

Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen

E i n l a d u n g

Gremium: Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen - öffentlich
Sitzungstermin: Montag, 19.01.2004, 16:00 Uhr
Ort, Raum: Ratsaal des Rathauses

Rastede, den 08.01.2004

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 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 17.11.2003
- TOP 4** 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 52 - Leuchtenburg Domsheide mit Aufhebung der örtlichen Bauvorschriften
Vorlage: 2003/298
- TOP 5** 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 - Gewerbegebiet Leuchtenburg
Vorlage: 2003/301
- TOP 6** 3. Änderung Bebauungsplan 60 - Rastede Ortskern (Teilbereich Oldenburger Straße)
Vorlage: 2003/305 - wird nachgereicht
- TOP 7** Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 - "Mehrfamilienhäuser Wapelstraße Wahnbek"
Vorlage: 2003/299

Einladung

- TOP 8 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 D - Wahnbek - Hohe Brink
Vorlage: 2003/303**
- TOP 9 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72 - Loy (Teilbereich Sandkuhlenweg)
Vorlage: 2003/297**
- TOP 10 Anfragen und Hinweise**
- TOP 11 Schließung der Sitzung**

Mit freundlichen Grüßen

**gez. Decker
Bürgermeister**



**Gemeinde Rastede
Der Bürgermeister**

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.: 2003/298

freigegeben am

GB 3

Sachbearbeiter/in: Zech, Guido

Datum: 07.01.2004

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 52 - Leuchtenburg Domsheide mit Aufhebung der örtlichen Bauvorschriften

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	19.01.2004	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	27.01.2004	Verwaltungsausschuss
Ö	17.02.2004	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage, sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 19.01.2004 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 – Leuchtenburg Domsheide mit Aufhebung der örtlichen Bauvorschriften nebst Begründung wird beschlossen.
4. Für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Leuchtenburg – Domsheide“ werden die bisher gültigen örtlichen Bauvorschriften aufgehoben.
5. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht vorzunehmen.

Sach- und Rechtslage:

Gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 18.11.2003 (Beschlussvorlagen Nr. 2003/242) ist die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 02.12.2003 bis 02.01.2004 durchgeführt worden. Außerdem hat auch die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) stattgefunden. Die Abwägungsvorschläge sind dieser Vorlage als Anlagen beigelegt.

Die Anregungen oder Bedenken haben ergeben, im Bereich einer Teilfläche die ursprünglich vorgesehene Traufhöhe von 5,0 auf 4,0 m zu senken.

Einladung

Nähere Erläuterungen werden hierzu in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen durch das Planungsbüro Diekmann und Mosebach gegeben.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

1. Planzeichnung
2. Planzeichenerklärung
3. Textliche Festsetzungen und Hinweise
4. Abwägungsvorschlag



**Gemeinde Rastede
Der Bürgermeister**

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

Vorlage-Nr.: 2003/301

freigegeben am 23.12.2003

GB 3

Sachbearbeiter/in: Zech, Guido

Datum: 07.01.2004

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 - Gewerbegebiet Leuchtenburg

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	19.01.2004	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	27.01.2004	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 – Gewerbegebiet Leuchtenburg wird gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.
2. Die im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 19.01.2004 berücksichtigt.
3. Dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 – Gewerbegebiet Leuchtenburg nebst Begründung wird zugestimmt.
4. Die öffentliche Auslegung und Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
5. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht durchzuführen.

Sach- und Rechtslage:

Gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 18.11.2003 (Beschlussvorlagen Nr. 2003/245) ist die frühzeitige Beteiligung der Bürger in Form einer zweiwöchigen öffentlichen Auslegung durchgeführt worden. Außerdem hat auch die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bis zum 30.12.2003 stattgefunden.

Die Anregungen oder Bedenken haben zu einer geringfügigen Veränderung der Planzeichnung geführt. Insbesondere wurde durch die aktuelle Einmessung der vorhandenen Wallhecke der Bauteppich geringfügig größer.

Einladung

Die Abwägungsvorschläge sind dieser Vorlage als Anlage 4 beigelegt.

Nähere Erläuterungen werden hierzu in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen durch das Planungsbüro Diekmann und Mosebach gegeben.

