

# GEMEINDE RASTEDE Landkreis Ammerland

---

## vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8 „Oldenburger Straße / Bahnhofstraße“

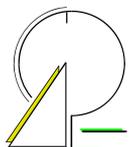
frühzeitige Beteiligung der Behörden und  
sonstiger Träger öffentlicher Belange  
(§ 4 (1) BauGB)

und

frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit  
(§ 3 (1) BauGB)

## **ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE**

05.05.2010



**Träger öffentlicher Belange****von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:**

1. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)  
Alfred-Benz-Haus  
Stilleweg 2  
30655 Hannover
2. E.ON Netz GmbH  
Betriebszentrum Lehrte – Leitungen  
Eisenbahnlängsweg 2a  
31275 Lehrte
3. ExxonMobil Production Deutschland GmbH  
Riethorst 12  
30659 Hannover
4. Gasunie Deutschland Services GmbH  
Pelikanplatz 5  
30177 Hannover
5. EWE NETZ GmbH  
Netzregion Oldenburg/Varel  
Staulinie 16-17  
26122 Oldenburg
6. Transpower Stromübertragungs GmbH  
Vor dem Nordwald 14  
31275 Lehrte
7. Landwirtschaftskammer Niedersachsen  
Forstamt Oldenburg  
Im Dreieck 12  
26127 Oldenburg
8. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH  
Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest  
Ammerländer Heerstraße 140  
26129 Oldenburg
9. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg  
Theodor-Tantzen-Platz 8  
26122 Oldenburg

**Träger öffentlicher Belange****von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:**

1. Landkreis Ammerland  
Ammerlandallee 12  
26655 Westerstede
2. NLD Niedersachsen
3. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr  
Geschäftsbereich Oldenburg  
Kaiserstraße 27  
26122 Oldenburg
4. Polizeiinspektion Oldenburg-Stadt / Ammerland  
Polizeistation Rastede  
Bahnhofstraße 26  
26180 Rastede
5. Kabel Deutschland GmbH + Co. KG  
Bavinkstraße 23  
26789 Leer
6. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband  
Georgstraße 4  
26919 Brake
7. Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen  
Willy-Brandt-Platz 7  
28215 Bremen
8. Oldenburgische Industrie- und Handelskammer  
Moslestraße 5  
26122 Oldenburg
9. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege  
Referat für Archäologie  
Stützpunkt Oldenburg  
Ofener Straße 15  
26121 Oldenburg

| <b>Anregungen</b>   | <b>Abwägungsvorschläge</b>   |
|---|--|
| <p><b>Landkreis Ammerland</b><br/><b>Ammerlandallee 12</b><br/><b>26655 Westerstede</b></p>   |  |
| <p>Das mir übersandte gedruckte Exemplar der Planzeichnung (Stand: 23. Februar 2010) entspricht nicht dem auf der Homepage der Gemeinde Rastede veröffentlichten Vorentwurf (Stand: 25. Februar 2010), zu dem ich nachfolgend Stellung nehme.</p> <p>Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Ich bitte darum, die Begründung entsprechend zu ergänzen.</p> <p>Meine Untere Bauaufsichtsbehörde vermisst angesichts der vom An- und Abfahrtsverkehr (Einstellplätze) zu erwartenden Lärmemissionen einen immissionsschutzfachlichen Nachweis darüber, dass der Schutzanspruch der benachbarten Wohnnutzungen gewahrt wird.</p> <p>Ich bitte um Berücksichtigung der Stellungnahmen des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege und der Bodenfundstellen, Baudenkmale und Gartendenkmale/Parkanlagen, die ich mit E-Mail vom heutigen Tage gesondert übermittelt habe.</p> <p>Außerdem bitte ich darum, die Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 23.03.2010 in diese Planung einfließen zu lassen.</p> <p>Die Zahl der Vollgeschosse (II) im straßenseitigen Bereich sollte nicht als Mindestmaß (ohne Höchstmaß), sondern entsprechend Ziffer 2.7 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990 als zwingend festgesetzt werden. Diese Festsetzung sollte nicht für das südliche Plangebiet im Bereich</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Inhalte der Bebauungspläne sind identisch.</p> <p>Der Hinweis wird befolgt, die Begründung wird ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird befolgt, die Schallimmissionssituation, ausgehend von der geplanten Nutzung, wurde im Rahmen eines Lärmschutzgutachtens (Büro für Lärmschutz, Papenburg) beurteilt (Stellplätze, Tiefgarage, Anlieferung, Lüftungen). Für die umliegenden Nutzungen wurden entsprechend ihrer Einstufung in der Bauleitplanung die Richtwerte der TA Lärm bzw. der DIN 18005 für Mischgebiete (MI) bzw. Wohngebiete (WA) angewandt. Das Ergebnis zeigt, dass die Richtwerte sowie die zulässigen Spitzenpegel an allen Immissionsorten tags und nachts eingehalten werden. Hierüber wird sichergestellt, dass die Schutzansprüche der umliegenden Wohnnutzung gewährleistet werden.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Stellungnahme bezieht sich auf die Inhalte der konkreten Objektplanung, die Anlage zum Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB ist. Die Details hierzu werden mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt und in der Planung (Objektplanung und Freiflächenplan als Anlage und Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie des Durchführungsvertrags gem. § 12 BauGB) berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt, zur Vermeidung unerwünschter Höhenentwicklungen wird die Zahl der Vollgeschosse (II) entlang der Oldenburger Straße und der Bahnhofstraße als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt. Diese Festsetzung gilt ausschließlich für die im straßenseitigen Bereich liegenden</p> |

