

Einladung

Gremium: Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen - öffentlich
Sitzungstermin: Montag, 03.12.2018, 16:00 Uhr
Ort, Raum: Mensa der Grundschule Kleibrok, Zur-Windmühlenstraße 17,
26180 Rastede

Rastede, den 22.11.2018

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 12.11.2018
- TOP 4 Einwohnerfragestunde
- TOP 5 78. Änderung des Flächennutzungsplans - Wohngebiet Ipwege - Nördlich Feldstraße
Vorlage: 2018/238
- TOP 6 Aufstellung des Bebauungsplan 114 - Ipwege - Nördlich Feldstraße
Vorlage: 2018/240
- TOP 7 Aufstellung des Bebauungsplans 111 - Hahn-Lehmden - Am Dorfplatz
Vorlage: 2018/241
- TOP 8 76. Änderung des Flächennutzungsplans - Beachclub Nethen
Vorlage: 2018/247
- TOP 9 Aufstellung des Bebauungsplans 83 B - Beachclub Nethen
Vorlage: 2018/248

Einladung

- TOP 10 Änderung des Bebauungsplans 6g - Ortskern
Vorlage: 2018/231
- TOP 11 Installation Straßenbeleuchtung - Antrag CDU-Fraktion
Vorlage: 2018/227
- 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.: 2018/238freigegeben am **20.11.2018****GB 1**

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 16.11.2018

78. Änderung des Flächennutzungsplans - Wohngebiet Ipwege - Nördlich Feldstraße

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	03.12.2018	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	10.12.2018	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 03.12.2018 berücksichtigt.
2. Dem Entwurf zur 78. Änderung des Flächennutzungsplans – Wohngebiet Ipwege einschließlich Begründung und Umweltbericht wird zugestimmt.
3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Mit der Erweiterung des Wohngebiets an der Müritz- und Egerstraße wurde 2015 die letzte Wohnbaufläche im Ortsteil Wahnбек freigegeben. Auch weiterhin besteht eine hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im südlichen Gemeindeteil, die in den kommenden Jahren zumindest anteilig befriedigt werden soll. Verdichtungsmöglichkeiten auf noch unbebauten Hintergrundstücken sind im Ortsteil Wahnбек / Ipwege nur noch auf ca. 10 Grundstücken vorhanden, sodass der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken nur über die Neuausweisung von Wohnbauflächen begegnet werden kann. Hierfür wird die 78. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind 5 Stellungnahmen eingegangen, die insbesondere die städtebauliche Erforderlichkeit der Wohnbauflächen sowie deren Lage nördlich der Feldstraße hinterfragen. Die Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge sind der Anlage 1 zu entnehmen.

Um den Bedarf an Wohnbaufläche quantifizieren zu können, wurde eine Bedarfsanalyse für den Zeitraum bis 2030 erstellt. Hierzu wurden Bevölkerungsprognosen Dritter, z. B. NBank, Bertelsmann-Stiftung und CIMA herangezogen, die der Gemeinde Rastede ein Wachstum von 4-8 % im Zeitraum 2016-2030 prognostizieren. Derzeit leben ca. 18 % der EinwohnerInnen im Ortsteil Wahnbek. Um das Verhältnis zwischen dem Mittelzentrum Rastede und den Grundzentren Hahn-Lehmden und Wahnbek zu wahren, wurde die Bedarfsanalyse ortsteilbezogen erstellt.

Mit der 6,8 Hektar großen Wohnbaufläche kann demnach der Bedarf für ein Wachstum in Höhe von 4,7% – entspricht 188 neuen EinwohnerInnen für den Ortsteil Wahnbek – gedeckt werden. Ausgehend von dem o.g. Prognoserahmen ist die Fläche insoweit als moderates Entwicklungsszenario für das südliche Grundzentrum der Gemeinde anzusehen. Inwieweit darüber hinaus zu einem späteren Zeitpunkt noch weitere Wohnbauflächen im Ortsteil Wahnbek ausgewiesen werden, ist nicht Gegenstand dieses konkreten Bauleitplanverfahrens.

