



Gemeinde Rastede

TOP 5

Bebauungsplan Nr. 106 „Hahn-Ortsmitte“

Vorlage: 2019/009

Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen

28.01.2019

Bebauungsplan Nr. 106 „Hahn-Ortsmitte“

Luftbild mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Aktuelle Nutzungen:

Mischnutzung aus Wohnen,
Gewerbe, Handwerk,
Dienstleistung

Anlass und Ziel:

- Städtebauliche Beordnung
der gewachsenen Ortsmitte
- Entwicklung eines
Mischgebietes im Ortskern
Hahn-Lehmden

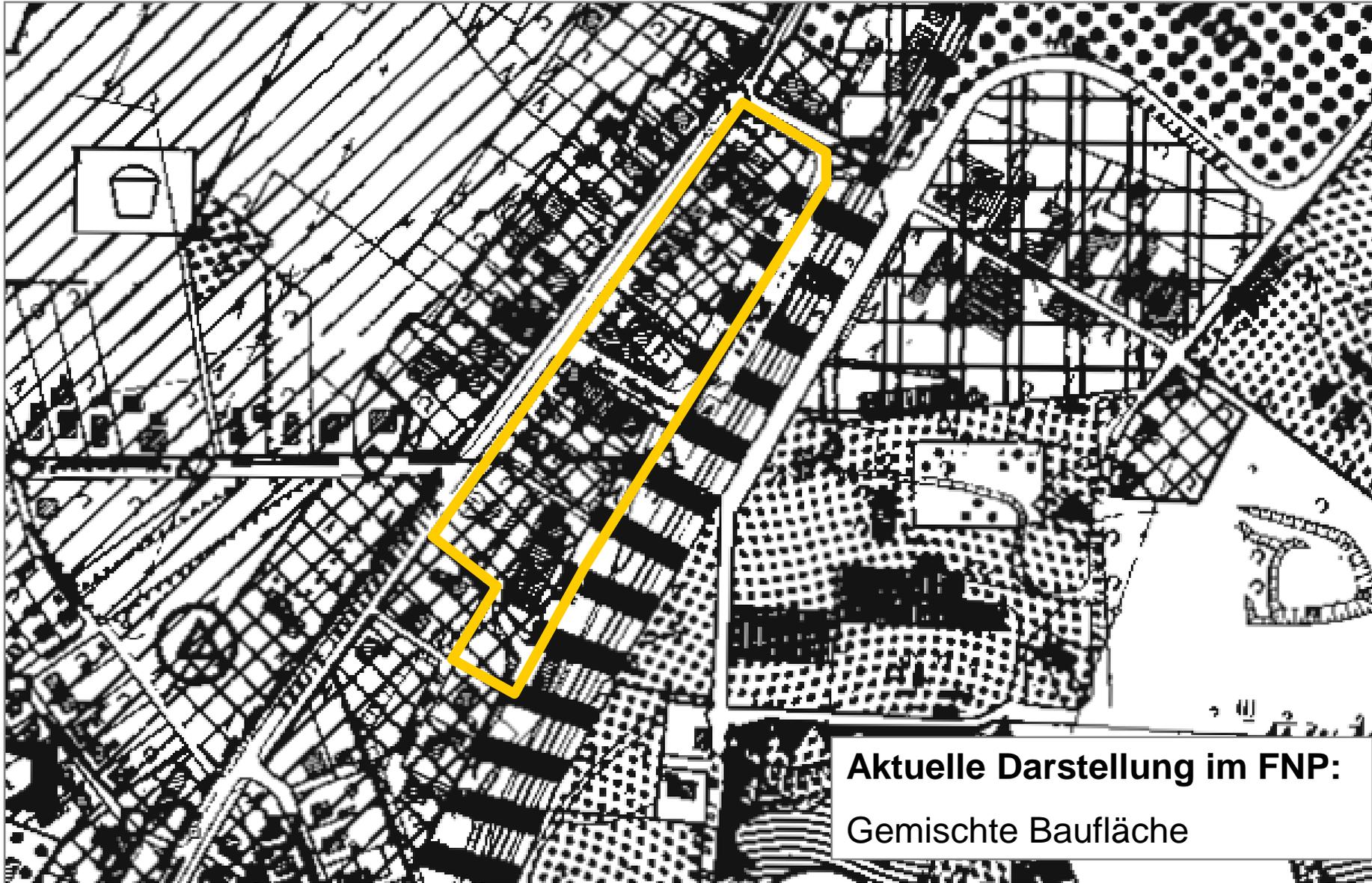
Aufstellungsbeschluss:

21.09.2015



Größe des Plangebietes: ca. 3 ha

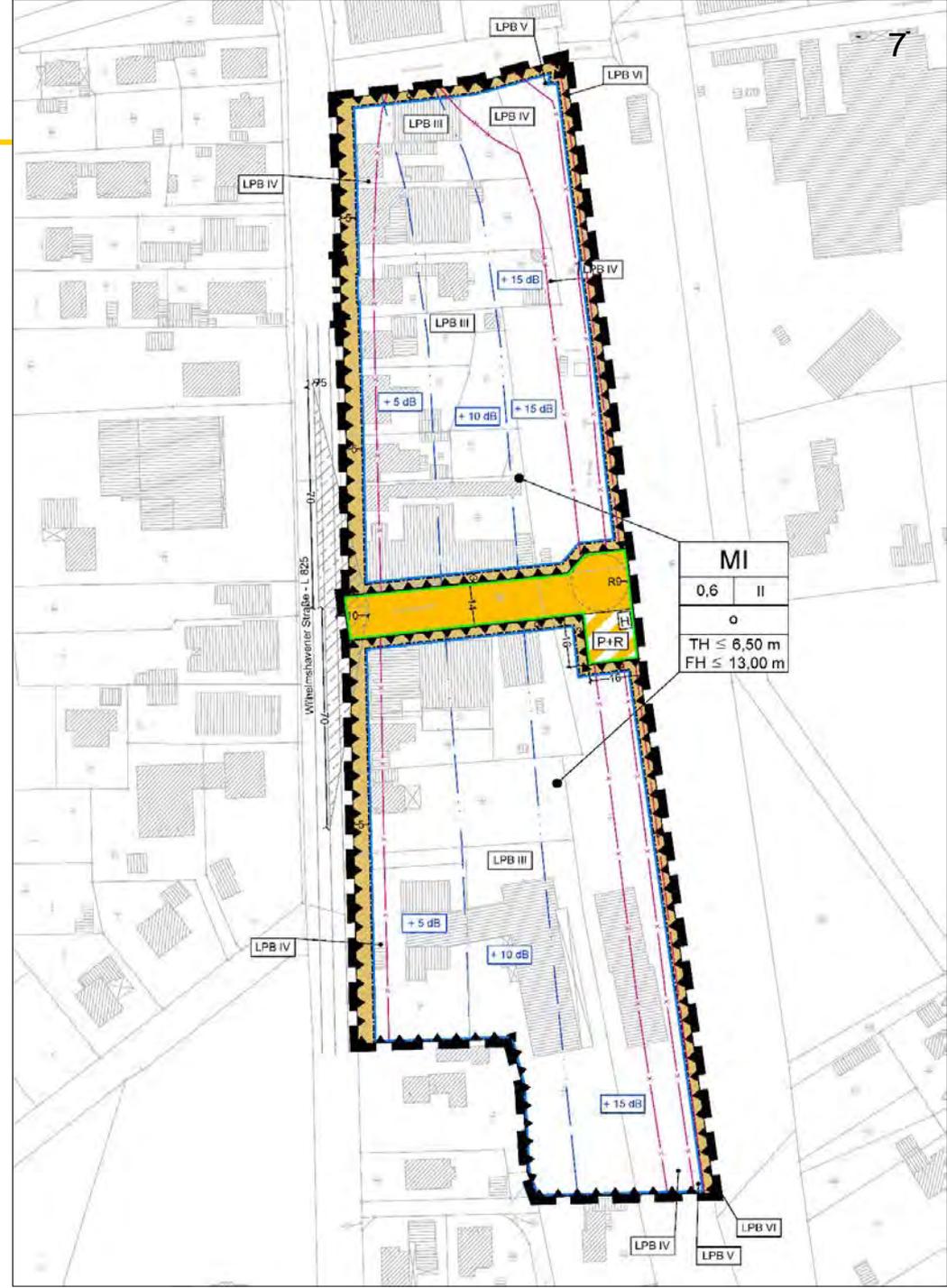
Ausschnitt Flächennutzungsplan



Aktuelle Darstellung im FNP:
Gemischte Baufläche

Bebauungsplan Nr. 106 „Hahn-Ortsmitte“

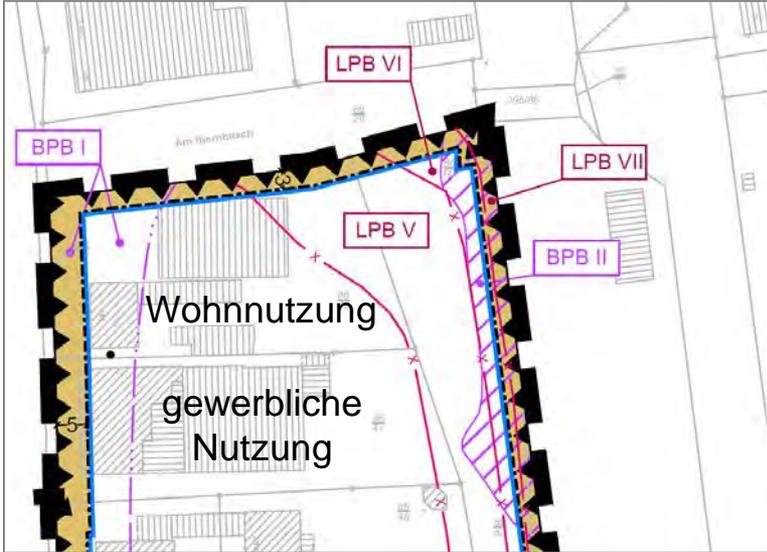
Verfahren gem. § 3 (2)
i.V.m. § 4 (2) BauGB:
Öffentliche Auslegung



Abwägungsvorschläge

zu den im Zuge der Beteiligung der Behörden und
sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)
und der Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 (2) BauGB)
eingegangenen Stellungnahmen

TÖB/ Behörden

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><u>Landkreis Ammerland</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Durch Festsetzungen ist sicherstellen, dass keine Agglomeration, die den Zielen des Landesraumordnungsprogramms widerspricht, ermöglicht wird. - Prüfen, ob eventuelle Nutzungskonflikte zwischen der Wohnnutzung und der gewerblichen Nutzung sowie den von der Deutschen Bahn AG in seiner Stellungnahme angesprochenen Nutzungen auf der anderen Seite planerisch zu bewältigen sind. 	<p>Der Anregung wird gefolgt. Eine entsprechende textliche Festsetzung wird in der Planzeichnung ergänzt.</p>  <p>The diagram is a site plan for the 'Hahn-Ortsmitte' area. It shows a central area divided into 'Wohnnutzung' (residential) and 'gewerbliche Nutzung' (commercial). The residential area is outlined in blue, and the commercial area is outlined in purple. The entire site is enclosed by a thick black boundary with a yellow and black sawtooth pattern. Several planning annotations are present: 'LPB V' (red box) is located in the residential area; 'LPB VI' (red box) is at the top boundary; 'LPB VII' (red box) is on the right boundary; 'BPB I' (purple box) is at the top left corner; and 'BPB II' (purple box) is on the right side. A road labeled 'am Herribach' is visible at the top. The plan also shows various building footprints and parking spaces.</p>

