

Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen

Einladung

Gremium: Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen - öffentlich

Sitzungstermin: Dienstag, 30.11.2010, 16:00 Uhr

Ort, Raum: Ratssaal des Rathauses

Rastede, den 18.11.2010

1. An die Mitglieder des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen

2. nachrichtlich an die übrigen Mitglieder des Rates

Hiermit lade ich Sie im Einvernehmen mit dem Ausschussvorsitzenden zu einer Sitzung mit öffentlichen Tagesordnungspunkten ein.

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- TOP 1 Eröffnung der Sitzung
- TOP 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung
- TOP 3 Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 26.10.2010
- TOP 4 5. Änderung Bebauungsplan 23 - Hankhausen
Vorlage: 2010/184
- TOP 5 49. Änderung des Flächennutzungsplanes - Gewerbeentwicklung Tannenkrugstraße
Vorlage: 2010/186
- TOP 6 Bebauungsplan 68 D - Tannenkrugstraße
Vorlage: 2010/185
- TOP 7 7. Änderung Bebauungsplan Nr. 9 - Kleinenfelde
Vorlage: 2010/194 – wird nachgereicht –
- TOP 8 Brunnenanlage am Marktplatz
Vorlage: 2010/187
- TOP 9 Stellungnahme zum Landesraumordnungsprogramm
Vorlage: 2010/190

TOP 10 Schließung der Sitzung

**Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung**

**gez. Henkel
1. Gemeinderat**

B e s c h l u s s v o r l a g e**Vorlage-Nr.: 2010/184**

freigegeben am 11.11.2010

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Jörg-Hendrik Kunze

Datum: 11.11.2010**5. Änderung Bebauungsplan 23 - Hankhausen****Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	30.11.2010	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	07.12.2010	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf zur 5. Änderung des Bebauungsplanes 23 – Hankhausen wird beschlossen.
2. Die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird gemäß § 13a Absatz 2 und 3 Satz 1 im Vereinfachten Verfahren durchgeführt.
3. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Sach- und Rechtslage:

Der AWO-Bezirksverband Weser-Ems e. V. hat einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 eingereicht. Der Geltungsbereich umfasst die östlich des Freibades Rastede gelegene Fläche mit der bisherigen Zweckbestimmung „Nachsorgeklinik“.

Ziel ist es in der geplanten Einrichtung Menschen mit seelischer Behinderung eine Unterbringung in Wohngruppen zu ermöglichen. Darüber hinaus soll eine Beratungseinrichtung geschaffen werden und Teile der Verwaltung untergebracht werden. Derzeit ist das Heim an der Mühlenstraße Nr. 45/ 47, ca. 300 m nördlich des Plangebietes ansässig.

Bisher ist dort in der maßgeblichen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nachsorgefachklinik“ festgesetzt. Darin ist eine Nachsorgefachklinik mit den erforderlichen Untersuchungs- und Behandlungseinrichtungen sowie dem Bettenhaus zulässig. Auf der Basis dieser Festsetzungen wäre die Ansiedlung des Heimbetriebes für seelisch behinderte Menschen nicht zulässig. Die Art der zulässigen Nutzung wird in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnanlage für seelisch behinderte Menschen und Dienstleistungszentrum“ geändert.

Zur Umsetzung dieser Planung ist die 5. Änderung des Bebauungsplanes 23 – Hankhausen erforderlich. Es handelt sich dabei lediglich um textliche Änderungen (siehe Anlage). Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, soll die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 nach § 13 a BauGB im vereinfachten Verfahren erfolgen. Damit ist der Erstellung eines Umweltberichtes und die frühzeitige Bürgerbeteiligung entbehrlich.

Weitere Erläuterungen werden in der Sitzung durch das Planungsbüro NWP gegeben.

Übersicht über den Verfahrensstand:

Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Öffentlichkeits-/ Be- hördenbeteiligung	Öffentliche Aus- legung/ Behörden- beteiligung	Satzungsbeschluss
BauPlUmStA 30.11.10 VA 07.12.10	Entfällt	17.12.10 – 17.01.11	Ratssitzung am 12.04.2011

Finanzielle Auswirkungen:

Die Planungskosten werden durch den Verursacher im Rahmen des noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrages getragen.

Anlagen:

5. Änderung Bebauungsplan 23 – Mühlenhof, Begründung

Gemeinde Rastede

Landkreis Ammerland

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Mühlenhof“

Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Entwurf

09. November 2010



NWP • Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
Postfach 3867
Telefon 0441/97 174 0
www.nwp-ol.de

- Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
- 26121 Oldenburg
- 26028 Oldenburg
- Telefax 0441/97 174 73
- 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 ausgelegt.

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 Umsetzung 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 „Heimatspflegeeinrichtungen“, 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 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 Erhaltungsfestsetzungen 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

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

Vorlage-Nr.: 2010/186

freigegeben am 11.11.2010

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Jörg-Hendrik Kunze

Datum: 11.11.2010

49. Änderung des Flächennutzungsplanes - Gewerbeentwicklung Tannenkrugstraße

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	30.11.2010	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	07.12.2010	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Der Vorentwurf zur 49. Änderung des Flächennutzungsplanes – Gewerbeentwicklung Wahnbek wird beschlossen.
2. Auf dieser Grundlage wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Form einer einmonatigen Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Zur vorbereitenden Planung für die weitere gewerbliche Entwicklung im Bereich Tannenkrugstraße/Brombeerweg soll die 49. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt werden.