Aufgrund der äußeren Faktoren Autobahn und Landschaftsschutzgebiet, die eine Ausweitung der Wohngebiete im Ortsteil Wahnbek / Ipwege in südlicher, östlicher und westlicher Richtung verhindern, verbleiben nur die Flächen nördlich der Feldstraße zwischen Butjadinger Straße und Bahndamm, um den Ort weiterzuentwickeln. Flächen im Bereich Hohe Brink sind aufgrund einer aktiv bewirtschafteten Landwirtschaft und davon ausgehenden Emissionen nicht für Wohnbauzwecke geeignet.

Von den Trägern öffentlicher Belange wurden überwiegend redaktionelle Hinweise zu den Erschließungsarbeiten sowie zum Anschluss der neuen Wohnstraße an die Kreisstraße Butjadinger Straße gegeben. Zudem wurde auf das erhöhte Potenzial archäologischer Funde hingewiesen und eine Prospektion gefordert. Diese konnte zwischenzeitlich mit dem Ergebnis abgeschlossen werden, dass keine Funde zu verzeichnen waren und keine Bedenken gegen die Erschließung des Wohngebietes bestehen.

Im Vergleich zum Vorentwurf ist die Größe der 78. Änderung des Flächennutzungsplans um 0,5 Hektar erweitert worden, da Bestandsgrundstücke und Verkehrsflächen entlang der Butjadinger Straße in den Geltungsbereich mitaufgenommen wurden. Weitere Änderungen sind nicht erforderlich gewesen.

Auf Grundlage des vorliegenden Entwurfs kann die öffentliche Auslegung des Entwurfes beschlossen werden. Nähere Erläuterungen werden in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen durch das Planungsbüro Diekmann, Mosebach & Partner gegeben.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

Anlagen:

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

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

Vorlage-Nr.: 2018/240freigegeben am **21.11.2018****GB 1**

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 19.11.2018

Aufstellung des Bebauungsplans 114 - Ipwege - Nördlich Feldstraße

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	03.12.2018	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	10.12.2018	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 03.12.2018 berücksichtigt.
2. Dem Entwurf des Bebauungsplans 114 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 § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Um die Wohnbaufläche aus der 78. Änderung des Flächennutzungsplans auch auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bereitzustellen, wird der Bebauungsplan 114 aufgestellt. Gemäß städtebaulichem Konzept entstehen ca. 50 Bauplätze für Einzel- und Doppelhäuser sowie 2-4 Grundstücke für Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 Wohneinheiten. Soweit sich der Bedarf darstellt, kann auf 2 Grundstücken stattdessen ein Kindergarten/ eine Kindertagesstätte errichtet werden.

Auf Basis des Vorentwurfs hat zwischenzeitlich die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange stattgefunden. Von zwei Anliegern wurde angeregt, im Übergang von Altbauung zu Neubaugebiet eine private Grünfläche festzusetzen. Dieser Vorschlag wurde in den Entwurf übernommen, der entlang der vorhandenen Grundstücke an der Butjadinger Straße und Feldstraße nunmehr einen 3 m breiten Grünstreifen mit Pflanzgebot vorsieht.

Von weiteren Anliegern wurde eine Unterschriftensammlung vorgelegt, der sich 10 Eigentümer angeschlossen haben. Hierin werden sowohl Kritik an der Lage des Neubaugebietes nördlich der Feldstraße aufgrund der Wallheckenstrukturen geäußert, als auch Enthaltungen und auch Zustimmung zur gemeindlichen Planung ausgedrückt. In der Unterschriftensammlung wird auf einen „Vorschlag zur Umplanung“ verwiesen, der von den Initiatoren der Unterschriftensammlung erarbeitet wurde. Dieser wurde der Gemeinde auch auf Nachfrage bisher nicht vorgelegt, sodass eine inhaltliche Abwägung hierzu nicht erfolgen konnte. Darüber hinaus wird die städtebauliche Erforderlichkeit infrage gestellt. Eine ausführliche Begründung hierzu erfolgt im Zuge der 78. Änderung des Flächennutzungsplans (s. Vorlage 2018/238).

