

GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland



Bebauungsplan Nr. 106

„Hahn-Ortsmitte“

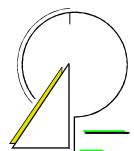
mit örtlichen Bauvorschriften

gem. § 13 a BauGB

Begründung

Vorentwurf

09.09.2015



INHALTSÜBERSICHT

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1	Kartenmaterial	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation	2
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	3
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	3
4.1	Belange von Natur und Landschaft	3
4.2	Belange des Immissionsschutzes	4
4.2.1	Verkehrslärm	4
4.2.2	Gewerbelärm	5
4.3	Belange des Denkmalschutzes	5
4.4	Altablagerungen	5
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	6
5.1	Art der baulichen Nutzung	6
5.2	Maß der baulichen Nutzung	6
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	7
5.4	Verkehrsflächen	8
5.4.1	Straßenverkehrsflächen	8
5.4.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Park & Ride	8
5.5	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	8
6.0	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	9
7.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	10
8.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE	12
8.1	Rechtsgrundlagen	12
8.2	Verfahrensübersicht	12
8.2.1	Aufstellungsbeschluss	12
8.2.2	Beteiligung der Öffentlichkeit	12
8.2.3	Öffentliche Auslegung	12
8.2.4	Satzungsbeschluss	12
8.3	Planverfasser	13

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Zur Beordnung der baulichen Situation und zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen im zentralen Ortskernbereich von Hahn-Lehmden beabsichtigt die Gemeinde Rastede, den Bebauungsplan Nr. 106 „Hahn-Ortsmitte“ mit örtlichen Bauvorschriften aufzustellen.

Der Ortskern von Hahn-Lehmden an der Wilhelmshavener Straße ist geprägt durch ein breites Spektrum an vielfältigen Nutzungen. Neben der Wohnnutzung sind zudem Einrichtungen aus den Bereichen Einzelhandel, Gastronomie, Handwerk und Dienstleistung vorzufinden. Derzeit ist ein ausgewogenes Verhältnis von Wohnen und gewerblicher Nutzung für den zentralen, innerörtlichen Kern des Ortes prägend.

Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 106 ist die Entwicklung eines zukunftsfähigen, attraktiven Mischgebietes (MI), das dem zentralen Standort im Ortskern Hahn-Lehmdens gerecht wird und zur Weiterentwicklung und Aufrechterhaltung der zentralörtlichen Funktionen des Grundzentrums beiträgt. Unter anderem sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung raumverträglicher Mischgebietsstrukturen für z. B. Bürogebäude, kleine Geschäfts- und Praxiseinheiten sowie für Wohnungen geschaffen werden. Die bezeichneten Entwicklungsziele wurden im Rahmen der Dorferneuerung Rastede-Nord für den Bereich Hahn-Lehmden erarbeitet. Es sollen die Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohn- und Geschäftsgebäuden zur Deckung des Bedarfes an Mietwohnungen und zur Deckung des Bedarfs hinsichtlich Versorgung (Lebensmittel; Medizin; Dienstleistung allgemein, etc.) geschaffen werden. Zudem ist es vorrangiges Ziel des Arbeitskreises Dorferneuerung, eine zentralörtliche Platzfläche als sogenannten „Dorfplatz“ einzurichten. Des Weiteren gilt es, im zentralen Bereich die Voraussetzungen für den ÖPNV zu schaffen. Konkret erfolgt hierbei die Aufstellung des Bebauungsplanes mit dem Ziel, ein Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO festzusetzen. Im Hinblick auf die sensible Lage soll eine mit dem Ortskern verträgliche Situation gebildet werden. Dieses geschieht durch eine maßvolle, an den Bestandsstrukturen orientierte Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung. Zur Steuerung einer ortsverträglichen Baugestaltung und behutsamen Weiterentwicklung werden örtliche Bauvorschriften zur Dachneigung sowie zur Gestaltung von Werbeanlagen und Außenwänden formuliert.

Für die infrastrukturelle Anbindung der Mischgebiete wird ausgehend von der Wilhelmshavener Straße die Straße „Zum Haltepunkt“, als öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB planungsrechtlich gesichert. Zudem fungiert auch die Wilhelmshavener Straße für die unmittelbar angrenzenden Grundstücke als Erschließung. Zur Verbesserung des ÖPNV-Angebotes wird südlich der inneren Erschließung eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Park & Ride festgesetzt.

