

GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland



Bebauungsplan Nr. 28 „Gewerbegebiet Hahn-Lehmden“ 4.Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften

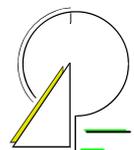
Begründung

Entwurf

07.02.2018

**Diekmann • Mosebach
& Partner**

Oldenburger Straße 86 – 26180 Rastede
Tel.: 04402/9116-30 - Fax:04402/9116-40
e-mail: info @ diekmann – mosebach .de



INHALTSÜBERSICHT

BEGRÜNDUNG

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	3
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	5
2.1	Kartenmaterial	5
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	5
2.3	Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation	5
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	5
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	5
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	5
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	6
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	6
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	6
4.1	Belange von Natur und Landschaft	6
4.2	Belange des Immissionsschutzes	7
4.2.1	Verkehrslärm	7
4.2.2	Gewerbelärm	7
4.2.3	Schattenwurf	8
4.3	Belange der Wasserwirtschaft	8
4.4	Belange des Denkmalschutzes	8
4.5	Altablagerungen	9
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	9
5.1	Art der baulichen Nutzung	9
5.2	Maß der baulichen Nutzung	10
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	11
5.4	Verkehrsflächen	11
5.4.1	Straßenverkehrsflächen	11
5.4.2	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg	11
5.5	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	11
5.6	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	12
5.7	Private Grünflächen	12
5.8	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	12
5.9	Flächen zum Anpflanzen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	12
5.10	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	13
5.11	Anpflanzen von Einzelbäumen	13
5.12	Erhaltung von Einzelbäumen	13
5.13	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	13
5.14	Lärmemissionskontingente	14
6.0	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	15
7.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	16

8.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT	16
8.1	Rechtsgrundlagen	16
8.2	Verfahrensübersicht	17
8.2.1	Aufstellungsbeschluss	17
8.2.2	Öffentliche Auslegung	17
8.2.3	Satzungsbeschluss	17
8.3	Planverfasser	18

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Rastede beabsichtigt aufgrund konkreter Entwicklungsabsichten eines ortsansässigen Betriebes die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Gewerbegebiet Hahn-Lehmden“ durchzuführen. Der Betriebsstandort soll damit an konkrete Planungen angepasst und nachhaltig gesichert werden.

Der Bebauungsplan Nr. 28 der Gemeinde Rastede stammt aus dem Jahr 1978. Hierin wurden überwiegend Gewerbegebiete sowie im nordwestlichen Teil ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum ohne Lebensmittel“ festgesetzt. Im Laufe der letzten Jahrzehnte wurde dieser Bebauungsplan aufgrund konkreter Vorhaben im Rahmen von drei Änderungen angepasst bzw. erweitert. Die 4. Änderung bezieht sich auf die nordwestlichen und südlichen Flächen des Ursprungsplanes sowie der 1. Änderung, in der dieser im südlichen Bereich erweitert wurde.

Derzeit befinden sich die Lager- und Verwaltungsgebäude der Popken Fashion Group mit ihren bis zu ca. 16,00m hohen Gebäuden überwiegend im südlichen Teil des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28. Im nördlichen Teil, südlich der Wiefelsteder Straße, befindet sich ein dazugehöriger Outletstore. In diesem Bereich sind darüber hinaus weitere Einzelhandels- und Gewerbebetriebe ansässig, die künftig ihre Nutzung an diesem Standort aufgeben. Das Grundstück östlich des Outletstores wird derzeit zu Wohnzwecken genutzt. Hier befindet sich ein etwa 100 Jahre altes Wohnhaus mit entsprechendem Gartengrundstück. Die Freiflächen im Plangebiet sind überwiegend durch Parkplatz- und Lagerflächen genutzt. Im nordöstlichen Bereich, südlich des Wohngebäudes sowie des Outletstores, befindet sich eine Brachfläche mit einem standortfremden Gehölzbestand. Prägende Gehölze befinden sich entlang der Straße „Am Waldrand“ sowie an der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze. Die Erschließung des gesamten Geländes erfolgt ausgehend von der Wiefelsteder Straße (L 825) über die Straße „Am Waldrand“ die in Richtung Süden als schmaler Wirtschaftsweg weiterführt.

In dem vorliegenden 8,9 ha großen Plangebiet südlich der Wiefelsteder Straße und östlich der A29, AS Hahn-Lehmden, soll das vorhandene Betriebsgelände der Popken Fashion Group erweitert werden. Die vorhandenen Lagerkapazitäten sind hier ausgeschöpft und die zukünftig notwendigen Lager- und Logistiksysteme nicht vorhanden. Um die Zukunftsfähigkeit zu sichern, ist eine Weiterentwicklung im Bereich Firmengröße, Kapazität und Technik zwingend notwendig. Die Expansion und der stetig wachsende Internethandel erfordern in der Zukunft erhebliche zusätzliche Lagerkapazitäten innerhalb des Plangebietes.

