



Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen

**Gemeinde Rastede
Der Bürgermeister**

E i n l a d u n g

Gremium: Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen - öffentlich
Sitzungstermin: Montag, 15.09.2025, 17:00 Uhr
Ort, Raum: Neue Aula der KGS Rastede, Bahnhofstr. 5a, 26180 Rastede

Rastede, den 04.09.2025

- 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 17.06.2025
- TOP 4 Einwohnerfragestunde
- TOP 5 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 22 - Solarpark Grüner Weg - Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 2025/140
- TOP 6 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63E "Wahnbek - Hohe Brink"
Vorlage: 2025/145
- TOP 7 Bebauungsplan 122 - Wohngebiet Loy - Teil A
Vorlage: 2025/086
- TOP 8 Außenbereichssatzung Braker Chaussee
Vorlage: 2025/149
- TOP 9 Erweiterung des Drogeremarktes Rossmann
Vorlage: 2025/095

Einladung

TOP 10 Sanierung Diedrich-Freels-Straße - Mittelabfluss 2025 bis 2028
Vorlage: 2025/142

TOP 11 Anfragen und Hinweise

TOP 12 Einwohnerfragestunde

TOP 13 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.: 2025/140

freigegeben am **04.09.2025**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Würdemann, Sönke

Datum: 26.08.2025

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 22 - Solarpark Grüner Weg - Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	15.09.2025	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	23.09.2025	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 – Solarpark Grüner Weg wird beschlossen.
2. Dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 – Solarpark Grüner Weg einschließlich Begründung 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.

Sach- und Rechtslage:

Die Greenovative GmbH, Nürnberg, hat im vergangenen Jahr die Möglichkeit der Aufstellung eines Bebauungsplans zur Realisierung einer Freiflächenphotovoltaikanlage angefragt.

Mit dem in der Anlage 2 befindlichen Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt die Vorhabenträgerin die Aufstellung des Bebauungsplans.

Das Plangebiet erstreckt sich südlich des Grünen Wegs, östlich des Speckwegs und nördlich der Alten Rasteder Bäke und umfasst insgesamt 13,9 Hektar. Auf einer Fläche von ca. 10 Hektar soll eine Freiflächenphotovoltaikanlage entstehen, die eine Nennleistung von rd. 12 MWp hat.

Die Flächen für die Photovoltaikanlage sind laut dem Standortkonzept der Gemeinde Rastede zum Teil als Restriktionsflächen eingestuft worden, da es sich um Vorranggebiete für den Torfabbau handelt. Aufgrund der Änderung des Landesraumordnungsprogramms hinsichtlich des Torfabbaus entfällt die Einstufung als Restriktionsfläche in diesem Gebiet.

Das Plangebiet wurde von der Landwirtschaftskammer Oldenburg als geeignete Fläche eingestuft. Die Flächen werden derzeit als Acker- und Grünlandflächen genutzt und weisen nach Aussage der Landwirtschaftskammer eine geringe Bodenfruchtbarkeit aus. Die beanspruchten Flächen entsprechen ca. 8 % der durch den landwirtschaftlichen Betrieb bewirtschafteten Fläche und müssen für den Betrieb nicht kompensiert werden.

Der nordwestliche Bereich des Plangebietes wird aufgrund der bestehenden Wohngebäude als Grünfläche festgesetzt.

Mit einem sogenannten Blendgutachten, welches nach dem Aufstellungsbeschluss bis zur öffentlichen Auslegung erarbeitet wird, untersucht die Vorhabenträgerin die zu erwartenden Blendungen durch die geplante Photovoltaikanlage. Die sich daraus ergebenden notwendigen Änderungen in der Aufstellung der Module fließen in den Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 5) im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein.

Weitere Punkte zum Aufbau und Betrieb der Photovoltaikanlage werden im Rahmen eines Durchführungsvertrags geregelt. Unter anderem werden Regelungen zur Aufstellung der benötigten Transformatoren und der Wechselrichter, der Durchführungsfrist sowie des Rückbaus der Photovoltaikanlage nach Beendigung des Betriebs zu klären sein.