Weiterhin wurde von einem Bürger die Zulässigkeit von Flachdächern bzw. flachgegeneigten Dächern im WA 4 hinterfragt. Die Gemeinde hält an dem Planungsziel fest, auch moderne Baukörper als Flachdächer innerhalb der innenliegenden Flächen des Plangebietes zu ermöglichen. Um das Mikroklima im Plangebiet zu fördern, wurde zusätzlich eine örtliche Bauvorschrift aufgenommen, wonach die Flachdächer zu begrünen sind.

Alle Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge sind als Anlage 1 beigelegt. Von den Trägern öffentlicher Belange wurden überwiegend Hinweise zur Erschließung vorgetragen. Der Landkreis Ammerland hat zudem angeregt, ein Schallgutachten über den Verkehrslärm der Butjadinger Straße zu erstellen. Dieser Anregung ist nicht nachgekommen worden, da im Zusammenhang mit der A 20 Verkehrsprognosen für das Jahr 2030 vorliegen, wonach der durchschnittliche tägliche Verkehr auf der Butjadinger Straße bei 660 KFZ liegen wird. Durch die Verschiebung der Ortsdurchfahrt bis zur Einmündung der Planstraße wird sich zudem die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf 50 km/h reduzieren. Insoweit sind keine über die Richtwerte hinausgehenden Lärmimmissionen zu erwarten.

Der Landkreis Ammerland hat weiterhin auf im Umfeld des Plangebietes stehende denkmalgeschützte Gebäude und den davon ausgehenden Umgebungsschutz verwiesen. In den Entwurf wurden insoweit ergänzende Regelungen für die Mehrfamilienhausgrundstücke aufgenommen, wonach die Traufhöhe 6,50 m nicht überschreiten darf und Staffelgeschosse ausgeschlossen werden. Die maximale Firsthöhe verbleibt bei 9,50 m.

Als weitere Änderung wurde in den Entwurf der Erhalt eines Einzelbaums im Bereich der südlichen Planstraße aufgenommen. Dort befindet sich eine ca. 150 Jahre alte Eiche mit einem Stammdurchmesser von ca. 1,40 m und einem Kronendurchmesser von ca. 25 m. Dieser Baum ist als vital eingestuft worden und wird voraussichtlich noch lange erhalten werden können; lediglich die Entnahme von Totholz ist im Zuge der Erschließungsarbeiten erforderlich. Durch den Erhalt dieser Eiche entfällt dort ein Bauplatz, allerdings entsteht ein großes Grundstück, dessen Garten um die Eiche erweitert wird. Die Lage der Eiche kann der Planzeichnung entnommen werden.

Bevor der Satzungsbeschluss gefasst werden kann, sind die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange für die Dauer eines Monats durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

Anlagen:

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

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.: 2018/241freigegeben am **20.11.2018****GB 1**

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 19.11.2018

Aufstellung des Bebauungsplans 111 - Hahn-Lehmden - Am Dorfplatz

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	03.12.2018	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	10.12.2018	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 03.12.2018 berücksichtigt.
2. Dem Entwurf des Bebauungsplans 111 mit örtlichen Bauvorschriften einschließlich Begründung wird zugestimmt.
3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
4. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.
5. Die Baufeldfreimachung wird bereits im Januar/ Februar 2019 durchgeführt.

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 Bebauungsplan 111 schafft hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen.

Auf Basis des Vorentwurfs hat zwischenzeitlich die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange stattgefunden. Vonseiten der Öffent-

lichkeit wurden keine Stellungnahmen vorgebracht. Von den Trägern öffentlicher Belange wurden insbesondere Hinweise zur Erschließung sowie zur Zulässigkeit von Einzelhandel im Mischgebiet vorgebracht. Die Abwägungsvorschläge sind der Anlage 1 zu entnehmen.