Da sich die Bebauung der künftigen Lager- und Verwaltungsgebäude mit Outletcenter entlang der Wiefelsteder Straße erstrecken werden, wurden im Vorfeld umfassende Überlegungen zur Anordnung der Gebäude vorgenommen. Aufgrund der Betriebsabläufe sind diese Gebäude in Höhen zwischen 12,00m und 22,00m geplant. Nur durch Gebäudehöhen im angestrebten Maß lassen sich moderne Shuttlelagersysteme wirtschaftlich sinnvoll betreiben. Zur Auflockerung des Straßenbildes erfolgt eine Staffelung der verschiedenen Gebäudehöhen und eine ortsbildtypische Eingrünung. Hierzu werden entlang der Wiefelsteder Straße nach Realisierung des Bauvorhabens 11 prägende Einzelbäume gepflanzt, die durch Höhen von ca. 10,00m bereits direkt eine angemessene Eingrünung der Logistik- und Verwaltungsgebäude sicherstellen.

Entsprechend des Planungsziels und unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauungsstruktur werden im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Zur Berücksichtigung des aktuellen Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Rastede aus dem Jahr 2015 werden

hierin die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente bedarfsgerecht gesteuert. Das Maß der baulichen Nutzung wird in der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 über die Festsetzung einer Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ und GFZ) sowie bedarfsgerecht über die Festsetzung von maximal zulässigen Vollgeschossen und Gebäudehöhen geregelt. Die Bauweise wird innerhalb der Gewerbegebiete (GE) einheitlich als abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen so geregelt, dass der Popken Fashion Group auf ihrem Grundstück ein größtmöglicher Entwicklungsspielraum zur Verfügung steht.

Die Erschließung des Gebietes ist auch weiterhin über die Straße „Am Waldrand“ geplant, die jedoch künftig in einer Wendeanlage mit einem Durchmesser von 24,00m im mittleren Teil des Betriebsgeländes endet.

Eine Anbindung für Fußgänger und Radfahrer in Richtung Süden soll dennoch weiterhin gewährleistet werden. Hierfür wird entlang der nördlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze ein Fuß- und Radweg festgesetzt, der im südwestlichen Bereich auf den bereits heute vorhandenen Wirtschaftsweg in Richtung Süden mündet und diesen bis zur südlichen Geltungsbereichsgrenze aufnimmt.

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 sollen die im Geltungsbereich vorhandenen Grünstrukturen erhalten und ergänzt werden. Hierzu werden entsprechende Festsetzungen getroffen.

Um das Ortsbild nicht durch beeinflussende Werbeanlagen nachhaltig zu stören, werden Vorschriften über die Zulässigkeit von Werbeanlagen in Form von örtlichen Bauvorschriften getroffen. Auch die Fassadengestaltung der künftigen Lager- und Verwaltungsgebäude sowie des Outletstores wird über örtliche Bauvorschriften gesteuert.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung sind die Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen. Dies betrifft zum einen den Verkehrslärm, der von der Landesstraße (Wiefelsteder Straße) sowie der Autobahn (A29) ausgeht und zum anderen den Gewerbelärm, der von den heutigen und den künftigen gewerblichen Anlagen zu erwarten ist. Aus diesem Grund wurde ein schalltechnisches Gutachten von der Zech Ingenieurgesellschaft Lingen erstellt, das beide Lärmarten bewertet und entsprechende Empfehlungen ausspricht. Diese werden über entsprechende Festsetzungen in der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 berücksichtigt.

Da im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 entlang der Wiefelsteder Straße Lagergebäude mit Höhen bis zu 22 m geplant sind, wurde zur Bewertung der Auswirkungen für die nördlich gelegenen Anwohner ein Schattenwurfgutachten durch Dipl. Ing. Architekt Detlef Stigge erstellt. Hierin wurde für jedes Wohngebäude, das vom Schattenwurf der geplanten Lagergebäude betroffen ist, die Jahresverschattungszeit ermittelt.

