

GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland

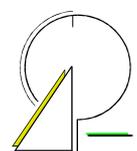


Bebauungsplan Nr. 113 „Erweiterung Gewerbegebiet Bürgermeister-Brötje-Straße“

Begründung (Teil I)

Vorentwurf

12.07.2017



INHALTSÜBERSICHT

BEGRÜNDUNG: TEIL I

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	2
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	3
2.1	Kartenmaterial	3
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.3	Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation	3
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	3
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	3
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	4
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	4
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	4
3.5	Gemeindeentwicklungskonzept Rastede 2000 plus	4
3.6	Städtebauliches Rahmenkonzept	4
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	6
4.1	Belange von Natur und Landschaft	6
4.2	Belange des Immissionsschutzes	6
4.2.1	Gewerbelärm	6
4.2.2	Verkehrslärm	7
4.2.3	Geruchsimmissionen	7
4.3	Belange der Wasserwirtschaft	8
4.4	Belange des Denkmalschutzes	8
4.5	Altablagerungen / Altstandorte	8
4.6	Kampfmittel	9
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	9
5.1	Art der baulichen Nutzung	9
5.2	Emissionskontingentierung / Gliederung des Baugebietes	10
5.3	Maß der baulichen Nutzung	10
5.4	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	11
5.5	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	11
5.6	Private Grünflächen	11
5.7	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
5.8	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG	12
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	12
7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT	13
7.1	Rechtsgrundlagen	13
7.2	Verfahrensübersicht	14
7.2.1	Aufstellungsbeschluss	14
7.2.2	Beteiligung der Öffentlichkeit	14
7.2.3	Öffentliche Auslegung	14
7.3	Planverfasser	14

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Rastede beabsichtigt, das bestehende Gewerbegebiet Bürgermeister-Brötje-Straße im Hauptort zu erweitern und stellt zu diesem Zweck den Bebauungsplan Nr. 113 „Erweiterung Gewerbegebiet Bürgermeister-Brötje-Straße“ auf. Anlass der Planung ist es, ein ausreichendes und attraktives Angebot an gewerblichen Bauflächen auch hinsichtlich der aktuell anstehenden Nachfragesituation bereitstellen zu können. Dementsprechend wird der bereits gewerblich vorgeprägte Standort im Westen Rastedes um eine ca. 4,8 ha große Fläche erweitert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 113 schließt sich hierbei unmittelbar nordwestlich an den Bebauungsplan Nr. 59 „Gewerbegebiet Leuchtenburg III“ an.

Zur Koordinierung der unterschiedlichen, zu berücksichtigenden Belange wurde im Vorfeld der 43. Flächennutzungsplanänderung, welche den vorliegenden Geltungsbereich als gewerbliche Baufläche darstellt, ein städtebauliches Konzept erstellt. Im Zuge einer sukzessiven, bedarfsgerechten Entwicklung wird nun in einem zweiten Entwicklungsschritt der Bebauungsplan Nr. 113 für den nordwestlichen Teilbereich entsprechend dem o. g. städtebaulichen Entwicklungskonzept aufgestellt.

Planungsziel der vorliegenden Bauleitplanung ist die Entwicklung eines attraktiven Flächenangebotes für eine städtebaulich verträgliche Ansiedlung kleinerer bis mittelständischer Betriebe im Hauptort Rastede. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen werden im Bebauungsplan Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt, verbunden mit einem bedarfsgerechten Maß der baulichen Nutzung für eine flexible Ansiedlung von Betrieben. Die Höhenentwicklung der Gebäude wird auf maximal 12,00 m begrenzt. Grünordnerische Maßnahmen (Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) dienen der ortsgerechten Einbindung des Gewerbegebietes in den angrenzenden Siedlungs- und Landschaftsraum. Damit wird zudem der Eingrünung des Plangebietes als Abgrenzung zum offenen Landschaftsraum Rechnung getragen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 59 planungsrechtlich gesicherte Erschließungsstraße. Diese verfügt über einen Anbindungspunkt an die südlich gelegene Raiffeisenstraße (L 826). Zur internen Gebietserschließung wird eine neu anzulegende Erschließungsstraße mit abschließender Wendeanlage festgesetzt.

Im Zuge dieser Bauleitplanung wurden zur Steuerung einer konfliktfreien Gebietsentwicklung die Belange des Immissionsschutzes hinsichtlich der potenziellen Schallproblematik sowie der vorherrschenden Geruchssituation durch die Erarbeitung entsprechender Fachgutachten geprüft. Das Gleiche gilt für die Regelung der Oberflächenentwässerung. Die Ergebnisse werden in den Planunterlagen berücksichtigt.

Die durch das Planvorhaben berührten Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB im Sinne des BNatSchG und die weiteren, umweltbezogenen Auswirkungen werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dokumentiert. Der Umweltbericht ist als Teil II verbindlicher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 113 „Erweiterung Gewerbegebiet Bürgermeister-Brötje-Straße“ den Planunterlagen beigefügt.

