

Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen

Einladung

Gremium: Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen - öffentlich
Sitzungstermin: Montag, 05.05.2025, 17:00 Uhr
Ort, Raum: Ratssaal des Rathauses, Sophienstr. 27, 26180 Rastede

Rastede, den 24.04.2025

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 10.03.2025
- TOP 4 Einwohnerfragestunde
- TOP 5 Fortschreibung des Flächennutzungsplans
Vorlage: 2025/061
- TOP 6 Bauvorhaben Schloßstraße 24
Vorlage: 2025/045
- TOP 7 Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 – Rastede Ortskern
Vorlage: 2025/063
- TOP 8 Sanierung Quartier "An der Bleiche"
Vorlage: 2025/058
- TOP 9 Einstellung des europaweiten Vergabeverfahrens für das Baugebiet Roggenmoorweg
Vorlage: 2025/064
- TOP 10 Anfragen und Hinweise

Einladung

TOP 11 Einwohnerfragestunde

TOP 12 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.: 2025/061freigegeben am **16.04.2025****GB 3**

Sachbearbeiter/in: Würdemann, Sönke

Datum: 11.04.2025

Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Beratungsfolge:

| <u>Status</u> | <u>Datum</u> | <u>Gremium</u> |
|---------------|--------------|---|
| Ö | 05.05.2025 | Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen |
| N | 13.05.2025 | Verwaltungsausschuss |

Beschlussvorschlag:

1. Der Abwägung der im Rahmen der vorzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Anregungen und Hinweisen wird zugestimmt.
2. Dem aktualisierten Vorentwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung und Umweltbericht wird zugestimmt.
3. Auf dieser Grundlage wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch in Form einer einmonatigen Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplans war im Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen am 25.11.2024 vorgestellt worden (siehe Vorlage 2024/152). Daraufhin folgte eine Bürgerbeteiligung am 11.12.2024 in der Neuen Aula der KGS Rastede, bei der die Einwohner Gelegenheit hatten, Wünsche, Kritik und Anregungen an die Gemeinde heranzutragen. Durch diese Beteiligung sind neben den bisher vorgestellten Potenzialflächen weitere Flächen hinzugekommen, die mit in den Entwurf eingeflossen sind.

Für die Bewertung der Potenzialflächen wurden insbesondere zwei Bereiche beleuchtet und zwar die städtebauliche Eignung und die naturschutzfachlichen Aspekte. Insgesamt wurden die jeweiligen Flächen bewertet und eine erste Einschätzung hierzu gegeben. Daraus ergibt sich für die jeweilige Fläche eine Gewichtungszahl, wie sich die einzelnen Flächen für eine Entwicklung eignen.

Die Ergebnisse der Bewertung sind tabellarisch für alle Flächen in der Anlage 2 zusammengefasst. Darüber hinaus sind die einzelnen Flächen betrachtet worden und ein jeweiliges Fazit hierzu erstellt worden.

Hierbei sind allerdings weitere Faktoren, unter anderem die Flächenverfügbarkeit, nicht mit betrachtet worden. Ebenfalls stellt diese Darstellung einen IST-Zustand dar, auf den beispielsweise Änderungen der derzeitigen Nutzung Auswirkungen auf die o.g. Bewertung haben können.

Mit diesem Vorentwurf soll das offizielle Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans begonnen werden. Wie bereits im Vorfeld geschehen, soll auch während des Verfahrens der Bürgerbeteiligung eine hohe Bedeutung beigemessen werden.

Weitere Informationen erfolgen im Rahmen der Sitzung.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens stehen im Haushalt zur Verfügung.

Auswirkungen auf das Klima:

Durch die Fortschreibung des Flächennutzungsplans werden weitere Flächen für einzelne Gebietskategorien vorgesehen. Durch diese vorbereitende Bauleitplanung ergeben sich perspektivisch Folgen für das Klima. Eine umfängliche Bewertung der klimatischen Folgen werden in den aus dem Flächennutzungsplan resultierenden Bauleitplanverfahren vorgenommen.