Inhalt dieser Planung ist die Darstellung des künftigen Gewerbegebietes als gewerbliche Baufläche. Grundlage des zu überplanenden Bereiches ist eine städtebauliche Rahmenplanung des Ing.-Büros NWP.

Die Flächen werden gemäß dem Rahmenkonzept nach Bedarf schrittweise als Gewerbegebiet im Bebauungsplanverfahren ausgewiesen (vgl. Anlage 3). Hierfür soll zunächst im ersten Abschnitt der Bebauungsplan Nr. 68 D – Tannenkrugstraße realisiert werden.

Die weitere gewerbliche Entwicklung ist der weiterhin starken Nachfrage nach Gewerbeflächen in diesem Bereich geschuldet.

Weitere Informationen werden in der Sitzung durch das Planungsbüro NWP vorgetragen.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung

Anlagen:

Anlage 1 - 49. Flächennutzungsplanänderung

Anlage 2 - Fläche 49. FNP-Änderung

Anlage 3 - Geplante Entwicklungsabschnitte

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40/ § 72 Abs. 1 Nr. 1 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Rastede diese 49. Flächennutzungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Darstellungen, beschlossen.

Rastede, den
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte 1 : 5.000 (DGK 5)
Maßstab: 1 : 5.000
„Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, GLL“

Herausgeber: Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (GLL).....

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt.

Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf

1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungsbereiches durch kommunale Körperschaften,
2. die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen... (Auszug aus § 5 Absatz 3 NVermG)

Planverfasser

Die 49. Flächennutzungsplanänderung 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 49. Flächennutzungsplanänderung 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 49. Flächennutzungsplanänderung 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 49. Flächennutzungsplanänderung mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rastede, den
Bürgermeister

Feststellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 49. Flächennutzungsplanänderung nebst Begründung in seiner Sitzung am beschlossen.