Der angedachte „Dorfplatz“ wird über eine zusätzliche Festsetzung auf einer besonders gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksfläche planungsrechtlich gesichert.

Zur Berücksichtigung der Schutzansprüche im Hinblick auf den von der Wilhelmshavener Straße (L 825) und der Bahnstrecke Oldenburg – Wilhelmshaven ausgehenden Verkehrslärm werden auf der Grundlage einer durchgeführten schalltechnischen Untersuchung passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Des Weiteren wurden Gewerbelärmimmissionen untersucht, mit dem Ergebnis, dass hierfür keine weiteren Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanes zu treffen sind (vgl. Kap. 4.2; Kap. 5.6).

Da es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 aufgrund des innerörtlichen Standortes um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die zulässige Grundfläche im Plangebiet eine Größe von 22.460 m² aufweist, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB aufgestellt. Die erforderliche Vorprüfung des Einzelfalls wird bis zur öffentlichen Auslegung abgeschlossen sein. An dieser Stelle sei bereits angemerkt, dass aufgrund der innerörtlichen und städtebaulich vorgeprägten Lage des Plangebietes mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist. Das Erfordernis einer förmlichen Umweltprüfung ist daher nicht zu erwarten (vgl. Kap. 4.1).

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 106 wurde auf der Grundlage des vom Vermessungsbüro Alfred Menger, Westerstede zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine ca. 3,0 ha große Fläche zwischen der Wilhelmshavener Straße und der Bahnstrecke Oldenburg – Wilhelmshaver Straße. Sie liegt nördlich und südlich der Straße „Zum Haltepunkt“. Die konkrete Abgrenzung sowie die Lage im Gemeindegebiet sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich im Ortskern des Grundzentrums Hahn-Lehmden, unmittelbar östlich an der Ortsdurchfahrt (Wilhelmshavener Straße, L 825). Dieses ist durch für ein Mischgebiet charakteristische Nutzungen gekennzeichnet. Während im nördlichen Gebietsteil vorwiegend reine Wohngebäude oder Wohngebäude mit handwerklicher Nutzung im Erdgeschoss den Bestand prägen, ist im südlichen Bereich eine breite Durchmischung von Gewerbe, Handwerk kombiniert mit Gewerbe und Wohnen sowie Dienstleistung vorherrschend.

Das städtebauliche Umfeld, insbesondere der angrenzende Bereich westlich der Wilhelmshavener Straße ist deutlich durch gemischte Nutzungsstrukturen gekennzeichnet. Neben einem Nahversorger sind in diesem Bereich auch verschiedenste Dienstleister, gastronomische Einrichtungen und Wohngebäude im Bestand zu finden. Östlich des Plangebietes verläuft die Bahntrasse Oldenburg-Wilhelmshaven.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Nach § 1 (4) BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen. Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) aus dem Jahr 2008 (Fortschreibung 2012) werden für das Plangebiet keine gesonderten Festsetzungen getroffen. Der Hauptort Rastede ist im LROP als Mittelzentrum festgelegt. Grundsätzlich ist die Leistungsfähigkeit der zentralen Orte entsprechend ihrer Festlegungen zu sichern und zu entwickeln. Die Ortschaft Hahn-Lehmden nimmt dennoch eine wichtige Funktion insbesondere für das nördliche Gemeindegebiet der Ge-

meinde Rastede wahr. Generell gilt, in den ländlichen Regionen des Landes Niedersachsen, die Entwicklungspotenziale auszuschöpfen und zu fördern, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten. Das mit der vorliegenden Bauleitplanung verfolgte Ziel, der verträglichen Entwicklung im Ortskernbereich von Hahn, ist eine Grundvoraussetzungen für die Erhaltung und Verbesserung der Lebensqualität vor allem auch für die übrigen Orte im nördlichen Gemeindegebiet. Das zuvor genannte Ziel ist mit den übergeordneten Zielen des Landesraumordnungsprogrammes vereinbar.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Ammerland liegt aus dem Jahr 1996 vor. Die Gültigkeit des RROP wurde nach einer Prüfung der Aktualität mit Bekanntmachung vom 07.06.2007 für weitere 10 Jahre verlängert. Der Ort Hahn-Lehmden wird hierin als Grundzentrum sowie als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten ausgewiesen. Darüber hinaus sind eine funktionierende soziale Infrastruktur und die Bereitstellung der entsprechenden Versorgungsstrukturen beispielweise mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs für eine geordnete und zukunftsweisende Entwicklung in den zentralen Bereich unabdingbar. Im RROP wird auf eine Hauptverkehrsstraße mit überregionaler Bedeutung hingewiesen, die westlich des Plangebiets gelegen ist. Diese Strecke trägt gleichzeitig regionale Bedeutsamkeit für den Busverkehr.