Anlagen:

- | | |
|----------|---|
| Anlage 1 | Entwurf Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (Teil 1) |
| Anlage 2 | Entwurf Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (Teil 2) |
| Anlage 3 | Bewertung der Potenzialflächen |
| Anlage 4 | Übersichtskarte – Naturschutz |
| Anlage 5 | Abwägungen der Stellungnahmen zur Einwohnerbeteiligung |
| Anlage 6 | Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 2025 |

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

Vorlage-Nr.: 2025/045

freigegeben am **19.03.2025**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Wiechering, Jens

Datum: 11.03.2025

Bauvorhaben Schloßstraße 24

Beratungsfolge:

| <u>Status</u> | <u>Datum</u> | <u>Gremium</u> |
|---------------|--------------|---|
| Ö | 05.05.2025 | Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen |
| N | 13.05.2025 | Verwaltungsausschuss |

Beschlussvorschlag:

Für das als Anlage 1 dargestellte Vorhaben wird auf eine Änderung des Bebauungsplans verzichtet.

Sach- und Rechtslage:

Für das Grundstück Schloßstraße 24 wird durch den Bauherren Julian Egerer das als Anlage 1 dargestellte Vorhaben, ein Neubau von zwei Doppelhäusern und eines Mehrfamilienhauses geplant. Insgesamt sollen damit 12 Wohneinheiten umgesetzt werden. Dies umfasst im nördlichen Teil des Grundstücks zwei eingeschossige Doppelhäuser mit jeweils zwei Wohneinheiten und straßenbegleitend im südlichen Teil ein Mehrfamilienhaus mit acht Wohneinheiten bei zwei Vollgeschossen. Der Bebauungsplan Nr. 6 H (Ortskern) unterteilt dieses Grundstück im Hinblick auf die bauliche Ausnutzbarkeit in zwei Bereiche. Für den nördlichen Teil sind maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude bei einer Bebauung mit einem Vollgeschoss festgesetzt. Für den südlichen Teil ergibt sich eine Bebaubarkeit von zwei Vollgeschossen ohne Regulierung der maximal möglichen Wohneinheiten. Das geplante Vorhaben wäre in bauplanungsrechtlicher Hinsicht derzeit genehmigungsfähig.

Neben der Einhaltung von Festsetzungen des Bebauungsplans prüft die Verwaltung auch die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Festlegungen des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung. Dabei ist nach wie vor Prämisse, dass ein Abweichen von dem Konzept sowohl im positiven als auch im negativen Sinne bei entsprechender Einzelfallgestaltung möglich ist.

Für das Baugrundstück besteht eine Festlegung als sogenannte grüne Zone, also eine Bebaubarkeit mit einem Vollgeschoss, einer umgebungsgetreuen Trauf- und Firsthöhe sowie bis zu zwei Wohneinheiten je Gebäude. Das südlich geplante Mehrfamilienhaus würde diese Kriterien mindestens auf Basis der Vollgeschosse und der Anzahl an Wohneinheiten nicht erfüllen.

Die Verwaltung sieht trotz dieser Festlegung auf Basis der umliegenden Bebauung für das südlich gelegene Teilgrundstück – also betreffend des geplanten Mehrfamilienhauses – eine Genehmigungsfähigkeit. Dies deshalb, weil es hier im Gegensatz zu anderen Siedlungsbereichen der Gemeinde keine Eindeutigkeit hinsichtlich des umgebenden Gebäudebestandes gibt. Die Umgebung wird im Wesentlichen geprägt von öffentlichen Einrichtungen in Form der Jugendpflege und der Touristikinformation sowie der Sporthallen, einer östlich großflächigen Garage beziehungsweise Lagerhalle sowie zumindest zwei vollgeschossig wirkenden Wohnhäusern im westlichen Bereich. Auch das zum Abriss stehende aktuelle Wohngebäude hat eine Kubatur, die dem geplanten Mehrfamilienhaus jedenfalls sehr nahe kommen würde und bisher nicht als städtebaulicher Fremdkörper wahrgenommen wurde. Auf die örtliche Situation wird entsprechend der Anlage 2 verwiesen.

Auch vor dem Hintergrund einer erkennbaren Nachfragesituation nach eher kleinerem Wohnraum wird das Vorhaben an dem geplanten Standort in städtebaulicher Hinsicht als sich in die Umgebung einfügend betrachtet und befürwortet.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Auswirkungen auf das Klima:

Keine.

Anlagen:

Anlage 1 – Vorhaben

Anlage 2 - Örtliche Situation

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

Vorlage-Nr.: 2025/063freigegeben am **16.04.2025****GB 3**

Sachbearbeiter/in: Würdemann, Sönke

Datum: 11.04.2025

Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 – Rastede Ortskern

Beratungsfolge:

| <u>Status</u> | <u>Datum</u> | <u>Gremium</u> |
|---------------|--------------|---|
| Ö | 05.05.2025 | Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen |
| N | 13.05.2025 | Verwaltungsausschuss |

Beschlussvorschlag:

Der Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 – Rastede Ortskern wird abgelehnt.

