Anlage 1 zu Vorlage 2010/184

Gemeinde Rastede

Landkreis Ammerland

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23

„Mühlenhof“

Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Entwurf 09. November 2010

NWP • Planungsgesellschaft mbH • Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1 • 26121 Oldenburg
Postfach 3867 • 26028 Oldenburg
Telefon 0441/97 174 0 • Telefax 0441/97 174 73
www.nwp-ol.de • info@nwp-ol.de

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Geltungsbereich der Änderung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 betrifft die textliche Festsetzung

Rechtskräftige Fassung der textlichen Festsetzung Nr. 1, Punkt 1.1 in der 3. Änderung:

1.1 Sondergebiet „Nachsorgefachklinik“

Das Sondergebiet „Nachsorgefachklinik“ dient der Unterbringung einer Nachsorgefachklinik.

a) zulässig sind:

- eine Nachsorgefachklinik mit den erforderlichen Untersuchungs- und Behandlungseinrichtungen sowie dem Bettenhaus

b) Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für die Verwaltung
- Wohnungen für Betriebspersonal
- die der Versorgung von Patienten und Personal dienenden Läden und Wirtschaften (Kiosk, Cafeteria)

c) Nach § 12 (6) und (7) BauNVO sind nur bis max. 8 der für die Nachsorgefachklinik erforderlichen Stellplätze und/ oder Garagen innerhalb des Sondergebietes zulässig.

Fassung der textlichen Festsetzung Nr. 1, Punkt 1.1 in der 5. Änderung:

1.1 Sondergebiet „Wohnanlage für seelisch behinderte Menschen und Dienstleistungszentrum"

a) zulässig sind:

- Wohngruppen mit Einzelzimmern für seelisch behinderte Menschen
- Einzelwohnungen für seelisch behinderte Menschen
- komplementäre Einrichtungen wie Werkräume, Gruppenräume, Besprechungsräume etc.
- Büros, Sekretariat, Empfangsbereiche
- Lagerräume, Versorgungsräume (Wäsche etc.), Haustechnikräume, Hauswirtschaftsräume
- Cafeteria mit Küche (einschl. Vorbereitungsräume und Lagerräume der Küche)
- Sozialräume
- Personalwohnung
- Kiosk
- die der Versorgung des Baugebiets dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

b) Ausnahmsweise zulässig sind:

- Büros für im Vorsorge- und Gesundheitswesen tätige Einrichtungen und fachfremde Dritte

c) Nach § 12 (6) und (7) BauNVO sind nur bis max. 8 der für die Wohnanlage erforderlichen Stellplätze und/ oder Garagen innerhalb des Sondergebietes zulässig.

Es gilt die BauNVO 1990.

HINWEISE

(1)

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 gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Archäologische Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 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.

(2)

Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

(3)

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

(4)

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion.

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Rastede diese 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23, bestehend aus der obenstehenden textlichen Festsetzung, als Satzung beschlossen.

Rastede, den .....

Bürgermeister

Planverfasser

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 wurde ausgearbeitet von der NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den .....

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/VA der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Rastede, den .....

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Rat/VA der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/ § 4a Abs.3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rastede, den .....

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 nebst Begründung in seiner Sitzung am ..... als Satzung beschlossen.

Rastede, den .....

Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im/ in ..... bekannt gemacht worden.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 ist damit am ..... wirksam geworden.

Rastede, den .....

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rastede, den .....

