auf dem Streckenabschnitt zwischen der Emsoldstr. und der Parkstr., trotz wesentlich dichterem Bebauung im Vergleich zum Loyer Weg (zwischen Emsoldstr. und Am Heidkamp), erklären.



Die Belastungswerte (durchschnittlich täglicher Verkehr) der einzelnen Straßen stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

<b>Straße</b>	<b>Verkehrsbelastung / 24 h (DTV)</b>
Emsoldstraße	1.000
Loyer Weg (zw. Emsoldstr. & Parkstr.)	1.200
Loyer Weg (zw. Emsoldstr. & Am Heidkamp)	1.900
Am Heidkamp	800
Hankhauser Weg	1.050

Unter Berücksichtigung der Erweiterung „Im Göhlen“ wird es überwiegend zu Verkehrszunahmen auf den oben genannten und untersuchten Straßen kommen, die täglich mit 550 Fahrzeugen abgeschätzt werden. Für den Loyer Weg (zw. Emsoldstr. & Parkstr.) sind keine zusätzlichen Verkehre zu erwarten.

Diese verkehrliche Belastung entspricht auf Grundlage der Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL; maßgebend, da außerorts) der Belastung einer Straße der Entwurfsklasse 4, welche die niedrigste Kategorie außerörtlicher Straßen darstellt. Straßen der Entwurfsklasse 4 kommen in der Regel bei täglichen Verkehrsstärken bis 3.000 Kfz in Betracht. Insoweit sind die Ausbauzustände der Straßen – selbst im Prognosefall – ausreichend dimensioniert. Baulich wird im Gutachten lediglich der Einbau von Ausweichstellen für den Begegnungsfall von Schwerlastverkehren ange-regt. Da jedoch lediglich 1 bis 3 LKW-Bewegungen auf den einzelnen Streckenab-schnitten in der Spitzenstunde gezählt wurden und sich Begegnungsflächen auf dem geschotterten Seitenstreifen ergeben, werden diese verwaltungsseitig für nicht zwin-gend erforderlich gehalten; dies auch deshalb, weil Ausweichstellen aufgrund der möglichen Anzahl und baulichen Voraussetzungen (Grabenverrohrung, Herstellung bis 40 to Gesamtgewicht, Asphaltierung, Böschungsarbeiten, ggfs. Entfernung von Wallhecken und Grunderwerb) mit erheblichen finanziellen Aufwendungen verbun-den sein würden.

Im Rahmen der Sitzung werden die Untersuchungsergebnisse vom Ingenieurbüro IST detailliert vorgestellt.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Keine.

### **Anlagen:**

1. Verkehrsuntersuchung Loyer Weg

## Beschlussvorlage

**Vorlage-Nr.: 2018/127**

freigegeben am **05.06.2018**

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

**Datum: 31.05.2018**

### **Städtebauliches Konzept für den Bebauungsplan 111 in Hahn-Lehmden**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	18.06.2018	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	25.06.2018	Verwaltungsausschuss

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Bebauungsplan 111 wird auf Basis der Variante 1 ausgearbeitet.

#### **Sach- und Rechtslage:**

Im Zuge einer Innenentwicklung soll die ehemalige Baumschulfläche im Einmündungsbereich Wilhelmshavener Straße / Nethener Weg für verschiedene Nutzungen bereitgestellt werden. Im Rahmen der Dorfentwicklungsplanung Rastede-Nord wurde dieser Bereich als Entwicklungsfläche erkannt und die Idee aufgenommen, dort neben der Schaffung von Wohnbauflächen auch einen Dorfplatz anzulegen.

Der Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans 111 umfasst daher auch wesentliche Teile der im Dorfentwicklungsplan unter Projekt 12 (Bereitstellung von Flächen für den zentralen Siedlungs- und Mietwohnungsbau in Hahn-Lehmden) und Projekt 23 (Entwicklung eines Dorfplatzes als Kommunikationsort und Aktionsraums) skizzierten Maßnahmen für den Ort Hahn-Lehmden. Auf die Ausführungen des Dorfentwicklungsplans wird insoweit verwiesen (vgl. Vorlage 2016/163).

Den Ideen des Dorfentwicklungsplans folgend hat die Verwaltung zwei städtebauliche Konzepte ausarbeiten lassen.

