



# Gemeinde Rastede

---

## TOP 5

### Bebauungsplan Nr. 113

„Erweiterung Gewerbegebiet  
Bürgermeister-Brötje-Straße“

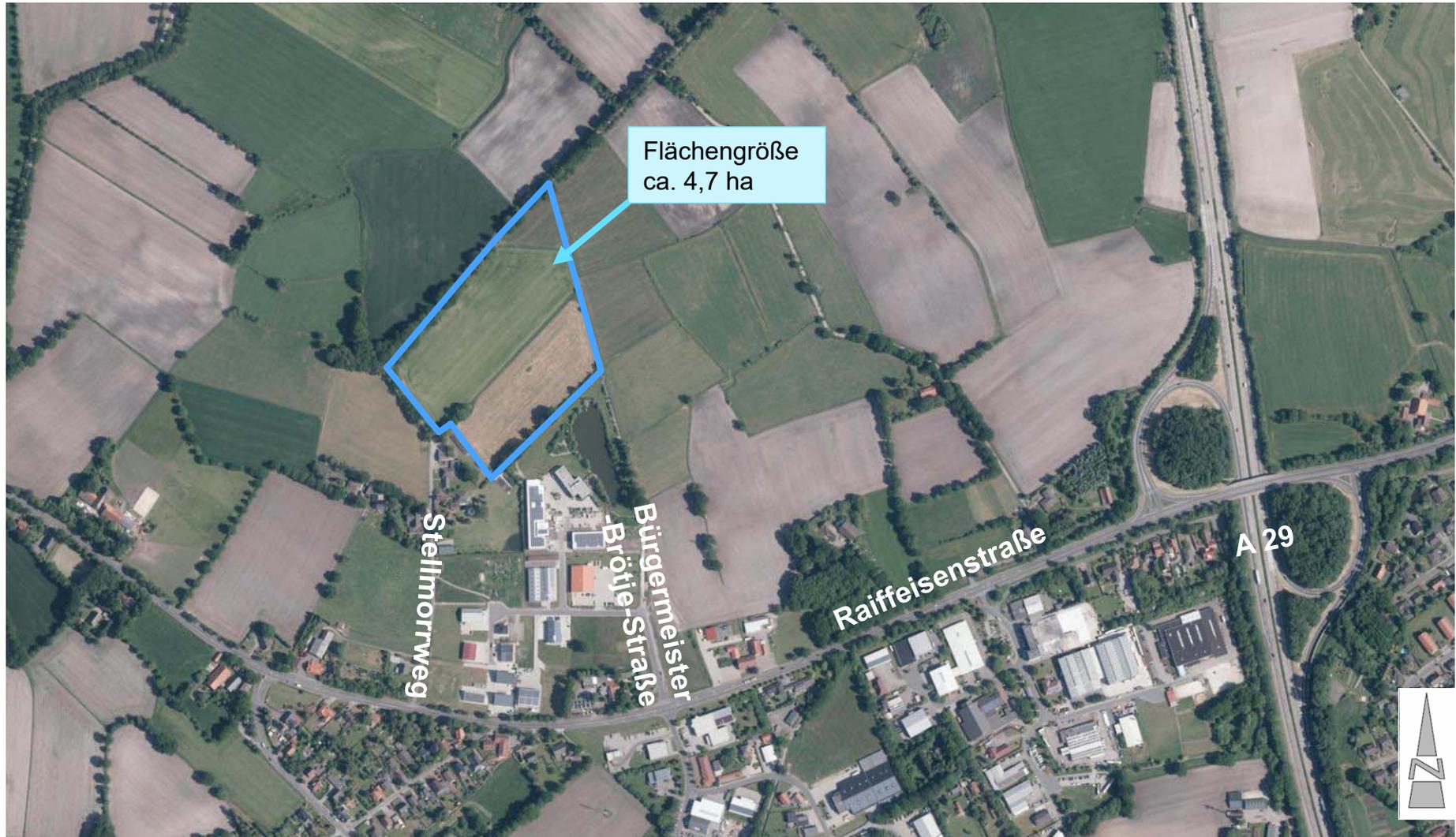
Vorlage: 2017/184

**Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen**

**23.10.2017**

# Bebauungsplan Nr. 113 „Erweiterung