In der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB gleichermaßen die Belange von Natur und Landschaft zu beachten. Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 wurden detaillierte Festsetzungen zum Erhalt und zur Neuanlage von Grünstrukturen getroffen. Durch den teilweisen Erhalt der im Plangebiet vorhandenen Gehölze kann eine verträgliche Einbindung des Gewerbegebietes in den Raum erzielt werden.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 wurde auf der Grundlage des vom Vermessungsbüro Alfred Menger, Westerstede zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung mit einer Flächengröße von 8,9 ha befindet sich im südwestlichen Bereich der Ortschaft Hahn-Lehmden, östlich der Autobahn A 29, AS Hahn-Lehmden und südlich der Wiefelsteder Straße (L 825). Er deckt das Betriebsgelände der hier bereits ansässigen Popken Fashion Group ab. Die konkrete Abgrenzung sowie die Lage im Gemeindegebiet sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 ist durch die Betriebsgebäude der Firma Ulla Popken und weitere gewerbliche Betriebe geprägt. Die Flächen nördlich der Wiefelsteder Straße sind durch eine Wohnbebauung der 50er-70er- Jahre geprägt. Die Flächen östlich des Geltungsbereiches gehören ebenfalls zum Gewerbegebiet Hahn- Lehmden und werden entsprechend genutzt. Südlich des Geltungsbereiches verläuft die Rehbäke. Südlich davon befindet sich das Gelände des Oldenburgischen Golfclubs.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Nach § 1 BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28, 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 2012 werden für das Plangebiet keine gesonderten Festsetzungen getroffen. Im LROP wird ausgeführt, dass in allen Teilräumen des Landes Niedersachsen eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden soll. Bei allen Planungen und Maßnahmen sollen daher die Möglichkeiten der Innovationsförderung, der Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit, der Erschließung von Standortpotenzialen und von Kompetenzfeldern ausgeschöpft werden und insgesamt zu einer nachhaltigen Regionalentwicklung beitragen.

Planungsziel der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 ist die bedarfsgerechte Entwicklung eines ortsansässigen Betriebes, der durch die Erweiterung seine Betriebsabläufe zukunftsfähig aufstellen möchte. Hiermit wird den Zielaussagen des Landesraumordnungsprogramms entsprochen.

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. Darüber hinaus hat das Regionale Raumordnungsprogramm weiterhin Gültigkeit, da im Mai 2017 die allgemeinen Planungsabsichten für die Neuaufstellung veröffentlicht wurden.

Lt. Zeichnerischer Darstellung des RROP wird ein Teil des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 von einem Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung überlagert. Darüber hinaus befindet sich der Änderungsbereich im Kreuzungsbereich einer Autobahn (A 29) sowie einer Hauptverkehrsstraße regionaler Bedeutung mit einer Anschlussstelle.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm wird ausgeführt, dass zur Sicherung und Erweiterung vorhandener Arbeitsstätten eine vorausschauende Flächenvorsorge zu betreiben ist. Für die ansässigen Unternehmen sind im Rahmen der Bestandspflege die räumlichen Voraussetzungen für die Modernisierung von Gebäuden und Produktionsanlagen sowie zur Umstellung auf neue Produktionsinhalte zu schaffen sowie Möglichkeiten zur vorausschauenden Standortsicherung zu nutzen.

Durch die Anpassung des bereits vorgeprägten Betriebsstandortes an eine zukunftsfähige Betriebsführung sowie die Erweiterung der vorhandenen Betriebsstrukturen wird den Inhalten des RROP des Landkreises Ammerland entsprochen.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede wird der überwiegende Teil des Plangebietes als gewerbliche Baufläche gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO dargestellt. Eine Fläche im nordwestlichen Bereich wird darüber hinaus als Sonderbaufläche gem. § 1 (1) Nr. 4 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ dargestellt. Um die nötigen Voraussetzungen für den vorliegenden Bebauungsplan zu treffen und diesen aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, erfolgt gemäß § 8 (3) BauGB parallel zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 die 63. Änderung des Flächennutzungsplanes. Hierin wird entsprechend des o.g. Planungsziels für den Teil des Plangebietes, für den heute das Sondergebiet dargestellt wird, künftig eine gewerbliche Baufläche (G) gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO dargestellt werden.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr. 28 der Gemeinde Rastede stammt aus dem Jahr 1978. Hierin wurden überwiegend Gewerbegebiete sowie im nordwestlichen Teil ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum ohne Lebensmittel“ festgesetzt. Im Laufe der letzten Jahrzehnte wurde dieser Bebauungsplan aufgrund konkreter Vorhaben im Rahmen von drei Änderungen angepasst bzw. erweitert. Die 4. Änderung bezieht sich auf die nordwestlichen und südlichen Flächen des Ursprungsplanes sowie der 1. Änderung, in der dieser im südlichen Bereich erweitert wurde.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens gem. § 1 (6) Nr. 7 i.V.m. § 1a BauGB werden im Rahmen des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 bewertet. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind so umfassend zu berücksichtigen, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Über die Entwicklung entsprechender Maßnahmen auf Grundlage der angewandten Eingriffsregelung wird dies im Rahmen der Umweltprüfung geschehen. Die Aus-

gen zur vollständigen Eingriffskompensation sind dem Umweltbericht als Teil II der Begründung des vorliegenden Bebauungsplanes zu entnehmen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich sowie durch entsprechende Maßnahmen auf Ersatzflächen ein adäquater Ersatz der überplanten Werte und Funktionen gegeben sein wird, der die entstehenden Umweltauswirkungen im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 vollständig ausgleicht.