| Anregungen  | Abwägungsvorschläge  |
|---|--|
| <p>der nicht von der textlichen Festsetzung Nr. 2 erfassten Stellplätze gelten, wo offensichtlich Nebenanlagen in Form von Gebäuden zulässig sein sollen.</p> <p>Ich empfehle, auch entlang der Oldenburger Straße (K 131) einen Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (mit Ausnahme des bereits festgesetzten Einfahrtsbereiches zum Stellplatz) festzusetzen.</p> <p>In der textlichen Festsetzung Nr. 1 sollten die Worte "in der Bebauungsplanänderung" gestrichen werden.</p> <p>Die textliche Festsetzung Nr. 3 sollte mit der Begründung (Kapitel 1.11: Überschreitung der Grundflächenzahl nur durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) harmonisiert werden.</p> <p>Ich bitte um Beachtung des § 12 Abs. 3 a BauGB (Aufnahme folgender textlicher Festsetzung: "Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Mischgebiet MI (Vorhabenbezogener Bebauungsplan) die nach den Festsetzungen zulässigen Nutzungen nur solange zulässig sind, wie sie durch den Durchführungsvertrag gedeckt sind bzw. erst dann zulässig werden, wenn eine entsprechende Änderung des Durchführungsvertrages erfolgt ist.") und um Übersendung des Durchführungsvertrages.</p> <p>Es gibt keine Ermächtigungsgrundlage, die Rügefrist für Abwägungsmängel auf sieben Jahre festzulegen.</p> <p>Die Ausführungen unter Kapitel 7.0 sollten um die Aussage ergänzt werden, dass das Plangebiet gut an den ÖPNV angeschlossen ist, zum einen durch die von der Regionallinie 340 und der Nachtbuslinie N 31 bediente Haltestelle Abzw. Bahnhofstraße in unmittelbarer Nähe, zum anderen durch den Bahnhof, der (neben dem auch dort vorhandenen Regionalbusangebot) über das Angebot der NordWestBahn stündlich - auch am Wochenende - eine Verbindung zum Oberzentrum Oldenburg herstellt.</p> <p>Weitere Hinweise zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB habe ich zwar nicht, ich bitte jedoch darum, die Verfahrensleiste um die Dokumentation der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen (s. öffentliche Auslegung) zu</p> | <p>de, überbaubare Grundstücksfläche. Die Planzeichnung wird entsprechend angepasst.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt, mit Ausnahme der festgesetzten Ein- und Ausfahrten wird entlang der Oldenburger Straße ein Ein- und Ausfahrtsverbot festgesetzt.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt, die textliche Festsetzung wird angepasst.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt, die textliche Festsetzung wird angepasst. Die Überschreitung der zulässigen GRZ von 0,6 bezieht sich auf die Grundflächen gem. § 19 (4) BauNVO (Garagen und Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Erdoberfläche).</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt. Die textliche Festsetzung wird wie folgt ergänzt: „Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) sind gem. § 9 (2) BauGB i. V. m. § 12 (3a) BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.“</p> <p>Die Verfahrensvermerke werden entsprechend angepasst.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt, die Begründung wird um die aktuellen Aussagen zum ÖPNV ergänzt.</p> <p>Den redaktionellen Hinweisen wird zum Teil gefolgt. Eine Dokumentation der eingegangenen Stellungnahmen in der Verfahrensleiste ist nicht notwendig, sondern erfolgt im Rahmen der öffentlichen Auslegung. Die übr-</p> |

| Anregungen   | Abwägungsvorschläge   |
|--|---|
| <p>ergänzen, die Angaben zum Maßstab (Verfahrensleiste und Begründung, Kapitel 1.1: 1:1000) mit der Planzeichnung (1:500) zu harmonisieren und die Nummerierung der Kapitel in der Begründung der Inhaltsübersicht anzupassen.</p>   | <p>gen Hinweise werden entsprechend angepasst.</p>  |
| <p>Aus denkmalrechtlicher Sicht wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Bodenfundstellen sind registriert; Baudenkmale und Gartendenkmale/Parkanlagen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Siehe hierzu auch die beigefügten Anlagen. Ferner bitte ich um Berücksichtigung der beigefügten Stellungnahmen des Niedersächs. Landesamtes für Denkmalpflege.</p>  | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Bodenfundstellen. Die Bau- und Gartendenkmale/Parkanlagen werden im Rahmen der Objektplanung (Anlage und Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans des Durchführungsvertrags gem. § 12 BauGB), berücksichtigt.</p>   |
| <p><b>NLD Niedersachsen<br/>(Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege)</b></p>  |   |
| <p>Grundlage des Bebauungsplans, ist der beigefügte Entwurf im Maßstab 1:200 vom 28.01.2008. Der Entwurf ist das Arbeitsergebnis der Beratungen zum geforderten Umgebungsschutz gem. § 8 NDSchG.</p> <p><u>Nachbesserungen und Ergänzungen zum Gebäudeentwurf:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Pfeilermaß in der Gebäudekante Oldenburger Straße / Bahnhofstraße ist zu schmal geraten. Eine Angleichung des Pfeilermaß an den übrigen Bestand (siehe rechter Pfeiler Eingang Oldenburger Straße) wurde bereits in den Vorgesprächen eingefordert.</li> <li>• Zur Gliederung der Fassade an der Bahnhofsstraße sollte auch hier eine Zäsur in der Fassade entstehen, analog der Fassadengliederung durch die Eingangssituation an der Oldenburger Straße. Im zweiten Drittel wird die Putzfassade zu Gunsten des Gläsig unterbrochen. Die Bahnhofstraße wird durch eine offene Bauweise geprägt, folgerichtig sollte der langgestreckte Neubau vertikal gegliedert werden.</li> <li>• Die Oberflächenqualität des Außenputzes, orientiert sich am Bestand der umliegenden historischen Putzbauten. Der Putz erhält einen Farbanstrich auf Mineral- oder Silikatbasis. Die angegebenen RAL-Farbtöne (Lackfarben), dürfen als grober Auswahlrahmen gelten. In Abhängigkeit zur Putzoberflächenqualität ist eine Bemusterung der verschiedenen Farbtöne erforderlich. Das Sockelmauerwerk sollte im</li> </ul> | <p>Die Hinweise werden berücksichtigt. Diesbezüglich erfolgte eine Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde (Landkreis Ammerland als untere Denkmalschutzbehörde, Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege).</p> <p>Die Hinweise zur Anpassung des Pfeilermaßes, zur Gliederung der Fassade, zur Oberflächengestaltung und zu den Fensterprofilen werden befolgt. Die Objektplanung wird entsprechend angepasst und in die Planung eingestellt. Im Rahmen der Ausführungsplanung erfolgt eine Bemusterung der Farbgestaltung für Fassaden und Fensterprofile.</p> |