Gewerbegebiet Bürgermeister-Brötje-Straße“ 2

## Übersicht zum Plangebiet

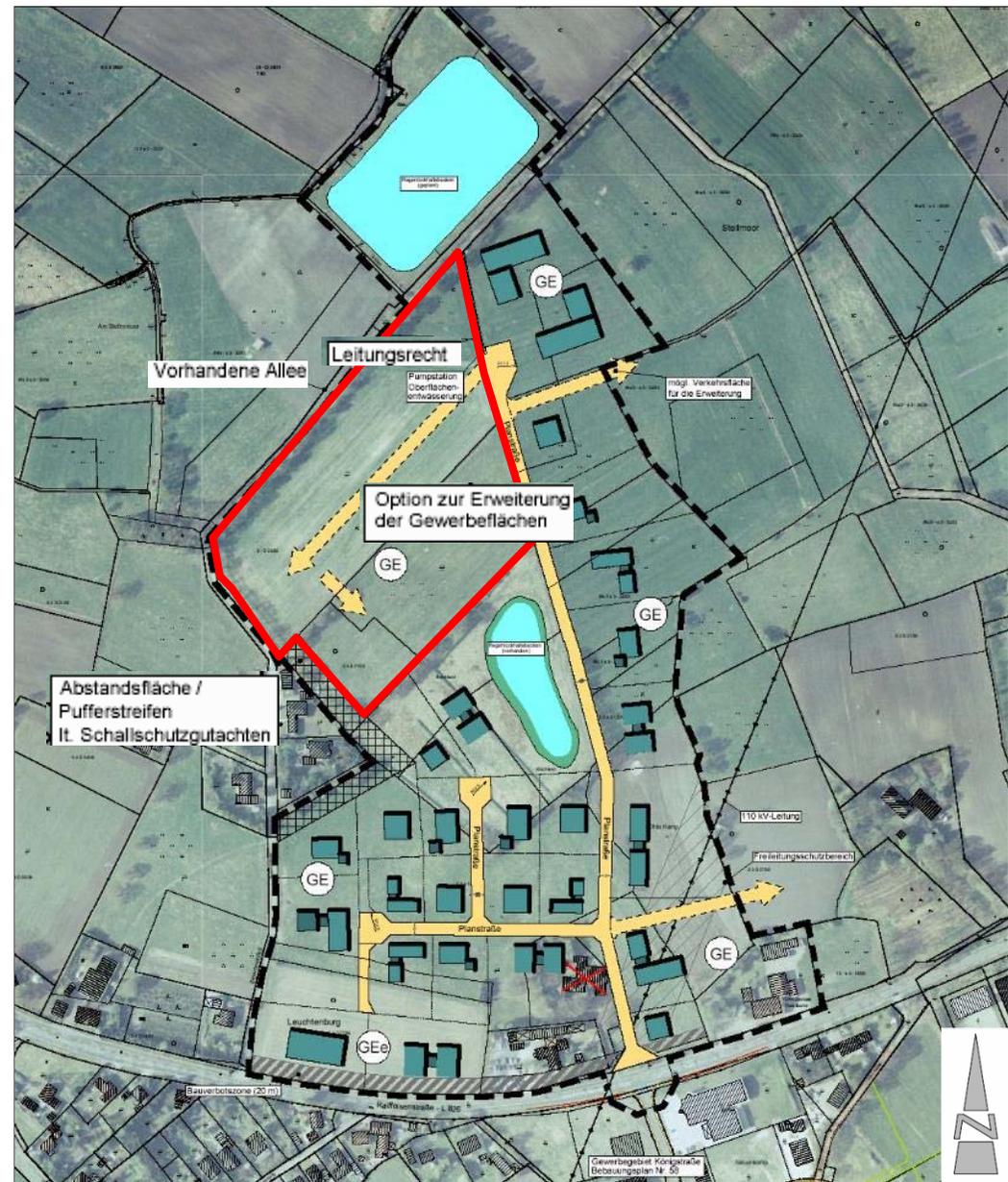


# Bebauungsplan Nr. 113 „Erweiterung Gewerbegebiet Bürgermeister-Brötje-Straße“ 3

Städtebauliches Rahmenkonzept zur Erweiterung des Gewerbegebietes Leuchtenburg (Stand: August 2009)