Für das Plangebiet selbst werden im RROP keine konkreten Aussagen getroffen. Raumbedeutsame Planungen sind hier grundsätzlich so aufeinander abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer besonderen Funktion und Bedeutung nicht beeinträchtigt werden. Städtebauliches Ziel dieser Bauleitplanung ist die verträgliche und geordnete Entwicklung des zentralen Ortskernbereiches von Hahn-Lehmden. Aufgrund der städtebaulichen Vorprägung und der bereits vorhandenen Infrastruktur stellt der Bereich für den vorgesehenen Nutzungszweck einen besonders günstigen Raum dar. Die vorgeannten regionalplanerischen Grundsätze stehen dem Planungsvorhaben nicht entgegen.

Das Planvorhaben steht somit im Einklang mit den raumordnerischen Zielvorgaben gem. § 1 (4) BauGB.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Für das Plangebiet gelten die Inhalte des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 1993, in dem dieser Bereich als gemischte Baufläche (M) gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO dargestellt ist. Der vorliegende Bebauungsplan wird folglich aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (3) BauGB entwickelt.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt derzeit keine verbindliche Bauleitplanung vor. Es ist planungsrechtlich dem Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 wird aufgrund des innerörtlichen Standortes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche zwi-

schen 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² ist eine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. In diesem Fall weist die zulässige Grundfläche im Plangebiet eine Gesamtgröße von ca. 22.460 m² auf. Die erforderliche Vorprüfung des Einzelfalls wird bis zur öffentlichen Auslegung abgeschlossen sein. Allerdings ist aufgrund der Tatsache, dass es sich beim Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 106 um einen innerörtlich, zentral gelegenen und städtebaulich stark vorgeprägten Bereich handelt, davon auszugehen, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die vorliegende Bauleitplanung vorbereitet werden. Eine förmliche Umweltprüfung wird daher nicht erforderlich sein.

4.2 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Demnach ist die Beurteilung der akustischen Situation im Planungsraum ein wesentlicher Belang der Bauleitplanung. Der Geltungsbereich befindet sich im Einwirkungsbereich der Wilhelmshavener Straße sowie der Bahnstrecke Oldenburg-Wilhelmshaven. Aufgrund der von den vorgenannten Verkehrswegen ausgehenden Immissionen sowie des Gewerbelärms im Bereich des Plangebietes können sich Konflikte mit der geplanten Mischgebietsnutzung ergeben. Deshalb wurde ein schalltechnisches Gutachten bezüglich des Verkehrs- und Gewerbelärms von der ZECH Ingenieurgesellschaft mbH, Lingen, angefertigt. Die wesentlichen Ergebnisse werden im Folgenden zusammengefasst.

4.2.1 Verkehrslärm

Die schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm für das Plangebiet (Bebauungsplan Nr. 106 (2015) der ZECH Ingenieurgesellschaft mbH, Lingen, vom 28. Juli 2015¹ zeigt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (MI) von 60 dB(A)/ tags und von 50 dB(A)/ nachts im Nahbereich der Wilhelmshavener Straße und der Bahnstrecke überschritten werden.

Zur Koordinierung der immissionsschutzrechtlichen Belange in Bezug auf den Verkehrslärm werden entsprechend den Empfehlungen des schalltechnischen Berichtes im vorliegenden Bebauungsplan Lärmschutzvorkehrungen getroffen. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 106 befindet sich gemäß der schalltechnischen Untersuchung im Bereich der Lärmpegelbereiche III bis VI (gem. DIN 4109, Tab. 8). Innerhalb der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Lärmpegelbereiche sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 die nachstehend aufgeführten erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R_{w,res}) durch die Außenbauteile (Wandanteile, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich III:

- R_{w,res} = 35 dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,
- R_{w,res} = 30 dB für Büroräume u. ä.

Lärmpegelbereich IV:

- R_{w,res} = 40 dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,
- R_{w,res} = 35 dB für Büroräume u. ä.