| Anregungen  | Abwägungsvorschläge  |
|---|--|
| <p>Material dem Klinkerpflaster angeglichen werde.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Entwurfsziel sieht vor, die Fensterprofile in Ihrer Farbgebung, der Verglasung anzugleichen. Um das Entwurfsziel weiter verfolgen zu können, schlage ich vor die Farbpalette auf die RAL-Töne 7036 und 7037 auszuweiten. Auch hier ist eine Bemusterung im Zusammenhang mit der Fassadenfarbgestaltung angezeigt.</li> <li>• Notwendige Werbeflächen am Gebäude, sind im Brüstungsbereich des ersten Obergeschoss zulässig oder im Bereich der Pfeilerflächen im Erdgeschoss. Allgemein können die Vorgaben aus der Ortsgestaltungssatzung übernommen zum Thema Werbung übernommen werden.</li> <li>• Die Gebäudeansichten müssen den topografischen Gegebenheiten Rechnung tragen. Nach den mir vorliegenden Unterlagen, gibt es bezogen auf die Haupteingangssituation (+/-0,00) entlang der Oldenburger Straße ein Gefälleverlauf von ca. -0,35 bis ca. -1,45, bezogen auf das Niveau der öffentlichen Verkehrsflächen. Die topografischen Gegebenheiten werden zur Oldenburger Straße eine Stützmauer erfordern, die sich auf das Erscheinungsbild des Baukörpers auswirken muss.</li> </ul> <p><u>Freiflächenplan:</u><br/>Die Freiflächengestaltung wurde in der Vorabstimmung, mündlich behandelt. Der mitgelieferte Freiflächenplan liegt erstmalig zur Abstimmung vor.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die angesprochene Stützmauer zur Oldenburger Straße ist in dem Freiflächenplan nur unzureichend behandelt. Hierzu bedarf es einer konkreteren planerischen Aussage im Vorfeld der jetzigen B-Plan Änderung, die mit der UDSchB abgestimmt werden muss.</li> <li>• Im Grundsatz, müssen die versiegelten Flächen sich in der Materialzusammenstellung den umliegenden öffentlichen Verkehrsflächen angleichen. Dies gilt für die Verkehrsflächen (inkl. Stellplätze) an der Bahnhofstraße und der Oldenburger Straße. In der Zufahrt zur Tiefgarage kann abweichend zum Klinkermaterial ein Betonstein eingebaut werden. Der Betonstein sollte mehrfarbig, rot mit braun gemischt und mit einer gebrochenen Kante ausgestattet sein. In den dortigen</li> </ul> | <p>Der Hinweis wird befolgt, die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 60 werden hinsichtlich der Gestaltung der Werbeanlagen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 übernommen.</p> <p>Der Hinweis wird befolgt. In der Gebäudeansicht der Objektplanung (Anlage und Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Durchführungsvertrages) werden zukünftig die topografischen Verhältnisse berücksichtigt und mit dargestellt. Die Stützmauer wird analog zum Gebäudesockel sowie zu den Außenflächen in Klinkerpflaster hergestellt. Die Verfügbarkeit der Fläche in Richtung Fuß- und Radweg zur Realisierung einer Heckenpflanzung wird geprüft. In diesem Zusammenhang ist eine Verlagerung der Bäume auf das Straßenniveau geplant.</p> <p>Der Hinweis wird befolgt, der Freiflächenplan wird entsprechend den oben getroffenen Aussagen (Stützmauer, Hecke, Einzelbäume) ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird befolgt. Die Außenflächen werden analog zu dem Belag der Bahnhofstraße in Klinkerpflaster hergestellt. Die Stellplatzflächen sowie die Zufahrt zur Tiefgarage werden in Betonsteinpflaster (gerumpelt) vorgesehen. Die im Süden gelegenen Stellplätze werden z. T. auf Lücke verlegt. Insofern ist eine einheitliche Gestaltung der befestigten Flächen im Einklang mit den umliegenden Bereichen gesichert.</p> |