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.

4.2.1 Verkehrslärm

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 befindet sich im Einwirkungsbereich der Bundesautobahn 29 sowie der Wiefelsteder Straße (L 825). Aufgrund der hiervon ausgehenden Emissionen können sich Konflikte mit den geplanten Nutzungen ergeben. Aus diesem Grund wurde ein schalltechnisches Gutachten von der Zech Ingenieurgesellschaft Lingen erstellt, das beide Lärmarten bewertet und entsprechende Empfehlungen ausspricht. Als Schutzanspruch wurden hierin die Orientierungswerte gem. DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Gewerbegebiete (GE) berücksichtigt.

Gemäß dem Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung werden die Orientierungswerte gem. DIN 18005 insbesondere in der Nachtzeit in großen Teilen um bis zu 10 dB überschritten. Am Tage werden diese Werte ebenfalls um bis zu 5 dB überschritten. Gemäß DIN 4109 ist das Plangebiet damit in den Lärmpegelbereichen (LPB) II bis V einzuordnen.

Zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden für die betroffenen Lärmpegelbereiche Lärmschutzmaßnahmen verbindlich festgesetzt.

4.2.2 Gewerbelärm

Des Weiteren wurde durch die Zech Ingenieurgesellschaft gutachterlich geprüft, wie sich die geplante Änderung der gewerblichen Nutzung auf die umliegenden schützenswerten Nutzungen auswirkt bzw. welche Maßnahmen ergriffen werden müssen, um ein konfliktfreies Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen und Schutzansprüche zu gewährleisten.

Zur Begrenzung der schalltechnischen Auswirkungen der geplanten gewerblichen Nutzungen auf die angrenzenden schützenswerten Nutzungen werden im Plangebiet entsprechend den Empfehlungen des Schallgutachtens Emissionskontingente (LEK) festgesetzt.

Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung angegebenen Emissionskontingente (LEK) nach DIN 45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten. Im baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren ist die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens (Betrieb oder Anlage) zu prüfen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt

5. Für ein Vorhaben ist somit zu überprüfen, ob die für das Betriebsgrundstück zugeordneten Emissionskontingente, durch die gemäß TA-Lärm berechneten Beurteilungspegel sämtlicher vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an den benachbarten Immissionsorten eingehalten werden.

4.2.3 Schattenwurf

Aufgrund konkreter Entwicklungsabsichten der Popken Fashion Group werden im nördlichen Teil der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 Festsetzungen getroffen, die Gebäudehöhen bis maximal 22,00m ermöglichen. Die Wohnbebauung nördlich der Wiefelsteder Straße wird hierdurch einem vermehrten Schattenwurf ausgesetzt. Um die konkreten Auswirkungen dieser Planung abzuschätzen, wurde im Rahmen der Bebauungsplanänderung ein Schattenwurfgutachten von Dipl. Ing. Detlef Stigge erstellt. Hierin wurde eine Schattenwurfsimulation per Computer erstellt, um die Schattenwürfe der geplanten baulichen Anlagen auf die Wohnbebauung der Nelkenstraße 1-30 in ihrer größtmöglichen Dimension zu untersuchen.

Die computergesteuerte Simulation ergab, dass der Betrachtungszeitraum auf das Winterhalbjahr eingeschränkt werden kann, da im Sommerhalbjahr durch den hohen Sonnenstand keine Beeinträchtigungen entstehen. Eine Verschattung beginnt demnach erst im Oktober, am stärksten fällt diese im Dezember aus.

Die Computersimulation berücksichtigt im ersten Schritt kontinuierlichen Sonnenschein. Um auf ein realistisches Ergebnis zu kommen, werden die statistische Sonnenscheindauer und die Tageslichtdauer ins Verhältnis gesetzt. Eine unzumutbare Schattenbelastung wird durch die vorliegende Planung nicht ausgelöst. Die genauen Ergebnisse können dem anliegenden Schattenwurfgutachten entnommen werden.

4.3 Belange der Wasserwirtschaft

Der südliche Teil des Geltungsbereiches befindet sich in der Wasserschutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes Nethen. Die Schutzgebietsverordnung sowie das DVGW-Arbeitsblatt W 101 sind zu berücksichtigen. Grundsätzlich sind an die Ausweisungen von Bau- und Gewerbegebieten in Wasserschutz- und Gewinnungsgebieten folgende Anforderungen zu stellen:

- Abwasserentsorgung nach dem Stand der Technik,
- Anwendung des ATV- Arbeitsblattes A142 „Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten“,
- Beachtung der Anlagenvorordnung (zzt. VAWS),
- Anwendung der RiStWaG.