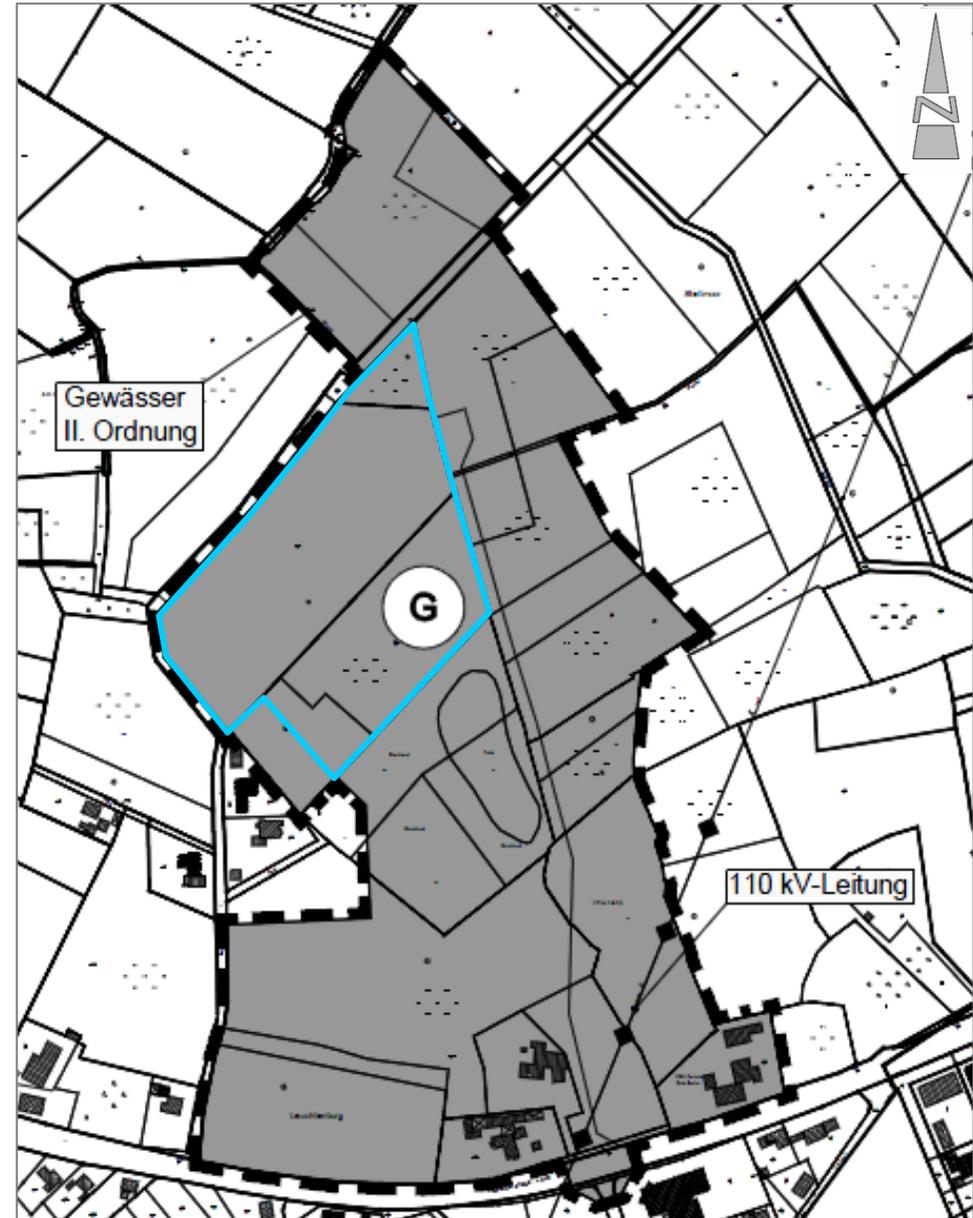
## Anlass und Ziel der Planung

Schaffung eines ausreichenden und attraktiven Angebotes an gewerblichen Bauflächen im bestehenden Gewerbegebiet im Hauptort Rastede