Sach- und Rechtslage:

Frau Birgit Cronenberg, Rastede, hat per E-Mail einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 Rastede – Ortskern gestellt. Mit der Planänderung soll die Möglichkeit eröffnet werden, auf dem Grundstück Mühlenstraße 14 (vgl. Anlage 2) ein Mehrfamilienhaus mit bis zu fünf Wohneinheiten zu errichten. Das Mehrfamilienhaus soll dem Stil der Mehrfamilienhäuser, welche in Richtung Oldenburger Straße auf der Südseite der Mühlenstraße errichtet worden sind, nachempfunden werden.

Aus Sicht der Verwaltung ist dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplans nicht zu entsprechen.

In dem von den politischen Gremien beschlossenen Konzept zur vertraglichen Innenentwicklung ist das in Rede stehende Grundstück (vgl. Anlage 2) als sogenannte grüne Zone dargestellt worden. Damit wurde festgelegt, dass hier die geringstmögliche Form der Verdichtung durchgeführt werden soll. Die Festlegung wurde auch besonders durch die östlich angrenzenden Wohnbaugrundstücke geprägt, die ausschließlich die Bauform der grünen Zone widerspiegeln.

Besonders wichtig in diesem Zusammenhang ist der Friedhofsweg, der die städtebauliche Zäsur zwischen dem auf der Südseite der Mühlenstraße gelegenen baulichen Zusammenhang jeweils in Ost- und Westseite darstellt. Die klare und eindeutige Abgrenzung ermöglicht es deshalb auch nicht, für das Grundstück eine besondere städtebauliche Situation zu deklarieren, die eine Abweichung von der städtebaulichen Struktur der weiter ostwärts verlaufenden Bebauung rechtfertigen würde.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Auswirkungen auf das Klima:

Keine.

Anlagen:

Anlage 1 – Antrag

Anlage 2 - Lageplan

Anlage 3 – Bebauungsplan Nr. 65

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.: 2025/058freigegeben am **24.04.2025****GB 3**

Sachbearbeiter/in: Lucassen, Franz

Datum: 11.04.2025

Sanierung Quartier "An der Bleiche"

Beratungsfolge:

| <u>Status</u> | <u>Datum</u> | <u>Gremium</u> |
|---------------|--------------|---|
| Ö | 15.04.2025 | Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen |
| N | 13.05.2025 | Verwaltungsausschuss |

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, für die Sanierung der Dietrich-Freels-Str. die erforderlichen Kostenermittlungen durchzuführen.
2. Die Festlegung des Umfangs der Sanierung erfolgt im Rahmen der Haushaltsplanberatung für das Haushaltsjahr 2026.

Sach- und Rechtslage:

Unter Berücksichtigung der Beschlussvorlage 2024/135 war für das Quartier „An der Bleiche“ unter anderem die Sanierung der Dietrich-Freels-Straße einschließlich Kanalanlagen beschlossen worden.

Darüber hinaus war festgelegt worden, eine Beteiligung der Anlieger sowie der Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Als Ergebnis dieser Beteiligungen hat sich ergeben, dass seitens der Anlieger keine wesentlichen Probleme in dem Lösungsvorschlag gesehen werden. Einzelfragen bezogen sich im Rahmen der Anliegerbeteiligung eher auf die operative Umsetzung und sind entsprechend situativ im Rahmen der Gesamtmaßnahme zu berücksichtigen. Ein Protokoll der Anliegerbeteiligung vom 09.12.2024 ist dieser Vorlage als Anlage beigelegt.

Im Ergebnis gilt gleiches auch für die Träger öffentlicher Belange. Hier haben sich vor allem die Versorgungsunternehmen zu den beabsichtigten Maßnahmen geäußert, was bereits zu ersten Abstimmungsgesprächen geführt hat.

Insofern bestehen keine Bedenken, die Sanierungsmaßnahmen nunmehr in der konkretisierenden Planung voranzutreiben, wobei neben den rein bautechnischen Überlegungen vor allem auch Kenntnisse über die finanziellen Auswirkungen gewonnen werden sollen.