Rastede, den
Bürgermeister

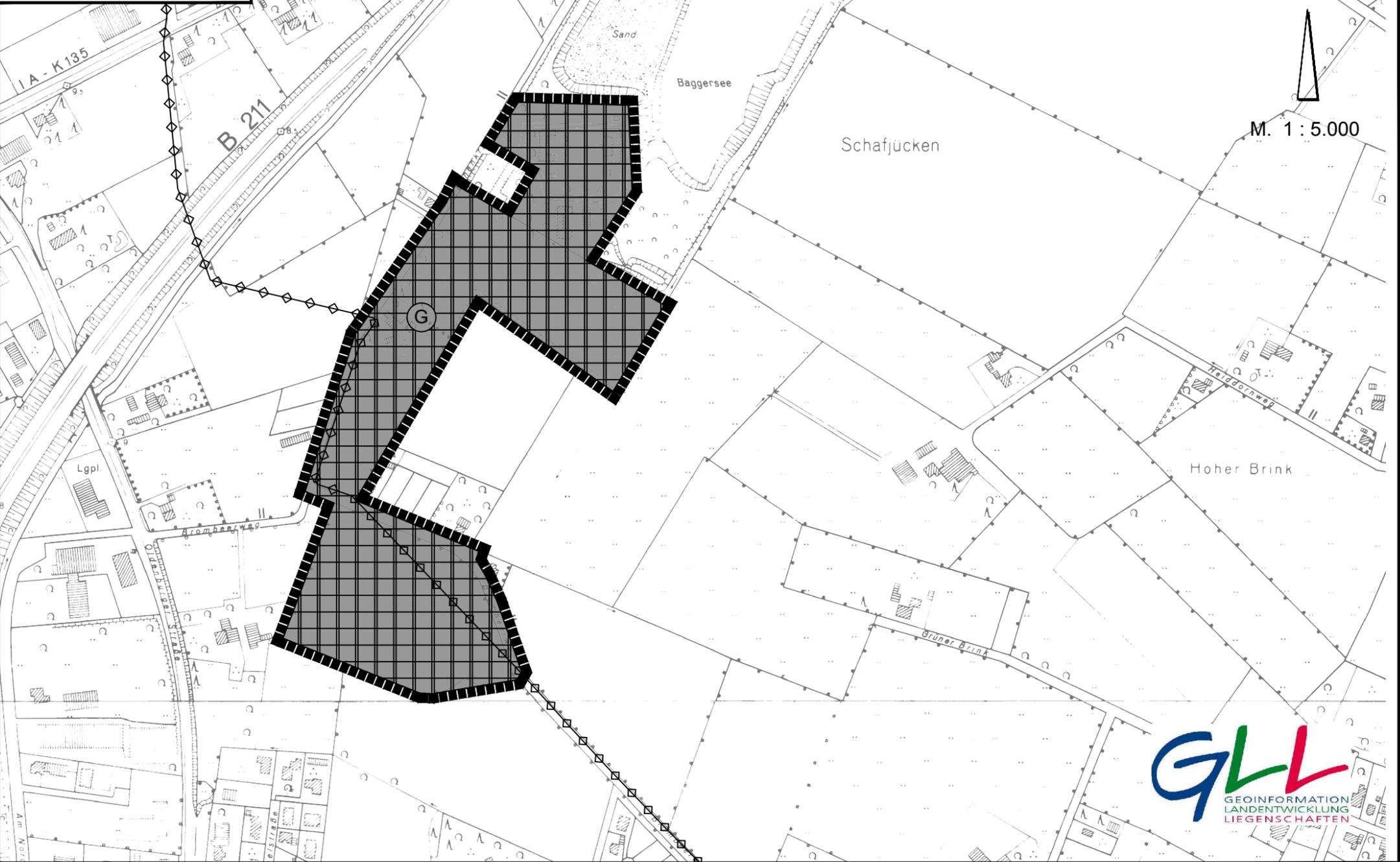
Genehmigung

Die 49. Flächennutzungsplanänderung ist mit Verfügung (Az.:) vom heutigen Tage mit Maßgaben/ unter Auflagen mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 BauGB genehmigt.

....., den
Landkreis
Der Landrat
Im Auftrage:

Beitrittsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede ist den in der Genehmigungsverfügung vom (Az.: s.o.) aufgeführten Maßgaben/ Auflagen/ Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.



Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom gemäß § 4a Abs.3, Satz 4 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

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

Die 49. Flächennutzungsplanänderung und die Begründung haben wegen der Maßgaben/ Auflagen gemäß § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom bis öffentlich ausgelegen.

Rastede, den
Bürgermeister

Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung der 49. Flächennutzungsplanänderung ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am im/ in bekannt gemacht worden.

Die 49. Flächennutzungsplanänderung ist damit am wirksam geworden.

Rastede, den
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 49. Flächennutzungsplanänderung ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 49. Flächennutzungsplanänderung und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rastede, den
Bürgermeister

Planzeichenerklärung

Gewerbliche Bauflächen

unterirdische Leitung (Gasleitung)

Geltungsbereich der FNP-Änderung

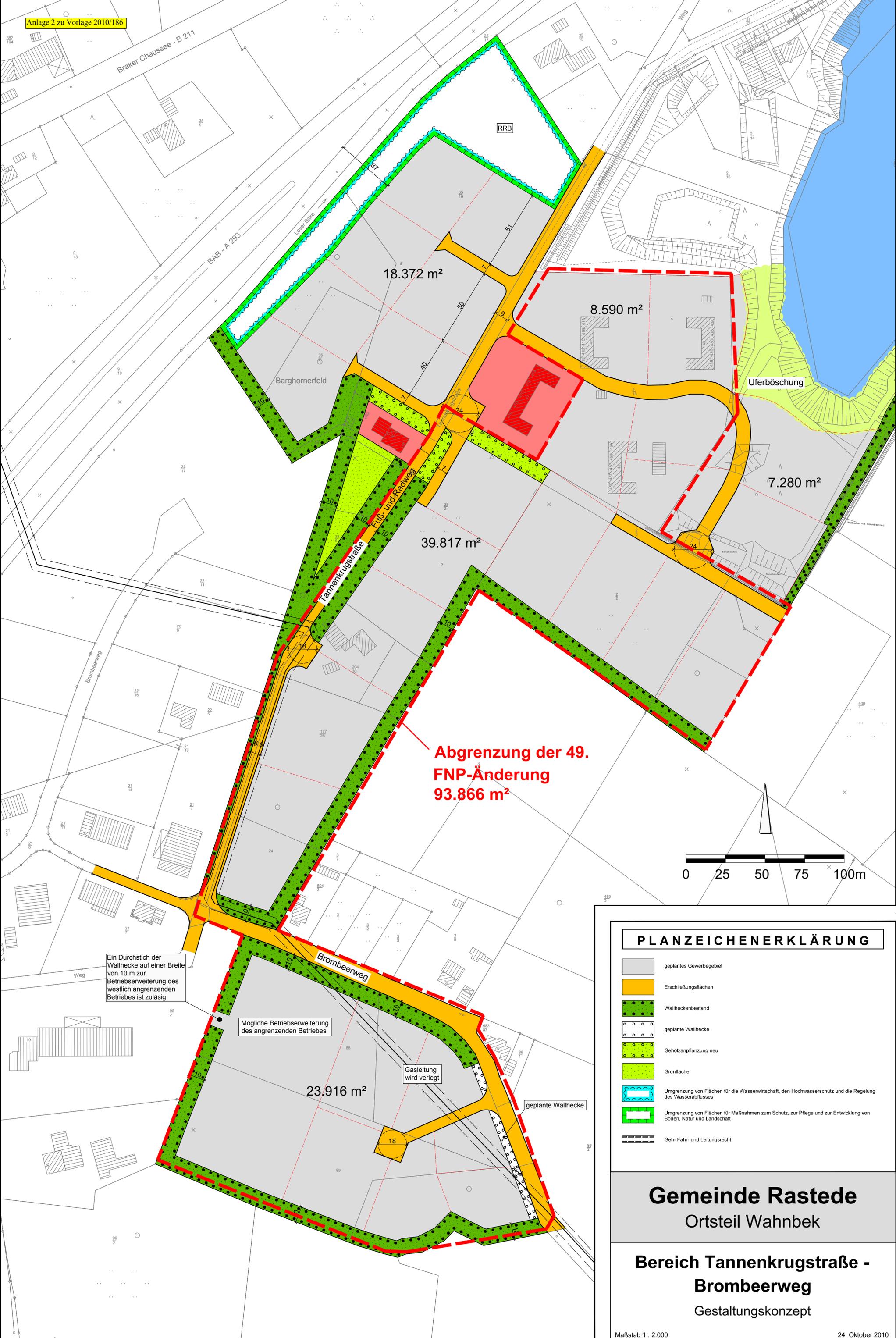
GEMEINDE RASTEDE

49. Flächennutzungsplanänderung

Stand: Oktober 2010

VORENTWURF

NWP Planungsgesellschaft mbH
 Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
 Escherweg 1, 26121 Oldenburg
 Tel.: 0441 97174-0/Fax: 0441 97174-73
 Internet: www.nwp-ol.de Email: info@nwp-ol.de