Beide Varianten haben gemein, dass sie im Einmündungsbereich einen Dorfplatz mit ca. 3.800 m<sup>2</sup> Grundfläche vorsehen. Die Gestaltung und Nutzung des Dorfplatzes ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens und wird daher im Rahmen dieser Beratung nicht näher betrachtet. Die Detailplanung des Dorfplatzes wird im Arbeitskreis Dorfentwicklung erarbeitet und wird in der nächsten Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen am 27.08.2018 vorgestellt werden.

In beiden Varianten werden die im Geltungsbereich vorhandenen Bestandsbebauungen und die Planung einer mindestens fußläufigen Verbindung zwischen Nethener Weg und Spillestraße berücksichtigt.

Die Varianten unterscheiden sich in folgenden Punkten:

#### **Variante 1**

Das Wohngebiet wird über eine neue Planstraße erschlossen, die sowohl an den Nethener Weg als auch die Spillestraße anbindet und somit eine neue Verbindung dieser beiden Straßen darstellt. Es könnten im südwestlichen Teilbereich 14 neue Grundstücke für Einzel- und Doppelhäuser entstehen. Entlang der Wilhelmshavener Straße und am Dorfplatz könnten 5 Grundstücke für Wohn- und Geschäftshäuser oder auch Mehrfamilienhäuser entstehen.

#### **Variante 2**

Das Wohngebiet wird über eine Planstraße erschlossen, die vom Nethener Weg abzweigt und mit einer Wendeanlage abschließt. Von dort führt ein Fuß- und Radweg zur Spillestraße. Es könnten 14 neue Grundstücke für Einzelhäuser und 5 Grundstücke für Wohn- und Geschäftshäuser oder auch Mehrfamilienhäuser entstehen.

Die Variante 1 stellt mit 14.327 m<sup>2</sup> baulicher Entwicklungsfläche und 5.752 m<sup>2</sup> öffentlicher Verkehrsfläche die bestmögliche Ausnutzung des Plangebiets dar. Die gradlinige Straßenführung ermöglicht gängige Grundstückszuschnitte und vermeidet private Erschließungswege zu Hintergrundstücke. Die Anbindung der Erschließungsstraße sowohl an den Nethener Weg als auch die Spillestraße führt zu einer Verteilung der Verkehre. Die Verwaltung schlägt daher vor, die Variante 1 als Grundlage für den Bebauungsplan 111 auszuwählen.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Haushaltsmittel zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens stehen zur Verfügung.

#### **Anlagen:**

1. Variante 1
2. Variante 2

## Beschlussvorlage

**Vorlage-Nr.: 2018/128**

freigegeben am **05.06.2018**

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

**Datum: 31.05.2018**

### **Städtebauliches Konzept für den Bebauungsplan 114 in Ipwege**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	18.06.2018	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	25.06.2018	Verwaltungsausschuss

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Bebauungsplan 114 wird auf Grundlage des Konzeptes 2 aufgestellt.

#### **Sach- und Rechtslage:**

Mit der Erweiterung des Wohngebiets an der Müritz- und Egerstraße wurde 2015 die letzte Wohnbaufläche im Ortsteil Wahnbek freigegeben. Auch weiterhin besteht eine hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im südlichen Gemeindeteil, die in den kommenden Jahren zumindest anteilig befriedigt werden soll.

Die äußeren Faktoren erschweren eine Ausweitung der Wohngebiete des Ortsteils Wahnbek jedoch erheblich:

In östlicher Richtung ist eine weitere Wohnbebauung nicht möglich, da östlich der ehemaligen Braker Bahn das Landschaftsschutzgebiet „WST 78 – Rasteder Geestrand“ ausgewiesen ist. Der westliche Ortsrand ist durch die A 29 / A 293 und das vorgelagerte Gewerbegebiet Am Nordkreuz bereits abgeschlossen.

In südlicher Richtung ist eine Fortführung der Wohnbebauung aufgrund des direkt südlich der Sandbergstraße und Am Hogen Esch beginnenden Landschaftsschutzgebietes „WST 82 – Kulturlandschaft an der Wahnbäke“ sowie den Vorbelastungen durch die A 29 nicht möglich.

In nördlicher Richtung (westlich der Butjadinger Straße) befinden sich neben dem Gewerbegebiet am Brombeerweg Flächen einer landwirtschaftlichen Hofstelle. Aufgrund der von dort ausgehenden Emissionen (Geruch und Lärm) stehen diese Flächen ebenfalls nicht für eine Ausweitung der Wohnnutzung zur Verfügung.