Konkret bedeutet dies zunächst die Umgestaltung der Diedrich-Freels-Straße mit dem Ziel der Einrichtung eines Einbahnverkehrs mit einer Fahrbahnbreite von 3,50 m und einer Fußwegbreite von bis zu 2,50 m bei Ausweisung von möglichst rechtsseitig angeordneten Parkplätzen. Hinzu kommt die Sanierung der Kanalanlagen.

Auf der Grundlage dieser Planungsbedingungen wird eine Kostenermittlung durchgeführt, die unter Berücksichtigung der finanziellen Auswirkungen für den Haushalt 2026 ff. den Umfang der Sanierungsmaßnahmen festlegen soll.

Im Zusammenhang mit den Beratungen zum Haushaltsentwurf 2026 wird dann der Sanierungsumfang abschließend erläutert und bestimmt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Im ersten Schritt wären zunächst die Planungskosten bereit zu stellen. Hierfür stehen im Haushaltsplan 2025 Haushaltsmittel zur Verfügung.

Auswirkungen auf das Klima:

Zurzeit keine.

Anlagen:

Protokoll der Anliegerversammlung am 09.12.2024

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

Vorlage-Nr.: 2025/064freigegeben am **24.04.2025****GB 1**

Sachbearbeiter/in: Stefan Unnewehr

Datum: 11.04.2025

Einstellung des europaweiten Vergabeverfahrens für das Baugebiet Roggenmoorweg

Beratungsfolge:**Status****Datum****Gremium**

Ö

05.05.2025

Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen

N

13.05.2025

Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Die europaweite Ausschreibung zur Vergabe des Baugebietes Roggenmoorweg wird eingestellt.

Die Verwaltung wird mit der Einleitung eines Bauleitplanverfahrens und der anschließenden Erschließungsplanung beauftragt. Hierbei sind die bisherigen Beratungsergebnisse, insbesondere die Vorschläge des Gestaltungshandbuchs, soweit möglich zu berücksichtigen.

Sach- und Rechtslage:

Im Mai 2023 hatten die Gremien der Gemeinde Rastede Gestaltungsregeln als künftigen Orientierungsrahmen für die Vergabe von Baugrundstücken beschlossen und die Verwaltung beauftragt, einen Investorenwettbewerb für das Baugebiet „Roggenmoorweg“ auf dieser Grundlage durchzuführen (Vorlage-Nr. 2023/018 u. 2024/131).

Ziel war es, das Areal „Roggenmoorweg“ mit ca. 3 ha Gesamtfläche als möglichst klimaneutrales Musterbaugebiet zu entwickeln und von einem privaten Investor als ein zukunftsweisendes und nachhaltiges Wohnquartier zu errichten beziehungsweise errichten zu lassen. Die Erschließung sollte auf Basis der Planungen und auf Kosten des Investors umgesetzt werden.

Der Zuschlag für die Grundstücksvergabe sollte in einem zweistufigen Verfahren, einem Verhandlungsverfahren mit Teilnehmerwettbewerb, erfolgen. Die europaweite Ausschreibung ist im Oktober 2024 veröffentlicht worden.

Faktisch ist kein tragfähiges Angebot eingegangen.

Potentielle Bewerber begründeten ihre Zurückhaltung mit der aktuellen Weltwirtschaftslage und den für sie nicht abschließend übersehbaren Kalkulationsgrundlagen, da insbesondere die Erschließungskosten nicht final fixiert seien und somit nicht abschätzbar wäre, wohin sich die Entwicklung der Bau- und Erschließungskosten bewegen würde. Hinzu kämen die vergleichsweise hohen Anforderungen der Gemeinde zur Klimaneutralität, Quartierskonzepten und sozialer Durchmischung.

Hier ist nochmal der Hinweis wichtig, dass die Grundstücksvergabe rechtlich nicht vergabepflichtig ist und die Gemeinde freiwillig eine europaweite Ausschreibung durchgeführt hat, um Transparenz und Wettbewerb in dem Prozess herzustellen.

Als Fazit ist somit festzuhalten, dass es derzeit nicht erreichbar ist, ein großes zusammenhängendes, klimaneutrales Quartier jedenfalls unter den hier formulierten Bedingungen an einen privaten Investor zu vergeben.

Allerdings gibt es ernsthafte Interessenten für Teilflächen (~1 Hektar), die bereit sind, unter veränderten Bedingungen einer abgeschlossenen Bauleitplanung und fertiggestellten Erschließung zu investieren.