Zudem werden auf der Grundlage einer ökologischen Bestandsaufnahme die durch das Planvorhaben vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Sinne des BNatSchG bilanziert und bewertet. Zukünftig wird der Kompensationsbedarf über Ersatzmaßnahmen auf externen Flächen geregelt. Dies wird ebenfalls bis zur öffentlichen Auslegung in die vorliegende Bauleitplanung eingestellt. Weitere

Hinweise und umweltrelevante Informationen werden im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens erbeten.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 113 „Erweiterung Gewerbegebiet Bürgermeister-Brötje-Straße“ wurde unter Verwendung des vom Vermessungsbüro Menger zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine Flächengröße von ca. 4,76 ha und liegt am nordwestlichen Ortsrand des Hauptortes Rastede. Im Norden und Nordwesten wird das Plangebiet vom Stellmoorweg begrenzt. Südöstlich grenzt das Gewerbegebiet Bürgermeister-Brötje-Straße an Geltungsbereich an. Die konkrete Abgrenzung sowie die Lage im Gemeindegebiet sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im näheren Umfeld befinden sich zwei Regenrückhaltebecken. Südlich des Plangebiets schließen gewerbliche Gebäudestrukturen an. Weiter südlich grenzen die städtebaulichen Strukturen des Gewerbegebietes Leuchtenburg an. Unmittelbar westlich des Geltungsbereiches liegen mehrere Einzelhäuser bzw. ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb am Stellmoorweg. Im Nordwesten und Norden grenzt das Plangebiet an die freie Landschaft. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich in den Randbereichen Wallheckenstrukturen. Der Stellmoorweg, der das Plangebiet im Westen und Norden begrenzt, wird von prägenden Alleebäumen begleitet.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Gemäß § 1 (4) des BauGB müssen Bauleitpläne wie die hier vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113 „Erweiterung Gewerbegebiet Bürgermeister-Brötje-Straße“ an die Ziele der Raumordnung angepasst werden. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. diese abzustimmen. Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2008 (letzte Aktualisierung 2017) werden für das Plangebiet keine gesonderten Festsetzungen getroffen. Rastede wird allgemein die Funktion als Mittelzentrum zur Bereitstellung zentraler Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs zugewiesen.

Das mit dem Bebauungsplan Nr. 113 verfolgte Planungsziel der standortverträglichen Erweiterung eines bestehenden gewerblichen Standortes an einem verkehrsgünstig gelegenen Standort zur nachhaltigen Stärkung der lokalen Wirtschaft in Rastede entspricht den allgemeinen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Ammerland liegt aus dem Jahr 1996 vor. Die Gültigkeit des RROP wurde nach einer Prüfung der Aktualität mit Bekanntmachung vom 07. 06. 2007 für weitere 10 Jahre verlängert. Rastede wird als Mittelzentrum mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ dargestellt. An den zentralörtlichen Standorten, also auch innerhalb Rastedes, sind die Voraussetzungen für eine differenzierte und leistungsfähige Infrastruktur, insbesondere Einzelhandelsstruktur, zu schaffen.

Der Geltungsbereich wird als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials dargestellt. Das Plangebiet liegt zudem innerhalb eines Gebietes zur Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushaltes. Dies bezieht sich auf das Vorhandensein eines Wallheckennetzes, das zu mehr als 1/3 in die Schadklassen II und III eingeordnet wurde. Hinsichtlich des Planungsziels der Entwicklung von gewerblichen Bauflächen an einem vorgeprägten Standort und dem Ausgleich der geschützten Wallheckenstrukturen an anderer Stelle wird dem städtebaulichen Belang hier Vorrang gegeben. Insgesamt wird den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung somit Rechnung getragen.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Für das Plangebiet gelten die Inhalte der 43. Flächennutzungsplanänderung „Leuchtenburg III“, die den Bereich als gewerbliche Baufläche (G) gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO darstellt. Der vorliegende Bebauungsplan wird folglich aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (3) BauGB entwickelt.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt derzeit keine verbindliche Bauleitplanung vor. Es ist planungsrechtlich dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.

3.5 Gemeindeentwicklungskonzept Rastede 2000 plus

Das Gemeindeentwicklungskonzept Rastede 2000 plus aus dem Jahr 2004 wurde als informelle städtebauliche Planung zur mittel- bis langfristigen Siedlungsentwicklung des Gemeindegebietes erstellt und dient der vorbereitenden und der verbindlichen Bauleitplanung als Grundlage. In dem Konzept werden die Standortvorteile des Gewerbegebietes Leuchtenburg (direkte verkehrliche Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz, Nähe zum Ortszentrum) beschrieben, weitere Zielsetzungen werden für das Gebiet nicht formuliert. Mit der Erweiterung des Standortes werden die angesprochenen Standortvorteile optimal genutzt. Den Zielen der Gemeindeentwicklungsplanung wird somit Rechnung getragen.