Zur Oberflächenentwässerung kann derzeit keine abschließende Aussage getroffen werden, inwieweit die vorhandenen Regenrückhaltebecken auch nach den heute anzusetzenden Regenmengen ausreichen. Die Leistungsfähigkeit wird im Rahmen der künftigen Kanaltränge zu den Bauanträgen geprüft. Gegebenenfalls würde dann die Auflage übernommen, dass eine Zwischenspeicherung auf dem Privatgrundstück zu erfolgen hat und das Wasser von dort nur gedrosselt in die öffentlichen Abwasseranlagen gegeben werden darf.

4.4 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. In diesem Zusammenhang wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbei-

ten 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 gem. § 14 Abs. 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 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier 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.“

4.5 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

Zur bedarfsgerechten Entwicklung des ortsansässigen Betriebes werden im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 Gewerbegebiete (GE) festgesetzt.

Zum Schutz der Rasteder Nahversorgungs- und Einkaufsbereiche sowie zur planerischen Regelung der Nutzungsstrukturen sind innerhalb der Gewerbegebiete (GE1-7) Einzelhandelsbetriebe mit den nachfolgend aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie nicht zentrenrelevanten Sortimenten der Rasteder Liste gem. § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO nicht zulässig:

Nahversorgungsrelevante Sortimente:

Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Drogerieartikel, Parfümerieartikel, Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel, Schnittblumen und kleinere Pflanzen, Zeitungen und Zeitschriften.

Zentrenrelevante Sortimente:

Bekleidung, Wäsche, Haus- und Heimtextilien, Sportbekleidung- und Schuhe, Schuhe, Bücher, Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf, Spielwaren, Glas, Porzellan und Keramik, Hausrat, Foto und Zubehör, optische und akustische Artikel, Uhren, Schmuck, Lederwaren, Koffer und Taschen, Sanitärwaren.

Nicht zentrenrelevante und nicht nahversorgungsrelevante Sortimente:

Zoobedarf, Möbel, Baumarktspezifisches Kernsortiment, Farbe, Lacke, Tapeten, Teppiche und Bodenbeläge, Elektrohaushaltsgeräte, Lampen und Leuchten, Fahrräder und Fahrradzubehör, Unterhaltungselektronik und Tonträger, Musikalien, Musikinstrumente, Computer und Kommunikationselektronik, Auto und Autozubehör, Gartenmarktspezifische Kernsortimente, Erotikartikel, Waffen.

Dies entspricht den Inhalten des aktuellen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Rastede vom 24.11.2015, erstellt durch die CIMA Beratung + Management GmbH. Hierin wurden die vorhandenen Einzelhandelsstrukturen im Gemeindegebiet von Rastede erfasst und zentrale Versorgungsbereiche sowie Fachmarktstandorte gebildet, an denen sich die Entwicklung des Einzelhandels konzentrieren soll.

In diesem Einzelhandelsentwicklungskonzept wurde ebenfalls der im Plangebiet bereits vorhandene Outletstore der Popken Fashion Group berücksichtigt. Dieser soll künftig in seiner jetzigen Ausprägung erhalten und in die geplante Neubebauung südlich der Wiefelsteder Straße integriert werden. Dem entsprechend wird in der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 festgesetzt, dass innerhalb der Gewerbegebiete (GE 1-4) Einzelhandelsbetriebe mit den zentrenrelevanten Sortimenten Bekleidung, Schuhe, Uhren und Schmuck sowie Lederwaren ausnahmsweise in Verbindung mit dem gewerblichen Betrieb bis maximal 800 m² Verkaufsfläche zulässig sind.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) und einer Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO definiert. Mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 wird die zulässige Obergrenze ausgeschöpft, um eine bestmögliche Ausnutzung des gewerblich vorgeprägten Standortes zu gewährleisten.

Für das festgesetzte Gewerbegebiet im südlichen Teil des Geltungsbereiches wird darüber hinaus das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß mit einer dreigeschossigen (III) Bauweise festgesetzt. Dies entspricht zum einen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 und gewährleistet zudem, dass sich die Popken Fashion Group auf diesem Teil des Betriebsgeländes weiterhin ohne unnötige Einschränkungen erweitern kann, um diesen Standort nachhaltig zu sichern.