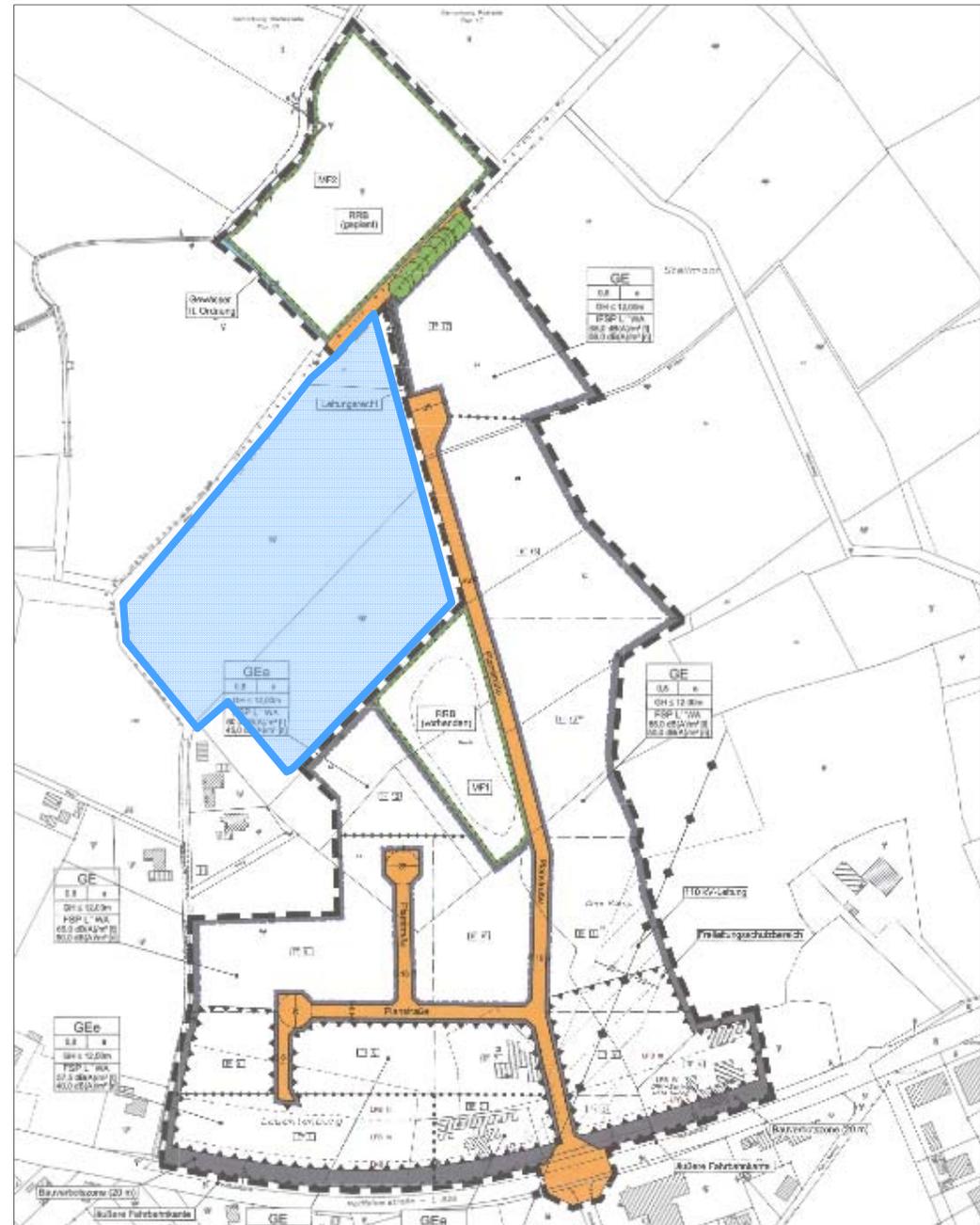
# Bebauungsplan Nr. 113 „Erweiterung Gewerbegebiet Bürgermeister-Brötje-Straße“ 4