TÖB/ Behörden

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><u>Landkreis Ammerland</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Durch Festsetzungen ist sicherstellen, dass keine Agglomeration, die den Zielen des Landesraumordnungsprogramms widerspricht, ermöglicht wird. - Prüfen, ob eventuelle Nutzungskonflikte zwischen der Wohnnutzung und der gewerblichen Nutzung sowie den von der Deutschen Bahn AG in seiner Stellungnahme angesprochenen Nutzungen auf der anderen Seite planerisch zu bewältigen sind. 	<p>Der Anregung wird gefolgt. Eine entsprechende textliche Festsetzung wird in der Planzeichnung ergänzt.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Anregung wird nicht gefolgt. - Flurstück 86/63 befindet sich nicht mehr in der Nutzung der Deutschen Bahn AG - Gewerbliche Nutzung: Bestattungshaus Fred Janßen (bestehend seit ca. 65 Jahren) - Tischlerei als Teil des Bestattungsgewerbes (Produktion der Särge) - Tischlerei findet ausschließlich im geschlossenen Gebäude statt -> keine Lärmemissionen im Freien - -> das Wohnen nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb

TÖB/ Behörden

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><u>Landkreis Ammerland</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Abfallwirtschaft: Radius des Wendehammers "Zum Haltepunkt" auf 11 m erhöhen 	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Planunterlagen werden entsprechend angepasst.</p>

TÖB/ Behörden

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p data-bbox="88 319 452 358"><u>Deutsche Bahn AG</u></p> <ul data-bbox="88 425 938 608" style="list-style-type: none">- Bei Ausnutzung der zugelassenen Firsthöhe von 13,00 m werden die gemäß LBO erforderlichen Abstandsflächen nicht eingehalten.	<ul data-bbox="1020 425 1870 943" style="list-style-type: none">- Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.- Die im Angebotsbebauungsplan festgesetzte Firsthöhe von maximal 13,00 m stellt ein Höchstmaß dar und lässt somit auch geringere Firsthöhen zu.- Bei der maximalen Ausnutzung der Firsthöhe müssen entsprechende Abstandsflächen eingehalten werden, die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen sind.

TÖB/ Behörden

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p data-bbox="86 318 948 411">Hinweise zur Planzeichnung, Genehmigungs- und Ausführungsplanung</p> <ul data-bbox="86 468 890 772" style="list-style-type: none"><li data-bbox="86 468 537 505">- Landkreis Ammerland<li data-bbox="86 572 819 658">- Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr<li data-bbox="86 733 890 772">- Oldenburg-Ostfriesischer Wasserverband	<p data-bbox="1016 572 1518 611">Den Hinweisen wird gefolgt.</p>

