

**Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen**

**Einladung**

**Gremium:** Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen - öffentlich  
**Sitzungstermin:** Montag, 06.02.2023, 17:00 Uhr  
**Ort, Raum:** Ratssaal des Rathauses, Sophienstraße 27, 26180 Rastede

Rastede, den 26.01.2023

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 21.11.2022
- TOP 4 Einwohnerfragestunde
- TOP 5 10. Änderung des Bebauungsplans 6 G "Rastede I/II Ortskern" - Teilbereich Ladestraße/An der Bleiche  
Vorlage: 2023/002
- TOP 6 Städtebauliche Situation Nethenerfeld  
Vorlage: 2022/232
- TOP 7 Anfragen und Hinweise
- TOP 8 Einwohnerfragestunde
- TOP 9 Schließung der Sitzung

Mit freundlichen Grüßen  
gez. Krause  
Bürgermeister

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

**Vorlage-Nr.: 2023/002**

freigegeben am **10.01.2023**

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Kahne, Tabea

**Datum: 02.01.2023**

### **10. Änderung des Bebauungsplans 6 G "Rastede I/II Ortskern" - Teilbereich Ladestraße/An der Bleiche**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	06.02.2023	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	14.02.2023	Verwaltungsausschuss

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Bebauungsplan 6 G wird hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung geändert und örtliche Bauvorschriften als Satzung erlassen.
2. Dem Entwurf der 10. Änderung des Bebauungsplans 6 G wird zugestimmt.
3. Die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.
4. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

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

Zur Übernahme der Ziele des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung in die verbindliche Bauleitplanung soll die 10. Änderung des Bebauungsplans 6 G durchgeführt werden. Der Geltungsbereich umfasst die Wohn- und Mischgebiete zwischen Ladestraße, Raiffeisenstraße und An der Bleiche.

Im Zuge des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung (siehe Vorlage 2019/128) wurde dieser Bereich im Ortskern als „blaue Zone“ mit mittlerer städtebaulicher Dichte gekennzeichnet. Die dortigen Vorgaben sollen nunmehr in einer verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt werden und eine veränderte bauliche Ausnutzbarkeit regeln.

Für das Plangebiet liegen zwei Bauplanungen von privaten Eigentümern vor, die die Errichtung von Mehrfamilien- beziehungsweise Wohn- und Geschäftshäusern vorsehen. Diese sind auf Basis der derzeit noch rechtskräftigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen aus der 3. Änderung des Bebauungsplans 6 G aus dem Jahre 2000 nicht zulässig.

Das Plangebiet wurde im Konzept zur verträglichen Innenentwicklung aufgrund seiner zentralen Lage als zu verdichtendes Gebiet vorgesehen, sodass mit der jetzigen 10. Änderung des Bebauungsplans 6 G die Voraussetzungen hierfür geschaffen werden sollen.

Insoweit sollen zwei Vollgeschosse (bisher eins) zulässig sein, wobei die Traufhöhe maximal 6,5 m und die Gesamthöhe maximal 10,50 m betragen darf. In diesem Bereich sind die Dächer - mit Ausnahme untergeordneter Bauteile - symmetrisch zwischen 20° und 45° Dachneigung als Satteldach, Walmdach oder Krüppelwalmdach zu errichten. Die Errichtung von Staffelgeschossen oberhalb des 2. Vollgeschosses wird ausgeschlossen.

Die Anzahl zulässiger Wohneinheiten je Gebäude erfolgt abhängig von der Grundstücksgröße, wobei maximal 8 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig sind. Je Wohneinheit sind volle 140 qm Grundstücksfläche erforderlich. Auf den Grundstücken sind je Wohneinheit 2 Stellplätze nachzuweisen.

Da die 10. Änderung des Bebauungsplans 6 G als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen kann, wird auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit verzichtet und die öffentliche Auslegung durchgeführt.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Haushaltsmittel zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens stehen zur Verfügung.

### **Auswirkungen auf das Klima:**

Keine, da die Baurechte zuvor auch schon bestanden haben und jetzt nur näher differenziert, aber nicht ausgeweitet werden.

### **Anlagen:**

1. Entwurf Text-Bebauungsplan

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

**Vorlage-Nr.: 2022/232**

freigegeben am **27.12.2022**

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Kahne, Tabea

**Datum: 22.12.2022**

### **Städtebauliche Situation Nethenerfeld**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	06.02.2023	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	14.02.2023	Verwaltungsausschuss

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Darstellung der städtebaulichen Situation wird zur Kenntnis genommen.