3.6 Städtebauliches Rahmenkonzept

Um eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung des Gewerbebestandes Leuchtenburg sicherzustellen, wurde im Vorfeld zur rechtswirksamen 43. Flächennutzungsplanänderung und zur Aufstellung des mittlerweile rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 59 „Leuchtenburg III“ ein Rahmenkonzept unter Berücksichtigung der abzusehenden Belange erstellt. Zu diesem Zweck wurden unterschiedliche Fachplanungen erstellt, die als Konzepte in die Rahmenplanung eingeflossen sind.

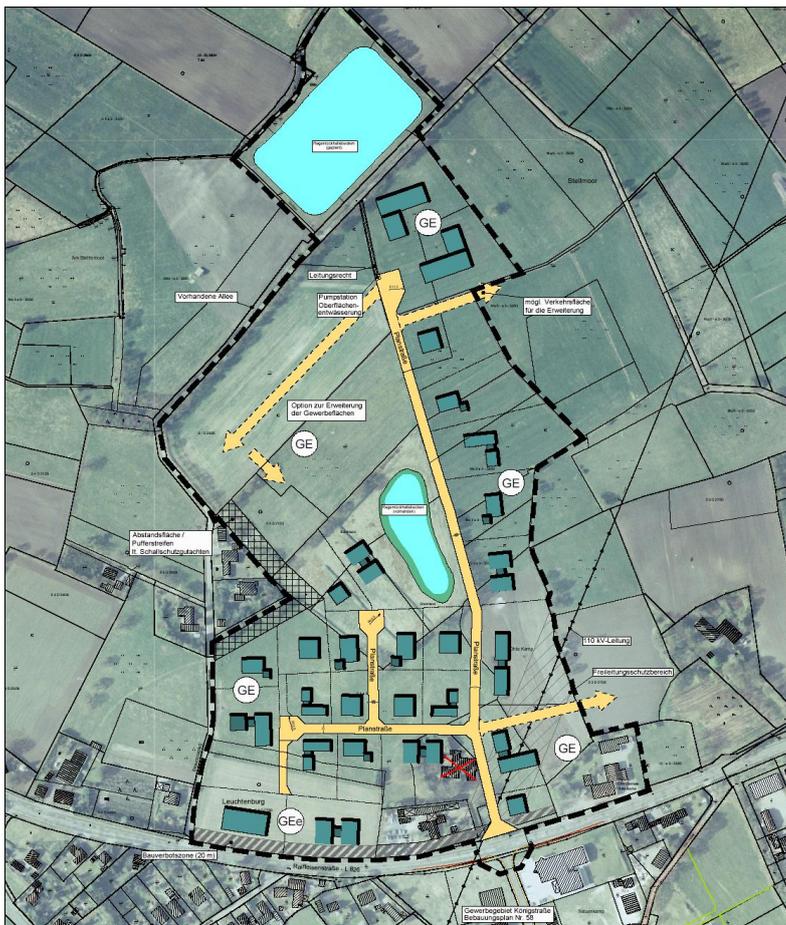


Abb.: Städtebauliches Rahmenkonzept zur Erweiterung des Gewerbegebietes Leuchtenburg (Stand: August 2009)

Das Rahmenkonzept zeigt die Anbindung des Gewerbestandortes gegenüber der Einmündung der Königstraße. Um einen konfliktfreien und reibungslosen Verkehrsablauf sicherzustellen, wurde eine verkehrstechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Dr. Schwerdthelm & Tjardes (IST), Schortens, erstellt. Hieraus ergibt sich, dass zur Anbindung des Gewerbegebietes ein Straßenausbau (Abbiegespur, Kreisverkehrsplatz) notwendig ist. Eine abschließende Entscheidung über die Anbindungsform war im Rahmen der Bauleitplanung nicht notwendig. Weiterhin wurde über eine schalltechnische Beurteilung (technologie entwicklungen & dienstleistungen – TED, Bremerhaven) vorab eine Lärmkontingentierung vorgenommen. Hierin wurde aufgezeigt, dass die angestrebte gewerbliche Entwicklung innerhalb dieser Fläche unter Berücksichtigung entsprechender Festsetzungen im Bebauungsplan möglich ist. Des Weiteren wurde durch das Ingenieurbüro Börjes, Westerstede ermittelt, dass zur Ableitung des anfallenden Niederschlagwassers aus dem gesamten Plangebiet ein weiteres Regenwasserrückhaltebecken in einer bestimmten Größe notwendig ist. Eine Beseitigung und Verlegung des vorhandenen Staubeckens wurde als nicht praktikabel und unwirtschaftlich erachtet. Im Weiteren waren noch die Aspekte des Straßenbaus (Bauverbotszone) entlang der Landesstraße L 826 (Raiffeisenstraße) zu berücksichtigen. Unter Beachtung dieser unterschiedlichen Belange wurde das obenstehende städtebauliche Rahmenkonzept erarbeitet. Für den Großteil dieser Flächen wurden im Zuge 43. Flächennutzungsplanänderung und der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 59 „Gewerbegebiet Leuchtenburg III“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Entwicklung in diesem Bereich geschaffen. Eine Fläche unmittelbar angrenzend an die vorhandene Wohnbebauung am Stellmoorweg konnte in einem ersten Entwicklungsabschnitt aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht mitentwickelt werden.