Der Solarpark wird entsprechend den Anforderungen aus dem Standortkonzept für Freiflächenphotovoltaikanlagen der Gemeinde Rastede nach Abschluss der Bauarbeiten eingegrünt.

Finanzielle Auswirkungen:

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird ein städtebaulicher Vertrag mit der Firma Greenovative abgeschlossen, indem sich die Vorhabenträgerin zur Übernahme der mit dem Bauleitplanverfahren ergebenden Kosten verpflichtet.

Auswirkungen auf das Klima:

Durch den geplanten Solarpark gibt es Auswirkungen auf den Boden. Diese können allerdings im Vergleich zu den sich ergebenden Vorteilen aus einer Freiflächenphotovoltaikanlage durch die Gewinnung erneuerbarer Energie, der Extensivierung der landwirtschaftlichen Fläche sowie der Eingrünung als nicht ausschlaggebend angesehen werden und die gesamten Auswirkungen auf das Klima sind positiv zu bewerten.

Durch die Nennleistung des Solarparks von etwa 12.366 MWh pro Jahr besteht die Möglichkeit ungefähr 3.500 Haushalte im Jahr mit Strom aus erneuerbarer Energie zu versorgen.

Anlagen:

1. Lageplan
2. Vorentwurf vorhabenbezogener Bebauungsplan
3. Vorentwurf Begründung
4. Vorentwurf Umweltbericht
5. Vorentwurf Aufstellplan

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

Vorlage-Nr.: 2025/145

freigegeben am **04.09.2025**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Kolay, Aysen

Datum: 01.09.2025

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63E "Wahnbek - Hohe Brink"

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	15.09.2025	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	23.09.2025	Verwaltungsausschuss

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 Gemeindeentwicklung und Bauen am 15.09.2025 berücksichtigt.
2. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.
3. Die 1. Änderung des Bebauungsplans 63 E mit Begründung sowie die örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Die 1. Änderung des Bebauungsplans 63 E wird durchgeführt, um den Anwohnern im Geltungsbereich eine Bebauung der hinteren Grundstücke zu ermöglichen.

Im Zuge des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung wurde dieser Bereich als „Grüne Zone“ mit geringer städtebaulicher Dichte gekennzeichnet. Die dortigen Vorgaben werden nunmehr in einer verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt und eine Hintergrundstückbebauung geregelt.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung ist von der Öffentlichkeit keine Stellungnahme eingegangen. Von den Trägern öffentlicher Belange wurden überwiegend redaktionelle Hinweise gegeben, die in die Satzung aufgenommen wurden.

Der Landkreis Ammerland regt an, die Verkehrslärmbeurteilung zu aktualisieren. Da es sich beim Plangebiet jedoch um ein nahezu vollständig bebautes Gebiet handelt und hier nur eine Hintergrundstücksbebauung vorgesehen ist, geht man davon aus, dass eine schallabschirmende Wirkung und damit bei den betroffenen Grundstücken keine Immissions(mehr)belastung erfolgt.

Unter Berücksichtigung der als Anlage 3 beigefügten Abwägungsvorschläge kann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags durch die Antragsteller getragen.

Auswirkungen auf das Klima:

Durch das Bauleitplanverfahren wird die Hintergrundstückbebauung und zusätzliche Versiegelung ermöglicht. Aufgrund der geringen Planfläche und den gesetzlichen Anforderungen an Neubauten sind die klimatischen Auswirkungen als gering anzusehen.