Somit verbleiben nur noch östlich der Butjadinger Straße und nördlich der Feldstraße Flächen, die einer zeitnahen Wohnbebauung zugänglich sind. Für diese Flächen soll der Bebauungsplan 114 aufgestellt werden, der eine Größe von ca. 6,3 ha beinhaltet. Davon verbleiben ca. 2 ha als Grünfläche sowie zur Anlegung eines Regenwasserrückhaltebeckens. Abzüglich der Verkehrsfläche entstehen ca. 3,7 ha bauliche Entwicklungsfläche.

Das Wohngebiet soll über eine neue Straße erschlossen werden, die von der Butjadinger Straße ins Plangebiet hineinführt. Für die innere Aufteilung des Plangebietes wurden drei städtebauliche Konzepte erarbeitet, die als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans herangezogen werden sollen.

Alle drei Konzepte haben gemein, dass im Eingangsbereich des Wohngebietes ein größeres Grundstück z.B. für einen Kindergarten/eine Kindertagesstätte vorgesehen ist. Zudem entstehen Grundstücke für Mehrfamilienhäuser. Über das Anlegen von Straßen bis an die nördlich angrenzenden Grünflächen werden zudem spätere Erweiterungen erschließungstechnisch abgesichert. Ein Rad- und Fußweg bindet das Plangebiet über die Grünfläche des Regenwasserrückhaltebeckens an den Bahndamm an, der eine Verbindung zur Feldstraße ermöglicht.

In allen drei Konzepten werden die im Übergang zur Feldstraße 25 bis 33 in Privateigentum befindlichen Gartengrundstücke ebenfalls als Baufläche dargestellt und teilweise vom Plangebiet aus erschlossen. Inwieweit diese Vorplanung in den Bebauungsplan übernommen wird, bleibt noch zu führenden Gesprächen mit den Grundstückseigentümern vorbehalten.

Die Konzepte unterscheiden sich insoweit lediglich in der Führung der Erschließungsstraßen.

### **Konzept 1**

Die Erschließungsstraßen in Konzept 1 enden als Stichstraßen in zwei Wendeanlagen, die so groß dimensioniert sind, dass ein dreiaxsiges Fahrzeug (z. B. Müllfahrzeuge) wenden kann. Zudem entstehen 5 kleine Stichwege, die zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücke dienen. Die Grundstücke sind überwiegend in Ost-West-Ausrichtung aufteilbar und entsprechen dem umgangssprachlichen „Handtuch-Format“. Aufgrund der Wendeanlage im südlichen Abschnitt entstehen auch 4 Grundstücke mit schrägem Zuschnitt. Es können 50 Grundstücke für Einzel- und Doppelhäuser mit einer durchschnittlichen Größe von 748 m<sup>2</sup> entstehen.

### **Konzept 2**

Die Erschließungsstraßen in Konzept 2 sind ringförmig angelegt, sodass auf Wendeanlagen verzichtet werden kann. Rückwärtige Grundstücke können über 2 Stichwege erschlossen werden. Die Grundstücke sind zu gleichen Anteilen in Ost-West-Ausrichtung bzw. Nord-Süd-Ausrichtung aufteilbar. Es können 50 Grundstücke für Einzel- und Doppelhäuser mit einer durchschnittlichen Größe von 741 m<sup>2</sup> entstehen.

### **Konzept 3**

Die Erschließungsstraßen in Konzept 3 enden als Stichstraßen in zwei Wendeanlagen, die ebenfalls eine Wende von dreiaxsigem Fahrzeugen ermöglichen. 4 Stichwege für die Erschließung rückwärtiger Grundstücke sind vorgesehen. Die Grundstücke sind überwiegend in Ost-West-Ausrichtung aufteilbar, wobei durch die Wendeanlagen 8 schräge Zuschnitte unvermeidbar sind. Es können 51 Grundstücke für Einzel- und Doppelhäuser mit einer durchschnittlichen Größe von 731 m<sup>2</sup> entstehen.

Aus Sicht der Verwaltung sind grundsätzlich alle 3 Konzepte für eine Realisierung geeignet. Bei den Konzepten 1 und 3 entstehen vergleichsweise große Wendeanlagen, die zwar als verkehrsberuhigter Bereich zum Spielen von Kindern genutzt werden können. Wie die Erfahrung aus anderen Wohngebieten zeigt, dürften diese allerdings auch zum regelwidrigen Abstellen von Fahrzeugen missgenutzt werden, sodass die eigentliche Intention – das Wenden der Müllfahrzeuge zu ermöglichen – voraussichtlich konterkariert werden würde.