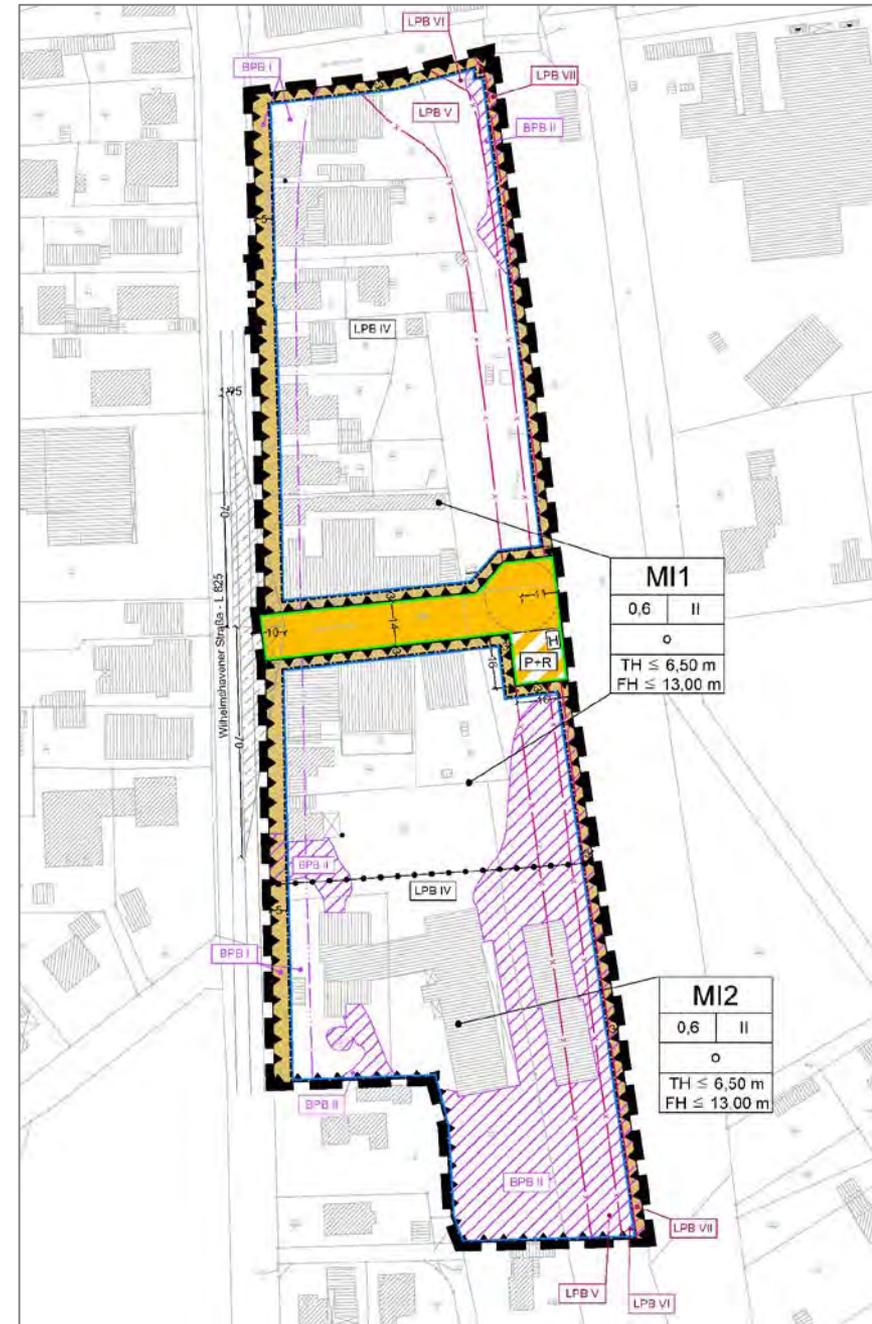
TÖB/ Behörden

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><u>Bürger 1</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - der Tischlereibetrieb mit Lackieranlage und die von diesem Betrieb ausgehenden Emissionen (Lärm, Rauch, Lackieranlage) wurden nicht berücksichtigt. - in einem Mischgebiet nur nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. 	<ul style="list-style-type: none"> - Anregung wird nicht gefolgt. - Gewerbliche Nutzung: Bestattungshaus Fred Janßen (bestehend seit ca. 65 Jahren) - Tischlerei als Teil des Bestattungsgewerbes (Produktion der Särge) - Tischlerei findet ausschließlich im geschlossenen Gebäude statt -> keine Lärmemissionen im Freien - -> das Wohnen nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb

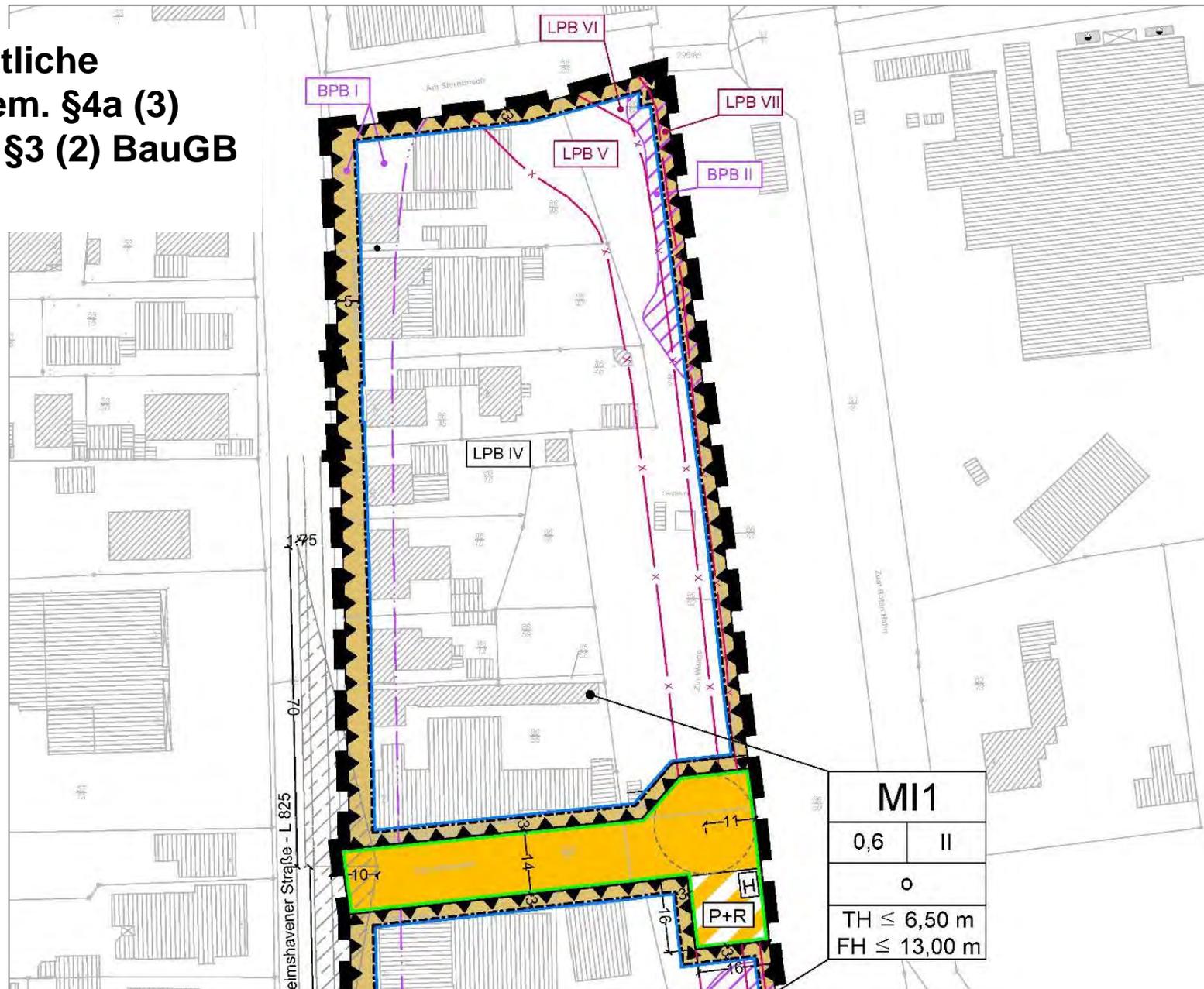
TÖB/ Behörden

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><u>Bürger 1</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Aussagen zu aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen fehlen - Dazu ist die mögliche Festsetzung aktiven Schallschutzes zu ermitteln 	<ul style="list-style-type: none"> - Anregung wird nicht gefolgt. - Gemäß der schalltechnischen Untersuchung werden bereits passive Schallschutzmaßnahmen im vorliegenden B-Plan festgesetzt. - Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie das Einhalten der Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm können durch das Festsetzen von passiven Schallschutzmaßnahmen oder das Ausschließen von empfindlichen Nutzungen (z.B. Wohnen, Außenwohnbereiche, etc.) bewerkstelligt werden. - Darüber hinaus befinden sich entlang der Bahnstrecke bereits Schallschutzwände.