Für die Gebäude im nördlichen Teil des Plangebietes wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung von Gebäudehöhen (GH) maßvoll entsprechend der geplanten Gebäudestaffelung gesteuert. Hierfür wird im nordwestlichen Bereich der nördlichen Flächen für den überwiegenden Bereich eine Gebäudehöhe von $GH \leq 22,00m$ festgesetzt. Hierin entsteht das zukünftige Shuttlelager der Firma Popken Group, das für eine zukunftsfähige Entwicklung unabdingbar ist. Für die Flächen, die im östlichen Bereich südlich an die Wiefelsteder Straße angrenzen wird eine Gebäudehöhe von $GH \leq 12,00m$ festgesetzt. Hier sollen der bereits heute vorhandene Outletstore sowie Verwaltungsgebäude untergebracht werden. Für die Flächen südlich der beiden Bereiche sowie südlich des Outlet- und Verwaltungsgebäudes wird eine Gebäudehöhe von $GH \leq 16,00m$ festgesetzt. Hierin ist die Unterbringung der Kommissionierung untergebracht.

Diese Gebäudestaffelung wurde bedarfsgerecht entwickelt, um einen möglichst rücksichtsvollen Kompromiss zwischen dem Bedarf der Firma Popken Group sowie dem Schutz der nördlich der Wiefelsteder Straße vorhandenen Wohnsiedlung zu gewährleisten. Dadurch, dass sich die hohen, 22,00m hohen Shuttlelager in Richtung Westen zur Autobahn sowie in Richtung Süden zum Betriebsgelände orientieren, wird dem Anwohnerschutz Rechnung getragen. Eine extra hierfür erstellte Verschattungsstudie zeigt auf, dass es ausschließlich im Dezember und Januar in den Mittagsstunden zu leichten Einschränkungen an den Wohnhäusern nördlich der Wiefelsteder Straße durch Schattenwurf kommen kann.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise wird innerhalb der Gewerbegebiete (GE) einheitlich als abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Hierin sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbegrenzung von 50,00m. Da diese Festsetzung bereits im Ursprungsplan getroffen wurde, hat sich eine entsprechende Entwicklung eingestellt, die im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 gesichert wird.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen geregelt. Um den Entwicklungsabsichten der Popken Fashion Group künftig möglichst viel Spielraum einzuräumen, wird die überbaubare Fläche größtmöglich festgesetzt. Die Baugrenzen werden demnach zu der Straße „Am Waldrand“ sowie zu den angrenzenden gewerblichen Bauflächen mit einem Abstand von 5,00m festgesetzt. Zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen im Südosten des Geltungsbereiches wird die nicht überbaubare Fläche in einer Breite von 10,00m festgesetzt. Im Westen und Norden sind die Bauverbotszonen der Autobahn A29 sowie der Landesstraße „Wiefelsteder Straße“ zu berücksichtigen. Die Baugrenze hält hier von den jeweiligen Fahrbahnkanten einen Abstand von 40,00m (A29) und 20,00m (Wiefelsteder Straße) ein.

5.4 Verkehrsflächen

5.4.1 Straßenverkehrsflächen

Die Erschließung des Gebietes ist auch weiterhin über die Straße „Am Waldrand“ geplant. Diese soll jedoch künftig nicht mehr die südlich des Geländes gelegenen Waldflächen erschließen, sondern im Norden der südlichen Betriebsfläche in einer Wendeanlage mit einem Durchmesser von 24,00m enden, da hier eine geschlossene Betriebsstruktur entstehen soll um auf dem Betriebsgelände einen möglichst großen Spielraum für künftige Entwicklungen zu erhalten. Die Straße sowie die Wendeanlage werden über die Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB gesichert.

5.4.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Eine Anbindung für Fußgänger und Radfahrer in Richtung Süden soll dennoch weiterhin gewährleistet werden. Hierzu wird ausgehend von der Straße „Am Waldrand“ im nördlichen Bereich ein Fuß- und Radweg in einer Breite von 4,00m geplant, der getrennt durch eine 5,00m breite Grünfläche, an der nördlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft. Im südwestlichen Bereich mündet dieser auf den bereits vorhandenen Wirtschaftsweg und verläuft weiter in Richtung Süden.

Zur planungsrechtlichen Absicherung wird der geplante Fuß- und Radweg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

5.5 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 grenzt im Westen an die Autobahn A 29 sowie im Norden an die Wiefelsteder Straße (L 825). Außer im Bereich der Einmündung der Straße „Am Waldrand“ auf die Wiefelsteder Straße sind Zufahrten aus dem Geltungsbereich auf die klassifizierten Straßen nicht zulässig. Dem entsprechend wird entlang der nördlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt verbindlich festgesetzt.

5.6 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Östlich des Geltungsbereiches verläuft eine Hauptabwasserleitung, die in einem Bereich den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 quert. Diese wird zum Schutz mit einem entsprechenden 8,00m breiten Schutzstreifen gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB gesichert.