Anlagen:

1. Planzeichnung Bebauungsplan 63 E
2. Begründung
3. Abwägungsvorschläge

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

Vorlage-Nr.: 2025/086

freigegeben am **02.09.2025**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Würdemann, Sönke

Datum: 28.08.2025

Bebauungsplan 122 - Wohngebiet Loy - Teil A

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	15.09.2025	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	23.09.2025	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 – Wohngebiet Loy – Teil A wird beschlossen.
2. Dem Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 122 – Wohngebiet Loy – Teil A einschließlich der 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:

Im Zuge der Überlegungen zum Neubau eines Feuerwehrgerätehauses sowie eines Dorfgemeinschaftshauses im Ortsteil Loy war, auch unter Berücksichtigung der bisherigen Dorfentwicklungsplanungen, eine Fläche im zentralen Bereich der Ortschaft ausgewählt worden. Ausgehend von den bisherigen Beratungen in dieser Angelegenheit waren die wesentlichen Anregungen aus der Dorfgemeinschaft, insbesondere des Ortsbürgervereins, dahingehend argumentiert, die Entwicklung ganz besonders unter Berücksichtigung der örtlichen Situation zu gestalten.

Die Verwaltung hat dies zum Anlass genommen, um den aus Sicht einer reinen Flächenverfügbarkeit durchaus umfangreicher zu dimensionierenden Bebauungsplan auf einen ersten Teilbereich zu begrenzen und so insbesondere diesem Wunsch Rechnung zu tragen.

Der sich insoweit ergebende Teilbereich A des Bebauungsplanes Nr. 122 ist als Anlage1 dargestellt.

Es ist geplant, im westlichen Bereich eine Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Feuerwehr und Dorfgemeinschaftshaus/Dorfplatz festzusetzen. Im östlichen Bereich wird ein allgemeines Wohngebiet mit einer Stichstraße geplant. In dem Wohngebiet besteht die Möglichkeit, Doppelhäuser zu errichten.

Der Bebauungsplan setzt in der Fläche für den Gemeinbedarf eine Grundflächenzahl von 0,5 und für das allgemeine Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 fest. Darüber hinaus wird im gesamten Plangebiet ein Vollgeschoss festgesetzt. Diese Festsetzungen sollen sicherstellen, dass sich die Gebäude in die bestehende, umgebende Bebauung einfügen. Das allgemeine Wohngebiet erhält eine abweichende Bauweise und setzt eine maximale Gebäudelänge von 20 Metern pro Gebäude fest. Darüber hinaus werden örtliche Bauvorschriften in dem allgemeinen Wohngebiet festgesetzt, welche unter anderem die Dachform beziehungsweise die zulässigen Dachfarben festlegen.

Die Planungen sehen vor, die Stichstraße in die weiteren Bebauungsplangebiete fortzuführen und dort eine Wendeanlage herzustellen.

Als weitere wichtige Anregung von Seiten des Ortsbürgervereins aber auch in der Wahrnehmung der Verwaltung wurde der Brunsweg benannt. Hierbei wurde nicht nur die unmittelbare Wegfläche berücksichtigt. Vielmehr wurde darüber hinaus auch ein signifikantes Abstandsgebot von baulichen Anlagen hierzu festgelegt, welches es auch bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen gilt. Selbstverständlich werden auch die Bäume, soweit vorhanden, als zu erhalten festgesetzt.

Weitere Ausführungen erfolgen im Rahmen der Sitzung.

Finanzielle Auswirkungen:

Für das Bauleitplanverfahren stehen Haushaltsmittel zur Verfügung.

Auswirkungen auf das Klima:

Durch die Bauleitplanung entstehen negative Auswirkungen auf das Klima, welche durch entsprechende Maßnahmen kompensiert werden. Auf den Umweltbericht wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Anlagen:

1. Lageplan
2. Vorentwurf Planzeichnung
3. Vorentwurf Begründung und Umweltbericht

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

Vorlage-Nr.: 2025/149

freigegeben am **04.09.2025**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Würdemann, Sönke

Datum: 02.09.2025

Außenbereichssatzung Braker Chaussee

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	15.09.2025	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	23.09.2025	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die Auslegung der Außenbereichssatzung „Braker Chaussee“ gemäß § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) wird beschlossen.
2. Dem Entwurf der Außenbereichssatzung „Braker Chaussee“ wird zugestimmt.
3. Die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.
4. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Sach- und Rechtslage:

Die Anwohner der Braker Chaussee hatten einen Antrag auf Aufstellung einer Außenbereichssatzung für den südlichen Bereich der Braker Chaussee gestellt.