| Anregungen   | Abwägungsvorschläge   |
|--|---|
| <p>Stellplätzen muss das gleiche Material verarbeitet werden. In den Flächen, wo nach der Planung sogenannte Rasengitterplatten gesetzt werden, sollte der vorgeschlagene Betonstein, auf Lüge verlegt werden. Ein durchgängiges Material ist aufgrund topografischen Gegebenheiten wichtig (Einsehbarkeit).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Als Heckenpflanze sollte einheitlich die Rotbuche in der vorgeschlagenen Größe gesetzt werden (siehe analog öffentlicher Straßenraum). Als Einzelbäume, an der Oldenburger Straße, waren in den Vorgesprächen, Spaliergehölze angedacht worden. Was hier als sinnvoll und Überlebensfähig erscheint, steht eng im Zusammenhang mit der noch zu klärenden Ausgestaltung, des Gebäudeumfeld zur Oldenburger Straße (Stichwort: Stützmauer). Die Säulen-Hainbuche darf in seinem Habitus als Ortsfremd gelten, gerade im Abgleich mit dem Baumbestand im denkmalgeschützten Schlosspark.</li> </ul> <p><u>Notwendige Stützmauer zur Oldenburger Straße:</u><br/>                 Alternativ zu einer Stützmauer, mit einer notwendigen Höhe von über einem Meter, könnte der Höhenversatz ganz oder in wesentlichen Teilen im Sockelbereich des Bauwerks abgefangen werden. Der negative und nachhaltige Eingriff in das Straßenbild der Oldenburger Straße, kann durch eine entsprechende Entwurfsalternative entscheidend gemindert werden. Die Platzierungsmöglichkeiten von Grünflächen und Spaliergehölzen wird entscheidend verbessert. Die notwendige Treppenanlage kann in den Gebäudeeinschnitt der Eingangssituation Oldenburger Straße eingebunden werden. Als Anschauungsbeispiel füge ich dem Nachtrag Bildaufnahmen vom Horst Janssen Museum in Oldenburg bei. Der ansteigende/ fallende Sockelbereich wurde hier durch Gläsig abgedeckt.</p> | <p>Als Heckenpflanze wurde bereits in der bisherigen Planung die Rotbuche vorgesehen. Die Säulenhainbuche befindet sich auch entlang der neu gestalteten Bahnhofstraße und wird dementsprechend auch hier vorgesehen, so dass ein einheitlicher Gesamteindruck entsteht.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Abfangen des Geländeneiveaus im Gebäudesockel, z. B. durch Glaselemente (z. B. wie am Horst-Janssen-Museum in Oldenburg) ist hier angesichts der zukünftigen Landennutzung und der geplanten Eingangsbereiche nicht durchführbar bzw. sinnvoll. Höhenversprünge innerhalb des Gebäudes als auch in den Außenflächen sind nicht vorgesehen, um möglichst vielfältige Nutzungsmöglichkeiten sowie barrierefreie Zonen zu bieten. Insofern wird, wie bereits oben beschrieben, eine Stützmauer in Klinker vorgesehen. Vorbehaltlich der Verfügbarkeit notwendiger Flächen ist hiervor eine Heckenpflanzung mit integrierten Einzelbäumen auf Straßenebene geplant.</p> |
| <p><b>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr<br/>                 Geschäftsbereich Oldenburg<br/>                 Kaiserstraße 27<br/>                 26122 Oldenburg</b></p>  |   |
| <p>Das Plangebiet des o. g. Bebauungsplanes grenzt an die K 131 innerhalb der Ortsdurchfahrt Rastede. Die Belange der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV-OL) sind von der vorliegenden Planung betroffen. Folgendes ist zu beachten:</p>  |   |

|    | <b>Anregungen</b>  |  | <b>Abwägungsvorschläge</b>   |
|----|--|--|--|
| 1. | <p>Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll gemäß der vorliegenden Planung über eine neue Zufahrt von der K 131 und von der Gemeindestraße Bahnhofstraße erfolgen. Bedenken gegen die vorgesehene Erschließung bestehen nicht. Die K 131 ist auf dem betroffenen Streckenabschnitt erst vor kurzem ausgebaut worden. Die beim Ausbau hergestellten und jetzt aufzuhebenden Zufahrten zu den Flurstücken 498/7 und 498/4 sind mit Umsetzung der vorliegenden Bauleitplanung vollständig zu beseitigen. Für die neu anzulegende Zufahrt sind von der Straßenmeisterei Oldenburg die technischen Bestimmungen einzuholen.</p>  |  | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Genehmigungsplanung berücksichtigt.</p>  |
| 2. | <p>Entlang der K 131 soll die Anpflanzung einer Hecke und von Säulen Hainbuchen festgesetzt werden. Gemäß dem anliegenden Lageplan/Außenanlageplan des Büros m. böcker + partner, Oldenburg (Vorabzug) sind angrenzend an die K 131 zudem verschiedene Außenanlagen (Treppe, Cafe) vorgesehen. Bei der Planung der Außenanlagen ist zu beachten, dass in der Einmündung der Bahnhofstraße und in der Zufahrt die gemäß RAST 06, Ziff. Bild 120 erforderlichen Sichtfelder der Anfahrtsicht freigehalten werden. In den freizuhaltenden Sichtfeldern darf in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m die Sicht nicht versperrt werden. Zudem darf weder die Sicht auf Kinder, noch die Sicht von Kindern auf Fahrzeuge beeinträchtigt werden. Ich bitte, die Sichtfelder in der Planzeichnung einzutragen und einen entsprechenden Hinweis in den Bebauungsplanentwurf aufzunehmen.</p> |  | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die angegebenen Sichtfelder gem. RAST 06, Bild 120 liegen außerhalb des Plangebietes, so dass in der vorliegenden Bauleitplanung auf eine Eintragung bzw. auf einen nachrichtlichen Hinweis verzichtet wird.</p>  |
| 3. | <p>Das Plangebiet ist durch die vom Verkehr auf der K 131 und auf der Bahnhofstraße ausgehenden Emissionen belastet. Die mir zugeleiteten Unterlagen der Bauleitplanungen enthalten keine methodisch übliche Prognose des Verkehrsaufkommens auf der K 131 sowie aus dem überplanten Bereich und keinerlei Sachstandserhebungen zu den damit einhergehenden schädlichen Umwelteinwirkungen. Ich verweise auf die Bestimmungen des § 1 (6) BauGB, nach denen bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen sind, den § 9 (24) BauGB und die DIN 4109.</p> <p>Gegenüber den Trägern der Straßenbaulast der K 131 bestehen keine Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz. Ich bitte um Aufnahme eines entsprechenden Hinweises in den Bebauungsplan. Ich</p>                          |  | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Schallimmissionssituation, ausgehend der Verkehrsbelastung der Straßen, wurde über ein Schallimmissionsgutachten beurteilt. Hieraus ergibt sich, dass das geplante Objekt innerhalb der Lärmpegelbereiche IV zur Bahnhofstraße bzw. LPB V zur Oldenburger Straße einzuordnen ist. Dementsprechend werden passive Lärmschutzmaßnahmen in Form der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile gem. DIN 4109 für Wohn- und Büroräume verbindlich festgesetzt. Zusätzlich werden für die Süd- bzw. die Westseite die erforderlichen Schallschutzklassen (SSK) für Fenster VDI 2719 festgesetzt. Hierüber wird der Belang des Immissionsschutzes ausreichend berücksichtigt, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden sichergestellt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| <b>Anregungen</b>   |  | <b>Abwägungsvorschläge</b>   |
|---|--|--|
| <p>bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgebrachten Anregungen und Hinweise vor Veröffentlichung des Bebauungsplanes. Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung der gültigen Bauleitplanung einschließlich Begründung.</p>  |  |  |
| <p><b>Polizeiinspektion Oldenburg-Stadt / Ammerland</b><br/> <b>Polizeistation Rastede</b><br/> <b>Bahnhofstraße 26</b><br/> <b>26180 Rastede</b></p>   |  |  |
| <p>Nachfolgende Aspekte sollten bei dem Bauvorhaben nach hiesiger Auffassung Beachtung finden:</p> <p>Der Bereich der Oldenburger Straße / Bahnhofstraße ist ein Bereich, der durch die Schüler der KGS Rastede während des Schulweges stark frequentiert wird. Die Sicherheit dieses Schulweges hat bei dieser Bewertung einen sehr hohen Stellenwert.</p> <p>Die Geh- und Radwege in dem Bereich der Oldenburger Straße und auch der Bahnhofstraße dürfen weitestgehend nicht durch die Baumaßnahmen beeinträchtigt werden. Diese Bereiche dürfen auch während der Baumaßnahme nicht durch Baufahrzeuge zugeparkt werden. Ggf. ist im Bereich der Bahnhofstraße ein Halteverbot einzurichten.</p> <p>Die Anlieferung von Baumaterialien sollte möglichst über den späteren Stellplatzbereich / Zufahrt Tiefgarage (Zugang über die Oldenburger Straße) erfolgen. Hierdurch wird der Individualverkehr im Bereich der Oldenburger Straße nicht zu lange tangiert. Die Anlieferung von Baumaterialien sollte nach hiesiger Bewertung nicht von der Bahnhofstraße erfolgen. Einwendungen gegen das eigentliche Bauvorhaben können hier nicht vorgebracht werden. Für weitere Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.</p> |  | <p>Die Hinweise zur Sicherheit des Schulweges werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Ausführungsarbeiten berücksichtigt.</p> |