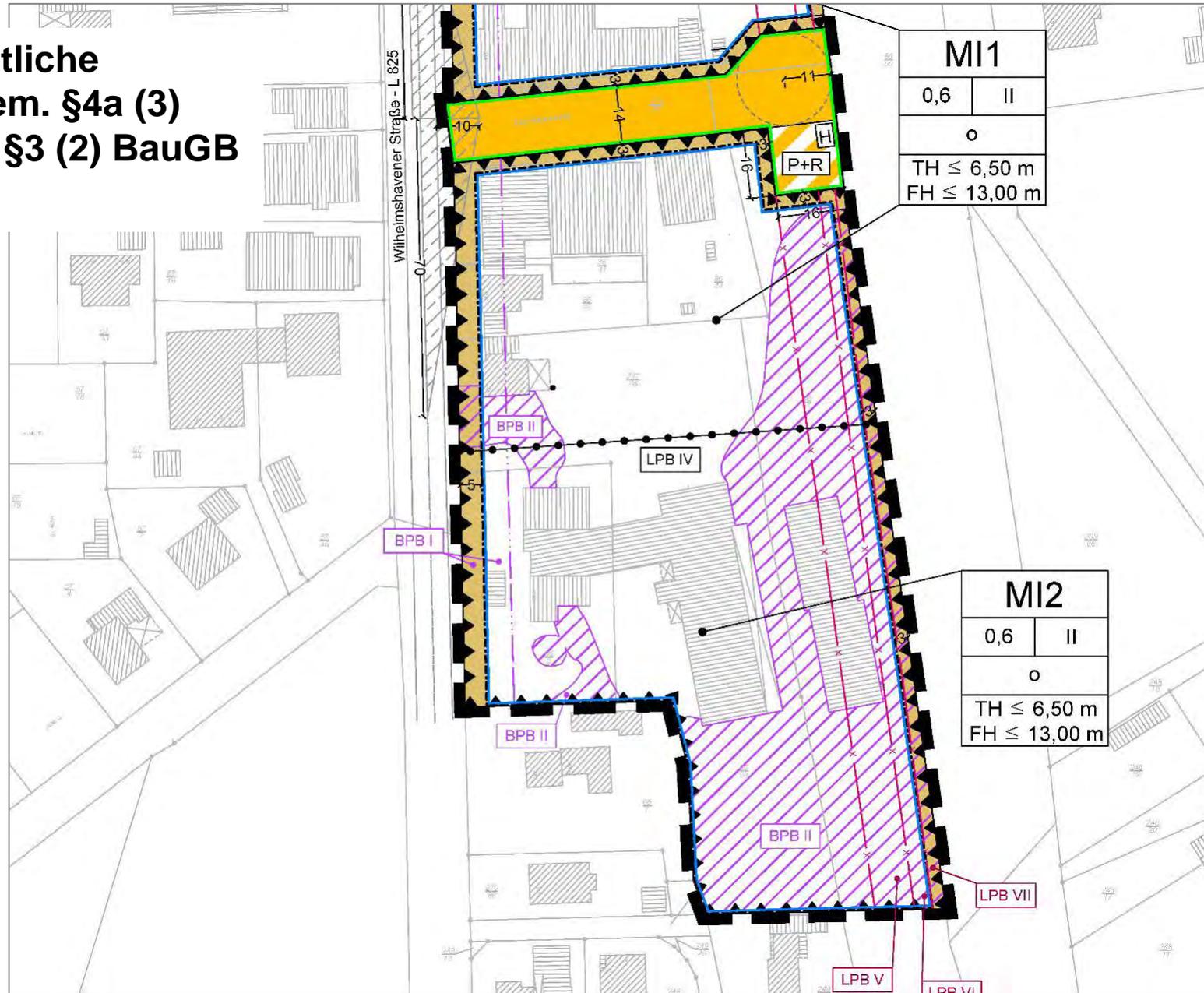
Erneute öffentliche
Auslegung gem. §4a (3)
BauGB i.V.m. §3 (2) BauGB