Die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange können nunmehr unter Berücksichtigung der Abwägungsvorschläge durchgeführt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

1. Planzeichnung
2. Planzeichenerklärung
3. Textliche Festsetzungen und Hinweise
4. Abwägungsvorschlag

B e s c h l u s s v o r l a g e**Vorlage-Nr.: 2003/305**

freigegeben am 23.12.2003

GB 3

Sachbearbeiter/in: Zech, Guido

Datum: 13.01.2004**3. Änderung Bebauungsplan 60 - Rastede Ortskern (Teilbereich Oldenburger Straße)****Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	19.01.2004	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	27.01.2004	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Der Vorentwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 – Rastede Ortskern – Teilbereich Oldenburger Straße mit Änderung der örtlichen Bauvorschriften wird beschlossen.
2. Auf dieser Grundlage wird die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Form einer zweiwöchigen Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.
3. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht vorzunehmen.

Sach- und Rechtslage:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung vom 16.09.2002 (Beschluss-Vorlage 2002/191A) die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 beschlossen. Hintergrund war seinerzeit der Bau des Pavillon am Schloßcafé. Da der Bebauungsplan Nr. 60 diesen Bau bis heute nicht zulässt, wurde seitens des Landkreises eine Befreiung mit der Auflage erteilt, dass die Gemeinde im Rahmen des anstehenden Neubaus der LzO die notwendige Bebauungsplanänderung nachholt. Da sich mittlerweile die Absichten der LzO konkretisiert haben, ist nunmehr gemäß des o.g. Beschlusses das Planänderungsverfahren einzuleiten.

Die Vorstellungen der LzO weichen in wesentlichen Punkten erheblich von den derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 60 ab. Um diese Abweichungen für städtebauliche und denkmalrechtlich vertretbar zu halten, gab es verwaltungsseitig mehrere Gespräche mit dem Landkreis, der Denkmalbehörde und den Architekten.

Die dabei vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden weitestgehend aufgegriffen und berücksichtigt.

Der vorliegende Entwurf versucht, diese Umstände zu berücksichtigen, gleichwohl aber auch den wirtschaftlichen Interessen der LzO und des Schloßcafébetreibers gerecht werden.

Im Bereich des Schloßcafés wird der mittlerweile realisierte Pavillon-Bau in seinem Bestand und seiner Gestalt weitestgehend festgeschrieben, d.h. die Regelungen des Bebauungsplanes greifen die Realität auf, ermöglichen aber keine wesentlich weitere, großzügigere Bebaubarkeit dieses bislang nicht bebaubaren Grundstücksbereiches.

Hinsichtlich des LzO Gebäudes bestehen die wesentlichen Änderungen zum einen in der Ermöglichung einer erhöhten Traufhöhe und zum anderen in der Zusammenführung bislang nur einzeln bebaubarer Bauteppiche. Daneben werden die örtlichen Bauvorschriften dahingehend geändert, um einen Kompromiss zwischen den derzeit gültigen und den für die Realisierung eines modernen Verwaltungsgebäudes mit Kundenzentrum notwendigen gestalterischen Regelungen zu finden. Hinsichtlich der Gebäudehöhe ist zu berücksichtigen, dass der in der Nachbarschaft vorhandene Gebäudebestand zum Teil ebenfalls über der zulässigen Höhe liegt und das geplante LzO Gebäude hier keine weitere Erhöhung darstellt.

Die Änderungen der örtlichen Bauvorschriften wurden in einer synoptischen Darstellung als Anlage beigelegt. In den geführten Gesprächen wurde insbesondere die Farbwahl von Fassade und Dach angesprochen.

Hinsichtlich der Stellplätze werden diese – wie bisher auch – hinter dem Gebäude angeordnet und über eine „Nur“-Einfahrt erreicht bzw. über eine „Nur“-Ausfahrt verlassen. Die Zahl erhöht sich geringfügig.

Hinsichtlich der zeitlichen Abfolge wird eine abschließende Beratung des Bebauungsplanes bis zur Sommerpause angestrebt. Um den Baubeginn vorzuziehen, wird unmittelbar nach der öffentlichen Auslegung und nach der Beratung im Verwaltungsausschuss die frühzeitige Planreife festgestellt, die als Grundlage zur Erteilung einer Baugenehmigung durch den Landkreis dienen wird.

Zu weiteren Einzelheiten wird das mit der Planung beauftragte Planungsbüro Diekmann und Mosebach in der Sitzung Ausführungen geben.