Bürgermeister

Gemeinde Rastede

Landkreis Ammerland

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23

„Mühlenhof“

Begründung

Verfahren gemäß § 13 a BauGB

NWP • Planungsgesellschaft mbH • Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1 • 26121 Oldenburg
Postfach 3867 • 26028 Oldenburg
Telefon 0441/97 174 0 • Telefax 0441/97 174 73
www.nwp-ol.de • info@nwp-ol.de

Inhaltsverzeichnis **Seite**

0. VORBEMERKUNGEN ... 1
1. RECHTSGRUNDLAGEN ... 1
2. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG ... 1
3. RAHMENBEDINGUNGEN ... 2
3.1 Geltungsbereich ... 2
3.2 Ergebnisse der Bestandsaufnahme ... 2
3.3 Bestehende Rechtsverhältnisse ... 3
4. GRUNDLAGEN FÜR DIE ABWÄGUNG ... 4
4.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren ... 4
4.1.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung ... 4
4.1.2 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ... 4
4.2 Einfügen der Änderung in den städtebaulichen Zusammenhang ... 4
4.3 Belange von Natur und Landschaft ... 4
4.4 Belange der Erschließung ... 5
4.5 Ver- und Entsorgung ... 5
5. INHALTE DER 5. ÄNDERUNG ... 5
6. DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF ... 6

0. Vorbemerkungen

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 soll nach § 13 a BauGB aufgestellt werden. Dabei handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Auf rechtlicher Grundlage von § 13 a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die Planung bereitet oder begründet nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben und zeigt keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 der Gemeinde Rastede sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) und der § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, jeweils in der geltenden Fassung.

2. Anlass und Ziele der Planung

Die AWO beabsichtigt, den Heimbetrieb für seelisch behinderte Menschen in das Plangebiet bzw. in die Wohnanlage am Mühlenhof (ehemalige Nachsorgefachklinik) hinein zu verlegen. Derzeit ist das Heim an der Mühlenstraße Nr. 45/ 47, ca. 300 m nördlich des Plangebietes ansässig. Die zentrale Lage des Plangebietes bietet sich für seelisch behinderte Menschen mit in der Regel eingeschränktem Aktionsradius an. Die Entfernung zum Zentrum von Rastede mit zahlreichen Infrastruktureinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten beträgt weniger als 1 Kilometer. Außerdem grenzen südlich und westlich direkt Naherholungsflächen an. Zudem sollen im Plangebiet Büronutzungen angesiedelt werden. Es handelt sich dabei um die Abteilungen des AWO Bezirksverbandes, die hauptsächlich im Beratungsbereich tätig sind.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich derzeit die Gebäudekörper der ehemaligen Kleeblattklinik (Nachsorgeklinik). Der Klinikbetrieb in diesen Gebäuden wurde aufgegeben. Der gesamte Baukörper gliedert sich in einen Südflügel und einen Nordflügel. Die beiden Gebäudeteile sind über einen Glasgang miteinander verbunden. Die bestehenden Gebäudekörper können für den Heimbetrieb und die Büronutzungen der AWO umgenutzt werden. Für den Heimbetrieb gibt es eine Leistungs- und Prüfungsvereinbarung mit dem Land Niedersachsen. Die Wohnstätte/ Wohnanlage ist eine stationäre Einrichtung. Sie erbringt für die Bewohner Leistungen zur Teilhabe am Leben in der Gemeinschaft. Aufgenommen werden volljährige, wesentlich seelisch behinderte Menschen, die wegen einer Behinderung so beeinträchtigt sind, dass sie mindestens der vorübergehenden stationären Betreuung in einem Heim bedürfen. Ziel des Heimbetriebes ist es, die Menschen mit seelischen Behinderungen zu befähigen, möglichst weitgehend und dauerhaft am Leben in der Gemeinschaft teilzuhaben. Die Angebote sind auf die Wiederherstellung größtmöglicher Eigenkompetenz bei weitestgehend selbstständiger Lebensführung ausgerichtet.

Die derzeitigen Planungen sehen im Südflügel die Errichtung von Wohngruppen mit Einzelzimmern und Einzelwohnungen, Werk- und Gruppenräume sowie Büros und Verwaltung vor.