Ein Durchstich der Wallhecke auf einer Breite von 10 m zur Betriebsweiterung des westlich angrenzenden Betriebes ist zulässig

Mögliche Betriebsweiterung des angrenzenden Betriebes

Gasleitung wird verlegt

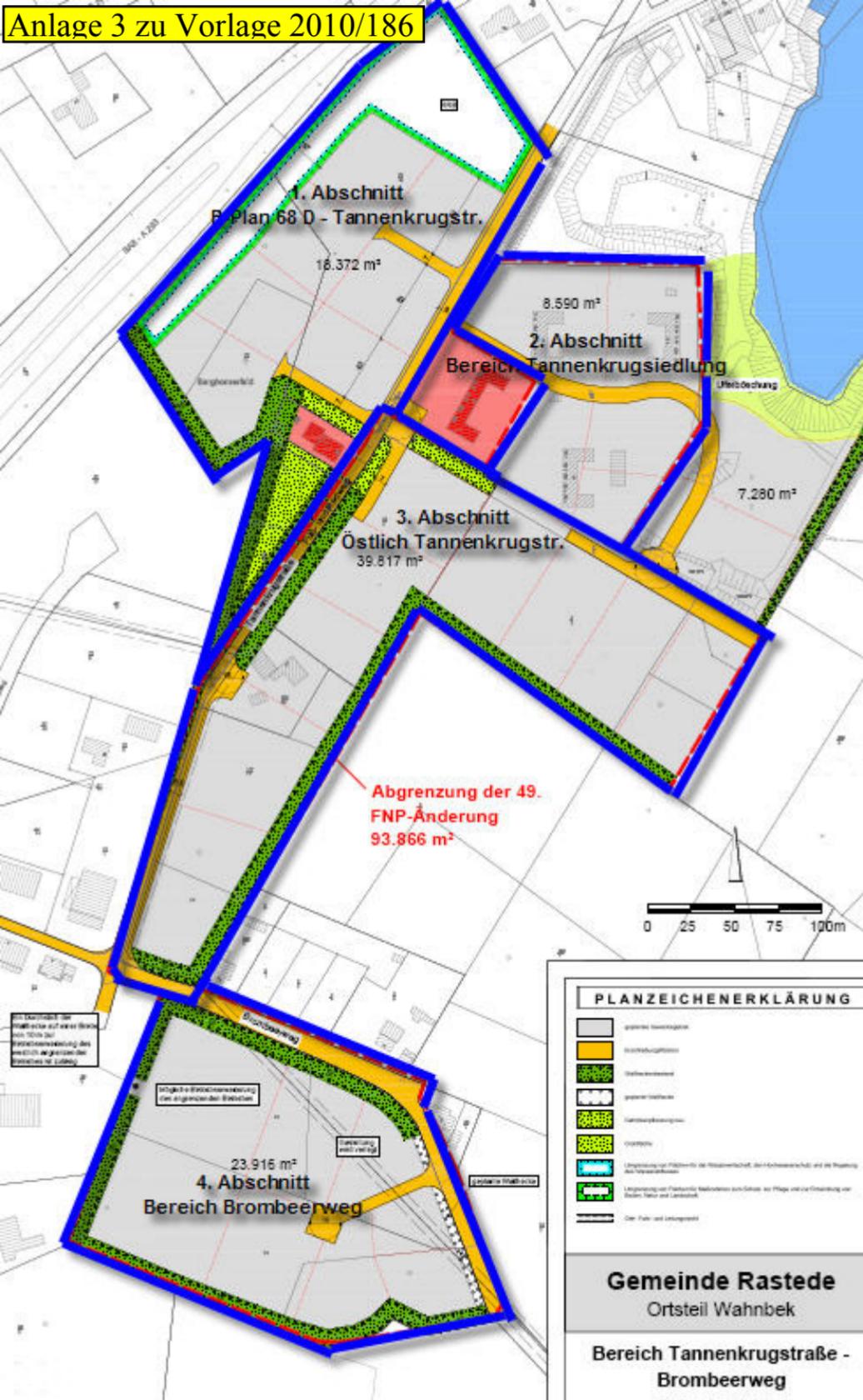
geplante Wallhecke

PLANZEICHENERKLÄRUNG

-  geplantes Gewerbegebiet
-  Erschließungsflächen
-  Wallheckenbestand
-  geplante Wallhecke
-  Gehölzpflanzung neu
-  Grünfläche
-  Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
-  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
-  Geh- Fahr- und Leitungsrecht

Gemeinde Rastede
Ortsteil Wahnbek

**Bereich Tannenkrugstraße -
Brombeerweg**
Gestaltungskonzept



Im Bereich der Maßlinie auf einer Seite des Flurstücks ist die Bereichsbezeichnung des Bereichs angegeben.