¹ ZECH INGENIEURGESELLSCHAFT MBH (ZECH MBH): Schalltechnischer Bericht zur Verkehrs- und Gewerbelärmsituation im Bereich des geplanten Mischgebietes zwischen der Bahnstrecke 1522 und der Wilhelmshavener Straße in Hahn-Lehmden, Lingen, 27. Juli 2015.

Lärmpegelbereich V:

- $R'_{w,res} = 45 \text{ dB}$ für Wohn- und Aufenthaltsräume,
- $R'_{w,res} = 40 \text{ dB}$ für Büroräume u. ä.

Lärmpegelbereich VI:

- $R'_{w,res} = 50 \text{ dB}$ für Wohn- und Aufenthaltsräume,
- $R'_{w,res} = 45 \text{ dB}$ für Büroräume u. ä.

Im Bebauungsplan Nr. 106 werden die vorgenannten Lärmpegelbereiche als passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend festgesetzt (vgl. Kap. 5.6).

4.2.2 Gewerbelärm

Für die Beurteilung der Immissionssituation bezüglich des Gewerbelärms sind insbesondere die östlich, außerhalb des Plangebietes gelegenen Lackharzwerke Kraemer und der südlich im Plangebiet liegende Raiffeisenmarkt der RWG Wesermarsch (Baustoffhandel und SB Tankstelle) relevant.

Gemäß den Untersuchungsergebnissen des Gewerbelärms der ZECH Ingenieurgesellschaft mbH, Lingen, sind im Plangebiet keine unzulässigen Gewerbelärmimmissionen zu erwarten.

Die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete gem. TA Lärm liegen bei 60 dB(A)/ tags und 45 dB(A)/ nachts. Zudem sind einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen vertretbar, sofern diese die vorgenannten Immissionsrichtwerte um nicht mehr als 30 dB/ tags und 20 dB/ nachts überschreiten.

4.3 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird nachrichtlich auf die Meldepflicht ur- und frühgeschichtlicher Bodenfunde im Zuge von Bauausführungen hingewiesen: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland oder dem niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel.: 0441 / 7992120 unverzüglich zu melden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (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.

4.4 Altablagerungen

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen.

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Planungsziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines zukunftsfähigen, attraktiven Mischgebietes (MI) das dem zentralen Standort im Ortskern Hahn-Lehmdens gerecht wird. Hervorzuheben ist an dieser Stelle, dass die typische Eigenart des Mischgebietes gewahrt werden soll. Es ist daher zu berücksichtigen, dass das Mischgebiet eine Nutzungsstruktur enthält, die gekennzeichnet ist durch ein gleichwertiges und gleichgewichtiges Nebeneinander insbesondere von Wohnen und von nicht wesentlich störendem Gewerbe und einer entsprechenden Durchmischung beider Nutzungen im gesamten Gebiet. Gemäß des Urteils des VGH München (Urt. V. 3.2.2006 - 1 05.613, UPR 2007, 318) verfügt der Bauherr über ein Wahlrecht zwischen der Wohnnutzung und der gewerblichen Nutzung. Die Durchmischung der beiden Hauptnutzungsarten kann sich somit sowohl auf das gesamte Mischgebiet, als auch auf eine Mischung auf den Baugrundstücken und in den Gebäuden beziehen. Wichtig ist lediglich, dass im gesamten Gebiet insgesamt ein ausgewogenes Verhältnis beider Nutzungen vorherrschend ist.

Entsprechend der eingangs unter Anlass und Ziel der Planung dargelegten Zielsetzung werden im Plangebiet Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Zur planerischen Koordination einer der räumlichen Situation angemessenen Entwicklung und zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen bedarf es einer konkreten Regelung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen. Demzufolge sind innerhalb der festgesetzten Mischgebiete gem. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, nicht zulässig. Diese werden als Nutzung ausgeschlossen, weil diese nicht im Einklang mit der planerischen Zielsetzung der Entwicklung eines attraktiven und harmonischen Mischgebietes im zentralen Ortskernbereich stehen. Diese hätten zudem negative Auswirkungen auf den bereits vorherrschenden Gebietscharakter. In diesem Sinne sind auch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

