

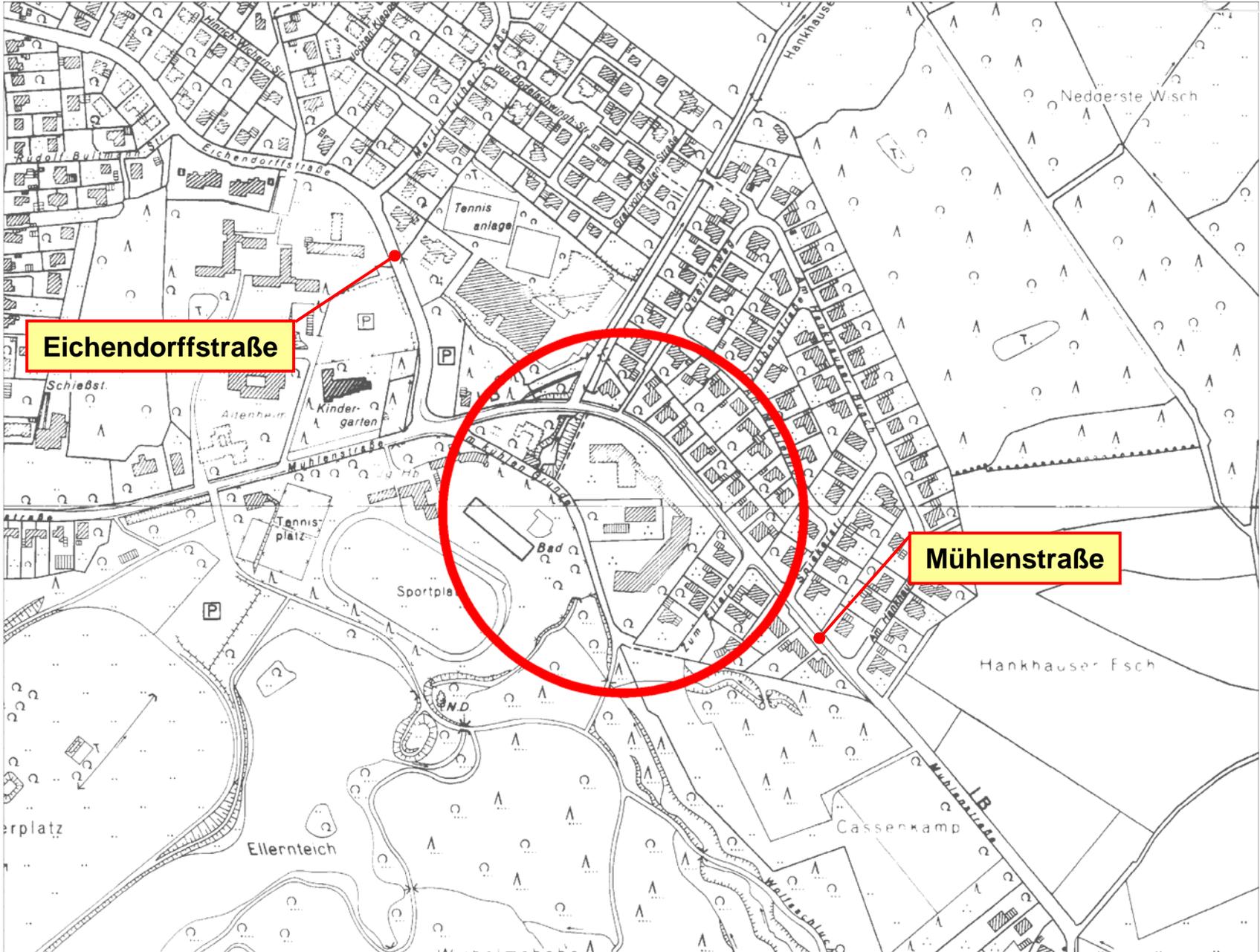


Gemeinde Rastede

Bebauungsplan Nr. 23, 5. Änderung „Mühlenhof“

Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen am 01.02.2011

Lageplan



Eichendorffstraße

Mühlenstraße

Textliche Festsetzungen - Entwurf



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

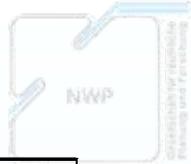
c) Nach § 12 (6) und (7) BauNVO sind nur bis max. 8 der für die Wohnanlage erforderlichen Stellplätze und/ oder Garagen innerhalb des Sondergebietes zulässig.