Dies soll nun in einem zweiten Entwicklungsabschnitt im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 113 „Erweiterung Gewerbegebiet Bürgermeister-Brötje-Straße“ erfolgen.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1a BauGB sowie die sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens werden im Rahmen des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 113 bewertet. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind so umfassend zu berücksichtigen, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Über die Entwicklung entsprechender Maßnahmen auf Grundlage der angewandten Eingriffsregelung wird dies im Rahmen der Umweltprüfung geschehen. Der Umweltbericht, ist als Teil II der Begründung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 113 den Planunterlagen beigelegt.

4.2 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Demnach ist die Beurteilung der akustischen Situation im Planungsraum ein wesentlicher Belang der Bauleitplanung. Zur Beurteilung sowie zur Koordinierung und Minimierung möglicher Gewerbe- und Verkehrslärmimmissionen wurde durch das Ingenieurbüro Technologie Entwicklungen & Dienstleistungen GmbH TED, Bremerhaven ein schalltechnisches Gutachten erstellt¹. Zur Beurteilung der Geruchsmissionssituation wurde von der Landwirtschaftskammer ebenfalls ein entsprechendes Fachgutachten erarbeitet².

4.2.1 Gewerbelärm

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich in einem Gebiet, dass durch die angrenzende gewerbliche Nutzung vorgeprägt ist. Unmittelbar an die südlich angrenzenden gewerblichen Strukturen befinden südlich der Raiffeisenstraße Wohnstrukturen. Nördlich der Raiffeisenstraße befinden sich Einzelwohnlagen im Außenbereich. Diese sind im Rahmen der geplanten gewerblichen Entwicklung immissionsschutzrechtlich zu berücksichtigen, so dass ein konfliktfreies Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungen gewährleistet werden kann. Gleichzeitig sind die vorhandenen Vorbelastungen des Gewerbegebietes Leuchtenburg südlich der Raiffeisenstraße zu beachten. Die Anforderungen der TA Lärm sind hierbei zu berücksichtigen.

Im Rahmen des Gutachtens wurde eine Geräuschkontingentierung der Gewerbeflächen vorgenommen. Hierbei werden den einzelnen Gewerbeflächen Geräuschemissionen zugewiesen, deren Einhaltung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch eine Schallprognose für eine zu errichtende Anlage nachgewiesen werden muss. Hierdurch wird das Ziel erreicht, schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm auf die Nachbarschaft zu vermeiden, wobei eine maximale akustische Auslastung der Gewerbeflächen gewährleistet wird. Ausgehend von den Berechnungen zeigt sich, dass unter Einhaltung der angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel (FSP) eine gewerbliche Nutzung auf dieser Fläche möglich ist, ohne Konflikte mit den benachbarten Nutzungen auszulösen. Diese FSP werden im Rahmen des Bau-

¹ TECHNOLOGIE ENTWICKLUNGEN & DIENSTLEISTUNGEN (TED): Schallimmissionsprognose im Rahmen der städtebaulichen Planung für das Gewerbegebiet Leuchtenburg, Bremerhaven, 16. Dezember 2009

² LANDWIRTSCHAFTSKAMMER NIEDERSACHSEN: Immissionsschutzgutachten – Bauleitplanung der Gemeinde Rastede 43. Flächennutzungsplanänderung „Gewerbegebiet Leuchtenburg III“ und Bebauungsplan Nr. 59 Oldenburg, 11.12.2009

ungsplanes Nr. 113 „Erweiterung Gewerbegebiet Bürgermeister-Brötje-Straße“ über entsprechende Festsetzungen verbindlich geregelt (s. Kap. 5.2).

Im vorliegenden Schallgutachten wird die Kontingentierung der Gewerbeflächen nach dem durch das ehemalige NLÖ veröffentlichten Verfahren „Flächenbezogene Schallleistungspegel und Bauleitplanung“ durchgeführt. Das Kontingentierungsverfahren ist geeignet, durch die Beschreibung der zulässigen Emissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes den Konflikt zwischen Gewerbenutzung und Wohnnutzung zu lösen. Der Nachweis über die Einhaltung der FSP ersetzt nicht die Beurteilung nach den Maßgaben der TA Lärm – Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm.