Bereits rechtskräftige 43. Änderung  
des Flächennutzungsplanes  
„Gewerbegebiet Leuchtenburg“



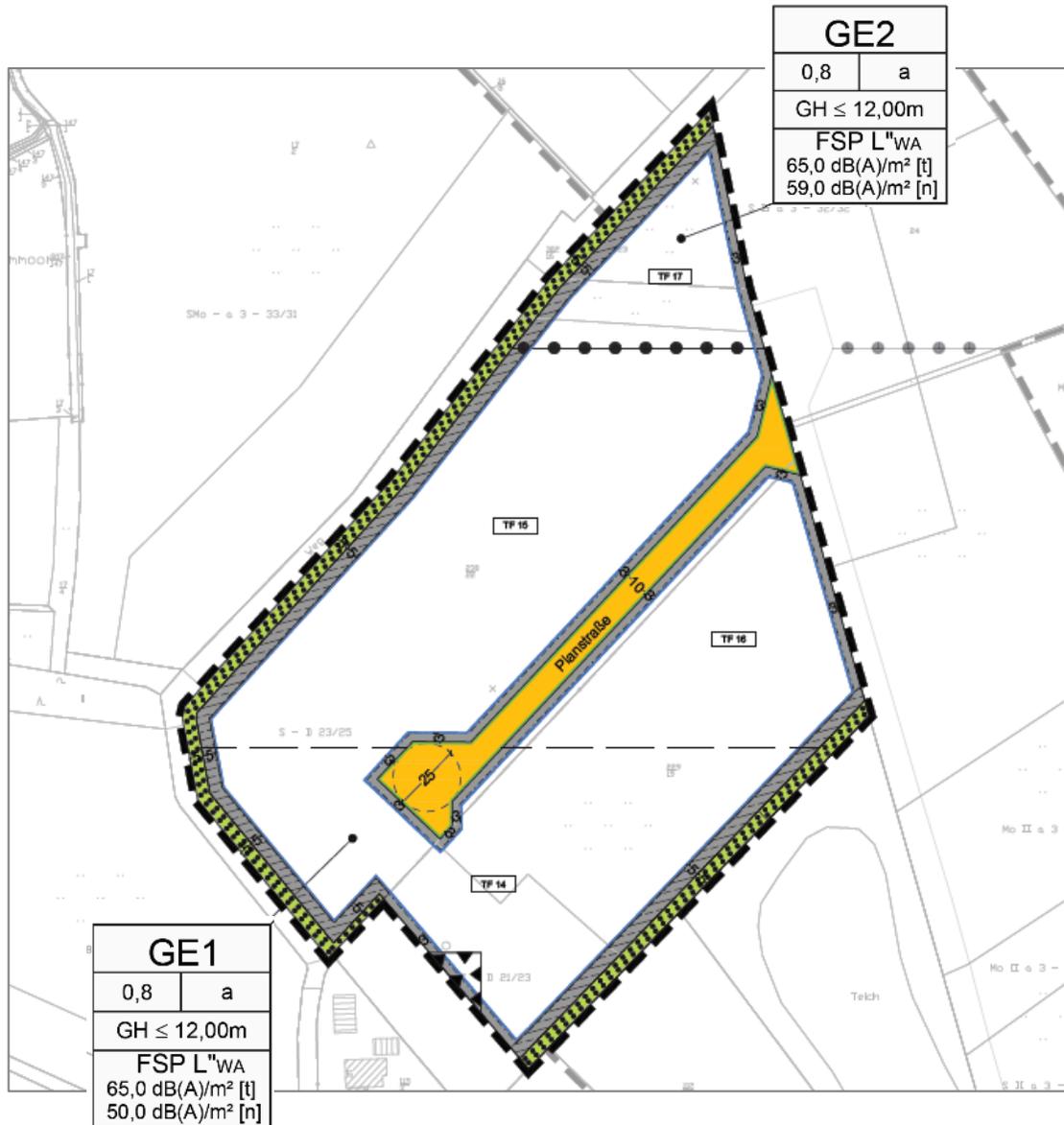
# Bebauungsplan Nr. 113 „Erweiterung Gewerbegebiet Bürgermeister-Brötje-Straße“ 5

