

Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen

Einladung

Gremium: Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen - öffentlich
Sitzungstermin: Dienstag, 06.09.2022, 17:00 Uhr
Ort, Raum: Neue Aula der KGS Rastede, Bahnhofstraße 5, 26180 Rastede

Rastede, den 25.08.2022

1. An die Mitglieder des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Bauen
2. nachrichtlich an die übrigen Mitglieder des Rates

Hiermit lade ich Sie im Einvernehmen mit dem 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 20.06.2022
- TOP 4 Einwohnerfragestunde
- TOP 5 Aufstellung eines Bebauungsplans in Südende I - Oldenburger Straße
Vorlage: 2022/132
- TOP 6 Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans in Wahnbek - Oldenburger Straße
Vorlage: 2022/134
- TOP 7 Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans an der Braker Chaussee
Vorlage: 2022/138
- TOP 8 Anfragen und Hinweise
- TOP 9 Einwohnerfragestunde
- TOP 10 Schließung der Sitzung

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung
gez. Henkel, Erster Gemeinderat

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

Vorlage-Nr.: 2022/132

freigegeben am **15.08.2022**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Kahne, Tabea

Datum: 15.08.2022

Aufstellung eines Bebauungsplans in Südende I - Oldenburger Straße

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	06.09.2022	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	20.09.2022	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Die Aufstellung eines Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften für die Grundstücke an der Oldenburger Straße sowie an der Feldbreite gemäß der Anlage 1 zu dieser Vorlage wird beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Für die Grundstücke Oldenburger Straße 147 bis 159 sowie die drei rückwärtig an den REWE-Markt angrenzenden Wohngrundstücke an der Feldbreite wurde bisher kein Bebauungsplan aufgestellt. Der Bereich ist daher nach § 34 BauGB als ungeplanter Innenbereich zu beurteilen. Der straßenseitige Bereich des Grundstücks liegt im Geltungsbereich der 2014 aufgestellten Satzung zur Regelung der Außenwerbung. Auf dem Grundstück Oldenburger Straße 147 befindet sich der REWE-Markt. Der Gemeinde liegen zwei Bauanträge für, die die Errichtung von insgesamt vier Werbeanlagen für Eigenwerbung zulassen sollen. Diese sollen unmittelbar zwischen der Nebenanlage der Oldenburger Straße und dem Parkplatz, im Übergang zum Nachbargrundstück sowie an der Zufahrt von der Feldbreite entstehen. Die Werbeanlagen sollen jeweils eine Ansichtsfläche von 3,80 m x 2,60 m aufweisen. Auszüge aus den Antragsunterlagen sind als Anlage 2 beigefügt.

Derartige Werbeanlagen für Eigenwerbung befinden sich zwar vereinzelt im Gemeindegebiet, beispielsweise auf den Parkplätzen von Einzelhändlern, jedoch nicht unmittelbar an der Grundstücksgrenze zum öffentlichen Verkehrsraum. Die Gemeinde war bisher stets bemüht, den öffentlichen Verkehrsraum und unmittelbar angrenzende Grundstücksflächen möglichst frei von Werbeanlagen zu halten, um zum einen das Ortsbild zu schonen und zum anderen die Verkehrsteilnehmer nicht übermäßig ablenken zu lassen. Insoweit wäre die Errichtung der vier beantragten Werbeanlagen ein Novum.

Über die Zulässigkeit der Bauanträge ist in Ermangelung eines Bebauungsplans auf Basis der o. g. Rechtsgrundlagen zu entscheiden.

Nach § 34 BauGB sind Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Da in der näheren Umgebung kein vergleichbares Grundstück vorhanden ist, wäre die Verweigerung des Einvernehmens durch die Gemeinde mindestens mit rechtlichen Unsicherheiten verbunden. Insoweit könnte der Antragsteller einen Rechtsanspruch auf die Erteilung der Baugenehmigungen haben.

In der Satzung zur Regelung der Außenwerbung wird Fremdwerbung grundsätzlich ausgeschlossen. Eigenwerbung ist jedoch explizit zulässig, soweit besonders störende Formen der Werbung unterlassen werden:

1. Werbeanlagen mit beweglichen Teilen mit einer Ansichtsfläche größer als 1 qm,
2. Werbung in Form von Lauf-, Wechsel- und Blinklicht,
3. Lichtwerbung in folgenden Farben: RAL 1026 Leuchtgelb, RAL 2005 Leuchtorange, RAL 2007 Leuchthellorange, RAL 3024 Leuchtröt, RAL 3026 Leuchthellrot, RAL 6038 Leuchtgrün sowie Töne, die diesem Farbspektrum entsprechen,
4. Werbung mit Einsatz von Bildwerfern und Lasern (Lichtwerbung am Himmel oder auf Projektionsflächen),
5. Werbeanlagen, von denen Beschallungen zum Zwecke der Werbung ausgehen.