4.2.2 Verkehrslärm

Südlich des Plangebietes verläuft die Landesstraße L 826 (Raiffeisenstraße), von der Lärmimmissionen auf das Plangebiet einwirken können. Diesbezüglich sind die Schutzansprüche der zukünftigen Wohn- und Arbeitsnutzung gemäß der anzuwendenden Regelwerke (DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau) zu ermitteln und zu bewerten. Im o. g. Gutachten wurde eine Berechnung der zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen durchgeführt, wobei neben dem allgemeinen Verkehrszuwachs auf der Raiffeisenstraße (Prognosehorizont 2025) die durch das geplante Gewerbegebiet generierte Verkehrszunahme auf dem betrachteten Streckenabschnitt berücksichtigt wurde.

Hieraus hat sich ergeben, dass die Orientierungswerte gem. DIN 18005 für Gewerbegebiete während der Tag- und Nachtzeit eingehalten werden. Dementsprechend wurden zur Sicherung der Schutzansprüche für die geplante Nutzung die Lärmpegelbereiche in einer Höhe von 5 m über GOK (Geländeoberkante) ermittelt. Das Plangebiet befindet sich hierbei innerhalb des nicht relevanten Lärmpegelbereiches I.

4.2.3 Geruchsmissionen

Unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle, auf der in geringem Umfang Rinderhaltung (Mastbullen, Jungvieh, Mutterkühe) betrieben wird. In einem Pachtstall an der Raiffeisenstraße (ca. 120 m Entfernung) hält der gleiche Betrieb Mutterkühe. Hinsichtlich der hiervon ausgehenden, möglichen Geruchsmissionen wurde seitens der Landwirtschaftskammer ein Immissionsschutzgutachten³ zur Beurteilung der zu erwartenden Geruchsmissionssituation vor Ort im Rahmen der 43. Flächennutzungsplanänderung erstellt. Diese wurde entsprechend den Vorgaben der Geruchsmissions-Richtlinie des Landes Niedersachsen (GIRL) in Form einer Ausbreitungsberechnung vorgenommen. Die emissionsrelevanten Daten der o. g. Anlagen bezüglich Viehhaltung und Stalltechnik wurden im Zuge einer Ortsbesichtigung ermittelt. Weitere, gemäß den Vorgaben der GIRL in einem Umkreis von 600 m zu beachtende Viehhaltungsanlagen, bestehen nicht. Dieses Gutachten deckt auch den Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 113 ab.

Das entsprechend den Vorgaben der GIRL genutzte Programm (Austal2000G) berücksichtigt neben den Betriebsdaten auch weitere Faktoren (z. B. meteorologische Daten, Belästigungswirksamkeit unterschiedlicher Tierhaltungsverfahren). Die hierdurch ermittelten Geruchsstundenhäufigkeiten innerhalb des Plangebietes wurden mit den Immissionsgrenzwerten der GIRL für Gewerbegebiete von 15 % der Jahresstunden verglichen.

³ LANDWIRTSCHAFTSKAMMER NIEDERSACHSEN: Immissionsschutzgutachten-Bauleitplanung der Gemeinde Rastede 43. Flächennutzungsplanänderung „Gewerbegebiet Leuchtenburg III“ und Bebauungsplan Nr. 59, Oldenburg, 11.12.2009

Gemäß dem Ergebnis Rasteruntersuchung wird im überwiegenden Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 113 der gemäß der GIRL für Gewerbegebiete heranzuziehende Immissionsrichtwert von bis zu 15% der Jahresstunden deutlich unterschritten. Lediglich an der westlichen Grenze des Plangebietes, im Nahbereich der dortigen Hofstelle, wird der Immissionsrichtwert überschritten. Um den Belangen des Immissionsschutzes Rechnung zu tragen, werden im Bebauungsplan Nutzungseinschränkungen für den Bereich getroffen, in denen der Immissionsrichtwert von 15 % der Jahresstunden überschritten wird. So sind innerhalb des als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB gekennzeichneten Bereiches nur Lagerhallen und Lagerplätze ohne ständige Arbeitsplätze* sowie Stellplatzflächen zulässig.

**Arbeitsplätze liegen nach allgemeiner Auffassung dann vor, wenn sich Beschäftigte zur Verrichtung ihrer Arbeitsaufgabe in abgrenzbaren Bereichen einer Arbeitsstätte entweder mindestens zwei Stunden täglich oder an mindestens 30 Arbeitstagen im Jahr aufhalten müssen (Länderausschuss für Arbeitsschutz und Sicherheitstechnik (2009): "Leitlinien zur Arbeitsstättenverordnung").*

4.3 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Im Zuge des 2009 erstellten städtebaulichen Rahmenkonzeptes wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept durch das Ingenieurbüro Börjes, Westerstede für den gesamten Bereich erstellt. Die für die Oberflächenentwässerung erforderlichen Anlagen (zweites Regenrückhaltebecken, Leitungsrecht) wurden über entsprechende Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 59 „Gewerbegebiet Leuchtenburg III“ planungsrechtlich gesichert.