## Bebauungsplan Nr. 59 „Gewerbegebiet Leuchtenburg III“



# Bebauungsplan Nr. 113 „Erweiterung Gewerbegebiet Bürgermeister-Brötje-Straße“ 6

## Vorentwurf



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

- Art der baulichen Nutzung**  
 Gewerbegebiet (GE)
- Maß der baulichen Nutzung**  
 0,8 zulässige Grundflächenzahl (GRZ)  
 GH ≤ 12,00 m Höhe baulicher Anlagen, hier: Gebäudehöhe
- Bauweise, Baugrenzen**  
 a abweichende Bauweise  
 Baugrenze  
 überbaubare Grundstücksfläche  
 nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Verkehrsflächen**  
 öffentliche Straßenverkehrsfläche  
 Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen**  
 Private Grünfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Sonstige Planzeichen**  
 Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG; hier: Geruchsimmisionen  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets  
 nicht überbaubare Grundstücksflächen, auf denen Bodenaufschüttungen und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig sind  
 FSP  
 L<sup>WA</sup> 65 dB (A) [t]  
 L<sup>WA</sup> 50 dB (A) [n]  
 FSP/TF 14 Flächenbezogener Schalleistungspegel (FSP), Tag- und Nachtwerte  
 FSP, Abgrenzung der Teilflächen (TF) 14-16 und 17 gemäß Lärmgutachten