Im Nordflügel der Anlage soll zum größten Teil Büronutzung stattfinden. Dort sollen die Abteilungen des AWO Bezirksverbandes untergebracht werden, die hauptsächlich im Beratungsbereich tätig sind. Im einzelnen sind dies der Integrationsdienst der AWO, die Beratungsstelle zur Steuerung „freiwilliges Soziales Jahr“, die EDV-Abteilung zur Betreuung „Netzwerk AWO Weser-Ems-Gebiet“ sowie die Beratungsstelle Versorgungsmanagement. Weitere noch nicht belegte Büroflächen sollen zur Vermietung ähnlichen, im Vorsorge- und Gesundheitswesen tätigen Einrichtungen angeboten werden. Ggf. sollen die Büros auch an fachfremde Dritte vermietet werden. Neben den Büros ist auch die Schaffung von Besprechungsräumen, einem Sitzungssaal und einem Personalwohnbereich geplant. Zur Versorgung der Bewohner und Mitarbeiter soll die vorhandene Cafeteria/ Küche voraussichtlich durch einen gemeinnützig tätigen Verband betrieben werden. Dies betrifft auch den Kiosk, der zwischen den Flügeln am Glasverbindungsgang liegt. Ggf. soll die Cafeteria/ Küche und der Kiosk an Dritte vermietet werden.

Derzeit ist das Plangebiet in der maßgeblichen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nachsorgefachklinik“ festgesetzt. Darin sind eine Nachsorgefachklinik mit den erforderlichen Untersuchungs- und Behandlungseinrichtungen sowie dem Bettenhaus zulässig. Auf der Basis dieser Festsetzungen ist die Ansiedlung des Heimbetriebes für seelisch behinderte Menschen nicht zulässig. Daraus ergibt sich das Erfordernis, die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 hinsichtlich der Art der zulässigen Nutzung erneut zu ändern. Die Art der zulässigen Nutzung wird in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnanlage für seelisch behinderte Menschen und Dienstleistungszentrum" geändert. Die zuvor aufgeführten geplanten Nutzungen werden in den Katalog der zulässigen Nutzungen aufgenommen. Eine Änderung der übrigen Festsetzungen der rechtskräftigen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 ist nicht erforderlich, um die Umnutzung planungsrechtlich abzusichern. Es handelt sich daher um einen reinen Textbebauungsplan, bei dem lediglich die Festsetzung Nr. 1.1 hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung geändert wird.

3. Rahmenbedingungen

3.1 Geltungsbereich

Der Planbereich befindet sich im Osten von Rastede, westlich der Mühlenstraße. Die 5. Änderung beinhaltet keinen Planteil, sondern besteht lediglich aus textlichen Festsetzungen, Hinweisen und dieser Begründung. Der Geltungsbereich der 5. Änderung umfasst das Sondergebiet „Nachsorgefachklinik“ der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23. Die westliche Grenze wird durch die südliche Parzellengrenze der Straße „Im kühlen Grunde“, die östliche Grenze durch die Mühlenstraße gebildet.

3.2 Ergebnisse der Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich der 5. Änderung umfasst das Sondergebiet „Nachsorgefachklinik“ der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23. Die Nachsorgeklinik wurde zwischenzeitlich aufgegeben. Der Gebäudekörper der ehemaligen Nachsorgefachklinik gliedert sich in einen Südflügel und einen Nordflügel. Die beiden Flügel sind durch einen Glasgang miteinander verbunden. Im Bereich des Glasganges sind auch ein Café und eine Terrasse vorhanden. Die Freibereiche sind gärtnerisch angelegt. Im östlichen Bereich sind Obstbäume vorhan-

den. Der nördliche und südliche Rand des ehemaligen Klinikgeländes sind durch umfangreiche Randeingrünungen eingefasst. Die insgesamt 8 Stellplätze sind im Bereich der Hauptzufahrt angesiedelt. Westlich an das Klinikgelände grenzt die historische Scheune des Heimatvereins, der Mühlenhof, Rastede an. Außerdem liegen westlich ein Restaurant und südwestlich das Freibad. Südlich des Klinikgeländes und östlich der Mühlenstraße befinden sich freistehende Einfamilienhäuser.