Diese Regelungen scheinen im Falle der vorliegenden Bauanträge – vorbehaltlich einer abschließenden Prüfung durch die Baugenehmigungsbehörde – eingehalten zu sein, sodass die Satzung zur Regelung der Außenwerbung der Erteilung von Baugenehmigungen nicht entgegensteht.

Soweit die Gemeinde das Ortsbild und den öffentlichen Verkehrsraum und unmittelbar angrenzende Grundstücksflächen weiterhin vor einer Überfrachtung durch Werbeanlagen schützen möchte, sind Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen beispielsweise durch die Definierung von überbaubaren Flächen, Grünflächen oder örtlichen Bauvorschriften, zu treffen.

Vor diesem Hintergrund schlägt die Verwaltung vor, den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan zu fassen. Dadurch kann die Gemeinde die Zurückstellung der Baugesuche nach § 15 BauGB gegenüber dem Landkreis beantragen, sodass für die Dauer von einem Jahr keine abschließende Entscheidung über die Bauanträge getroffen werden kann. Innerhalb dieser Zeit kann der Bebauungsplan mit neuen Festsetzungen erarbeitet werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans soll auch die angrenzenden, noch unbeplanten Grundstücke umfassen, um den gesamten Bereich städtebaulich zu ordnen.

Ein Lageplan ist als Anlage 1 beigelegt.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

Auswirkungen auf das Klima:

Zunächst keine.

Anlagen:

1. Geltungsbereich des Aufstellungsbeschluss
2. Auszug aus den Bauantragsunterlagen für 4 Werbeanlagen

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

Vorlage-Nr.: 2022/134

freigegeben am **25.08.2022**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Kahne, Tabea

Datum: 15.08.2022

Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans in Wahnbek - Oldenburger Straße

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	06.09.2022	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	20.09.2022	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Der Planungsidee zur Schaffung von Gewerbe- und Mischgebietsflächen an der Oldenburger Straße in Wahnbek wird grundsätzlich zugestimmt. Die Nutzung der Flächen ist im Bebauungsplan sowie weiter konkretisierend in einem städtebaulichen Vertrag näher zu definieren.

Sach- und Rechtslage:

Frau Alexandra Cirja von Nord-Automobile e.K. hat einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für die südlich an ihr Gewerbegrundstück der Nord-Automobile e. K. angrenzenden Flächen an der Oldenburger Straße 38 zur Schaffung von Gewerbe- und Mischgebietsflächen gestellt. Der Antrag ist als Anlage 1 beigefügt.

Das Plangebiet ist etwa 21.000 m² groß und umfasst ein vorhandenes Wohngrundstück sowie umliegende Grünflächen. Es grenzt im Norden an vorhandene Gewerbegebiete (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 und Bebauungsplan Nr. 68), im Süden an ein vorhandenes Mischgebiet (Bebauungsplan Nr. 34) und im Osten an Grünflächen und Wohngebiete (Bebauungspläne Nr. 88 und 103) an. Im Flächennutzungsplan wird diese Fläche zurzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist daher gleichzeitig die Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

Die Antragstellerin plant unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauungspläne in dem geplanten Bebauungsplan eine hieran angepasste Ausweisung von Gewerbe- sowie Mischgebietsflächen. Grundgedanke ist eine Aufteilung in gemischt genutzte Flächen zum angrenzenden Misch- und Wohngebiet sowie in gewerblich genutzte Flächen zu den angrenzenden Gewerbegebieten.

Es ist beabsichtigt, die Grundstücke über eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit an die Oldenburger Straße anzuschließen. Die Bebauung der Grundstücke soll entsprechend der angrenzenden Nachbarschaft mit Gewerbebauten sowie Wohn-, Büro- oder Geschäftsgebäuden mit den erforderlichen Stellplätzen und Frei- sowie Grünflächen bebaut werden.

Die Wohngebäude sollen laut Antragstellerin als Mehrfamilienhäuser entwickelt werden. In den Bürogebäuden sollen allgemeine Büro- und Verwaltungstätigkeiten untergebracht werden. Als Beispiele werden Steuerberater, Finanzdienstleister und Architekturbüros genannt. In einem weiteren Gebäude soll ein Beherbergungsbetrieb mit gastronomischem Angebot untergebracht werden.

Die von der Antragstellerin vorgesehenen Nutzungen stellen sich voraussichtlich nachbarschaftsverträglich dar und entsprechen inhaltlich überwiegend den Vorstellungen, wie sie beispielsweise auch in gemeindeeigenen Gewerbegebieten vorgesehen sind. Um sicherstellen zu können, dass letztendlich nur die im Bauleitplanverfahren entscheidungsrelevanten Nutzungsvorschläge – und nicht doch möglicherweise unerwünschte Nutzungen – realisiert werden, sollen in einem städtebaulichen Vertrag entsprechende Regelungen getroffen werden.