Auf die Schaffung weiterer Baurechte im Bereich Nethenerfeld wird verzichtet.

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

Im November 2021 wurde beschlossen, durch die NWP Planungsgesellschaft eine Darstellung der städtebaulichen Situation für den Bereich Nethenerfeld erarbeiten zu lassen (s. Vorlage 2021/197). Dem vorangegangen waren Beratungen über einen Antrag auf Bauleitplanung für Hintergrundstücksbebauung im Bereich Hirtenweg/Kreyenstraße (sh. Vorlagen 2021/080 und 2021/080A). Die NWP Planungsgesellschaft hat die Erarbeitung zwischenzeitlich abgeschlossen. Die Darstellung ist als Anlage 1 beigefügt.

Neben der planungsrechtlichen und örtlichen Bestandsaufnahme sind die wesentlichen Abwägungsbelange dargestellt, die bei Entscheidung über die weitere bauliche Entwicklung des ca. 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner umfassenden Bereichs Nethenerfeld zu berücksichtigen sind. Die Darstellung schließt mit einer Beurteilung der städtebaulichen Situation ab.

Hiernach sind bereits nach heutigem Recht insgesamt sechs Baulücken für Einzel- oder Doppelhäuser vorhanden, die ohne weitere Planungsschritte realisiert werden können. Diese sind in Karte 1 gekennzeichnet und bieten Platz für die Errichtung von bis zu sieben Wohnhäusern mit je maximal zwei Wohneinheiten.

Darüber hinaus wurden sechs Bereiche identifiziert, für die die Schaffung von Planungsrechten infrage kommt. Diese sind in Karte 2 gekennzeichnet. Zu jeder dieser Flächen wird im Erläuterungsbericht eine Bewertung vorgenommen.

In der Gesamtbetrachtung wird festgestellt, dass die vorhandenen, sofort realisierbaren sechs Baulücken, in denen bis zu 14 Wohneinheiten geschaffen werden können, für die Eigenentwicklung des Siedlungsbereichs Nethenerfeld als ausreichend erachtet werden:

- Bei einer weiteren Entwicklung der Ortslage Nethen und zunehmender Bevölkerung würde voraussichtlich ein Ausbau einer Grundversorgung und der notwendigen Infrastruktur erforderlich werden. Dies könnte den geplanten Ausbau zur Sicherung der für die Grundversorgung notwendigen Infrastruktur in der Ortslage Hahn-Lehmden gefährden. Hahn-Lehmden ist von der Raumordnung im RROP als Grundzentrum ausgewiesen und soll daher prioritär gesichert werden. Auch das Grundzentrum Hahn-Lehmden weist nur ca. 1.757 Einwohner auf (Stand 2019, statistisches Jahrbuch).
- Die ÖPNV Anbindung ist in der Ortslage Nethen nicht gut. Der weit überwiegende Anteil aller Wege erzeugt daher motorisierten Verkehr. Eine weitere Erhöhung des motorisierten Verkehrs durch eine weitere Siedlungsentwicklung stünde den vom Rat gesetzten Klimaschutzziele entgegen.
- Eine weitere Entwicklung/Erschließung über die Baulücken hinaus und jenseits der vorhandenen Innenbereichssatzung, beispielsweise auf den Flächen D oder E würde den heutigen Charakter der Ortslage verändern. Die heutige Ortslage ist durch eine straßenseitige Bebauung geprägt.
- Der Beginn einer zusätzlichen baulichen Entwicklung über die Baulücken hinaus und jenseits der Innenbereichssatzung, könnte zudem zum Präzedenzfall für weitere Flächen werden.
- Die westliche Ortslage liegt innerhalb der Wasserschutzgebietszone III A. Es handelt sich um einen aus wasserwirtschaftlicher Sicht sensiblen Bereich. Der Schutz des Trinkwassers und der Bodenschutz sollte durch einen möglichst weitgehenden Verzicht auf Versiegelung Berücksichtigung finden.

Aus o. g. Gründen wird vorgeschlagen, auf die weitere Schaffung von Baurechten im Bereich Nethenerfeld zu verzichten. Im Rahmen der Sitzung am 06.02.2023 werden nähere Erläuterungen durch das beauftragte Planungsbüro gegeben.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Keine.

### **Auswirkungen auf das Klima:**

Keine.

### **Anlagen:**

1. Karte Bestandsaufnahme
2. Karte Konzeptionelle Überlegungen
3. Erläuterungsbericht