

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

**Vorlage-Nr.: 2015/041**

freigegeben am **13.04.2015**

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

**Datum: 26.03.2015**

### **8. Änderung des Bebauungsplans 6 D - Sägerei Brötje/Mühlenstraße**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	28.04.2015	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	05.05.2015	Verwaltungsausschuss

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Dem Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplans 6 D wird zugestimmt.
2. Die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.
3. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

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

Der Gemeinde Rastede liegt ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplans für das Grundstück der Sägerei Brötje, Mühlenstraße, vor. Der Investor plant, auf dem Grundstück vier Mehrfamilienhäuser zu errichten. Da der rechtskräftige Bebauungsplan 6 D diesen Bereich als Mischgebiet ausweist, ist für die Realisierung des o. g. Vorhabens ein Allgemeines Wohngebiet auszuweisen.

Die Verwaltung empfiehlt den Bebauungsplan zu ändern, da dadurch in zentraler Ortslage erreicht wird, weitere Wohnbebauung zu ermöglichen. Dies entspricht der geforderten Innverdichtung und stellt in unmittelbarer Nähe zum Schlosspark sicher, dass eine adäquate Nutzung der Fläche ermöglicht wird.

Aufgrund der Nähe zum Schlosspark und der Lage an dessen Hauptzufahrtsstraße sollen Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen und des Grundstücks erlassen werden. Bei Festsetzung der zweigeschossigen Bauweise sind Gebäude bis zu einer Höhe von 13 Metern zulässig (inkl. Staffelgeschoss). Die Dachneigung muss mindestens 15° betragen.

Um ein vermehrtes Parken auf öffentlichen Flächen zu verhindern, wird festgelegt, dass je Wohneinheit zwei Stellplätze zu schaffen sind. Die Hälfte der Stellplätze ist in einer Tiefgarage unterzubringen. Dadurch werden großflächige Stellplatzanlagen auf dem Grundstück vermieden. Die oberirdischen Stellplätze müssen zudem mindestens fünf Meter von der Straße entfernt realisiert werden und entlang der Mühlenstraße ist eine Hecke anzupflanzen. Durch diese Festsetzungen wird eine optisch ansprechende Gestaltung des Grundstücks erreicht.

Aufgrund des Ergebnisses einer Altlastenuntersuchung ist davon auszugehen, dass der vorhandene Boden belastet ist. Daher sind sämtliche Abriss- und Tiefbauarbeiten gutachterlich zu begleiten und belasteter Boden ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

Hinsichtlich der schalltechnischen Belange wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt, die die Bereiche Verkehrslärm (Mühlenstraße), Gewerbelärm (benachbarter Steinmetzbetrieb) und Veranstaltungslärm (Turnierplatz) untersucht. Im Ergebnis ist festgestellt worden, dass keine unzulässigen Lärmbelastigungen durch den Steinmetzbetrieb und die Veranstaltungen auf das Grundstück einwirken. Hinsichtlich des Verkehrslärms ist im vorderen Bereich des Grundstücks die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen vorgesehen.

Das Plangebiet erfüllt die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung), sodass die frühzeitige Beteiligung entfallen kann und lediglich der Verfahrensschritt der Auslegung durchzuführen ist. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen einer Berichtigung an die geänderte Ausweisung im Bebauungsplan angepasst.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Kosten für die Änderung des Bebauungsplans werden vom Investor getragen.

### **Anlagen:**

1. Planzeichnung
2. Begründung