| <b>Anregungen</b>   |  | <b>Abwägungsvorschläge</b>  |
|---|--|---|
| <p><b>Kabel Deutschland GmbH + Co. KG</b><br/> <b>Bavinkstraße 23</b><br/> <b>26789 Leer</b></p>  |  |   |
| <p>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 11.03.10.</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage aus den beiliegenden Bestandsplan ersichtlich ist.</p> <p>&lt;&lt;Lap Rastede Oldenburger Str.pdf&gt;&gt;</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.</p>  |  | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Ausführungsarbeiten berücksichtigt.</p>  |
| <p><b>Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband</b><br/> <b>Georgstraße 4</b><br/> <b>26919 Brake</b></p>  |  |   |
| <p>Wir nehmen zu dem oben genannten Bebauungsplanentwurf wie folgt Stellung:</p> <p>Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Versorgungsleitungen DN 150, ON 100 und Hausanschlussleitungen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, ausgenommen an den Kreuzungsstellen, überbaut werden. Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW - Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass diese gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, gegebenenfalls für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p> |  | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsarbeiten berücksichtigt. Übergeordnete Versorgungsleitungen verlaufen nicht innerhalb des Plangebietes, so dass die Festsetzung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen nicht notwendig ist.</p> |

| Anregungen   |  | Abwägungsvorschläge   |
|--|--|---|
| <p>Das ausgewiesene Planungsgebiet muss durch die bereits vorhandenen Versorgungsanlagen als voll erschlossen angesehen werden. Ob und in welchem Umfang eine Erweiterung erfolgt, muss rechtzeitig gemeinsam festgelegt werden. Um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten. Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden. Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsleitungen in dem anliegenden Plan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Kaper, Tel. 044881 845211, von unserer Betriebsstelle in Westerstede in der Örtlichkeit an. Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.</p> |  |   |
| <p><b>Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen</b><br/> <b>Willy-Brandt-Platz 7</b><br/> <b>28215 Bremen</b></p>   |  |   |
| <p>Wir haben grundsätzlich keine Bedenken bezüglich der oben genannten Planungen. Wir möchten Sie jedoch bitten, den Satz über den ÖPNV wie folgt zu ändern:</p> <p>„Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt durch die Verkehrsunternehmen im Verkehrsverbund Bremen Niedersachsen (VBN).“</p>   |  | <p>Der Hinweis wird befolgt, die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p>  |
| <p><b>Oldenburgische Industrie- und Handelskammer</b><br/> <b>Moslestraße 5</b><br/> <b>26122 Oldenburg</b></p>  |  |   |
| <p>Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 verfolgt die Gemeinde Rastede das Ziel, innerhalb der Ortslage im Kreuzungsbereich Bahnhofstraße / Denkmalplatz / Oldenburger Straße die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohn – und Geschäftshauses zu schaffen (vgl. Begründung, S. 1).</p> <p>Innerhalb des Geltungsbereiches wird zur Realisierung des Vorhabens ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Hierin soll eine attraktive Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Wohnen und Gastronomie sowie</p>  |  | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird das geplante Objekt konkret mit der Gemeinde Rastede abgestimmt und über die Aufnahme in den Bauleitplan sowie den Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB gesichert. Innerhalb dieses Objektes sind mehrere, kleine Ladeneinheiten geplant, Einheiten mit Verkaufsflächen über 800 m<sup>2</sup> sind nicht vorgesehen. Die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe i. S. d. § 11 (3) BauNVO (Verkausflächengröße &gt; 800 m<sup>2</sup>) sind zudem innerhalb von Mischgebieten gem. § 6 BauNVO nicht zulässig.</p> |