Insgesamt stellt sich diese Fläche als Abrundung zu den bereits vorhandenen Gewerbegebietsflächen sowie Misch- und Wohngebietsflächen dar, sodass der Planungsidee grundsätzlich zugestimmt werden kann.

Die Antragstellerin hat bereits – auf eigenes Risiko – ein Büro für Städtebauplanung mit der Vorbereitung eines Bebauungsplanentwurfs beauftragt, sodass mit der offiziellen Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zeitnah begonnen werden könnte.

Finanzielle Auswirkungen:

Zurzeit keine. Die Kosten eines späteren Bauleitplanverfahrens würden durch die Antragstellerin im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages übernommen werden.

Auswirkungen auf das Klima:

Zurzeit keine. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zur Ausweisung von Gewerbe- und Mischgebietsflächen von bisher nicht in Anspruch genommenen Flächen würde eine höhere Versiegelung und Inanspruchnahme klima- und energierelevanter Ressourcen, die mit klimatischen Auswirkungen verbunden sind, erfolgen. Die konkreten Auswirkungen können erst bei der Durchführung des Bauleitplanverfahrens genau dargestellt werden.

Anlagen:

1. Antrag mit Planvorschlag
2. Luftbild des Plangebietes
3. Übersicht umliegende Bebauungspläne

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

Vorlage-Nr.: 2022/138

freigegeben am **16.08.2022**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Kahne, Tabea

Datum: 16.08.2022

Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans an der Braker Chaussee

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	06.09.2022	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	20.09.2022	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Der Antrag von Herrn Khalil Hassoun zur Aufstellung eines Bebauungsplans für die Ausweisung von Mischgebiets- oder Gewerbeflächen an der Braker Chaussee 30 zur Erweiterung seines Bauunternehmens wird abgelehnt.

Sach- und Rechtslage:

Herr Khalil Hassoun hat einen Antrag auf Bebauung des im Eigentum seines Sohnes Ibrahim stehenden Grundstücks an der Braker Chaussee 30 gestellt. Das Grundstück ist ca. 1,1 ha groß und befindet sich zwischen der A 293 und der K 135 – Braker Chaussee – im Außenbereich der Gemeinde Rastede.

Herr Hassoun beabsichtigt, dieses Grundstück zu seinem Firmensitz für sein vor vier Jahren gegründetes Familienunternehmen umzubauen. Das Unternehmen bietet laut eigener Aussage diverse Dienstleistungen rund um den Bau an. Er beabsichtigt die Erweiterung der Firma durch die Errichtung einer Lagerhalle, gegebenenfalls unter Einstellung neuer Mitarbeiter, sowie die Schaffung von Wohnraum für die im Betrieb tätigen Familienmitglieder.

Die geplante Betriebserweiterung ist im Außenbereich gemäß § 35 BauGB nicht zulässig, da ein Bauunternehmen keine im Außenbereich privilegierte Nutzung darstellt. Daher sind für die geplante Erweiterung die Änderung des Flächennutzungsplans (derzeit Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft) und die Aufstellung eines Bebauungsplans als Mischgebiet oder Gewerbegebiet erforderlich.

Das Grundstück befindet sich in einem Abstand von über 300m zu den Gewerbeflächen westlich des Kreisverkehrs in Neusüdende und liegt somit nicht unmittelbar in der Nähe des planerisch beordneten Siedlungsraumes.

Insoweit muss davon ausgegangen werden, dass eine nachhaltige Entwicklung dieses Bereichs lediglich unter großräumiger Ausweisung von misch- oder gewerblichen Flächen erfolgen kann. Die umliegenden Flächen sind eigentumsmäßig verschiedenen Personen zuzuordnen, sodass eine einheitliche Planung kaum umsetzbar sein dürfte. Verwaltungsseitig besteht derzeit kein Interesse, durch Ankauf dortiger Flächen eine gemeindliche Gewerbegebietsplanung zu forcieren.

Aufgrund der Lage unmittelbar an der A 293 und der Kreisstraße sind für diesen Bereich zudem verkehrsrechtliche Bauverbots- und Baubeschränkungszone parallel zu den Fahrbahnen zu berücksichtigen, die eine Nutzbarkeit der Flächen noch weiter einschränken würden. Auch die Lärmemissionen von Autobahn und Kreisstraße erschweren die Überplanung des Bereichs.

Die Ausweisung gewerblich nutzbarer Einzelgrundstücke durch Aufstellung eines Bebauungsplans widerspricht den bisherigen Bestrebungen der Gemeinde, den Außenbereich von gewerblichen Nutzungen, soweit sie nicht nach § 35 BauGB privilegiert sind, freizuhalten und gewerbliche Nutzungen an Gewerbestandorten zu zentrieren. Daher wird vorgeschlagen, den Antrag abzulehnen.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Auswirkungen auf das Klima:

Keine.

Anlagen:

1. Antrag
2. Lageplan