Aus Sicht der Verwaltung gibt es zwei Optionen, wie weiter verfahren werden könnte:

1. An der europaweiten Ausschreibung wird festgehalten und gegebenenfalls der Anforderungskatalog optimiert/angepasst. Hier besteht allerdings das Risiko, dass eine erneute Ausschreibung ebenfalls ergebnislos verläuft und zu weiteren Zeitverlusten führt.
2. Die Gemeinde zieht sich aus dem Investorenverfahren zurück, erstellt einen Angebotsbebauungsplan und führt die Erschließung und anschließende Vermarktung selbst durch.

Im unter Punkt 2 dargestellten Fall bietet sich die Möglichkeit, potentielle Investoren frühzeitig einzubinden und Quartiere zu entwickeln, die abgestimmt sind auf die Anforderungen der Gemeinde und die Bedürfnisse der Investoren. Zudem würden so größere Kalkulationssicherheiten geschaffen, die letztlich Investoren eine Entscheidung für das Baugebiet Roggenmoorweg erleichtern könnten. Dabei könnte das benannte Pflichtenheft, auch nach Gesprächen mit den Investoren, im Wesentlichen durchaus so belassen werden.

Beide Varianten sind weiter differenzierungsfähig, würden aber wohl kein besseres Ergebnis erzeugen. Vielmehr deuten die derzeitige Marktlage, die politischen Zielsetzungen und die Erfahrungen aus der Ausschreibung eher darauf hin, den Plan einer "Gesamtvergabe" aufzugeben und in ein selbstgesteuertes, flexibleres Vermarktungsverfahren einzutreten.

Deshalb schlägt die Verwaltung vor, dass europaweite Ausschreibungsverfahren zu beenden und die Planung und Erschließung des Baugebietes Roggenmoorweg selbst zu übernehmen.

Hierfür spricht, dass Einzel- oder Quartiersverkäufe an unterschiedliche Investoren wirtschaftlich tragfähig sind und auch nachgefragt wurden und werden. Die Gemeinde kann zudem Vorgaben über den Bebauungsplan hinaus bei Grundstücksverkäufen durch privatrechtliche Verträge regeln.

Bei der Einzel- und Teilquartiersvermarktung kann gezielt eine Mischung verschiedener Bauträger angesprochen und eingebunden werden und spezielle Nutzungen wie beispielhaft sozialer Wohnungsbau oder Reihenhäuser Berücksichtigung finden.

Die Fixierung der Erschließungskosten schafft zudem klare Kalkulationsgrundlagen sowohl für Investoren als auch Einzelbewerber/innen. Trotz eines größeren Spektrums an „Bauwilligen“ behält die Gemeinde so die Möglichkeit, die Entwicklung zu bestimmen.

Soweit dem Vorschlag der Verwaltung gefolgt wird, würden folgende Schritte eingeleitet:

1. Bauleitplanung

- Vergabe der Bauleitplanung an ein Planungsbüro
- Übernahme der wesentlichen Regeln des Gestaltungshandbuches
- Ermittlung und Fixierung der Erschließungskosten

2. Erstellung eines Vermarktungskonzeptes

- Aufteilung des Gebietes in Quartiere/Baufelder
- Erstellung eines Vermarktungsfahrplans
- Ggf. Festlegung von weiteren Mindestanforderungen (Ergänzung/Erweiterung der Vergabekriterien beispielsweise zu den Themenblöcken Nachhaltigkeit und sozialer Wohnungsbau)

Die Bauleitplanung und anschließende Erschließung werden voraussichtlich einen Zeitraum von ca. 2 Jahren in Anspruch nehmen, sodass mit der Vermarktung voraussichtlich ab Anfang 2027 begonnen werden könnte.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Beschlussteil, die europaweite Ausschreibung der Vermarktung des Baugebietes Roggenmoorweg einzustellen, hat keine finanziellen Auswirkungen.

Die Kosten für die Bauleitplanung und die Erschließungsvoruntersuchung sind derzeit im Haushaltplan 2025 nicht veranschlagt und müssen überplanmäßig zur Verfügung gestellt werden. Details hierzu erfolgen zu gegebener Zeit.

Auswirkungen auf das Klima:

Die zu erwartenden positiven Auswirkungen auf das Klima wurden bereits im Rahmen der Vorstellung des Gestaltungshandbuches ausführlich dargestellt.

Soweit in dem anstehenden Bauleitplanungsprozess Anpassungen vorgeschlagen werden, die Auswirkungen auf Nachhaltigkeit oder das Klima haben könnten, wird das in dem Verfahrens selbstverständlich dargestellt.

Anlagen:

Keine.