5.7 Private Grünflächen

Im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 befinden sich bereits verschiedene Grünstrukturen, die weitestgehend erhalten werden sollen. Um dies sicherzustellen, wird ein 5,00m breiter Streifen entlang der nördlichen und nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze als private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt, die überlagernd als Anpflanz- und Erhaltfläche festgesetzt wird. Im weiteren Verlauf in südlicher Richtung wird östlich des vorhandenen Wirtschaftsweges, der künftig als Fuß- und Radweg genutzt wird, ebenfalls eine private Grünfläche in einer Breite von 5,00m festgesetzt. Als Blendschutz wird diese überlagernd als Anpflanzfläche festgesetzt.

Des Weiteren wird eine Fläche in der südlichen Spitze des Plangebietes sowie der Bereich der Wallhecke an der östlichen Geltungsbereichsgrenze ebenfalls als private Grünfläche festgesetzt. Diese beiden Flächen werden überlagernd als Erhaltflächen festgesetzt.

5.8 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Im südlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich eine Fläche mit prägenden Gehölzstrukturen. Diese sollen im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes planungsrechtlich gesichert werden. Dem entsprechend erfolgt für die Fläche neben der Festsetzung als private Grünfläche überlagernd die Festsetzung als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB.

An der östlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich darüber hinaus eine geschützte Wallhecke. Da diese direkt an das Gewerbegebiet (GE6) angrenzt, wird im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Schutzstatus der Wallhecke aufgehoben, da aufgrund von Platzmangel kein ausreichender Wallheckenschutz gewährleistet werden kann. Da der Gehölzbestand dennoch erhalten werden soll, wird diese Fläche als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25b) BauGB festgesetzt.

5.9 Flächen zum Anpflanzen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Ein Teil der an der nördlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzten privaten Grünfläche wird in der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 überlagernd als Fläche zum Anpflanzen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Hierdurch sollen die vorhandenen Gehölzstrukturen erhalten und durch Neuanpflanzungen ergänzt werden. Die hierfür vorgesehenen Pflanzarten und -qualitäten sind der textlichen Festsetzung Nr. 5 zu entnehmen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode zu pflanzen.

5.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Als Blendschutz zwischen der BAB A29 und dem Gewerbegebiet (GE6) im südlichen Bereich des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 wird östlich des geplanten Fuß- und Radweges eine private Grünfläche in einer Breite von 5,00m überlagernd als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a) BauGB festgesetzt. Die hierfür vorgesehenen Pflanzarten und -qualitäten sind der textlichen Festsetzung Nr. 5 zu entnehmen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode zu pflanzen.

5.11 Anpflanzen von Einzelbäumen

Die südlich der Wiefelsteder Straße geplanten neuen Gebäude der Firma Popken Group mit Höhen von 12,00 m bis 22,00 m bedeuten für den Ortseingang von Hahn-Lehmden eine grundlegende Änderung der städtebaulichen Situation. Trotz der genauen städtebaulichen Überlegung zur Anordnung der verschiedenen Gebäude und der Höhenstaffelung stellt dies einen grundlegenden Eingriff in das derzeitige Ortsbild dar. Um diesen Eingriff behutsam abzumildern und die Gebäude möglichst frühzeitig angemessen einzugrünen, werden auf der festgesetzten privaten Grünfläche südlich der Wiefelsteder Straße 11 Einzelbäume in einem Abstand von ca. 15,00 m zum Anpflanzen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB festgesetzt. Abgänge oder Beseitigungen aufgrund einer Befreiung sind adäquat zu ersetzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Pflanzarten und -qualitäten sind der textlichen Festsetzung Nr. 6 zu entnehmen.

5.12 Erhaltung von Einzelbäumen

Entlang der Straße „Am Waldrand“ befinden sich prägende Gehölze, die mit Stammdurchmessern von 0,30 m – 1,00 m einen besonderen Einfluss auf die städtebauliche Situation im Plangebiet haben. Soweit die Planungen der Popken Fashion Group es zulassen, sollen diese Gehölze erhalten bleiben. Dem entsprechend werden die Bäume, die sich entlang des Straßenabschnitts der Straße „Am Waldrand“ befinden, der künftig weiterhin genutzt und dem entsprechend als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird, als zu erhaltende Einzelbäume gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB festgesetzt.

Bei Abgang oder Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen. Im Radius von 5,00 m, ausgehend von der Stammmitte der zu erhaltenden Einzelbäume sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.

5.13 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zur Koordinierung der immissionsschutzrechtlichen Belange im Hinblick auf den von der Bundesautobahn 29 und der Wiefelsteder Straße (L 825) ausgehenden Verkehrslärm werden in der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 Lärmschutzvorkehrungen festgesetzt. Auf der Grundlage der schalltechnischen Untersuchung werden hierzu die von der Lärmbelastung betroffenen Bereiche des Plangebietes als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt.

