

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

**Vorlage-Nr.: 2023/226**

freigegeben am **08.01.2024**

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Kolay, Aysen

**Datum: 15.12.2023**

### **Sammeländerung für Gewerbe - und Industriegebiete**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	29.01.2024	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	30.01.2024	Verwaltungsausschuss
Ö	06.02.2024	Rat

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung 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 29.01.2024 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Die Sammeländerung zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“, 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“, 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looe“ mit Begründung und Umweltbericht werden gemäß § 1 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

#### **Sach- und Rechtslage:**

Die Bebauungspläne 15a, 86 und 98 der Gemeinde Rastede weisen Industrie- und Gewerbegebiete aus, allerdings ohne Festsetzungen zur zulässigen Höhe von baulichen Anlagen zu treffen. Mit der vorgesehenen Änderung der Bebauungspläne sollen Festsetzungen zur zulässigen Höhe aufgenommen werden, um die Überprägung der Umgebungsbebauung und der freien Landschaft durch sehr hohe Baukörper zu vermeiden.

Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde von ansässigen Unternehmen die geplante Höhenbegrenzung als nicht ausreichend für künftig mögliche Bauprojekte kritisiert.

Die Gemeinde Rastede erachtet die gewählten Höhen jedoch für mehr als ausreichend. In den Bebauungsplänen sind Grundflächenzahlen von 0,7 beziehungsweise 0,8 sowie Baumassenzahlen von 8,5 bis 10,0 als nach der Baunutzungsverordnung maximal ausnutzbare Größe festgesetzt. Insbesondere die Baumassenzahl beinhaltet die größte Ausnutzungsmöglichkeit des Grundstückes in dreidimensionaler Hinsicht. Wenn also bei Ausnutzung der Grundflächenzahl, was insbesondere im industriell geprägten Bereich der Standard ist, Länge und Breite durch die Grundstücksgröße dem Grunde nach feststehen, ergibt sich durch die Baumassenzahl daraus die maximale Höhe. Diese wird nicht nur bei keinem Baukörper, der bereits besteht, erreicht; vielmehr besteht zum jetzigen Zeitpunkt durchgängig noch ein deutliches Potenzial zur Aufstockung beziehungsweise Erweiterung. Lediglich dann, wenn ein Gebäude abgebrochen werden beziehungsweise ein noch nicht genutztes Grundstück erstmalig zur Bebauung anstehen würde, könnte bei geringer Ausnutzung der Grundflächenzahl eine größere Höhe erreicht werden. Genau hier setzt jedoch die Regulierungsabsicht der Gemeinde ein.

Die Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge sind der Anlage 1 zu entnehmen. Die Abwägungsvorschläge enthalten in kursiver Schrift zudem die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange, um diese im Zuge der Gesamtabwägung berücksichtigen zu können.

Inhaltliche Änderungen waren infolge der eingegangenen Stellungnahmen nicht erforderlich, sodass der Satzungsbeschluss gefasst werden kann. Nähere Ausführungen werden in der Sitzung gegeben.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Haushaltsmittel zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens stehen zur Verfügung.

### **Auswirkungen auf das Klima:**

Aufgrund der geplanten Änderung ergeben sich keine Auswirkungen auf das Klima. Im Übrigen sind die Auswirkungen bereits bei der Aufstellung der Bebauungspläne entsprechend berücksichtigt worden.

### **Anlagen:**

1. Abwägungsvorschläge
2. Lagepläne
3. Satzung mit Begründung und Umweltbericht