Der Entwurf der Außenbereichssatzung, siehe Anlage 1, sieht vor, dass die bisher bestehende lose Bebauung südlich der Braker Chaussee durch weitere Bebauung einen Lückenschluss erreichen soll. Im Bereich der Außenbereichssatzung sind Vorhaben zu Wohnzwecken sowie kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe zulässig.

Im Vorfeld zur Entwurfserstellung wurden Untersuchungen bezüglich der Schallimissionen sowie der Versickerungsfähigkeit und der Entwässerung in dem betroffenen Bereich mit dem Ergebnis durchgeführt, dass die geplante Außenbereichssatzung aufgestellt werden kann.

Die Flächen für die zusätzlichen Gebäude sehen eine Länge von 20 Metern und eine Breite von 20 Metern vor, um eine Flexibilität in der Planung und Platzierung der zusätzlichen Gebäude zu erreichen. Die Größe der Bebauung ist durch die Satzung auf eine Wohneinheit pro 1.200 m² Baugrundstücksfläche und je Gebäude maximal zwei Wohneinheiten begrenzt.

Darüber hinaus sind in der Satzung Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude, u. a. der Traufhöhe, der Gebäudehöhe sowie der Dachneigung, festgesetzt.

Für die Kosten des Verfahrens wird mit den Beteiligten ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Die Außenbereichssatzung „Braker Chaussee“ erfolgt gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB im vereinfachten Verfahren, sodass auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit verzichtet und direkt die öffentliche Auslegung durchgeführt werden kann.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten des Verfahrens werden von den Antragstellern getragen.

Auswirkungen auf das Klima:

Durch die zusätzliche Bebauung ergeben sich geringfügige Auswirkungen auf das Klima.

Anlagen:

1. Vorentwurf Planzeichnung
2. Vorentwurf Satzung

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

Vorlage-Nr.: 2025/095

freigegeben am **04.09.2025**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Wiechering, Jens

Datum: 02.06.2025

Erweiterung des Drogeremarktes Rossmann

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	15.09.2025	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	23.09.2025	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Für eine geplante Erweiterung des Drogeremarktes Rossmann in der Oldenburger Straße 274-276 wird eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans 60 beschlossen.
2. Dem Eigentümer des Grundstücks Oldenburger Straße 274 bis 276 wird zur Realisierung eines Anbaus zum Zwecke der Erweiterung des Drogeremarktes Rossmann, eine Ablösung von sechs KFZ-Einstellplätzen angeboten. Jeder Stellplatz wird mit 4.000 Euro veranschlagt.

Sach- und Rechtslage:

Der Eigentümer des Grundstücks Oldenburger Straße 274 bis 276 steht im Kontakt mit der Verwaltung, um eine vom Drogeremarkt Rossmann beabsichtigte Erweiterungsmöglichkeit zu erörtern. Der Drogeremarkt Rossmann hat derzeit eine Verkaufsfläche von etwa 500 m², die nicht mehr den aktuellen Standards anderer Filialen der Kette entspricht.

Aus diesem Grund ist die Firma Rossmann ebenfalls auf die Verwaltung zugegangen und hat um Aufzeigung von Alternativen zur derzeitigen Situation gebeten. Als Lösung wird nunmehr die Erweiterung des bestehenden Gebäudes angestrebt, um den Standort des Unternehmens in dem Gebäude an der Oldenburger Straße zu sichern.

Zwischenzeitlich sind die Planungen soweit gediehen, dass gemeindlicherseits zu klären ist, ob das erforderliche Einvernehmen für eine Überbauung der gemäß dem Bebauungsplan nicht überbaubaren Fläche erteilt wird und ob die Zustimmung für eine Ablösung erforderlicher Kfz-Stellplätze gegeben werden kann.

Geplant ist die bauliche Erweiterung des bestehenden Gebäudes mittels eines 5 m breiten Anbaus in nördliche Richtung (vgl. Anlage 1). Der Bebauungsplan Nr. 60 setzt hierzu eine nicht überbaubare Fläche fest. Im Bebauungsplan Nr. 60 ist diese Festlegung seinerzeit am vorhandenen Gebäudebestand ausgerichtet worden; diese Fläche ist aber mit einer Gesamtbreite von über 20 m dem Grunde nach überdimensioniert. Insofern würde man bei beispielsweise neuer Bebauung in diesem Bereich heute auch andere Festsetzungen treffen.

