



# Gemeinde Rastede

---

## TOP 9

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20 „Raiffeisenstraße / Finkenstraße“

Vorlage: 2022/016

Vorstellung Abwägungsvorschläge aus Verfahren gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB  
Satzungsbeschluss

**Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen**

**01.03.2022**

# VBB Nr. 20 „Raiffeisenstraße / Finkenstraße“



## Anlass und Ziel:

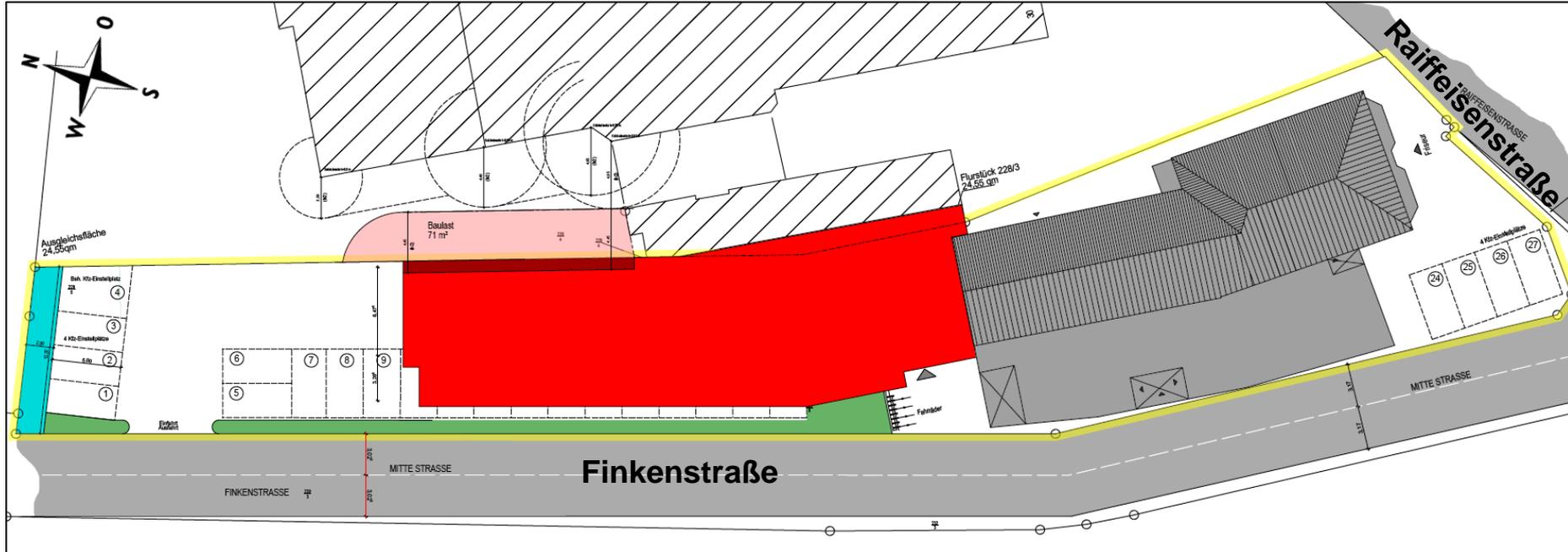
- Errichtung von elf Wohneinheiten für MitarbeiterInnen und Auszubildene der Müller & Egerer GmbH ermöglichen
- standortnaher Wohnraum, kleine Wohnungen
- Attraktivität des Unternehmens