Die besonders gekennzeichnete, nicht überbaubare Grundstücksfläche an der westlichen Geltungsbereichsgrenze erhält die Zweckbestimmung Stellplätze und Aufenthaltsräume. Alternative Nutzungen können ausnahmsweise zugelassen werden. Diese Festlegung erfolgt vor dem Hintergrund entsprechend dem Dorferneuerungsplan in diesem Bereich einen Kommunikationsraum, in angenehmer Atmosphäre zu schaffen, der zum Verweilen, Erholen und zu gemeinsamen Gesprächen einlädt. Dieser zentrale Punkt soll zukünftig als Treffpunkt für alle Generationen dienen und das Miteinander der Bevölkerung verbessern. Dem Ziel des Arbeitskreises der Dorferneuerung eine zentralörtliche Platzfläche als sogenannten Dorfplatz einzurichten, wird mit dieser Festsetzung Rechnung getragen. Somit wird ein aktiver Beitrag zur Steigerung der Lebensqualität vor Ort geleistet.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan Nr. 106 über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO, der Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 16 (2) Nr. 2 BauNVO, der zulässigen Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO sowie der Gebäudehöhe gem. § 18 BauNVO so bestimmt, das für die vorgesehene städtebauliche Entwicklung ein nutzungsgerechter Entwicklungsspielraum geschaffen und zugleich einer verträglichen Weiterentwicklung des bestehenden Siedlungsgefüges Rechnung getragen wird.

Zur Schaffung eines nutzungsgerechten Spielraumes für die angestrebte Entwicklung bzw. einem optimalen Ausnutzungsgrad der angebotenen Mischgebietsflächen wird die Grundflächenzahl (GRZ) im Plangebiet einheitlich auf 0,6 festgesetzt. Da innerhalb des Plangebietes eine zweigeschossige Bebauung möglich ist, wurde zudem eine Geschossflächenzahl von 1,2 definiert. Dadurch werden die geltenden Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO ausgeschöpft. Dies entspricht dem Ziel der Innenentwicklung.

Das Maß der baulichen Nutzung wird zudem über die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO definiert. In Anlehnung an die umliegenden städtebaulichen Strukturen und im Sinne einer verträglichen Nachverdichtung wird in den Mischgebieten entlang der Wilhelmshavener Straße eine maximal zweigeschossige Bauweise zugelassen, wobei im Bereich zur Straße „Am Haltepunkt“ die Zweigeschossigkeit als zwingend festgesetzt wird. Dies geschieht vor dem Hintergrund, dass dieser Teilbereich zukünftig einerseits als Eingang zum Gebiet und andererseits als zentraler sozialer Interaktionspunkt im Ortskern von Hahn-Lehmden fungieren soll.

Zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen im Hinblick auf die Höhenentwicklung baulicher Anlagen wird zusätzlich die maximale Gebäudehöhe gemäß § 18 BauNVO bestimmt. Für die Ermittlung der Bauhöhe sind die in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 106 definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO) maßgebend. Als unterer Bezugspunkt gilt demzufolge die Straßenoberkante der nächsten Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte). Als oberer Bezugspunkt gilt hierbei die obere Gebäudekante. Für die Mischgebiete (MI 1, MI 2) gilt eine Gebäudehöhe von $GH \leq 13,00$ m. Diese Höhenbegrenzung orientiert sich an den umliegenden Bebauungsstrukturen und garantiert somit eine verträgliche Entwicklung des Plangebietes.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

In Anlehnung an die umliegenden Strukturen wird für die festgesetzten Mischgebiete (MI 1, MI 2) eine offene Bauweise (o) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Demnach sind innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen Gebäudelängen bis zu 50,00 m zulässig.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan Nr. 106 durch die Festsetzung von Baulinien gem. § 23 (2) BauNVO und Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO so dimensioniert, dass ein möglichst großer und flexibler Entwicklungsspielraum für die gemischte Bebauung geschaffen wird. Zur Entwicklung eines einheitlichen Straßenraumes werden die Baugrenzen auf den verkehrsseitigen Grundstücksflächen entlang der Planstraßen weitestgehend mit einem Abstand von 5,00 m festgesetzt. Entlang der Straße „Zum Haltepunkt“ werden die Baugrenzen in einem Abstand von 3,00 m zur Verkehrsfläche festgesetzt. Anders verhält sich die Situation östlich der Wilhelmshavener Straße und unmittelbar nördlich der Straße „Zum Haltepunkt“. Dort ist auf einer Länge von 30,00 m in einem Abstand von 20,00 m zur Wilhelmshavener Straße eine Baulinie festgesetzt. Dies ermöglicht die Definition klar abgegrenzter Räume. Somit wird eine platzartige Situation geschaffen, die bei entsprechender Ausgestaltung zur Belebung und Attraktivitätssteigerung des Ortskernes beitragen kann.