Mögliche Bereichsbezeichnung des angrenzenden Flurstücks

Bestimmung nicht möglich

Bestimmte Maßlinie

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- allgemein beschränkt
- Verkehrsflächen
- Grünflächen
- gepflasterte Flächen
- Grünflächenbegrünung
- Grünflächen
- Umgrenzung von Flächen mit Wasseransicht, dem Hochwasserstand und der Fläche des Wasserlaufs
- Umgrenzung von Flächen mit Wasseransicht, dem Hochwasserstand und der Fläche des Wasserlaufs
- Grenz- und Umgrenzung

Gemeinde Rastede
Ortsteil Wahnbek

**Bereich Tannenkrugstraße -
Brombeerweg**

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

Vorlage-Nr.: 2010/185

freigegeben am 11.11.2010

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Jörg-Hendrik Kunze

Datum: 11.11.2010

Bebauungsplan 68 D - Tannenkrugstraße

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	30.11.2010	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
Ö	07.12.2010	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68 D – Tannenkrugstraße wird beschlossen.
2. Auf dieser Grundlage wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Aufgrund der erfolgreichen Ansiedlungspolitik der Gemeinde sind die Gewerbeflächen im Bereich Wahnbek nahezu abverkauft. Hierüber wurde bereits mehrfach berichtet. Für die weitere gewerbliche Entwicklung ist vom Planungsbüro NWP eine Konzeptstudie erstellt worden. Nunmehr soll diese Planung durch den Bebauungsplan Nr. 68 D konkretisiert werden.

Die zu beplanende Fläche befindet sich direkt an der A 293, gegenüber der „Tannenkrugsiedlung“. Die Nähe zur A 293 wird, wie bei den umgebenden Gewerbeflächen, dazu führen, dass die Hauptverkehre den Ortskern nicht belasten werden.

Die planerischen Festlegungen in diesem Bebauungsplan berücksichtigen bereits die möglichen Konflikte aus der bestehenden Wohnbebauung mit der Gewerbeansiedlung. Das Ing.-Büro TED hat bereits eine erste Überprüfung hinsichtlich der notwendigen Lärmuntersuchungen durchgeführt. Diese Ergebnisse sind in die Planung ebenso eingeflossen wie die Untersuchung der Entwässerungsanlagen, immer jeweils bezogen auf das vom F-Plan abgedeckte Gebiet.

Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes kann die Unterbrechung der Tannenkrugstraße für den Pkw- und Lkw-Verkehr noch nicht umgesetzt werden, da die notwendige Anlegung von Wendeanlagen erst mit der Erstellung der nächsten B-Pläne möglich ist.

Die textlichen und städtebaulichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 68 D entsprechen denen des Bebauungsplanes Nr. 68 C.

Nähere Erläuterungen werden hierzu in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen durch das Planungsbüro NWP gegeben.

Übersicht über den Verfahrensstand:

Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Öffentlichkeits-/ Be- hördenbeteiligung	Öffentliche Aus- legung/ Behörden- beteiligung	Satzungsbeschluss
BauPlUmStA 30.11.10 VA 07.12.10	17.12.10 – 17.01.11	Feb./März 2011	Ratssitzung N.N.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung

Anlagen:

Bebauungsplanentwurf

Gemeinde Rastede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 68d

"Westlich Tannenkrugstraße"



Übersichtsplan M. 1:25.000

November 2010

Vorentwurf

M 1 : 1.500



NWP · Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
Postfach 3867
Telefon 0441/ 97174-0

· Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
· 26121 Oldenburg
· 26028 Oldenburg
· Telefax 0441/9717473



Braker Chaussee - B 211

BAB - A 293

Flur 48

GE	II
0,8	
	OK<12m

FSP: LWA* = 65 / 50 dB(A)

FSP: LWA* = 65 / 50 dB(A)

LPB IV
FSP: LWA* = 65 / 50 dB(A)

LPB III
FSP: LWA* = 65 / 50 dB(A)

FSP: LWA* = 65 / 50 dB(A)

FSP: LWA* = 62 / 47 dB(A)

FSP: LWA* = 60 / 45 dB(A)

E1

Schulzimmer

Schulhof

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Gewerbegebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl

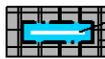
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

OK ≤ 12 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Baugrenze



überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen



Öffentliche Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

9. Grünflächen



Private Grünfläche

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

RRB

Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

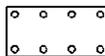
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts (gemäß § 22 NNatG geschützte Wallhecke)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

FSP: LWA'=
65 / 50 dB(A)
tags / nachts

Immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel pro m² tags /nachts



Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche



Abgrenzung unterschiedlicher Schalleistungspegel

LPB III

Lärmpegelbereich III



Bauverbotszone / Baubeschränkungszone



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

§ 1 In den Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO sind gemäß § 1 [5] BauNVO folgende allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- Tankstellen

Gemäß § 1 [9] BauNVO sind in den Gewerbegebieten folgende Nutzungen ausgeschlossen:

- Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Rasteder Liste:
 - a) zentrenrelevante Sortimente
 - Bekleidung
 - Schuhe
 - Lederwaren
 - Sportartikel
 - Bücher, Schreibwaren
 - Spielwaren
 - Musikinstrumente
 - Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik
 - Geschenkartikel
 - Foto, Film
 - Optik
 - Uhren, Schmuck
 - Heimtextilien, Kurzwaren
 - Unterhaltungselektronik (TV; HiFi, CD)/Neue Medien
 - b) nahversorgungsrelevante Sortimente
 - Lebensmittel
 - Reformwaren
 - Drogerieartikel
 - Parfümerieartikel
 - Schnittblumen
 - Zeitschriften

Bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten werden zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt.