4.4 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird nachrichtlich auf die Meldepflicht ur- und frühgeschichtlicher Bodenfunde hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

4.5 Altablagerungen / Altstandorte

Die Ermittlung dieser Ablagerungen erfolgte durch Aktenrecherche und Zeitzeugenbefragung vor 30 Jahren. Dieses wurde vom Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Die Erfassung muss allerdings nicht vollständig und flächendeckend sein. Altstandorte wurden im Altlastenprogramm nicht erfasst. Sollten daher bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen, Bodenverunreinigungen etc. zutage treten oder Bodenverunreinigungen während der Bauphase (Leckagen beim Umgang mit Betriebsmitteln oder Baustoffen) auftreten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen (s. Hinweise / nachrichtliche Übernahmen).

4.6 Kampfmittel

Seitens der Zentralen Polizeidirektion – Dezernat 55 – Kampfmittelbeseitigungsdienst – wurde im Rahmen der Aufstellung des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 59 „Gewerbegebiet Leuchtenburg III“ eine Auswertung der alliierten Luftbilder vorgenommen. Aus den Aufnahmen wird keine Bombardierung ersichtlich, so dass in Bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben) von dieser Seite keine Bedenken bestanden. Es ist daher davon auszugehen, dass auch für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 113 keine Bombardierung ersichtlich werden würde. Da allerdings eine Kampfmittelbelastung im Plangebiet nicht zu 100% ausgeschlossen werden kann, wird folgender Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen: „Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN zu benachrichtigen.“ (s. Hinweise / nachrichtliche Übernahmen).

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Realisierung der eingangs beschriebenen Gewerbegebietserweiterung werden innerhalb des Geltungsbereiches Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Entsprechend des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Rastede zur Einzelhandelsentwicklung⁴ werden für den Standort „Bürgermeister-Brötje-Straße“ Einzelhandelsbetriebe der im Folgenden aufgeführten, zentren- und nahversorgungsrelevante Branchen als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Nr. 1 BauGB gem. § 1 (5) i. V. m. 1 (9) BauGB ausgeschlossen. Innerhalb der Einzelhandelsbetriebe ist ein zentren- und nahversorgungsrelevantes Randsortiment auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

Zentrenrelevante Branchen

- Bekleidung, Wäsche,
- Haus- und Heimtextilien,
- Sportbekleidung- und Schuhe,
- Schuhe,
- Bücher,
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf,
- Spielwaren,
- Glas, Porzellan und Keramik, Hausrat,
- Foto und Zubehör,
- optische und akustische Artikel,
- Uhren, Schmuck,
- Lederwaren, Koffer und Taschen,
- Sanitätswaren.

Nahversorgungsrelevante Branchen

- Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren,
- Drogerieartikel, Parfümerieartikel,
- Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel,
- Schnittblumen und kleinere Pflanzen,
- Zeitungen und Zeitschriften.

⁴ CIMA: Einzelhandelsentwicklungskonzept Rastede: Teilaktualisierung: Zentrenkonzept, sortimentsliste, standort- und Branchenentwicklungskonzept, Lübeck November 2015

Durch den Ausschluss dieser Branchen wird den Empfehlungen des o. g. Einzelhandelsentwicklungskonzeptes zur Entwicklung des Gewerbegebietes im Bereich „Bürgermeister-Brötje-Straße“ in Ortsrandlage der Gemeinde Rastede Rechnung getragen.

Zusätzlich sind die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gem. § 9 (3) Nr. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO), da sich diese nicht in die angestrebte Gebietsstruktur einfügen würden.

5.2 Emissionskontingentierung / Gliederung des Baugebietes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 113 erfolgt im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes eine Gliederung des Baugebietes nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren Bedürfnissen und Eigenschaften gem. § 1 (4) Nr. 2 BauNVO. Zur Begrenzung der schalltechnischen Auswirkungen der geplanten Einrichtungen werden im Plangebiet flächenbezogene Schalleistungspegel (FSP) auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung zur städtebaulichen Planung für das Gewerbegebiet Leuchtenburg verbindlich festgesetzt

Entsprechend den Inhalten der Untersuchung werden folgende textliche Festsetzungen zur Einhaltung der FSP im Baugenehmigungsverfahren getroffen:

Innerhalb der Gewerbegebiete (GE1, GE2) gem. § 8 BauNVO sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen je Quadratmeter Grundstücksfläche die in der Planzeichnung den jeweiligen Flächen zugeordneten flächenbezogenen Schalleistungspegel (FSP) in dB(A)/m² (Tag- und Nachtwert) nicht überschreiten.