Darüber hinaus kommt dem Drogeriemarkt Rossmann auf Grundlage des Konzepts zur Einzelhandelsentwicklung eine besondere Bedeutung zu, da dieser als einer der sogenannten Ankerbetriebe für das Ortszentrum fungiert und eine Sicherung des Standortes geboten ist.

Allerdings wurde mit dem Grundstückseigentümer abgestimmt, dass nicht die bloße Erweiterungsmöglichkeit des Gebäudes für die Gemeinde im Vordergrund steht, sondern damit verbunden die Sicherung dieses Standortes für das Unternehmen. Aus diesem Grund würde die Befreiung und die nachfolgend beschriebene Ablöseregelung an die Bedingung geknüpft werden, dass der Grundstückseigentümer mindestens für die kommenden 10 Jahre in dem in Rede stehenden Gebäude keine andere Nutzung als die eines Drogeriemarktes unterbringen wird. Der Grundstückseigentümer hat seine Zustimmung zu diesen Bedingungen gegeben.

Die Erteilung eines positiven Bauvorbescheides ist jedoch zusätzlich daran geknüpft, dass die erforderlichen Kfz-Einstellplätze nachgewiesen werden können. Der durch den geplanten Anbau entstehende Verlust an Kfz-Einstellplätzen sowie der zusätzliche Bedarf, bedingt durch die vergrößerte Verkaufsfläche, kann auf dem Grundstück nicht bereitgestellt werden. Die Niedersächsische Bauordnung ermöglicht es aber, die Pflicht zur Herstellung der notwendigen Einstellplätze durch Zahlung eines Geldbetrages an die Gemeinde zu ersetzen.

Die Planung sieht vor, dass durch den Anbau sechs Stellplätze auf dem Grundstück entfallen, wodurch letztlich elf Stellplätze verbleiben. Auf Basis der bestehenden Parkmöglichkeiten entlang der Oldenburger Straße sowie den öffentlichen Parkflächen am Marktplatz sowie dem Kögel-Willms-Platz wird verwaltungsseitig vorgeschlagen, eine solche Ersatzzahlung zu vereinbaren.

Auch wenn der Bedarf an Parkplätzen im Ortskern das Angebot in Spitzenzeiten vereinzelt übersteigen mag, so wird die Möglichkeit der Ablösung dennoch befürwortet, da die sich darstellenden Vorteile zugunsten des örtlichen Einzelhandels durch den Erhalt des Drogeriemarktes in der Abwägung überwiegen.

Die Bauaufsicht des Landkreises hat ihre Zustimmung zu dem Vorgehen signalisiert.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Ablösungsbetrag orientiert sich an den Herstellungskosten der Parkplätze; diese werden derzeit auf 4.000 Euro / Einstellplatz beziffert. Folglich werden Einnahmen i.H.v. 24.000 Euro generiert.

Auswirkungen auf das Klima:

Durch die Befreiung und die Stellplatzablöse wird das Klima nicht unmittelbar beeinflusst.

Anlagen:

Anlage 1: Lageplan

Anlage 2: Ansicht

Anlage 3: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 60

Anlage 4: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 60

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

Vorlage-Nr.: 2025/142

freigegeben am **04.09.2025**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Lucassen, Franz

Datum: 27.08.2025

Sanierung Diedrich-Freels-Straße - Mittelabfluss 2025 bis 2028

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	15.09.2025	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
Ö	23.09.2025	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Die Kanalanlagen der Diedrich-Freels-Straße sowie die Straße selbst zwischen der Bahnhofstraße und der Anton-Günther-Straße werden saniert.

Die abschließende Entwurfsplanung der künftigen Straßenraumgestaltung ist dem Ausschuss zur abschließenden Entscheidung vorzulegen.