§ 2 In den Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO sind gemäß § 1 [6] BauNVO folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

§ 3 Gemäß § 9 [1] Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 18 BauNVO wird die Oberkante der Gebäude mit maximal 12 m festgesetzt, jeweils gemessen zwischen der Oberkante der Fahrbahnmitte der angrenzenden Erschließungsstraße und der Oberkante des Gebäudes. Die baulichen Anlagen des Immissionsschutzes (z.B. Schornsteine) sind von der Bauhöhenbeschränkung gemäß § 16 [6] BauNVO ausgenommen.

§ 4 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Bauverbotszone der Bundesautobahn A 293 sind Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

§ 5 Innerhalb der gemäß § 9 [1] Nr. 20 BauGB festgesetzten und mit E 1 gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die vorhandenen Wallhecken dauerhaft zu erhalten. Zum Schutz der Wallhecken sind bauliche Anlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO, jegliche Versiegelungen, Materialablagerungen (auch Kompost), Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Auffüllungen unzulässig. Wallabschnitte mit fehlendem Gehölzbewuchs sind durch die Pflanzung und dauerhafte Erhaltung von Stieleichen (*Quercus robur*) in einem Pflanzabstand von 5 m zu entwickeln. Zur Pflege und Entwicklung der gehölzfreien Bereiche am Fuß der Wallhecken sind bis zu zwei Mahden im Jahr zulässig.

§ 6 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken ist ein den wasserwirtschaftlichen Anforderungen entsprechendes Regenrückhaltebecken anzulegen. Die nicht für die Rückhaltung benötigten Flächen sind entsprechend den Vorgaben des wasserrechtlichen Verfahrens naturnah zu gestalten. Innerhalb der Fläche ist ein 3 m breiter Weg aus wassergebundenem Material zur Unterhaltung der Anlage zulässig.

§ 7 Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten und mit A 1 gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine landschaftstypische Wallhecke neu anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Hierfür ist ein Wall mit einer Breite von 2 m am Wallfuß und einer Kronenbreite von 0,8 m anzulegen. Der nördliche Wallfuß hat einen Abstand von 5,5 m zur Plangebietsgrenze einzuhalten. Beidseitig des Walls sind auf je 0,5 m Mulden anzulegen. Die Bepflanzung des Walls ist einreihig mit Stieleiche, Birke, Eberesche in der Baumschicht (Pflanzabstand 20 m) und Hartriegel, Faulbaum, Heckenkirsche, Schwarzer Holunder, Felsenbirne, Hasel in der Strauchschicht (Pflanzabstand 2,0 m) vorzunehmen. Abgängige Gehölze sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen.

Innerhalb der Fläche sind jegliche Versiegelungen, Materialablagerungen (auch Kompost) und nach Herstellung der Wallhecken und beidseitigen Mulden auch Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Auffüllungen nicht zulässig. Zur Pflege und Entwicklung der gehölzfreien Bereiche am Fuß der Wallhecke sind bis zu zwei Mahden im Jahr zulässig.

Entlang der Loyer Bäke ist ein 5 m breiter Räumstreifen von der Wallhecken-Neuanlage freizuhalten.

§ 8 Die gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzte private Grünfläche ist zur randlichen Eingrünung des Plangebietes dauerhaft mit standortgerechten Gehölzen der nachfolgenden Pflanzliste zu bepflanzen. Der Pflanzabstand zwischen den Gehölzen darf 2 m nicht unterschreiten. Abgängige Gehölze sind durch Nachpflanzung zu ersetzen.

Pflanzliste

<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Corylus avellana</i>	Haselstrauch	<i>Rubus fruticosus agg.</i>	Brombeere
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn	<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	<i>Salix aurita</i>	Ohrweide
<i>Ilex aquifolium</i>	Stechhülse	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Lonicera periclymenum</i>	Waldgeißblatt	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Prunus padus</i>	Vogelkirsche		

§ 9 Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete werden gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO hinsichtlich der schalltechnischen Eigenschaften der Betriebe in Teilflächen gegliedert. In den jeweiligen Teilflächen dürfen nur solche Anlagen und Betriebe errichtet werden, durch die der jeweils zeichnerisch festgesetzte flächenbezogene Schalleistungspegel pro m² nicht überschritten wird.