Finanzielle Auswirkungen:

Die finanziellen Auswirkungen ergeben sich aus dem noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und der LzO.

Anlagen:

1. Planzeichnung
2. Planzeichenerklärung
3. Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften
4. Synoptische Darstellung der geltenden und künftigen örtlichen Bauvorschriften.



**Gemeinde Rastede
Der Bürgermeister**

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

Vorlage-Nr.: 2003/299

freigegeben am 23.12.2003

GB 3

Sachbearbeiter/in: Zech, Guido

Datum: 07.01.2004

**Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 -
"Mehrfamilienhäuser Wapelstraße Wahnbek"**

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	19.01.2004	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	27.01.2004	Verwaltungsausschuss
Ö	17.02.2004	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage, sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 19.01.2004 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Die Aufstellung des Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 – „Mehrfamilienhäuser Wapelstraße Wahnbek“ nebst Begründung wird beschlossen.
4. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht vorzunehmen.

Sach- und Rechtslage:

Gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 18.11.2003 (Beschlussvorlagen Nr. 2003/192) ist die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 02.12.2003 bis 02.01.2004 durchgeführt worden. Außerdem hat auch die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) stattgefunden. Die Abwägungsvorschläge sind dieser Vorlage als Anlagen beigelegt. Wesentliche Anregungen oder Bedenken haben sich nicht ergeben.

Nähere Erläuterungen werden hierzu in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen durch das Planungsbüro NWP gegeben.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

1. Planzeichnung
2. Textliche Festsetzungen und Hinweise
3. Abwägungsvorschlag



**Gemeinde Rastede
Der Bürgermeister**

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

Vorlage-Nr.: 2003/303

freigegeben am 06.01.2004

GB 3

Datum: 07.01.2004

Sachbearbeiter/in: Zech, Guido

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 D - Wahnbek - Hohe Brink

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	19.01.2004	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	27.01.2004	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 D – Wahnbek – Hohe Brink wird gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.
2. Die im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 19.01.2004 berücksichtigt.
3. Dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 63 D – Wahnbek – Hohe Brink nebst Begründung und örtlichen Bauvorschriften wird zugestimmt.
4. Die öffentliche Auslegung und Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
5. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht durchzuführen.

Sach- und Rechtslage:

Gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 18.11.2003 (Beschlussvorlagen Nr. 2003/240) ist die frühzeitige Beteiligung der Bürger in Form einer zweiwöchigen öffentlichen Auslegung durchgeführt worden. Außerdem hat auch die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) bis zum 30.12.2003 stattgefunden. Wesentliche Anregungen oder Bedenken wurden nicht vorgebracht.

Die Abwägungsvorschläge sind dieser Vorlage als Anlage 4 beigelegt.

Einladung

Nähere Erläuterungen werden hierzu in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen durch das Planungsbüro NWP gegeben.

Die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange können nunmehr unter Berücksichtigung der Abwägungsvorschläge durchgeführt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

1. Planzeichnung
2. Planzeichenerklärung
3. Textliche Festsetzungen, Hinweise und örtliche Bauvorschriften
4. Abwägungsvorschlag



**Gemeinde Rastede
Der Bürgermeister**

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

Vorlage-Nr.: 2003/297

freigegeben am 23.12.2003

GB 3

Sachbearbeiter/in: Zech, Guido

Datum: 07.01.2004

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72 - Loy (Teilbereich Sandkuhlenweg)

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	19.01.2004	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	27.01.2004	Verwaltungsausschuss
Ö	17.02.2004	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage, sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 19.01.2004 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72 - Loy (Teilbereich Sandkuhlenweg) nebst Begründung wird beschlossen.
4. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht vorzunehmen.

Sach- und Rechtslage:

Gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 18.11.2003 (Beschlussvorlagen Nr. 2003/243) ist die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 02.12.2003 bis 02.01.2004 durchgeführt worden. Außerdem hat auch die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) stattgefunden. Die Abwägungsvorschläge sind dieser Vorlage als Anlagen beigelegt. Wesentliche Anregungen oder Bedenken haben sich nicht ergeben.

Nähere Erläuterungen werden hierzu in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen durch das Planungsbüro NWP gegeben.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

1. Planzeichnung
2. Planzeichenerklärung
3. Textliche Festsetzungen und Hinweise
4. Abwägungsvorschlag