Verfahren gemäß § 4 (2) BauGB

Im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurden insbesondere folgende Anregungen vorgetragen:

- Hinweise zur Formulierung der textlichen Festsetzung Nr. 1.1
- Hinweise zur ÖPNV-Erschließung
- Hinweise zur archäologischen Denkmalpflege
- Hinweise zu technischen Infrastruktureinrichtungen

Textliche Festsetzungen - Satzung



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

1.1 Sondergebiet "Dienstleistungszentrum und Wohnanlage für seelisch behinderte Menschen"

a) zulässig sind:

- Wohnungen und Zimmer für seelisch behinderte Menschen
- komplementäre Einrichtungen wie Sozialräume, Werkräume, Gruppenräume, Besprechungsräume etc.
- Anlagen für Verwaltung, z.B. Büros, Sekretariat, Empfangsbereiche
- Lagerräume, Versorgungsräume (Wäsche etc.), Haustechnikräume, Hauswirtschaftsräume
- Cafeteria mit Küche (einschl. Vorbereitungsräume und Lagerräume der Küche)
- Kiosk
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal
- die der Versorgung des Baugebiets dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

b) Ausnahmsweise zulässig sind:

- Büros für soziale und medizinische Einrichtungen
- sonstige Büros

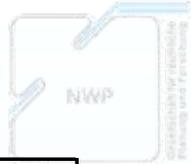
c) Nach § 12 (6) und (7) BauNVO sind nur bis max. 8 der erforderlichen Stellplätze und/ oder Garagen innerhalb des Sondergebietes zulässig.

Verfahren gemäß § 3 (2) BauGB

Im Zuge der Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurden folgende Anregungen vorgetragen:

- Anregungen zur Nachbarschaftsverträglichkeit – Immissionen
- Anregungen zur erwarteten Verkehrsaufkommen
- Anregungen zur Anzahl der Stellplätze
- Anregung weitere Stellplätze im Geltungsbereich bereitzustellen
- Anregungen zur Parksituation in der Mühlenstraße

Textliche Festsetzungen - Satzung



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

1.1 Sondergebiet "Dienstleistungszentrum und Wohnanlage für seelisch behinderte Menschen"

a) zulässig sind:

- Wohnungen und Zimmer für seelisch behinderte Menschen
- komplementäre Einrichtungen wie Sozialräume, Werkräume, Gruppenräume, Besprechungsräume etc.
- Anlagen für Verwaltung, z.B. Büros, Sekretariat, Empfangsbereiche
- Lagerräume, Versorgungsräume (Wäsche etc.), Haustechnikräume, Hauswirtschaftsräume
- Cafeteria mit Küche (einschl. Vorbereitungsräume und Lagerräume der Küche)
- Kiosk
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal
- die der Versorgung des Baugebiets dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

b) Ausnahmsweise zulässig sind:

- Büros für soziale und medizinische Einrichtungen
- sonstige Büros

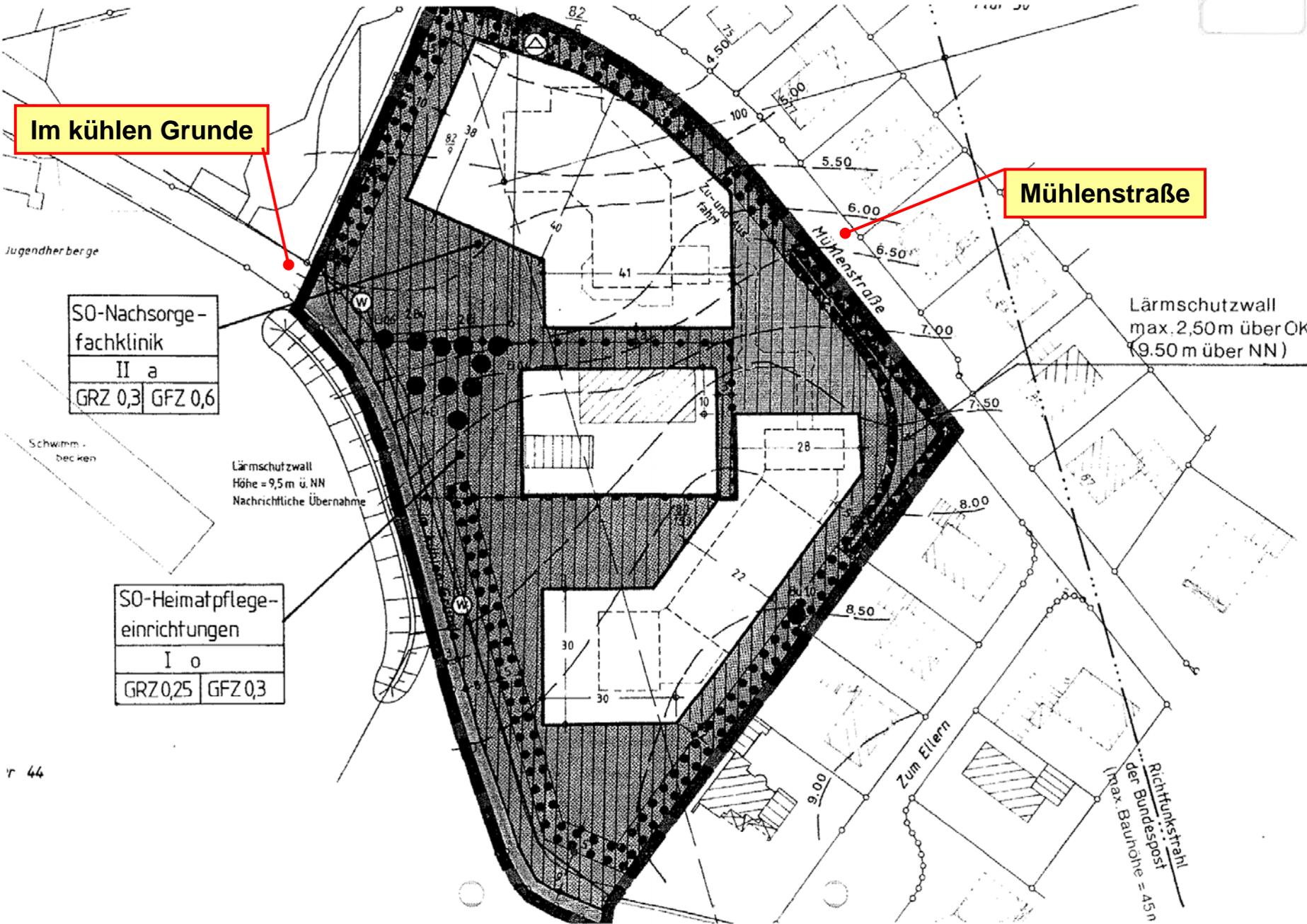
c) Nach § 12 (6) und (7) BauNVO sind nur bis max. 8 der für die Wohnanlage erforderlichen Stellplätze und/ oder Garagen innerhalb des Sondergebietes zulässig.

B-Plan Nr. 23, 3. Änderung



Im kühlen Grunde

Mühlenstraße



SO-Nachsorge- fachklinik	
II a	
GRZ 0,3	GFZ 0,6

Lärmschutzwall
Höhe = 9,5 m ü. NN
Nachrichtliche Übernahme

Lärmschutzwall
max. 2,50m über OK-
(9.50 m über NN)

SO-Heimatpflege- einrichtungen	
I o	
GRZ 0,25	GFZ 0,3

Richtfunktfahrt
der Bundespost
max. Bauhöhe = 45 m

Textliche Festsetzungen (Stand: 3. Änderung)



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.



Bebauungsplan Nr. 23, 5. Änderung

Planungsziele

- 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 derzeitigen Planungen sehen folgende Nutzungen vor:
- 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.