§ 10 An den Fassaden von Büroräumen (auch Aufenthalts- und Sozialräume) und Aufenthaltsräumen von Wohnungen sind die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R'_{w,res}) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dach etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich III

Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä.	erf. R' _{w,res} = 35 dB
Büroräume u.ä.:	erf. R' _{w,res} = 30 dB

Lärmpegelbereich IV

Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä.	erf. R' _{w,res} = 40 dB
Büroräume u.ä.:	erf. R' _{w,res} = 35 dB

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 dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg –oder der Unteren Denkmalschutzbehörde 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. Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
3. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
4. Zur Vermeidung unzulässiger Emissionsschwerpunkte auf einem Betriebsgrundstück darf die nach dem Flächenbedarf insgesamt zulässige Schalleistung nicht ohne weitere Prüfung auf einen kleineren Bereich konzentriert werden. In einem solchen Fall ist unter Zugrundelegung der Größe des Betriebsgrundstückes, des Abstandes zum nächstliegenden Immissionsort und des flächenbezogenen Schalleistungspegels der zulässige Immissionsanteil am Immissionsort (Zielwert) zu ermitteln.

Dabei ist das Betriebsgrundstück ggfs. in Teilflächen zu unterteilen, bis der Abstand einer Fläche zum Immissionsort der Bedingung $r \geq 1,5 d$ entspricht, mit d als relevantem Durchmesser der Teilflächen in Verlängerung des Abstandes r .

Die Einhaltung des Zielwertes ist dann auf der Basis des konkreten Vorhabens durch eine überschlägige Schallausbreitungsberechnung oder eine detaillierte Geräuschimmissionsprognose im folgenden Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

5. Hinweis zur textlichen Festsetzung Nr. 9: Die Anforderung gilt als erfüllt, wenn der Schalleistungspegel (L_{WA}) der Anlage oder des Betriebes den dem Anlagen-/Betriebsgrundstück entsprechenden zulässigen Schalleistungspegel ($L_{WA,zul}$) nicht überschreitet.

$$L_{WA,zul} = FSP + 10 \lg (F/F_0)$$

$L_{WA,zul}$ = zulässiger Schalleistungspegel in dB(A)

FSP = flächenbezogener Schalleistungspegel in dB(A)/m²

F = Fläche des Anlage-/Betriebsgrundstückes in m²

F₀ = Bezugsfläche von 1 m²

6. Hinweis zur textlichen Festsetzung Nr. 10: Erläuterungen zu den Anforderungen

Lärmpegelbereich III

Bei der Erstellung von Gebäuden mit Büroräumen innerhalb der Fläche des Lärmpegelbereichs III nach DIN 4109 muss ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß von $R'_{w,res} = 30$ dB für die Außenbauteile gefordert werden. Unter Berücksichtigung, dass die Außenwände mit einem bewerteten Schalldämmmaß von mindestens $R'_w = 35$ dB errichtet werden und max. 40 % der Außenbauteile als Fensterflächen ausgeführt sind, ergibt sich entsprechend der DIN 4109, Tabelle 10, unter Vernachlässigung der Tabelle 9, ein erforderliches Schalldämmmaß für die Fenster von $R'_w = 25$ dB.

Lärmpegelbereich IV

Bei der Erstellung von Gebäuden mit Büroräumen innerhalb der Fläche des Lärmpegelbereichs IV nach DIN 4109 muss ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß von mindestens $R'_{w,res} = 35$ dB für die Außenbauteile gefordert werden. Unter Berücksichtigung, dass die Außenwände mit einem bewerteten Schalldämmmaß von mindestens $R'_w = 40$ dB errichtet werden und maximal 40 % der Außenbauteile als Fensterflächen ausgeführt sind, ergibt sich entsprechend der DIN 4109, Tabelle 10, unter Vernachlässigung der Tabelle 9, ein erforderliches Schalldämmmaß für die Fenster von $R'_w = 30$ dB.

Nachrichtliche Übernahmen

1. Innerhalb der Baubeschränkungszone sind gemäß § 9 (2) und (6) FStrG Anlagen der Außenwerbung mit Sichtrichtung zur Autobahn/ Bundesstraße nicht zulässig.

B e s c h l u s s v o r l a g e**Vorlage-Nr.: 2010/187**

freigegeben am 12.11.2010

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Hans-Hermann Ammermann

Datum: 12.11.2010**Brunnenanlage am Marktplatz****Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	30.11.2010	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	07.12.2010	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Die Durchführung der Variante I und die Umgestaltung der Beetflächen werden beschlossen. Die Einplanung der Maßnahme erfolgt im Rahmen der Beratungen zum Haushaltsplan 2012.

Sach- und Rechtslage:

Mit Inbetriebnahme des Brunnens auf dem Kögel-Willms-Platz ist, wie bereits in vorangegangenen Sitzungen (Vorlage 2009/075) vorgetragen, die weitere Darstellungsform des Brunnens auf dem Marktplatz zu überdenken, da dem Grunde nach Einigkeit besteht, in einer derart kurzen räumlichen Entfernung keine zweite Anlage betreiben zu wollen.

Die Brunnenanlage auf dem Marktplatz ist zurzeit nicht in Betrieb und wird häufig als Müllablagefläche genutzt.

Die jährlichen Unterhaltungskosten für die Brunnenanlage am Marktplatz beliefen sich auf ca. 4.500,- €. Aufgrund dieser recht hohen Unterhaltungskosten ist davon auszugehen, dass sich Investitionen zur Umnutzung des Brunnens in relativ kurzer Zeit amortisieren.

Die Verwaltung hat drei Alternativen zur Umgestaltung der Fläche ausgearbeitet und die Kosten hierfür zusammengestellt.