| Anregungen   |  | Abwägungsvorschläge  |
|--|--|--|
| <p>weiteren Dienstleistungen (z. B. Arztpraxen) entstehen, die sich positiv auf das Versorgungsangebot des Mittelzentrums Rastede und die Attraktivität als Einkaufsstandort auswirken sollen (vgl. Begründung, S. 5). Die Oldenburgische IHK äußert sich zu dem oben genannten Planvorhaben wie folgt:</p> <p>Die Gemeinde Rastede hat 2006 ein Einzelhandelskonzept erarbeitet und von der Gemeinde beschließen lassen. Die Oldenburgische IHK befürwortet das Konzept. Hierin ist der zentrale Versorgungsbereich abgegrenzt. Wir stellen fest, dass das Plangebiet in Randlage des zentralen Versorgungsbereiches „Oldenburger Straße“ liegt (vgl. Einzelhandelsgutachten für die Gemeinde Rastede, Stand: 20. Februar 2006, S. 32). Außerdem enthält der Vorentwurf keine Festsetzung der Verkaufsfläche. Wir gehen davon aus dass in dem Mischgebiet gem. § 6 BauNVO die Schwelle von 800 qm Verkaufsfläche nicht überschritten wird. Aus den genannten Gründen haben wir gegen das Vorhaben keine Bedenken.</p> |  |  |
| <p><b>Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege</b><br/> <b>Referat für Archäologie</b><br/> <b>Stützpunkt Oldenburg</b><br/> <b>Ofener Straße 15</b><br/> <b>26121 Oldenburg</b></p>  |  |  |
| <p>Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen folgende Bedenken oder Anregungen vorgetragen:</p> <p>Aus dem Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Fundplätze jedoch obertägig nicht sichtbar sind, können sie nie ausgeschlossen werden. Wir regen an, folgenden Hinweis um unsere Telefonnummer zu ergänzen und zu beachten.</p> <p>Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohle-ansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmal-</p>   |  | <p>Dem Hinweis wird gefolgt, die Telefonnummer wird ergänzt.</p> |

| <b>Anregungen</b>   | <b>Abwägungsvorschläge</b> |
|---|----------------------------|
| <p>schutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Sützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes 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 Arbeiten gestattet.</p> |                            |

## **Anregungen von Bürgern**

**von folgenden Bürgern wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:**

1. Ilse Wiener  
Bahnhofstraße 3  
26180 Rastede
2. Rainer Schultheiß  
Oldenburger Straße 213e  
26180 Rastede
3. Marie-Luise Engelke  
Thoradestraße 3  
26180 Rastede

| <b>Anregungen von Bürgern</b>  | <b>Abwägungsvorschläge</b>  |
|--|---|
| <p><b>Ilse Wiener</b><br/> <b>Bahnhofstraße 3</b><br/> <b>26180 Rastede</b></p>  |   |
| <p>Bei der Auslegung der Baupläne für das Bauvorhaben Bahnhofstrasse 1 (ehemals Spielwarenfachgeschäft Bakenhus, Ecke Oldenburger Straße) ist mir aufgefallen, dass die zu meinem Grundstück (Bahnhofstraße 3) gelegene Mauer begrünt werden soll.</p> <p>Gegen die Begrünung der Mauer lege ich Einspruch ein. Die Mauer steht vollständig auf meinem Grundstück, ein 30 cm schmaler Streifen jenseits der Mauer (Richtung Oldenburger Straße) gehört ebenfalls zu meinem Grundstück. Ich möchte nicht, dass diese Mauer und mein Grundstück begrünt werden.</p> <p>Bei Fragen setzen Sie sich bitte mit meiner Tochter Gisela Hecht, Tel. 04480/1250, in Verbindung.</p>   | <p>Dem Hinweis wird gefolgt. Eine Mauerbegrünung wird zukünftig nicht mehr vorgesehen, der Freiflächenplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird entsprechend angepasst.</p> |
| <p><b>Rainer Schultheiß</b><br/> <b>Oldenburger Straße 213e</b><br/> <b>26180 Rastede</b></p>  |   |
| <p>Zunächst einmal weise ich darauf hin, dass ich neben meinen eigenen Interessen als Eigentümer des Wohnhauses Oldenburger Str. 213e auch die Interessen der Eigentümer der Objekte Oldenburger Str. 213 a ( Familie Schlicht) und Oldenburger Str. 213 c (Frau Bischoff) sowie die der Mieter des Objektes Oldenburger Str. 213 b (Familie Meyer) vertrete. Die Legitimation wird durch Unterschrift bestätigt.</p> <p>Der Freiflächenplanung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 „Oldenburger Straße / Bahnhofstraße“ ist zu entnehmen, dass insgesamt 19 Pkw-Stellplätze im Süden dies Plangebietes vorgesehen sind. Diese Parkplätze grenzen unmittelbar an das Grundstück der Oldenburger Straße 213. Die Unterzeichner dieses Schreibens erheben aus folgenden Gründen Einspruch gegen diese Planung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufgrund der gewerblichen Nutzung des Planungsobjektes wird es durch die Nutzung der Stellplätze zu weiteren Lärm- und Geruchsbe-</li> </ul> | <p>Der Hinweis wird befolgt, die Schallimmissionssituation, ausgehend von der geplanten Nutzung, wurde im Rahmen eines Lärmschutzgutachtens</p>                                 |