## Geltungsbereich

ca. 1.644 m<sup>2</sup>

# VBB Nr. 20 „Raiffeisenstraße / Finkenstraße“

## Das Vorhaben



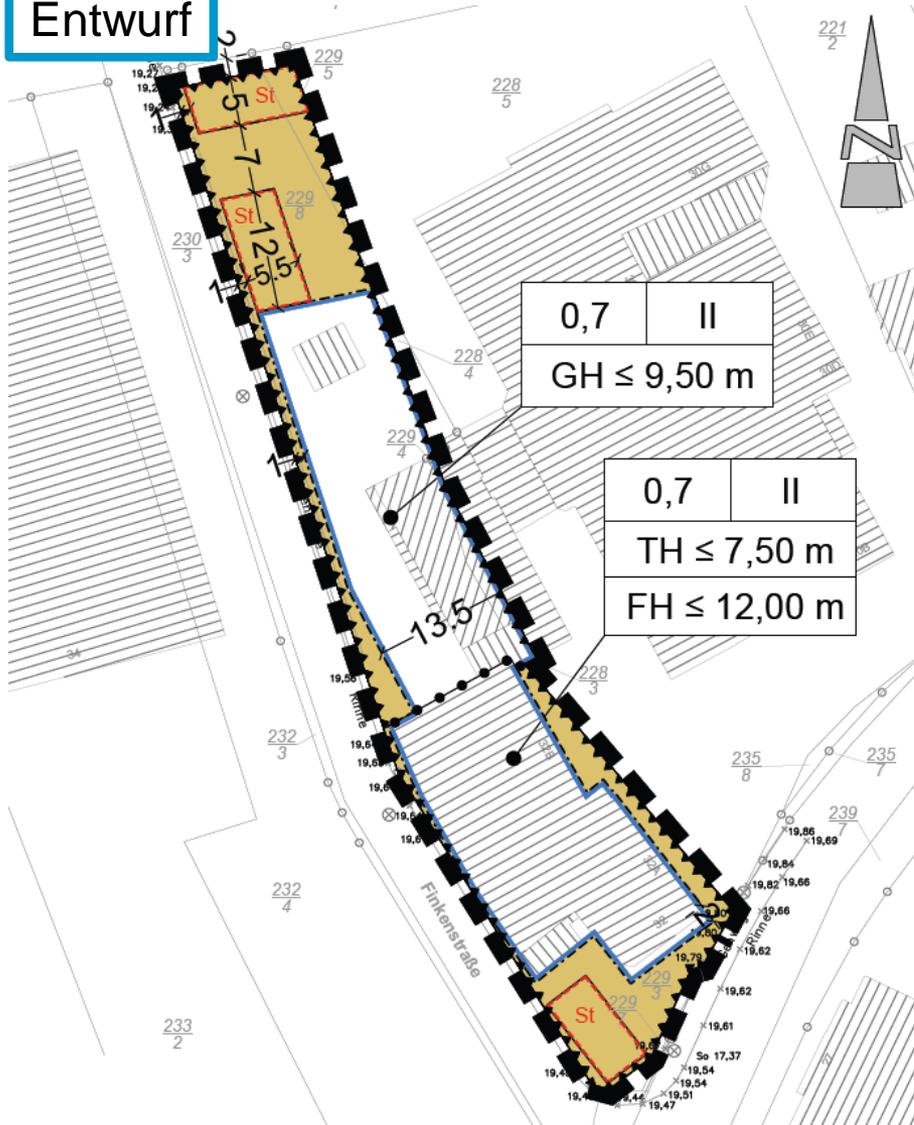
Neubau 11 Wohnungen für  
MitarbeiterInnen und  
Auszubildene



Bestandsgebäude mit 3  
Wohnungen und gewerblichen  
Nutzungen

# VBB Nr. 20 „Raiffeisenstraße / Finkenstraße“

## Entwurf



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan:

- Innenentwicklung nach § 13a BauGB
- Wohnungen und gewerbliche Nutzungen (konkret im Durchführungsvertrag)
- überbaubare Flächen ausgeweitet
- Gebäudehöhen entsprechend Planung und Bestand
- II Vollgeschosse entsprechend Innenentwicklungskonzept
- GRZ erhöht
- Vorgabe Oberflächenentwässerung durch Rigolen
- Schallschutzfestsetzungen