# Bebauungsplan Nr. 113 „Erweiterung Gewerbegebiet Bürgermeister-Brötje-Straße“ 7

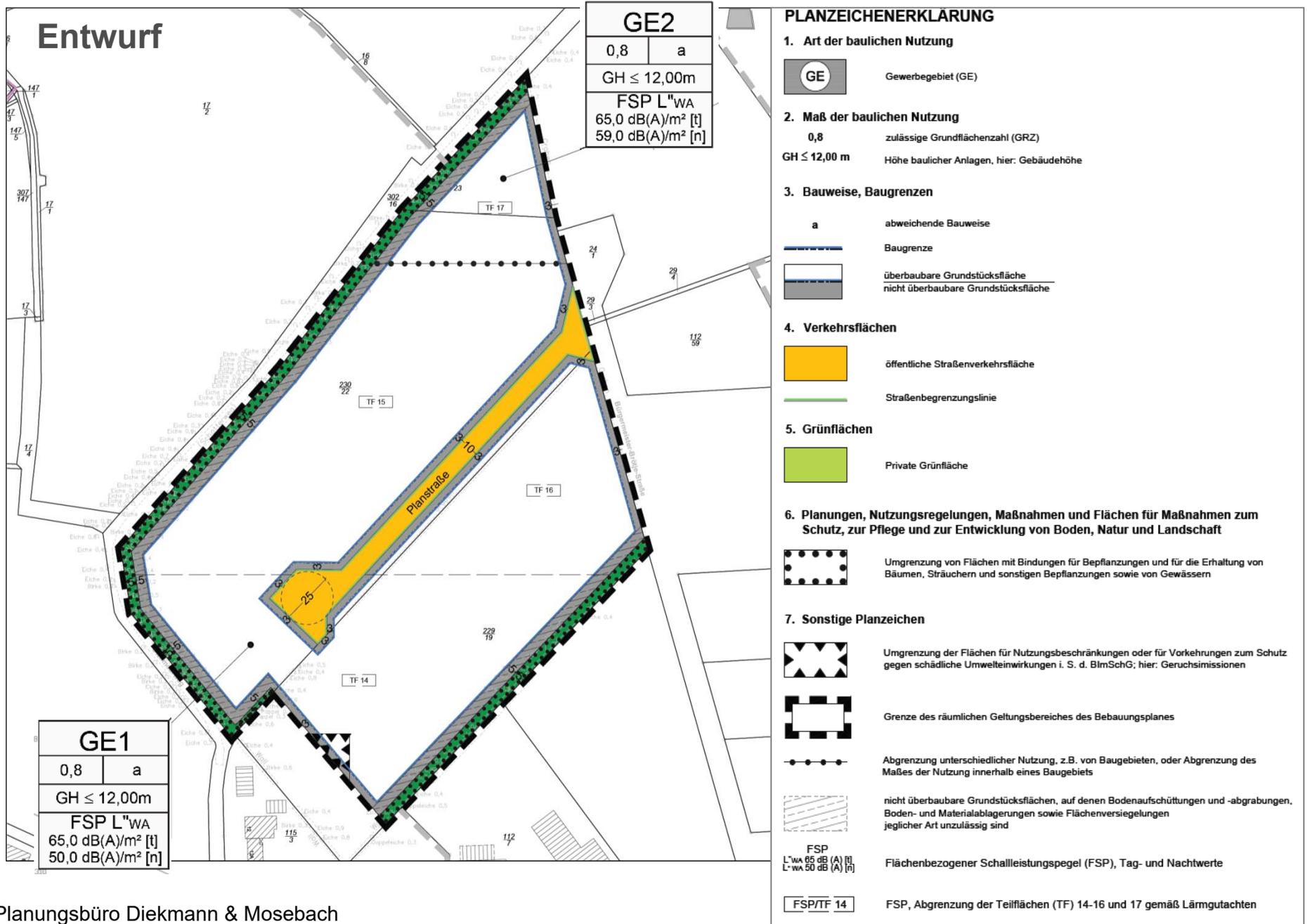
TÖB / Behörden

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><u>Landkreis Ammerland</u></p> <p>Empfehlung zur Überarbeitung der TF Nr. 1 zur <b>Steuerung der Einzelhandelsbranchen</b>.</p> <p>Hinweis auf <b>redaktionelle Änderungen</b> bzgl. RROP, denkmalrechtliche Bodenfundstelle und ÖPNV.</p> <p><u>Landwirtschaftskammer Niedersachsen</u></p> <p>Hinweis auf <b>Kompensationsflächen</b>, die ggf. der <b>landwirtschaftlichen Nutzung</b> entzogen werden.</p>	<p>TF Nr. 1 orientiert sich am <b>Einzelhandelsentwicklungskonzept</b> der Gemeinde Rastede aus dem Jahr 2015 und schließt zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente im GE weitestgehend aus.</p> <p>Änderungen <b>werden eingearbeitet</b>.</p> <p>Kompensation erfolgt im <b>Flächenpool</b> der Gemeinde Rastede. Diese Flächen wurden im Vorfeld mit Eigentümern und UNB LK Ammerland <b>abgestimmt</b>.</p>

# Bebauungsplan Nr. 113 „Erweiterung Gewerbegebiet Bürgermeister-Brötje-Straße“ 8

	Anregungen	Abwägungsvorschläge
<b>Bürger</b>	<p><u>Bürger 1-3</u></p> <p>Unverhältnismäßiger <b>Eingriff in den Landschaftsraum</b> durch neues Gewerbegebiet durch Gefährdung der angrenzenden <b>Moorbäke</b>. (hier ugs. Rasteder Bäke) Berücksichtigung von Abstandsflächen.</p> <p>Art der Festsetzung der Erschließungsstraßen lässt <b>weitere gewerbliche Entwicklung</b> im Umfeld zu.</p> <p>Eingrünung des Gebietes durch <b>Neuanlage von Wallhecken</b>.</p>	<p>Moorbäke befindet sich <b>nicht im räumlichen Nahbereich</b> des vorliegenden Bebauungsplanes. Im FNP wird bereits eine gewerbliche Baufläche dargestellt.</p> <p>Keine weitere gewerbliche Entwicklung im Umfeld geplant. Flächen der 43. FNP-Änderung nach städtebaulichen <b>Rahmenkonzept 2009 komplett ausgenutzt</b>.</p> <p><b>Vorhandene Wallhecken</b> an der Geltungsbereichsgrenze zum freien Landschaftsraum <b>bleiben erhalten</b>, nur der Schutzstatus entfällt.</p>

# Bebauungsplan Nr. 113 „Erweiterung Gewerbegebiet Bürgermeister-Brötje-Straße“ 9



# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

## Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 23.10.2017 berücksichtigt.
2. Dem Entwurf des Bebauungsplans 113 einschließlich Begründung und Umweltbericht wird zugestimmt.
3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.