| <b>Anregungen von Bürgern</b>  | <b>Abwägungsvorschläge</b>   |
|--|--|
| <p>lästigungen ggf. auch in den späten Abendstunden sowie an Sonn- und Feiertagen kommen. Eine entsprechende Einschränkung der Wohnqualität haben wir in diesem Punkt auch von dem Gewerbeobjekt der Oldenburger Str. 215 bereits hinzunehmen. Die Nutzung der Gartenflächen ist seitdem massiv eingeschränkt, da hier entsprechende Lärmbelästigungen und Eingriffe in die Privatsphäre eingetreten sind.</p> <p>– Durch das geplante Bauvorhaben sehen die Eigentümer einer erheblichen Wertminderung ihrer Objekte entgegen, da der ursprüngliche Zustand in der Nachbarschaft (Wohnhäuser) nicht mehr gegeben ist und sich damit veränderte Grundlagen für eine Wertermittlung ergeben.</p> <p>Wir bitten Sie, den Eingang unseres Einspruches schriftlich an o. g. Adresse zu bestätigen und uns über den weiteren Ablauf des Verfahrens in Kenntnis zu setzen.</p> | <p>(Büro für Lärmschutz, Papenburg) beurteilt (Stellplätze, Tiefgarage, Anlieferung, Lüftungen). Für die umliegenden Nutzungen wurden entsprechend ihrer Einstufung in der Bauleitplanung die Richtwerte der TA Lärm bzw. der DIN 18005 für Mischgebiete (MI) bzw. Wohngebiete (WA) angewandt. Das Ergebnis zeigt, dass die Richtwerte sowie die zulässigen Spitzenpegel an allen Immissionsorten tags und nachts eingehalten werden. Da die Immissionsrichtwerte an allen Immissionspunkten tags und nachts um mehr als 6 dB(A) unterschritten werden, kann eine Ermittlung der Vorbelastung entfallen. Hierüber wird sichergestellt, dass die Schutzansprüche der umliegenden Wohnnutzung gewährleistet werden.</p> <p>Das Plangebiet wird derzeit, wie der gesamte Bereich entlang der Oldenburger Straße, im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 60 als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Hierin sind entsprechend dem Nutzungskatalog des § 6 BauNVO für Mischgebiete neben Wohnhäusern auch weitere Nutzungen (z. B. Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) zulässig. Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird die Art der baulichen Nutzung nur geringfügig verändert (Unzulässigkeit von Spielhallen). Eine gebietsuntypische Nutzung wird insofern durch die Bauleitplanung nicht vorbereitet. Eventuelle, zukünftige Wertminderungen durch die zulässige, reale Entwicklung innerhalb des städtebaulichen Umfeldes sind nicht Inhalt des Bebauungsplanes.</p> |
| <p><b>Marie-Luise Engelke</b><br/> <b>Thoradestraße 3</b><br/> <b>26180 Rastede</b></p>  |  |
| <p>Zum oben genannten Plan ist Einiges zu sagen.</p> <p><b>Zum Bebauungsumfang:</b><br/> Rastede schmückt sich mit dem Namen „Residenzort“ – was zwar schon seit 1918 nicht mehr zutreffend ist, jedoch attraktiv und werbewirksam erscheint. Leider vergessen die Verantwortlichen fast immer, dass ein solcher Name auch verpflichtet und möglicherweise manchmal Verzicht bedeutet.</p>   | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>   |

| <b>Anregungen von Bürgern</b>   | <b>Abwägungsvorschläge</b>   |
|---|--|
| <p>Das besagte Grundstück (seit einigen Jahren sind die zeitweilig getrennten Teile ja wieder vereint) war nur zu etwa 25-30 % überbaut. Seit 1989 war eine 80%ige Bebauung erlaubt. Das dürfte doch genügen! Was verspricht sich die Gemeinde an dieser markanten und sensiblen Stelle vor der Kirche von einer nahezu 100%igen Bebauung und Versiegelung? Erst 80%, dann 88 % und dann noch „zulässige Überschreitung“!? Für den Residenzort-Charakter ist so was tödlich, für die Rasteder Bevölkerung ein Schlag ins Gesicht. Rastedes Schönheit bestand nie vorrangig aus der Schönheit seiner Gebäude, sondern in weitaus höherem Maß aus seinem Grün. Das wird in den letzten Jahren zunehmend zerstört und blindem Kommerz geopfert. Bei solchem Vorgehen haben Sie vielleicht (Vielleicht!) eines Tages sehr viel Geld, leben dann aber in einem 0-8-15-Ort, weil Sie den Charakter Rastedes unwiederbringlich vernichtet haben. Wollen Sie das?</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Entsprechend den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 60 aus dem Jahr 1989 ist derzeit eine Versiegelung der Grundstücke bereits bis zu 80 % zulässig. Regelungen zu Anpflanzungen auf den unversiegelten Bereichen wurden dort nicht getroffen. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 wird diese Versiegelungsmöglichkeit geringfügig auf 90 % erhöht. Diese ergibt sich aus der Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 sowie einer zulässigen Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO durch Garagen, Nebenanlagen und Stellplätze bzw. Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9. Weitere Überschreitungen sind nicht zulässig. Konkret wird entsprechend der Objektplanung sowie dem Freiflächenplan, die als Anlage rechtsverbindlicher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind, eine Versiegelung von 88 % vorgesehen. In diesem Zusammenhang wird zwar ein geringfügig höherer Versiegelungsgrad zugelassen, durch die Qualität der Bepflanzungsmaßnahmen können sich neben der gestalterischen Funktion jedoch auch positive Effekte auf für das lokale Kleinklima (z. B. hinsichtlich Verdunstung, Staubfilterung, Schattenwurf) erzielen lassen.</p> <p>Die Gestaltung des Geländes erfolgt unter Berücksichtigung der umliegenden städtebaulichen Strukturen sowie der denkmalgeschützten Gebäude und Anlagen (z. B. Kirche, Schlosspark). Da hier der Umgebungschutz gem. § 8 NDSchG anzuwenden ist, wird hinsichtlich der Gebäudegestaltung (z. B. Fassadenaufteilung, Fenster, Farben etc.) sowie der Gestaltung der Außenanlagen eine Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde erzielt. Die hierzu erstellte Objektplanung sowie der Freiflächenplan werden rechtsverbindlicher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8. Insofern wird sichergestellt, dass der städtebauliche Charakter der Ortsmitte gewahrt bleibt. Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird die Innenverdichtung des stark vorgeprägten Ortskerns im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden vorbereitet. Eine stark aufgelockerte Bebauung war und ist hier nicht Planungsziel der Gemeinde. Vielmehr soll durch die Entwicklung im Innenbereich mit einem Wohn- und Geschäftshaus die Attraktivität Rastedes sowohl für Bewohner als auch für Touristen gestärkt werden.</p> |