Schallpegelminderungen, die bei konkreten Einzelvorhaben durch Abschirmmaßnahmen geplant werden, können in der Höhe des Schirmwertes in Bezug auf die relevanten Immissionsorte dem Wert des flächenbezogenen Schalleistungspegel zugerechnet werden. Für konkrete Gewerbeansiedlungen oder Veränderungen sind für die zu besiedelnden Teilflächen Einzelnachweise zu führen.

Die Anforderung gilt gemäß Lärmgutachten als erfüllt, wenn der Schalleistungspegel (LWA) der Anlage des Betriebes den dem Anlagen-/ Betriebsgrundstück entsprechenden zulässigen Schalleistungspegel ($L_{WA, zul}$) nicht überschreitet. Der Nachweis über die Einhaltung des FSP ersetzt nicht die Beurteilung nach den Maßgaben der TA Lärm. Dabei ist: $L_{WA, zul} = FSP + 10 \lg (F/F_0)$.

$L_{WA, zul}$	=	zulässiger Schalleistungspegel in dB(A)
FSP	=	Flächenbezogener Schalleistungspegel in dB(A)/m ²
F	=	Fläche des Anlagen-/Betriebsgrundstücks in m ²
F ₀	=	Bezugsfläche von 1 m ²

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO definiert. In Anlehnung an die umliegenden Strukturen wird zur Schaffung eines nutzungsgerechten Spielraumes für die angestrebte Entwicklung bzw. eines optimalen Ausnutzungsgrad der angebotenen Gewerbegebietsflächen die Grundflächenzahl (GRZ) im Plangebiet einheitlich auf 0,8 festgesetzt, wodurch die geltende Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO ausgeschöpft wird.

Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE1, GE2) erfolgt die Steuerung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen einheitlich über die Festsetzung der Gebäudehöhe (GH) gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO. Entsprechend der Festsetzungen des südlich

und östlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 59 „Gewerbegebiet Leuchtenburg III“ wird für das gesamte Plangebiet eine maximal zulässige Gebäudehöhe von $GH \leq 12,00$ m festgesetzt. Maßgebend sind hierbei die in der textlichen Festsetzung Nr. 3 definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO). Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante der nächsten Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte). Als oberer Bezugspunkt dient die obere Gebäudekante. Durch die getroffene Höhenfestsetzung fügen sich die zukünftigen Gebäude in den vorhandenen städtebaulichen Kontext ein.

5.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zur Schaffung von nutzungsgerechten Entwicklungsmöglichkeiten für eine gewerbety-pische Gebäudestruktur wird innerhalb der Gewerbegebiete GE1 und GE2 eine abwei-chende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Innerhalb dieser Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand, je-doch ohne Längenbegrenzung. Die einzelnen Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der festge-setzten Gewerbegebiete werden über die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO bestimmt. Diese halten einen einheitlichen Abstand von 3,00 m zu den öffent-lichen Verkehrsflächen und bestehenden Grundstücken ein. Zum Schutz der im Plan-gebiet befindlichen Wallhecken und Gehölzstrukturen werden die Baugrenzen in einen Abstand von 5,00 m zu diesen festgesetzt.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, entlang der Wallhecken und sonsti-gen Gehölzstrukturen, sind zum Schutz dieser, Bodenaufschüttungen und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jegli-cher Art unzulässig.

Zum Schutz der Wallhecken und sonstigen Gehölzstrukturen wird geregelt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB Garagen gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig sind.

5.5 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Zur inneren Erschließung des Baugebietes wird die vorgesehene Planstraße, gem. dem in Kap. 3.6 genannten städtebaulichen Entwicklungskonzept als öffentliche Stra-ßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Im Rahmen des Bebau-ungsplanes Nr. 113 wird diese entsprechend ihrer Erschließungsfunktion in einer Ge-samtbreite von 10,00 m festgesetzt. Im Westen mündet die interne Erschließungsstra-ße in eine Wendeanlage mit einem Radius von 12,50 m, wodurch die Befahrbarkeit durch die zu erwartenden gewerblichen Nutzfahrzeuge gewährleistet ist. Konkrete Aussagen über den Straßenausbau oder die Gestaltung werden nicht getroffen. Die-ses ist der Ausführungsplanung vorbehalten. Die Verkehrsflächen sind so dimensio-niert, dass hierin sämtliche notwendigen technischen Einrichtungen wie Fahrbahn, Parkbuchten und Leitungstrassen, aber auch gestalterische Aspekte realisiert werden können.

5.6 Private Grünflächen

Zum weitestgehenden Erhalt der in den nördlichen, westlichen und südlichen Randbe-reichen vorhandenen Wallhecken und sonstigen Gehölzstrukturen werden diese im Bebauungsplan Nr. 113 als private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB überla-

gernd mit Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzt.