Sach- und Rechtslage:

Aufgrund des Beschlusses bezüglich der Entwicklung der Diedrich-Freels-Straße (vgl. Vorlage 2025/058) hat die Verwaltung zwischenzeitlich eine erste Kostenschätzung vorgenommen.

Hintergrund dieser Beschlusslage überhaupt war zum einen die erkennbare Problematik des baulichen Zustandes der Abwasseranlagen und zum anderen die Überlegung, bei der möglichen Neugestaltung der Straße verkehrsrechtliche Fragen zu überprüfen und neu zu ordnen.

Zwischenzeitlich hat sich die Einschätzung der Verwaltung betreffend der Notwendigkeit der Sanierung der Abwasseranlagen nicht nur dem Grunde nach bestätigt; durchgehend zeigen sich Undichtigkeiten des Kanals, die einer zeitnahen Sanierung bedürfen.

Wie bereits im Rahmen der Sitzung ausgeführt wird aber, bedingt durch die Lage der Kanalanlagen, der Straßenbereich, der sich ohnehin nicht in einem als angemessen zu betrachtenden Zustand befindet, weitestgehend beseitigt werden müssen, was im Ergebnis dazu führt, dass eine „Quasi-Neuanlage“ erforderlich wird. Die Überlegung war deshalb, diese Notwendigkeit zum Anlass zu nehmen, um die Gestaltung der Straße insgesamt neu zu beordnen.

Die Verwaltung hatte zwischenzeitlich bereits darauf hingewiesen, dass eine im Spätherbst des vergangenen Jahres durchgeführte Anliegerbeteiligung sehr einvernehmlich verlief und dem Grunde nach für eine verkehrliche Änderung des Gesamtquartiers unter Einbeziehung der Sophienstraße, der Straße An Hagendorffs Busch sowie der Straße An der Bleiche keine wesentlichen Anregungen und Bedenken vorgetragen worden waren.

Die Gesamtkosten der Maßnahme werden sich auf insgesamt rund 2,5 Mio. € belaufen, wobei die Sanierung des Regenwasserkanals rund 1,1 Mio. €, die Sanierung des Schmutzwasserkanals rund 700.000 € und die Sanierung der Verkehrsanlagen ebenfalls rund 700.000 € betragen wird. Genauere Kostenermittlungen sowie die letztendliche Zuordnung zu den einzelnen Kostenträgern können erst nach einer Entwurfsplanung erfolgen. Hierzu wird im Rahmen der Vorlage der Entwurfsplanung zu gegebener Zeit berichtet werden.

Die Sanierung könnte zwar in zwei Bauabschnitten, beispielsweise von der Bahnhofstraße bis zur Straße An der Bleiche und dann, von dieser ausgehend, weiter bis zur Anton-Günther-Straße durchgeführt werden. Allerdings ist der Umfang der Sanierung so groß, dass die Baumaßnahme insgesamt ohnehin einen Zeitraum von rund zwei Jahren - aufgrund der zeitlichen Abfolge werden drei Haushaltsjahre betroffen sein - in Anspruch nehmen wird. Abgesehen davon bleiben die Probleme der Abwasseranlagen bestehen.

Vorgesehen ist die Durchführung der Maßnahme beginnend ab Sommer 2026 bis voraussichtlich 2028, was letztlich einer Teilabwicklung entspricht, da insgesamt drei Haushaltsjahre berührt werden.

Weitere Ausführungen erfolgen im Rahmen der Sitzung.

Finanzielle Auswirkungen:

Bei entsprechender Beschlussfassung wären im Rahmen der Haushalts- und der Finanzplanung für die Haushalts- und Finanzplanung ab 2026 Mittel zu berücksichtigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Kosten für die Sanierung der Abwasseranlagen einschließlich der Straßensanierung, soweit sie durch die Sanierung der Abwasseranlagen begründet sind, bei der Gebührenkalkulation der Schmutz- bzw. Regenwasserkanalisation berücksichtigt werden.

Auswirkungen auf das Klima:

Zurzeit keine.

Anlagen:

keine