| Anregungen von Bürgern   | Abwägungsvorschläge   |
|--|---|
| <p><b>Zum Umweltbericht:</b><br/>Unter 2.1 gibt es hier zwar eine Überschrift „Bestandsaufnahme“ – aber keine Bestandsaufnahme! Die fehlt! Wie wollen sie eine ehrliche Bewertung der Veränderung von Flora, Fauna, Kleinklima usw. vornehmen, wenn Sie den gehabten Bestand unterschlagen? Neben Bodendeckern und Stauden gab es hier etliche Obstbäume, Blütensträucher, eine riesige Esche und mindestens ein Dutzend großer, ca. 50-jähriger Rhododendren, einige davon waren noch älter. Rhododendren sind doch ein Wahrzeichen von Rastede. Damit könnten Sie punkten.</p> <p>Unter 2.2.1 ist im Umweltbericht von „geringfügig erhöhtem Versiegelungsgrad“ die Rede. Wenn aber eine Grundstücksbebauung von 30 % auf annähernd 100%ige Bebauung erhöht wird, ist die Bezeichnung „geringfügig“ der blanke Hohn. Unter 2.3 heißt es im Umweltbericht: „es werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet“. Das ist absolut richtig. Vorbereitet wird hier nichts mehr. Aller Bewuchs ist zusammen mit dem Abbruch der Gebäude längst vor irgendeiner Bewertung beseitigt worden. Um Ausgleich und Ersatz zu umgehen? Der ist aber nötig! Rasengittersteine als Alibi sind kein Ersatz für so viel Rodung.</p> <p>Ein Ausgleich könnte z. B: die Dachbegrünung der Tiefgarage bzw. des aufliegenden Erdgeschosses sein. Bei entsprechender Bauqualität, die an dieser Stelle ja wohl verlangt werden kann, können dort Sträucher und kleine Bäume gepflanzt werden und das zerstörte Kleinklima wenigstens etwas verbessern. Das sollte verlangt werden.</p> <p><b>Zur Grenzbebauung:</b><br/>Bei der 9m-Grenzbebauung nach Westen sind zum Schutz der auf den Nachbar-Grundstücken vorhandenen Bepflanzungen und Gebäude unbedingt entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu treffen.</p> <p><b>Zur Nutzung:</b><br/>Hier muss sichergestellt sein, dass der nach dem Bundesbaugesetz erlaubte Geräuschpegel nicht erhöht wird.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In dem Kapitel 2.2.1 des Umweltberichtes erfolgt eine Beschreibung der Bestandsaufnahme der Schutzgüter gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB. Die Fläche des Plangebietes wurde bereits vor Beginn der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom damaligen Bestand (Gebäude, Gartenbepflanzung) freigeräumt. Dies war entsprechend den Festsetzungen der gültigen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 60) zulässig. Eine genaue Kartierung des vorherigen Bestandes war demnach nicht möglich und auch nicht notwendig. Besondere, geschützte Wertigkeiten innerhalb des damaligen Bestandes sind nicht bekannt. Die angegebenen Rhododendren besitzen keine besondere Wertigkeit i. S. d. Eingriffsregelung gem. BNatSchG.</p> <p>Im Rahmen der Bauleitplanung wurde die Eingriffsregelung gem. BNatSchG angewandt. Hierbei ist nicht der aktuelle Versiegelungsgrad maßgeblich für die Beurteilung des Eingriffsumfanges, sondern die nach den Regelungen der vorherigen Bauleitplanung maximal zulässige Versiegelung. Entsprechend den o. g. Aussagen sind zusätzliche Kompensationsmaßnahmen nicht notwendig. Seitens der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland wurden hinsichtlich der Abarbeitung der Eingriffsregelungen keine Bedenken vorgetragen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Freiflächenplanung werden bereits umfangreiche Pflanzmaßnahmen vorgesehen. Die Anlage einer Dachbegrünung wird geprüft, kann allerdings nicht eingefordert werden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Ausführungsarbeiten berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird befolgt, die Schallimmissionssituation, ausgehend von der geplanten Nutzung, wurde im Rahmen eines Lärmschutzgutachtens</p> |

|  | <b>Anregungen von Bürgern</b> |  | <b>Abwägungsvorschläge</b>   |
|--|-------------------------------|--|--|
|  |                               |  | <p>(Büro für Lärmschutz, Papenburg) beurteilt (Stellplätze, Tiefgarage, Anlieferung, Lüftungen). Für die umliegenden Nutzungen wurden entsprechend ihrer Einstufung in der Bauleitplanung die Richtwerte der TA Lärm bzw. der DIN 18005 für Mischgebiete (MI) bzw. Wohngebiete (WA) angewandt. Das Ergebnis zeigt, dass die Richtwerte sowie die zulässigen Spitzenpegel an allen Immissionsorten tags und nachts eingehalten werden. Hierüber wird sichergestellt, dass die Schutzansprüche der umliegenden Wohnnutzung gewährleistet werden.</p> |