## Übernahme örtl. Bauvorschriften:

- Werbeanlagen nur an Stätte der Leistung
- keine wechselnde/bewegte Beleuchtung

## 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

# VBB Nr. 20 „Raiffeisenstraße / Finkenstraße“

TÖB/ Behörden

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p data-bbox="189 287 552 322"><u>Landkreis Ammerland</u></p> <p data-bbox="189 375 923 454"><b>Redaktionelle Hinweise</b> zu Planzeichnung, Begründung und Schallgutachten</p> <p data-bbox="189 506 989 632"><b>Anregung</b>, dass für Ermittlung der Verkehrslärmbelastung für Schienenverkehr das Prognosejahr 2030 herangezogen werden sollte</p> <p data-bbox="189 729 919 808"><b>Anregung</b> die Berechnungsgrundlagen zur Ermittlung der Lärmpegelbereiche zu prüfen</p> <p data-bbox="189 1039 948 1165"><b>Anregung</b> darzulegen, warum sich der Nutzungskatalog an ein Urbanes Gebiet (MU) orientiert</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="1051 375 1740 454">- Die Unterlagen werden entsprechend angepasst</li> <li data-bbox="1051 506 1866 672">- Der Anregung wird nicht gefolgt. Nach Kenntnis des Gutachters beinhalten die Daten der DB bereits den Mehrverkehr durch den Jade-Weser-Port</li> <li data-bbox="1051 729 1870 986">- Bei der Berechnung wurden konservative Annahmen mit Sicherheitszuschlägen zugrunde gelegt. Bei Parkplatzfrequentierung von ABC und HoAb! wurden niedrigere Werte genommen, da dies keine Discounter mit Aktionstagen sind.</li> <li data-bbox="1051 1039 1843 1165">- Nutzungskatalog ergibt sich aus den geplanten Nutzungen im VBB (Wohnen und Gewerbe, nicht gleichgewichtige Mischung)</li> </ul>

# VBB Nr. 20 „Raiffeisenstraße / Finkenstraße“

TÖB/ Behörden

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><u>Landkreis Ammerland</u></p> <p><b>Anregung</b> den Betrieb der genehmigten Spielhalle ab 22 Uhr zu verbieten, um Immissionsrichtwerte an Wohnnutzungen durch Stellplätze einzuhalten</p> <p><b>Frage</b>, wo im Plangebiet eine Entsiegelung stattfinden soll</p> <p><b>Anregung</b> einen Hinweis aufzunehmen, dass Garagengeschosse nicht als Vollgeschoss gezählt werden</p> <p><b>Anregung</b>, dass für den Friseur ein Stellplatz ergänzt werden muss</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Anregung wird nicht gefolgt</li> <li>- Nutzungszeiten im BPlan nicht regelbar</li> <li>- Derzeit keine Spielhalle, auch nicht wieder geplant</li> <li>- Bei Nutzungsänderungen ist die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit im Genehmigungsverfahren nachzuweisen</li> <li>- Entsiegelung ist entlang der Finkenstraße vorgesehen</li> <li>- die GRZ bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich einzuhalten</li> <li>- Ein entsprechender Hinweis wird ergänzt</li> <li>- Ein zusätzlicher (behindertengerechter) Stellplatz wird im Vorhaben- und Erschließungsplan ergänzt</li> </ul>

# VBB Nr. 20 „Raiffeisenstraße / Finkenstraße“

TÖB/ Behörden

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><u>Deutsche Bahn</u></p> <p><b>Anregung</b> Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen des Bahnbetriebes festzusetzen</p> <p>Bahnanlagen dürfen mit nicht Kränen überschwenkt werden</p> <p><u>Telefónica Germany</u></p> <p>Hinweis, dass Richtfunktrassen und deren Schutzbereiche innerhalb des Plangebietes liegen (Freihaltung bei Bauarbeiten und von Bebauung)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hinsichtlich des Verkehrslärm werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt</li> <li>- Aufgrund der Entfernung zur Bahn ist nicht mit anderen Einwirkungen zu rechnen</li>   <li>- Aufgrund der Entfernung und der geplanten Höhe kann dies ausgeschlossen werden</li>   <li>- Die festgesetzte Höhe von maximal 12 bzw. 13 m liegt unterhalb des vertikalen Schutzbereiches</li> <li>- Bei der Bauausführung wird der Hinweis berücksichtigt</li> <li>- Der Verlauf der Trasse wird als Hinweis in der Planzeichnung dargestellt</li> </ul>