Die besonders gekennzeichnete, nicht überbaubare Grundstücksfläche erhält die Zweckbestimmung Stellplätze und Aufenthaltsräume, womit die Nutzungsmöglichkeiten für diesen Bereich bestimmt werden. Ausnahmsweise sind alternative Nutzungen zulässig.

Um entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen (Wilhelmshavener Straße, Zum Haltepunkt) eine einheitliche, städtebauliche Entwicklung zu erzielen, sind auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und überdachte Einstellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

5.4 Verkehrsflächen

5.4.1 Straßenverkehrsflächen

Die beiden Quartiere des Mischgebietes „Hahn-Ortsmitte“ werden neben der Anbindung an die Wilhelmshavener Straße über die Straße „Zum Haltepunkt“ mit einer Gesamtbreite von 14,00 m erschlossen. Die vorhandene Gemeindestraße mündet in eine Wendeanlage mit einem Radius von 9,00 m, wodurch die Befahrbarkeit durch Müllfahrzeuge gewährleistet ist. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird diese als öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

5.4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Park & Ride

Im Zuge der Neugestaltung im Bereich der Straße „Zum Haltepunkt“ soll unmittelbar südlich an die Wendeanlage eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Park & Ride gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt werden. Neben Stellplätzen sollen hier auch Fahrradabstellmöglichkeiten realisiert werden. Auf diese Weise werden die Voraussetzungen für eine mögliche Verknüpfung verschiedenster Verkehrsmittel geschaffen. Somit wird ein wesentliches Potenzial in der Ortsmitte Hahn-Lehmdens genutzt, um kurze Wege zu schaffen, was darüber hinaus eine Erhöhung der Lebens- und Aufenthaltsqualität zur Folge hat.

Es ist zudem angedacht, einen in Zukunft möglichen Bahnhofsteig im Rahmen dieses Bebauungsplanes vorzusehen. Dies ist in der Planzeichnung mit einem „H“ kenntlich gemacht. Die genaue Größe und Lage des Haltepunktes ist zu gegebener Zeit mit den zuständigen Trägern abzustimmen.

5.5 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zur Koordinierung der Belange des Schallschutzes werden auf der Grundlage der Empfehlungen des schalltechnischen Gutachtens zum Bebauungsplan Nr. 106 die nachstehenden passiven Schallschutzmaßnahmen verbindlich festgesetzt. (vgl. Kap. 4.2).

Das Plangebiet liegt innerhalb der Lärmpegelbereiche III, IV, V und VI gem. DIN 4109, Tab. 8. Innerhalb der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Bereiche sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 die nachstehend aufgeführten erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) durch die Außenbauteile (Wandanteile, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich III:

- $R'_{w,res}$ = 35 dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,
- $R'_{w,res}$ = 30 dB für Büroräume u. ä.

Lärmpegelbereich IV:

- $R'_{w,res} = 40$ dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,
- $R'_{w,res} = 35$ dB für Büroräume u. ä.

Lärmpegelbereich V:

- $R'_{w,res} = 45$ dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,
- $R'_{w,res} = 40$ dB für Büroräume u. ä.

Lärmpegelbereich VI:

- $R'_{w,res} = 50$ dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,
- $R'_{w,res} = 45$ dB für Büroräume u. ä.

Die o. g. DIN-Vorschrift ist beim Bauamt der Gemeinde Rastede einzusehen.

Im gesamten Plangebiet sind aufgrund von Beurteilungspegeln > 50 dB (A) nachts beim Neubau bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schallgedämpfte Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern.

Zusätzlich sind an allen Gebäudeaußenfassaden von zum Schlafen geeigneten Räumen die oben genannten erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) um 5 bis 15 dB entsprechend den Kennzeichnungen zu erhöhen.

Im Lärmpegelbereich IV entlang der Wilhelmshavener Straße sind beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen Außenwohnbereiche ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallabschirmende Maßnahme kann die Anordnung der Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude auf den lärmabgewandten Seiten oder die Anordnung von zusätzlichen Lärmschutzwänden oder Nebengebäuden im Nahbereich verstanden werden. Hierbei ist sicherzustellen, dass solche Lärmschutzwände so dimensioniert werden, dass sie eine Minderung des Verkehrslärm-Beurteilungspegels um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes tags bewirken.