In den Entwurf wurde eine wesentliche Änderung eingearbeitet, die auf die Vermarktbarkeit der Bauplätze zurückgeht. Im Vorentwurf waren entlang der Wilhelmshavener Straße 4 Grundstücke als Mischgebiet vorgesehen. Gemäß § 6 Baunutzungsverordnung muss im Mischgebiet eine Durchmischung von Wohnen und Gewerbe stattfinden. Insoweit wären auf jedem der 4 Grundstücke gewerbliche Nutzungen zwingend nachzuweisen, die wohl mindestens die Hälfte des Erdgeschosses zu umfassen hätten. Eine derart hohe Nachfrage nach gewerblichen Nutzungen besteht für Hahn-Lehmden jedoch nicht. Insoweit wären Probleme bei der Vermarktung der Mischgebiets-Flächen vorprogrammiert.

Der Entwurf sieht daher auch entlang der Wilhelmshavener Straße allgemeine Wohngebiete vor. In diesen ist gemäß § 4 Baunutzungsverordnung auch nicht störendes Gewerbe zulässig. Somit kann weiterhin eine Belebung durch gewerbliche Nutzungen realisiert werden, wie sie im Rahmen der Dorfentwicklungsplan erzielt werden soll.

Der Entwurf enthält darüber hinaus Regelungen zum Ersatz des Waldes, der sich auf der ehemaligen Baumschulfläche entwickelt hatte und der für die Erschließungsarbeiten entnommen werden muss. Als Ersatz werden nördlich des Nethener Sees in Bekhausen und im Bereich des Sportplatzes am Achterdörper Weg in Wapeldorf zwei Flächen aufgeforstet.

Soweit dem Entwurf zugestimmt wird, kann jetzt die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Der Satzungsbeschluss kann voraussichtlich in der Ratssitzung vor den Osterferien gefasst werden.

Üblicherweise beginnen die Erschließungsarbeiten erst nach dem Satzungsbeschluss. Mit der Baufeldfreimachung in diesem Plangebiet werden jedoch auch die Voraussetzungen für die Anlegung des Dorfplatzes geschaffen. Soweit der Förderantrag für die Herstellung des Dorfplatzes angenommen wird, muss der Dorfplatz in 2019 fertiggestellt werden.

Da aufgrund von artenschutzrechtlichen Belangen die Baufeldfreimachung jedoch nur zwischen Oktober und März erfolgen darf, muss die Entnahme des Waldes bereits vor dem Satzungsbeschluss erfolgen. Hierzu hat die Gemeinde eine Vorabstimmung mit dem Landkreis Ammerland durchgeführt, der die Genehmigung der vorzeitigen Baufeldfreimachung (Entnahme des Waldes) bis zur Sitzung am 03.12.2018 auszustellen beabsichtigt.

Es wird vorgeschlagen, der vorzeitigen Baufeldfreimachung zuzustimmen, um die Herstellung des Dorfplatzes innerhalb des Förderzeitraums zu ermöglichen.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschläge
2. Planzeichnung
3. Begründung

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

Vorlage-Nr.: 2018/247freigegeben am **21.11.2018****GB 1**

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 19.11.2018

76. Änderung des Flächennutzungsplans - Beachclub Nethen

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	03.12.2018	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	10.12.2018	Verwaltungsausschuss
Ö	11.12.2018	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 03.12.2018 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Die 76. Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Begründung und Umweltbericht wird beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Der Beachclub Nethen hatte die Änderung des bestehenden Bebauungsplans 83 A beantragt, um einen Ganzjahresbetrieb im gastronomischen Bereich planungsrechtlich zuzulassen. Entsprechend der Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 83 B ist auch der Flächennutzungsplan zu ändern.

Die derzeitige Darstellung einer *Grünfläche mit der Zweckbestimmung wassergebundene Freizeiteinrichtungen* ist auf die Darstellung einer *Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Veranstaltungsfläche* zu ändern. Auf die bisherigen Beratungen wird insoweit verwiesen (s. Vorlage 2017/232 und 2018/151).

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind 3 Stellungnahmen eingegangen, die sich insbesondere mit der verkehrlichen Erschließung und den vom Beachclub ausgehenden Lärmemissionen befassen und damit inhaltlich eher dem Bebauungsplan

zuzuordnen sind. Dennoch erfolgt auch auf Ebene des Flächennutzungsplans eine Abwägung.