# VBB Nr. 20 „Raiffeisenstraße / Finkenstraße“

TÖB/ Behörden

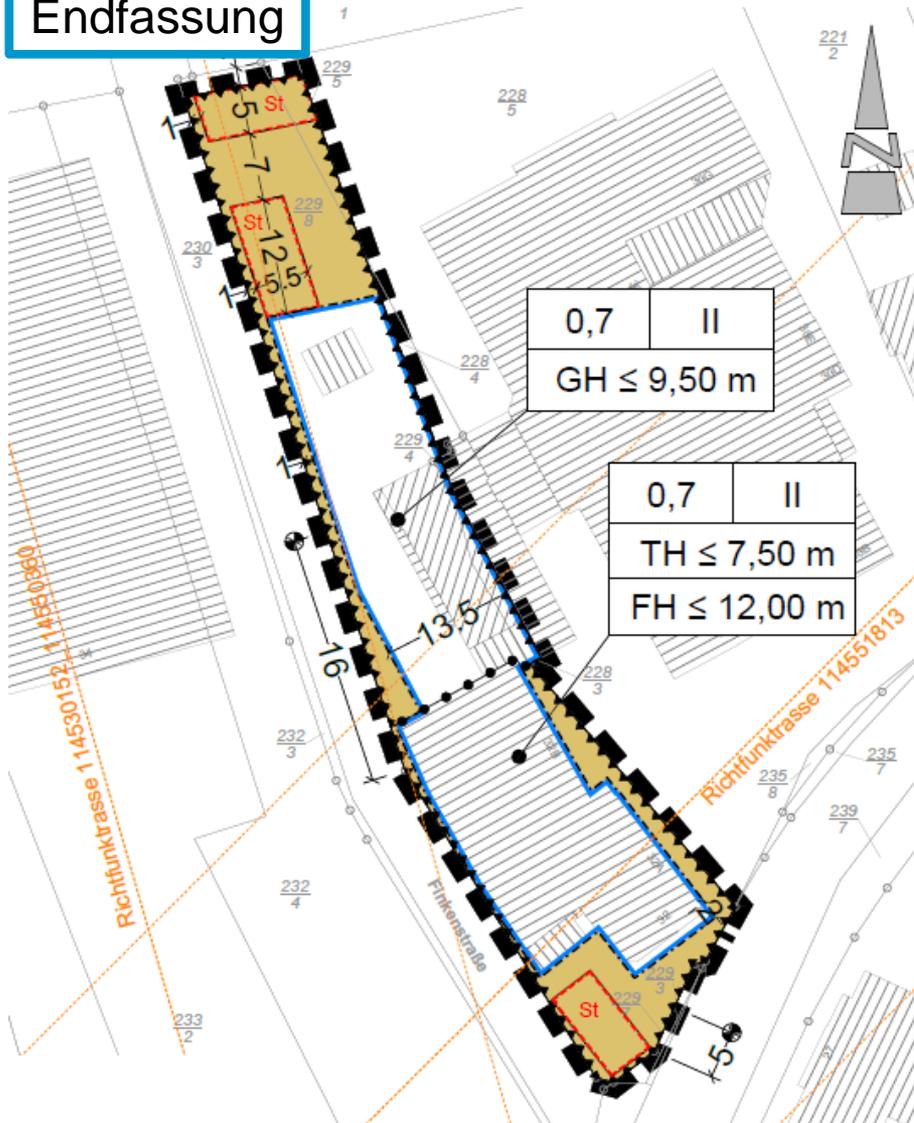
Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><u>Nds. Landesamt für Denkmalpflege,</u>  <u>Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen,</u>  <u>OOWV, Vodafone, Telekom, EWE Netz</u></p> <p><b>Redaktionelle sowie allgemeine und technische Hinweise</b></p>	<p>- Die Hinweise werden berücksichtigt</p>

Bürger

im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB) sind **keine** Stellungnahmen eingegangen

# VBB Nr. 20 „Raiffeisenstraße / Finkenstraße“

## Endfassung



## Veränderungen zum Entwurf

- Darstellung der Höhenbezugspunkte
- Darstellung der Richtfunktrassen und Schutzbereiche
- Ergänzung Hinweis zu Garagengeschoß
- Ergänzung Stellplatz in Erschließungsplan
- Redaktionelle Anpassungen an Begründung und Schallgutachten

# VBB Nr. 20 „Raiffeisenstraße / Finkenstraße“

---

## Beschlussvorschlag:

- 1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beurteilung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Bauen vom 01.03.2022 berücksichtigt.
- 2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
- 3. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 20 einschließlich Begründung mit örtlichen Bauvorschriften wird gem. § 1 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!