Abweichungen von den im Bebauungsplan angeführten Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind mit entsprechendem schalltechnischem Einzelnachweis über gesunde Wohn- und Aufenthaltsbereiche zulässig.

6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Das unverwechselbare, eigenständige Ortsbild bebauter Räume wird über vielfältige Gestaltungselemente geprägt. Neben der Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen prägt die Architektur einzelner Gebäude und Gebäudeelemente zu einem hohen Maß das physische Erscheinungsbild des Ortes. Auswüchse bzw. Fehlentwicklungen können dieses sensible Gebilde nachhaltig stören. Aufgrund dessen ist es notwendig, das vorhandene Ausdruckspotenzial zu erkennen, zu sichern und weiterzuentwickeln. Planerisches Ziel ist es, über örtliche Bauvorschriften den ablesbaren Ortsbildcharakter im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und somit städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Bedingt durch die zentrale Lage des Plangebietes im Ortskern von Hahn-Lehmden ist es notwendig, die bauliche Gestaltung der künftigen Gebäude dahingehend zu steuern, dass sich die geplanten baulichen Anlagen verträglich in den Siedlungsraum einfügen und dadurch städtebauliche Fehlentwicklungen vermieden werden. Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 106 wird deshalb festgelegt,

dass innerhalb des Plangebietes die obersten Geschosse von Hauptgebäuden mit einem geneigten Dach zu erstellen. Bei Staffelgeschossen ist ausschließlich das Staffelgeschoss das oberste Geschoss. Die Dachneigung muss mindestens 15° betragen. Aus gestalterischen Gründen dürfen maximal 10% der relevanten Dachfläche mit einer geringeren Dachneigung ausgeführt werden. Ausgenommen von dieser Regelung sind begrünte Dächer, Dachgauben und Dachaufbauten, sowie Wintergärten. Bei Garagen und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig. Für den Siedlungsraum untypische Formgebungen werden somit vermieden.

Um das Ortsbild nicht durch beeinflussende Werbeanlagen nachhaltig zu stören, werden Vorschriften über die Zulässigkeit von Werbeanlagen getroffen.

Demnach sind Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig. Dies gilt sowohl für direkt am Gebäude angebrachte Werbeanlagen als auch für freistehende Werbeanlagen (z.B. Aufsteller, Pylone und Fahnenmasten). Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung an den Außenwänden der Gebäude, im Bereich des Erdgeschosses bis zu einer Höhe von max. 4,00 m des Gebäudes zulässig. Werbeanlagen am Gebäude dürfen eine Breite von max. 35 % der betreffenden Wandfläche und eine maximale Höhe von 0,60 m nicht überschreiten. Werbeanlagen an speziellen Werbeträgern sind max. mit einer Fläche von 1,5 m² je Seite zulässig. Werbeanlagen mit Blinklicht, laufenden Sichtbändern, im Wechsel oder in Stufen schaltbare Anlagen sowie bewegliche nicht ortsfeste Werbeanlagen, wie bspw. Klappschilder, Fahnen, Transparente, etc. sind nicht zulässig. Werbeanlagen mit beweglichen Teilen einer Ansichtsfläche größer als 1 m² sind nicht zulässig. Lichtwerbung in den folgenden Farben ist nicht zulässig: RAL 1026 Leuchtgelb, RAL 2005 Leuchtorange, RAL 2007 Leuchthellorange, RAL 3024 Leuchtrot, RAL 3026 Leuchthellrot, RAL 6038 Leuchtgrün sowie Töne, die diesem Farbspektrum entsprechen. Werbung mit Einsatz von Bildwerfern und Lasern (Lichtwerbung am Himmel oder auf Projektionsflächen) sowie Werbeanlagen, von denen Beschallungen zum Zwecke der Werbung ausgehen sind nicht zulässig.

Um das Ortsbild einheitlich zu gestalten, werden Vorschriften über die Gestaltung der Außenwände getroffen.