5.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum künftigen Schutz der im Plangebiet vorhandenen Wallhecken sowie sonstigen Gehölzstrukturen sind innerhalb der besonders gekennzeichneten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB zum Schutz der angrenzenden Gehölzstrukturen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB Bodenaufschüttungen und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig. Die Umsetzung dieser Maßnahmen wird künftig über eine entsprechende Regelung in den Grundstückskaufverträgen sichergestellt.

5.8 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG

Zur Koordinierung der Geruchsmissionen wird auf der Grundlage der Empfehlungen des Immissionsschutzgutachtens zur 43. Flächennutzungsplanänderung „Gewerbegebiet Leuchtenburg III der Gemeinde Rastede die nachstehende Maßnahme verbindlich festgesetzt.

Zum Schutz vor Geruchsmissionen sind innerhalb des als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB gekennzeichneten Bereiches nur Lagerhallen und Lagerplätze ohne ständige Arbeitsplätze sowie Stellplatzflächen zulässig.

Arbeitsplätze liegen nach allgemeiner Auffassung dann vor, wenn sich Beschäftigte zur Verrichtung ihrer Arbeitsaufgabe in abgrenzbaren Bereichen einer Arbeitsstätte entweder mindestens zwei Stunden täglich oder an mindestens 30 Arbeitstagen im Jahr aufhalten müssen (Länderausschuss für Arbeitsschutz und Sicherheitstechnik (2009): "Leitlinien zur Arbeitsstättenverordnung").

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

• Verkehrserschließung

Die Verkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt über die Anlage einer neuen Planstraße, die im Osten unmittelbar an die bereits planungsrechtlich gesicherte Erschließungsstraße des Bebauungsplanes Nr. 59 „Gewerbegebiet Leuchtenburg III“ anschließt. Diese verfügt über eine direkte Anbindung an die Raiffeisenstraße (L 826).

• ÖPNV

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestelle „Leuchtenburg, Ostendorf“, welche vorwiegend von den Linien 370 und 334 bedient wird. Mit der Linie 370 ist das Planungsgebiet an den Hauptort Rastede sowie an die Gemeinden Wiefelstede und Bad Zwischenahn angebunden, was sich jedoch hauptsächlich auf die Schultage beschränkt. Die Linie 334 ist ebenfalls vorwiegend auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet. Die nächsten Haltestellen von Regionallinien befinden sich 2-3 km Entfernung (Linie 330 Wiefelstede-Oldenburg und Linie 340 Rastede-Oldenburg).

Gas- und Stromversorgung

Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

• Schmutz- und Abwasserentsorgung

Die Schmutz- und Abwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes wird zentral über den Anschluss an das kommunale Leitungsnetz zur Kläranlage geregelt.

• Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wird durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) gesichert.

• Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Ammerland.

• Oberflächenentwässerung

Zur Regelung der Oberflächenentwässerung im Plangebiet wurde durch das Ingenieurbüro Börjes, Westerstede ein Entwässerungskonzept für den gesamten Geltungsbereich des städtebaulichen Rahmenkonzepts erstellt. Die für die Oberflächenentwässerung erforderlichen Anlagen (zweites Regenrückhaltebecken, Leitungsrecht) werden über entsprechende Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 59 „Gewerbegebiet Leuchtenburg III“ planungsrechtlich abgesichert. Die Oberflächenentwässerungsplanung ist mit dem Entwässerungsverband Jade abgestimmt.

• Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.

• Sonderabfälle

Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

• Brandschutz

Die Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes wird gemäß den entsprechenden Anforderungen sichergestellt.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN-/ÜBERSICHT

7.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- BauGB (Baugesetzbuch),
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- PlanzV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
- NAGBNatSchG (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NKomVG (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

7.2 Verfahrensübersicht

7.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am gem. § 2 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113 „Erweiterung Gewerbegebiet Bürgermeister-Brötje-Straße“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am..... in der Oldenburgischen Volkszeitung ortsüblich bekannt gemacht.

7.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB (öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Öffentlichkeit sowie die Bereitstellung der Unterlagen auf der Internetseite der Gemeinde) erfolgte vombis zum..... Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am durch zusätzlichen Hinweis in der Tagespresse sowie auf der Internetseite der Gemeinde.

7.2.3 Öffentliche Auslegung

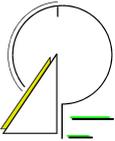
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 113 „Erweiterung Gewerbegebiet Bürgermeister-Brötje-Straße“ zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am ortsüblich durch die Tageszeitung sowie auf der Internetseite der Gemeinde bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom bis zum öffentlich ausgelegt und war auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar.

Rastede,

.....
Bürgermeister

7.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 113 „Erweiterung Gewerbegebiet Bürgermeister-Brötje-Straße“ erfolgte im Auftrag der Gemeinde Rastede vom Planungsbüro:

**Diekmann &
Mosebach**
Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
*Oldenburger Straße 86 · 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 91 16 30
Telefax (0 44 02) 91 16 40*