3.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede ist das Gebiet der 5. Änderung als Sondergebiet NfK (Nachsorgefachklinik) dargestellt.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann auch aufgestellt werden, wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht. Der Flächennutzungsplan ist im Zuge der Berichtigung entsprechend anzupassen.

Bebauungspläne

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 23 „Hankhausen (Fuhrkenhof)“ aus dem Jahr 1977 umfasste die Flächen beidseitig der Mühlenstraße. Er beinhaltete die Wohngebiete östlich der Mühlenstraße, ein Sondergebiet „Café und Gaststätte“ nördlich der 5. Änderung und die Wohngebiete südlich dieser 5. Änderung. Er ging damit weit über den Geltungsbereich dieser 5. Änderung hinaus. Derzeitige rechtliche Planungsgrundlage für das Gebiet dieser 5. Änderung stellt die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 dar. Die 3. Änderung umfasst das bisherige Sondergebiet „Nachsorgefachklinik“ und das Sondergebiet „Heimatpflegeeinrichtungen“, welches sich westlich der Nachsorgefachklinik befindet. Mit der 3. Änderung waren die bisherigen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes und seiner Änderungen in den davon betroffenen Bereichen außer Kraft getreten.

Für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nachsorgefachklinik“ werden in der 3. Änderung eine Grundflächenzahl von 0,3, eine Geschossflächenzahl von 0,6, eine abweichende Bauweise mit Gebäudelängen von über 50 m und maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Außerdem wird eine Traufhöhe von 9,00 bis 11,00 m über NN und eine Firsthöhe von maximal 18,50 m über NN festgesetzt. Bezüglich der Art der zulässigen Nutzung wird die folgende Festsetzung getroffen:

1.1 Sondergebiet „Nachsorgefachklinik“

Das Sondergebiet „Nachsorgefachklinik“ dient der Unterbringung einer Nachsorgefachklinik.

a) zulässig sind:

- eine Nachsorgefachklinik mit den erforderlichen Untersuchungs- und Behandlungseinrichtungen sowie dem Bettenhaus

b) Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für die Verwaltung

- Wohnungen für Betriebspersonal

- die der Versorgung von Patienten und Personal dienenden Läden und Wirtschaften (Kiosk, Cafeteria)

c) Nach § 12 (6) und (7) BauNVO sind nur bis max. 8 der für die Nachsorgefachklinik erforderlichen Stellplätze und/ oder Garagen innerhalb des Sondergebietes zulässig.

4. Grundlagen für die Abwägung

4.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB einstellen zu können, werden Beteiligungsverfahren durchgeführt.

4.1.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren in diese Begründung eingearbeitet.

4.1.2 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren in diese Begründung eingearbeitet.

4.2 Einfügen der Änderung in den städtebaulichen Zusammenhang

Im Zuge dieser 5. Änderung wird die Art der zulässigen baulichen Nutzung geändert. Anstelle des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Nachsorgefachklinik“ wird ein Sondergebiet „Wohnanlage für seelisch behinderte Menschen und Dienstleistungszentrum" mit einem entsprechend angepassten Katalog der zulässigen Nutzungen festgesetzt. Die Umnutzung der bestehenden, großflächigen Gebäude durch eine Wohnanlage bietet sich an. Auch südlich und östlich angrenzend sind Wohnnutzungen vorhanden, so dass die zukünftigen Nutzungen in die Umgebungsnutzungen integriert werden können. Hinsichtlich des Emissionsverhaltens unterscheiden sich die Wohnanlage und die Büronutzungen nicht wesentlich von der „normalen“ Wohnnutzung, zumal die Anzahl der zulässigen Stellplätze auf 8 beschränkt bleibt. Auch der Schutzanspruch der Wohnanlage und der Büronutzungen ist mit der der bisherigen Kliniknutzung vergleichbar. Auf Ebene der rechtswirksamen 3. Änderung sind im Rahmen eines Schallgutachtens aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen ausgearbeitet worden. Die Festsetzungen zum Lärmschutz werden durch diese 5. Änderung nicht tangiert. Die 5. Änderung ist aus städtebaulicher Sicht unproblematisch. Städtebauliche Belange stehen der 5. Änderung damit nicht entgegen.