Hinsichtlich der Erschließung wird weiterhin nach Abstimmung mit der Verkehrsbehörde des Landkreises die Auffassung vertreten, dass der Hirtenweg und die Kreyenstraße mit weitergehenden Beschilderungen zur Geschwindigkeitsreduzierung und kleineren baulichen Verbesserungen geeignet sind, den Verkehr aufzunehmen.

Die Ausnutzung bzw. Einhaltung der Lärmemissionskontingente innerhalb des Plangebietes muss jeweils für die einzelnen (Groß-)Veranstaltungen separat nachgewiesen werden, wenn Baugenehmigungen ausgestellt werden. Insoweit kann durch die Gemeinde auf Ebene der Bauleitplanung nur ein Rahmen von zulässigen Emissionen festgesetzt werden, deren Einhaltung jedoch nicht mehr Gegenstand des Bauleitplanverfahrens ist. Mit den im Bebauungsplan 83 B (s. Vorlage 2018/148) festgesetzten Lärmemissionskontingenten wird sichergestellt, dass an den umliegenden Wohnhäusern keine Überschreitungen der Lärmwerte zu erwarten sind.

Von den Trägern öffentlicher Belange wurden überwiegend redaktionelle Hinweise gegeben. Die Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge sind der Anlage 1 zu entnehmen. Inhaltliche Änderungen waren infolge der eingegangenen Stellungnahmen nicht erforderlich, sodass der Feststellungsbeschluss gefasst werden kann.

Nähere Ausführungen werden in der Sitzung am 03.12.2018 gegeben.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens stehen zur Verfügung.

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.: 2018/248freigegeben am **21.11.2018****GB 1**

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 19.11.2018

Aufstellung des Bebauungsplans 83 B - Beachclub Nethen

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	03.12.2018	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	10.12.2018	Verwaltungsausschuss
Ö	11.12.2018	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 03.12.2018 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Der Bebauungsplan 83 B mit Begründung und Umweltbericht wird gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Wie bereits zur 76. Flächennutzungsplanänderung ausgeführt, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ganzjährige gastronomische Nutzung des Beachclubs Nethen geschaffen werden.

Hierzu wird im Bebauungsplan 83 B, welcher den derzeitigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes 83 A vollständig überplant, ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Veranstaltungsfläche 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. Auf die Beratung des Aufstellungsbeschlusses, in der die Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans detailliert erläutert wurden, wird verwiesen (s. Vorlagen 2017/233 und 2018/152).

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind 5 Stellungnahmen eingegangen, die sich insbesondere mit der verkehrlichen Erschließung und den vom Beachclub ausgehenden Lärmemissionen befassen.

Hinsichtlich der Erschließung wird weiterhin nach Abstimmung mit der Verkehrsbehörde des Landkreises die Auffassung vertreten, dass der Hirtenweg und die Kreyenstraße mit weitergehenden Beschilderungen zur Geschwindigkeitsreduzierung und kleineren baulichen Verbesserungen geeignet sind, den Verkehr aufzunehmen.

Die Ausnutzung bzw. Einhaltung der Lärmemissionskontingente innerhalb des Plangebietes muss jeweils für die einzelnen (Groß-)Veranstaltungen separat nachgewiesen werden, wenn Baugenehmigungen ausgestellt werden. Insoweit kann die Gemeinde auf Ebene der Bauleitplanung nur einen Rahmen von zulässigen Emissionen festsetzen, dessen Einhaltung jedoch nicht mehr Gegenstand des Bauleitplanverfahrens ist. Mit den im Bebauungsplan 83 festgesetzten Lärmemissionskontingenten wird rechtlich sichergestellt, dass an den umliegenden Wohnhäusern keine Überschreitungen der Lärmwerte zu erwarten sind.

Von den Trägern öffentlicher Belange wurden überwiegend redaktionelle Hinweise gegeben. Die Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge sind der Anlage 1 zu entnehmen. Inhaltliche Änderungen waren infolge der eingegangenen Stellungnahmen nicht erforderlich, sodass der Satzungsbeschluss gefasst werden kann.