**Erneute öffentliche
Auslegung gem. §4a (3)
BauGB i.V.m. §3 (2) BauGB**



**Erneute öffentliche
Auslegung gem. §4a (3)
BauGB i.V.m. §3 (2) BauGB**



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete 1 und 2 (MI1, MI2) gem. § 6 BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht zulässig (§ 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO).
2. Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete 1 und 2 (MI) gem. § 6 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
3. Innerhalb der festgesetzten **Mischgebiete 1 (MI1)** gem. § 6 BauNVO sind in den zulässigen Einzelhandelsbetrieben die **folgenden zentrenrelevanten Sortimente der Sortimentsliste von Rastede (Einzelhandelsentwicklungskonzept, 2015) als Hauptsortiment bis zu 200 qm Verkaufsfläche** zulässig (§ 1 (9) i. V. m. § 1 (5) BauNVO). Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete 2 (MI2) gem. § 6 BauNVO sind in den zulässigen Einzelhandelsbetrieben die zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente der Sortimentsliste von Rastede als Hauptsortiment nicht zulässig.

Zu den zentrenrelevanten Sortimenten gehören:

- Bekleidung, Wäsche
- Haus- und Heimtextilien (u.a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör)
- 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
- Sanitärwaren

Zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten gehören:

- Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren
- Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel), Parfümerieartikel
- Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel
- Schnittblumen und kleinere Pflanzen
- Zeitungen und Zeitschriften

Zu den nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten gehören:

- Zoobedarf
- Möbeln (inkl. Küchen, Matratzen, Büromöbel)
- Baumarktspezifisches Kernsortiment (u.a. Badeinrichtungen, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Heizungen, Öfen, Werkzeuge, Metall- und Kunststoffwaren)
- Farbe, Lacke, Tapeten, Teppiche und Bodenbeläge
- Elektrohaushaltsgeräte
- Lampen und Leuchten
- Fahrräder und Fahrradzubehör
- Unterhaltungselektronik, Tonträger
- Musikalien, Musikinstrumente
- Computer und Kommunikationselektronik, einschließlich Zubehör
- Auto und Autozubehör
- Gartenmarktspezifische Kernsortimente (z.B. Erde, Torf, Gartenhäuser, -geräte, (Groß-) Pflanzen und Pflanzgefäße
- Erotikartikel / Waffen

4. Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete 1 und 2 (MI1, MI2) gem. § 6 BauNVO sind in den zulässigen Einzelhandelsbetrieben jeweils maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente der Sortimentsliste von Rastede als Randsortiment zulässig. Zusätzlich ist die Verkaufsfläche je Sortimentsgruppe auf maximal 80 m² zu begrenzen. Es sind branchentypische Randsortimente zu wählen. Die Sortimentengliederung ist der textlichen Festsetzung Nr. 3 zu entnehmen.
5. Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete 1 (MI1) gem. § 6 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten sowie nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten unbegrenzt zulässig, sofern sie nicht dem § 11 BauNVO unterliegen. Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete 2 (MI2) gem. § 6 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten unbegrenzt zulässig, sofern sie nicht dem § 11 BauNVO unterliegen (§ 1 (9) i. V. m. § 1 (5) BauNVO). Die Sortimentengliederung ist der textlichen Festsetzung Nr. 3 zu entnehmen.
6. Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen sowie entlang der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Park and Ride, sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
7. Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete 1 und 2 (MI1, MI2) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
 - Oberer Bezugspunkt: Traufhöhe (TH): Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut
 - Firsthöhe (FH): obere Firstkante
 - Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße.

**Agglomeration
verhindern**

Vielen Dank Für Ihre Aufmerksamkeit!

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 28.01.2019 berücksichtigt.
2. Dem überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans 106 einschließlich örtlicher Bauvorschriften und Begründung wird zugestimmt.
3. Die erneute öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird in verkürzter Form gemäß § 4a Abs. 3 i.V. m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Es wird bestimmt, dass bei der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a Abs. 3 S. 2 BauGB Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