4.3 Belange von Natur und Landschaft

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen innerörtlichen Bereich, der in der Vergangenheit baulich genutzt war (ehemalige Nachsorgefachklinik). Für das Gebiet bestehen verbindliche Planungsrechte auf Basis der rechtskräftigen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.

23. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 setzt für den Bereich dieser 5. Änderung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nachsorgefachklinik“ fest. Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 wird lediglich die Zweckbestimmung in „Wohnanlage für seelisch behinderte Menschen und Dienstleistungszentrum“ geändert und die zulässigen Nutzungen entsprechend angepasst. Damit gehen keine Eingriffe in Natur und Landschaft einher. Belange von Natur und Landschaft stehen der 5. Änderung nicht entgegen. Im Zuge der 3. Änderung sind umfangreiche Pflanzgebote und Erhaltensfestsetzungen getroffen worden. Sie werden durch diese Änderung nicht tangiert und gelten unverändert fort.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

4.4 Belange der Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird durch diese Änderung nicht tangiert. Die Erschließung erfolgt wie bislang auch über die Mühlenstraße. Die Zu- und Ausfahrtsbereiche sind in der rechtswirksamen 3. Änderung festgesetzt. Auch die Festsetzung zur Zulässigkeit von Stellplätzen und die zugrunde liegende Stellplatzkonzeption wird nicht geändert. Innerhalb des Sondergebietes sind maximal 8 Stellplätze zulässig. Die planerische Konzeption ist darauf ausgerichtet, zur Vermeidung der Versiegelung und mit Rücksicht auf die Umgebung nur einen Teil der erforderlichen Stellplätze im Plangebiet zuzulassen. Die übrigen erforderlichen Stellplätze sollen auf dem Parkplatz an der Eichendorffstraße vorgehalten werden. Für die angrenzende Wohnbebauung ergeben sich somit keine nachteiligen Auswirkungen, da das Verkehrsaufkommen unter diesen Voraussetzungen nur sehr gering sein wird. Ein Stellplatznachweis ist auf Ebene der Baugenehmigung durchzuführen.

4.5 Ver- und Entsorgung

Das bisherige System wird beibehalten. Das Planungsgebiet ist an die zentralen Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen.

5. Inhalte der 5. Änderung

Bei der 5. Änderung handelt sich um einen reinen Textbebauungsplan. Im Zuge der 5. Änderung wird folgende Festsetzung getroffen:

1.1 Sondergebiet „Wohnanlage für seelisch behinderte Menschen und Dienstleistungszentrum"

a) zulässig sind:

- Wohngruppen mit Einzelzimmern für seelisch behinderte Menschen

- Einzelwohnungen für seelisch behinderte Menschen

- komplementäre Einrichtungen wie Werkräume, Gruppenräume, Besprechungsräume etc.

- Büros, Sekretariat, Empfangsbereiche

- Lagerräume, Versorgungsräume (Wäsche etc.), Haustechnikräume, Hauswirtschaftsräume

- Cafeteria mit Küche (einschl. Vorbereitungsräume und Lagerräume der Küche)

- Sozialräume

- Personalwohnung

- Kiosk

- die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

b) Ausnahmsweise zulässig sind:

Büros für im Vorsorge- und Gesundheitswesen tätige Einrichtungen und fachfremde Dritte

c) Nach § 12 (6) und (7) BauNVO sind nur bis max. 8 der für die Wohnanlage erforderlichen Stellplätze und/ oder Garagen innerhalb des Sondergebietes zulässig.

6. Daten zum Verfahrensablauf

	Aufstellungsbeschluss
	Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der Planung
	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
	Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Rastede, den

Bürgermeister