Bei der ringförmigen Erschließung in Konzept 2 entfallen die Wendeanlagen gänzlich, da sämtliche Fahrzeuge das Wohngebiet durchfahren können, ohne wenden zu müssen. Hierdurch ergibt sich eine angenehmere Fahrdynamik und Verteilung der Verkehre innerhalb des Gebietes.

Auch wenn im Konzept 2 eine geringfügig kleinere bauliche Entwicklungsfläche (37.044 m<sup>2</sup> gegenüber 37.382 m<sup>2</sup> bzw. 37.273 m<sup>2</sup>) verbleibt, erscheint dieses Konzept aufgrund der besseren Fahrdynamik und insbesondere der Ausrichtung der Grundstücke sowie deren Format vorzugswürdig. Die Verwaltung empfiehlt daher, das Konzept 2 als Grundlage für den Bebauungsplan 114 auszuwählen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Haushaltsmittel zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens stehen zur Verfügung.

### **Anlagen:**

1. Konzept 1
2. Konzept 2
3. Konzept 3

## Beschlussvorlage

**Vorlage-Nr.: 2018/134**

freigegeben am **07.06.2018**

**GB 1**

Sachbearbeiter/in: Dennis Thoben

**Datum: 05.06.2018**

### **Erweiterung des Deckenprogramms 2018 - Antrag der Gruppe CDU/GRÜNE**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	18.06.2018	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	25.06.2018	Verwaltungsausschuss

#### **Beschlussvorschlag:**

Ohne.

#### **Sach- und Rechtslage:**

Die politischen Gremien haben im März 2018 auf Grundlage der für 2018 zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel ein Deckenprogramm mit einem Gesamtvolumen von 100.000,- € beschlossen (Vorlage-Nr. 2018/008).

Die Unterhaltungsmaßnahmen sind für die folgenden Straßen vorgesehen:

Nelkenstraße

Weidenstraße

Zum Roten Hahn

Zur-Windmühlen-Straße

Die Vergabe der Arbeiten erfolgt in Kürze.

Mit Schreiben vom 03.05.2018 hat die Gruppe CDU/GRÜNE beantragt, auf Grundlage des von der Verwaltung erarbeiteten Straßenkatasters weitere Maßnahmen für das kommunale Deckenprogramm 2018 vorzuschlagen, die mit einer deutlichen Verstärkung der bereits zur Verfügung gestellten Finanzmittel einhergehen sollten. Laut Antrag sollte allerdings der Bereich Hankhausen/Parkstraße bis zum Abschluss der Bauarbeiten am Loyer Weg unberücksichtigt bleiben.

Seitens der Verwaltung wird zunächst auf die noch aktuelle Prioritätenliste der Vorlage 2018/008 verwiesen. Neben den bereits bewilligten Maßnahmen für 2018 wurde eine Reihe weiterer Straßen aufgelistet, deren Zustand ebenfalls mit der Note 5 bewertet wurde.

Abhängig von der Höhe einer möglichen Aufstockung des Deckenprogramms schlägt die Verwaltung vor, die Liste als Basis für eine entsprechende Auswahl zu nutzen.

Denkbar und sinnvoll umsetzbar wären folgende Varianten:

**Variante 1:**

<b>Straße</b>	<b>Note</b>	<b>Sanierungsmaßnahme</b>	<b>Kosten</b>
Dwowedge gepflasterter Bereich	5	Einbau einer neuen Asphaltdeckschicht	41.000 €
Loyer Weg Emsoldstraße – Am Heidkamp	5	Einbau einer Asphaltdecke	67.000 €
<b>Gesamt:</b>			<b>108.000 €</b>

**Variante 2:**

<b>Straße</b>	<b>Note</b>	<b>Sanierungsmaßnahme</b>	<b>Kosten</b>
Am Hardenkamp	5	Einbau einer Asphaltdeckschicht	145.000 €
<b>Gesamt:</b>			<b>145.000 €</b>

Eine Kombination der Varianten wäre ebenfalls umsetzbar, da die Einzelmaßnahmen unabhängig voneinander durchführbar sind.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Die für die Aufstockung des Deckenprogramms erforderlichen Haushaltsmittel könnten zunächst aus der Maßnahme „Baugebiet im Göhlen“ zur Verfügung gestellt werden, da sich bekanntlich der dortige Baubeginn zeitlich verzögert. Die dort benötigten Finanzmittel müssten allerdings 2019 neu veranschlagt werden.

**Anlagen:**

Anlage 1 – Übersicht über sanierungsbedürftige Straßen (Vorlage 2018/008)

Anlage 2 – Antrag Gruppe CDU/GRÜNE