Die Außenwände sind als Lochfassaden auszubilden, d.h. dass Öffnungen in der Fassade allseitig von Wandflächen umschlossen sind. Fensteröffnungen müssen ein stehendes Format haben. Die Gesamtbreite der verglasten Flächen darf höchstens 60% der Gesamtbreite des Hauses betragen. Bei Geschäftsgebäuden gilt für die Erdgeschosszone abweichend von § 5 Abs. 2 und 3: Die Gesamtbreite der verglasten Flächen darf 90% der Gesamtbreite des Hauses betragen. Die Fenster müssen von Wandpfeilern oder Stützen eingefasst sein. Pfeiler und Wandflächen müssen mind. 0,365 m breit sein. Sonnenschutzeinrichtungen und Fensterüberdeckungen sind nur im Erdgeschoss bis Unterkante Fenster des darüberliegenden Geschosses zulässig. Sie sind entsprechend den Fensterbreiten zu unterteilen. Größere Sonnenschutzeinrichtungen und Fensterüberdeckungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich in die kleinteilige Gebäude- und Fassadenstruktur einfügen.

7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**

Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über interne Erschließungsstraßen (Planstraßen A, B und C), die an die Buchenstraße sowie an den Loyer Weg angebunden sind. Das Plangebiet wird im Westen über die hieran angrenzende Wilhelmshavener Straße (L825) an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die in der Mitte des Plangebiets vorhandene Straße „Zum Haltepunkt“.

- **ÖPNV**

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt durch die Verkehrsunternehmen im Verkehrsverbund Bremen Niedersachsen (VBN). Die nächstgelegene Haltestelle „Hahn-Lehmden, Minchenkrug“ ist fußläufig vom Planungsgebiet aus erreichbar. Zudem stellt der Geltungsbereich aus Sicht des ÖPNV aufgrund seiner Lage im 1000 m-Radius um die festgelegte Ortsmitte gemäß dem ÖPNV-orientierten Siedlungsentwicklungskonzept des Landkreises Ammerland (2011) eine geeignete Entwicklungsfläche dar.

Gemäß der vorgenannten Arbeitshilfe für die Bauleitplanung liegt das Plangebiet außerdem innerhalb 500 m-Korridors zur nächsten Regionalbuslinie. Das Plangebiet ist somit optimal an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

- **Gas- und Stromversorgung**

Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**

Die Schmutz- und Abwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen und ggf. noch zu erweiternden Kanalisationsleitungen. Die Herstellung eines entsprechenden Anschlusses sowie die Prüfung der Leistungsfähigkeit des Anschlusses erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung.

- **Wasserversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wird durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) gesichert.

- **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Ammerland.

- **Oberflächenentwässerung**

Für die konfliktfreie Ableitung des im Plangebiet anfallenden Regenwassers wird zeitnah ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt. Die Ergebnisse werden bis zur öffentlichen Auslegung in die Planung eingestellt.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur Oldenburg, Ammerländer Heerstraße 140, 26129 Oldenburg, Tel. (0441) 2 34 – 68 75, so früh wie möglich, mindestens 8 Wochen vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

- **Sonderabfälle**

Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

- **Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes wird gemäß den entsprechenden Anforderungen sichergestellt.

8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE

8.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- BauGB (Baugesetzbuch),
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- PlanZV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
- NAGBNatSchG (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NStrG (Niedersächsisches Straßengesetz)
- NKomVG (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

8.2 Verfahrensübersicht

8.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am gem. § 2 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 mit örtlichen Bauvorschriften gefasst.

8.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB (öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Öffentlichkeit) erfolgte vom bis zum Die ortsübliche Bekanntmachung hierzu erfolgte am durch Hinweis in der Tagespresse.

8.2.3 Öffentliche Auslegung

Die Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB vom bis zum zusammen mit der Planzeichnung und dem Umweltbericht zusammen mit den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich ausgelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung hierzu erfolgte am durch Hinweis in der Tagespresse.

8.2.4 Satzungsbeschluss

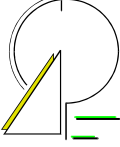
Der Rat der Gemeinde Rastede hat den Bebauungsplan Nr. 106 „Hahn-Ortsmitte“ mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigelegt.

Rastede, den

.....
Bürgermeister

8.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Hahn-Ortsmitte“ mit örtlichen Bauvorschriften erfolgte im Auftrag der Gemeinde Rastede vom Planungsbüro:

**Diekmann &
Mosebach** 

Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

*Oldenburger Straße 86 · 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 91 16 30
Telefax (0 44 02) 91 16 40*

.....
Dipl.-Ing. Olaf Mosebach
(Planverfasser)