Nähere Ausführungen werden in der Sitzung am 03.12.2018 gegeben.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens stehen zur Verfügung.

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.: 2018/231freigegeben am **16.11.2018****GB 1**

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 14.11.2018

8. Änderung des Bebauungsplans 6g - Teilbereich Ortskern

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	03.12.2018	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	10.12.2018	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Der Bebauungsplan 6g wird für den in Anlage 1 dargestellten Teilbereich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der örtlichen Bauvorschriften geändert.

Sach- und Rechtslage:

Der Bebauungsplan 6g aus dem Jahre 1979 gilt in seiner ursprünglichen Fassung für weite Teil des alten Ortskerns zwischen Anton-Günther-Straße, Peterstraße, An der Bleiche, Bahnhofstraße, Ladestraße und Diedrich-Freels-Straße. Für diesen Bereich sind ein- und zweigeschossige Gebäude zugelassen, ohne nähere Festsetzungen zur Firsthöhe, Traufhöhe oder zur Anzahl der Wohneinheiten zu treffen. Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Gebäude sind nicht erlassen worden.

Der Entwurf des Konzeptes zur vertraglichen Nachverdichtung sieht den o. g. Bereich als Zone mit mittlerer Verdichtung (blau) vor. Hiernach sollen maximal zwei Vollgeschosse ohne Staffelgeschoss zugelassen und die maximale Traufhöhe sowie Dachformen definiert werden. Die zulässige Wohnungsanzahl wird auf Konzeptebene nicht definiert, sondern soll der anschließenden Einzelfallbetrachtung (also der konkreten Änderung des Bebauungsplans) vorbehalten bleiben, da diese Entscheidung insbesondere von der Umgebungsbebauung abhängig ist und nicht pauschal festgelegt werden kann. Insoweit gibt es keine abschließende Definition dieser Zone, sondern einen Rahmen.

Zwar sind für einzelne Bereiche des Bebauungsplans 6g durch zwischenzeitlich aufgestellte Änderungen weitergehende Festsetzungen zur Anzahl der Wohneinheiten oder zur Geschossigkeit getroffen worden, allerdings stehen diese auch nur teilweise im Einklang mit dem o. g. Konzept.

Insoweit ergibt sich zur Umsetzung des Konzepts die Notwendigkeit, den Bebauungsplan 6g dahingehend zu ändern, dass u. a. erstmalig Trauf- und Firsthöhen festgesetzt werden, die Zulässigkeit von Staffelgeschossen gesteuert und die Anzahl von Wohneinheiten geregelt wird.

Der Gemeinde liegt nunmehr ein Bauantrag für das Grundstück Sophienstraße 28 vor. Derzeit befindet sich dort ein gewerblich genutztes eingeschossiges Gebäude, welches abgerissen und durch ein Mehrfamilienhaus mit 10 Wohneinheiten ersetzt werden soll. Das Gebäude soll in zweigeschossiger Bauweise mit Staffelgeschoss und einer Firsthöhe von 11,96 m sowie mit Traufhöhe von 9,66 m errichtet werden. Ansichten sind der Anlage 2 zu entnehmen.

Das geplante Gebäude entspricht nicht den Festsetzungen, wie sie für die Zone mit mittlerer Verdichtung vorgesehen sind. Zwar ist das direkt gegenüber des Baugrundstücks befindliche Rathaus mit einer ähnlich hohen Traufe errichtet worden, allerdings stellt das Rathaus aufgrund seiner Funktion als Sonderbau kein Referenzobjekt für Wohngebäude dar. In einer im Vorfeld erfolgten Bauberatung wurde dem Entwurfsverfasser des Bauantrags diese Sichtweise bereits mitgeteilt und eine Änderung der Planung dahingehend empfohlen, dass die geplanten Festsetzungen der Zone mit mittlerer Verdichtung eingehalten werden. Dieser Empfehlung wurde nicht gefolgt.