Es liegen Anfragen von Bürgern vor, die die Mühlsteine erwerben möchten. Nach Rückbau der Anlage würde die Verwaltung diese meistbietend abgeben, sodass die Herstellungssumme für die neue Situation dann etwas günstiger ausfällt, weil eine Einnahme erzielt werden kann.

Gleichzeitig mit der Umgestaltung der Brunnenanlage sollte auch die umliegende Grünanlage überarbeitet werden. Die Kosten hierfür werden gesondert dargestellt.

Die im Folgenden kurz dargestellten Alternativen für die weitere Nutzung der Brunnenanlage werden in der Sitzung in Form eines Power-Point-Vortrages im Detail vorgestellt.

- I. Alternative: Vollständiger Rückbau der Brunnenanlage. Pflasterung der Fläche mit Natursteinen.
- II. Alternative: Rückbau der Brunnenanlage unter Erhalt der Klinkerumrandung, Verfüllung der Baugrube und Pflanzung einer Eiche.
- III. Alternative: Der Brunnen würde komplett zurückgebaut und eine Eiche gepflanzt werden. Die Restfläche wird mit Natursteinpflaster wieder geschlossen.

Im Rahmen der Umgestaltung der Vorfläche ist bei allen drei Alternativen eine Eiche zu entfernen. Die Eiche steht vor dem Gebäude der Residenz Ort GmbH und versperrt die Sicht auf den Platz. Die Begutachtung des Baumes durch einen Sachverständigen hat ergeben, dass eine Umpflanzung nicht möglich ist. Die Kosten für die Fällung, Rodung und Entsorgung belaufen sich auf ca. 550 €.

Für die Umgestaltung der unmittelbar an die Brunnenfläche angrenzenden Beetflächen wurde ein Angebot einer ortsansässigen Gartenbaufirma eingeholt. Die Flächen sollten komplett überarbeitet und die Unterpflanzung ausgetauscht werden.

Das Angebot für die Überarbeitung dieser Flächen schließt mit 12.000 € ab.

Die Umgestaltung der ebenfalls sehr unansehnlich wirkenden Beetflächen entlang der Oldenburger Straße/Parkplatz würde Kosten in Höhe von 20.000 € verursachen.

Zusammenfassung:

I. Rückbau Brunnen, Ersatz durch Pflasterung	16.000 €
II. Rückbau Brunnen, Erhalt der Rollschichten, Baumpflanzung	5.300 €
III. Rückbau Brunnen, Baumpflanzung, Teilpflasterung	18.700 €
Umgestaltung der Beetflächen beim Brunnen	12.000 €
Umgestaltung der Beetflächen Oldenburger Straße/Parkplatz	20.000 €

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel sind für 2011 nicht eingeplant. Die Maßnahme wird, soweit möglich, im Haushaltsjahr 2011 durchgeführt. Wenn sich eine Finanzierungsmöglichkeit im Haushaltsjahr 2011 nicht ergibt, erfolgt die Einplanung der Maßnahme bei den Beratungen zum Haushaltsplan 2012.

Anlagen:

Keine.

Mitteilungsvorlage

Vorlage-Nr.: 2010/190

freigegeben am 16.11.2010

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Hans-Hermann Ammermann

Datum: 15.11.2010

Stellungnahme zum Landesraumordnungsprogramm

Beratungsfolge:

Status

Ö

Datum

30.11.2010

Gremium

Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen

Beschlussvorschlag:

Der Bericht wird zur Kenntnis genommen.

Sach- und Rechtslage:

Die Gemeinden und Landkreis sind aufgefordert worden zum Landesraumordnungsprogramm (LROP) Stellungnahmen einzureichen.

Seitens des Landes sind gegenüber der Überarbeitung 2008 neue Regelungen zu folgenden Bereichen beabsichtigt:

1. Anpassung von Raum- und Siedlungsstrukturen an die Folgen von Klimaänderungen
2. Verlegung von Leerrohren
3. Schutz der Küste und der vorgelagerten Ostfriesischen Inseln vor Schäden durch Sturmfluten und Landverlust
4. Festlegung von Vorranggebieten Hochwasserschutz
5. Festlegung von Gebieten der Rohstoffgewinnung
6. Sicherung von Ölschiefer-Lagerstätten
7. Festlegung von Logistikregionen
8. Regelung zur Windenergienutzung (z. B. keine Höhenbegrenzungen in Vorrang- und Eignungsgebieten; Förderung von Repowering-Maßnahmen)
9. Festlegung von Trassen für das Hoch- und Höchstspannungsnetz
10. Änderung von Vorranggebieten Natura 2000

Zu den meisten aufgeführten Punkten ist eine Stellungnahme der Gemeinde entbehrlich, da das Gebiet der Gemeinde Rastede nicht betroffen ist.

Die Verwaltung hat in ihrem bisherigen Entwurf einer Stellungnahme, die bis zum 30.11. 2010 abgegeben sein muss, die derzeitige Beschlusslage zum Torfabbau und zur Trassenfindung der A20 deutlich gemacht.

Zusätzlich wurde der Verzicht zur Erstellung eines integrierten Gebietsentwicklungskonzeptes zum Torfabbau empfohlen, da mit der Erstellung eines solchen Konzeptes die Erwartung auf eine Genehmigung geschürt wird, obwohl die Konflikte (nach wie vor) nicht lösbar sind.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

Keine.