Somit bestünde bei Genehmigung des Bauantrags die Gefahr, dass die Ziele des Konzeptes zur verträglichen Nachverdichtung nicht mehr erreicht werden können. Vor diesem Hintergrund wird vorgeschlagen, die 8. Änderung des Bebauungsplans 6g durchzuführen. Da das Konzept zur verträglichen Nachverdichtung unter Beteiligung der Öffentlichkeit erst 2019 beschlossen werden wird, soll zunächst nur der Aufstellungsbeschluss zur 8. Änderung des Bebauungsplans 6g gefasst werden.

Hierdurch ergibt sich die Möglichkeit, den Bauantrag für das Mehrfamilienhaus für die Dauer eines Jahres gemäß § 15 BauGB zurückzustellen. Innerhalb dieses Zeitraums kann dann die Änderung des Bebauungsplans mit neuen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften erarbeitet werden. Soweit dieser Zeitraum nicht ausreicht, um das Bauleitplanverfahren abzuschließen, müsste Ende 2019 eine Veränderungssperre erlassen werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

1. Lageplan Änderungsbereich
2. Ansichten geplantes Gebäude Sophienstr. 28

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

Vorlage-Nr.: 2018/227freigegeben am **21.11.2018****GB 1**

Sachbearbeiter/in: Düring, Andre

Datum: 07.11.2018

Installation Straßenbeleuchtung - Antrag CDU-Fraktion

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	03.12.2018	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	10.12.2018	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Ohne.

Sach- und Rechtslage:

Mit dem, als Anlage 1 beigefügten, Schreiben vom 21.10.2018 beantragt die CDU-Fraktion die Installation von zusätzlicher Straßenbeleuchtung an zwei Standorten im Ortsteil Wahnbek.

Oldenburger Straße zwischen Havelstraße und Schulstraße

Innerhalb des Ortsteils Wahnbek ist die Oldenburger Straße zwischen der Schulstraße und der Sandbergstraße mit einer Straßenbeleuchtung versehen, darüber hinaus nicht. Der Abschnitt zwischen Havelstraße und Schulstraße ist ca. 200 m lang. Bei einer entsprechenden Beschlussfassung müssten hier voraussichtlich fünf bis sechs Straßenleuchten nachgerüstet beziehungsweise aufgestellt werden. Die Kosten für diesen Abschnitt würden sich auf ca. 15.000 Euro belaufen.

Einmündung Oldenburger Straße / Brombeerweg

Es wird ebenfalls beantragt, im Einmündungsbereich Oldenburger Straße / Brombeerweg, unter Einbeziehung der dortigen Haltestelle eine Straßenbeleuchtung zu installieren. Begründet wird das mit der starken Frequentierung der Haltestelle und dem damit verbundenen Wunsch nach einer verbesserten Verkehrssicherheit für die dort ein- und aussteigenden Schülerinnen und Schüler.

Die Haltestelle hat derzeit kein Wartehaus und somit auch keine eigene Beleuchtung. Sie liegt außerhalb der geschlossenen Ortschaft. Hier liegen der Verwaltung keine Anfragen, Hinweise oder Beschwerden aus der Bevölkerung oder von den aktuellen Nutzern der Haltestelle vor.

Im Einzugsbereich der Haltestelle wohnen insgesamt sechs Kinder/Jugendliche, die den Schulbus nutzen könnten. Nach Kenntnis der Verwaltung wird die Haltestelle allerdings von deutlich weniger Schülerinnen und Schülern genutzt. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Ausführungen zum Haltestellenkonzept (Vorlagen-Nr. 2014/225 und 2014/225A) hingewiesen.

Bei einer entsprechenden Beschlussfassung müsste hier eine Straßenleuchte aufgestellt werden. Die Kosten für diesen Abschnitt würden rd. 5.000 Euro betragen.

Finanzielle Auswirkungen:

Im Falle einer positiven Beschlussfassung über den Antrag müssten die notwendigen Mittel in Höhe von gesamt rund 20.000 Euro in Haushaltsplanentwurf für 2019 aufgenommen werden.

Anlagen:

Anlage 1 – Antrag CDU