In den hierin mit Lärmpegelbereichen II bis V (LPB II - V) gekennzeichneten Bereichen innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind beim Neubau bzw. bei baulichen Veränderungen für Wohn- und Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße ($R'_{w,res}$) durch die Außenbauteile einzuhalten:

Lärmpegelbereich II:

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

Lärmpegelbereich III:

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

Lärmpegelbereich IV:

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

Lärmpegelbereich V:

Aufenthaltsräume von Wohnungen:	erf. $R'_{w,res} = 45$ dB
Büroräume u. ähnliches:	erf. $R'_{w,res} = 40$ dB

Innerhalb der mit Lärmpegelbereichen II und V (LPB II u. V) gekennzeichneten Bereiche ist als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB bei Anordnung von schutzbedürftigen Räumen i. S. d. DIN 4109 an der zur Bundesautobahn BAB 29 zugewandten Gebäudeseite die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand sicherzustellen.

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien etc.) ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallabschirmende Maßnahmen können die Anordnung der Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude auf der der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten oder die Anordnung von zusätzlichen Schallschutzwänden oder Nebengebäuden im Nahbereich verstanden werden. Hierbei ist sicherzustellen, dass solche Schallschutzwände so dimensioniert werden, dass sie eine Minderung des Beurteilungspegels aus dem Straßenverkehr um das Maß der Überschreitung des Orientierungswertes tags bewirken.

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

5.14 Lärmemissionskontingente

Im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 erfolgt im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes eine Gliederung der Baugebiete nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren Bedürfnissen und Eigenschaften gem. § 1 (4) Nr. 2 BauNVO. Zur Begrenzung der schalltechnischen Auswirkungen der geplanten gewerblichen und industriellen Einrichtungen werden im Plangebiet flächenbezogene Lärmemissionskontingente (LEK) auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 festgesetzt. Innerhalb der Gewerbegebiete (GE 1-7) sind demnach nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung den jeweiligen Flächen zugeordneten Emissionskontingente (LEK) gem. DIN 45691 (Tag- und Nachtwert) nicht überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingentierung	
	tags (6.00 – 22.00)	nachts (22.00 – 6.00)
GE 1-3	LEK = 50,0 dB (A)/m ²	LEK = 35,0 dB (A)/m ²
GE 4,5 und 7	LEK = 56,0 dB (A)/m ²	LEK = 41,0 dB (A)/m ²
GE 6	LEK = 63,0 dB (A)/m ²	LEK = 48,0 dB (A)/m ²

6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Das unverwechselbare, eigenständige Ortsbild bebauter Räume wird über vielfältige Gestaltungselemente geprägt. Um das Ortsbild nicht durch beeinflussende Werbeanlagen nachhaltig zu stören, werden örtliche Bauvorschriften über die Zulässigkeit von Werbeanlagen getroffen.

Werbeanlagen sind nur 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). Ausgenommen von dieser Regelung sind Auslagen, Dekorationen und Plakatwerbung in Fenstern und Schaukästen sowie Werbeanlagen, die vorübergehend für öffentliche Wahlen oder Abstimmungen angebracht oder aufgestellt werden. Ausnahmsweise können Werbeanlagen auch auf einem Grundstück errichtet werden, das unmittelbar an das Grundstück der Stätte der Leistung angrenzt. Werbeanlagen mit Blinklicht, laufenden Sichtbändern, im Wechsel oder in Stufen schaltbare Anlagen 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. Gleiches gilt für Werbeanlagen, von denen Beschallungen zum Zwecke der Werbung ausgehen.

Auch die Gestaltung der Fassaden, besonders im Hinblick auf die geplante Gebäudehöhe von maximal 22,00m, hat einen entscheidenden Einfluss auf das Ortsbild in diesem stark frequentierten Bereich. Dementsprechend wird festgelegt, dass die Fassaden der Gebäude im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 ausschließlich in den Farben grau, grün, weiß und schwarz folgendermaßen zulässig sind:

Weiß in den RAL Farbtönen 9001-9003, 9010, 9016 und 9018 auf maximal 25% der Gesamtfassade.

Grau in den RAL Farbtönen 9006, 9007, 9022 und 9023 sowie 7000-7048 mit Helligkeitsbezugswert > 30 und < 75 auf mindestens 80% der Gesamtfläche.

Grün in den RAL Farbtönen 6003, 6006, 6007, 6011, 6013, 6020-6022, 6025 und 6028 mit Helligkeitsbezugswert >30 und <80 auf mindestens 80% der Gesamtfläche.

Schwarz auf bis zu 5% der Gesamtfassade.

7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**
Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt ausgehend von der Wiefelsteder Straße (L 825) über die Straße „Am Waldrand“.
- **ÖPNV**
Entlang des Plangebietes verläuft die Strecke des Bürgerbus Rastede. Die Haltestelle „Heideweg“ befindet sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes, an der Wiefelsteder Straße.
- **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 wird über den Anschluss an das vorhandene und noch zu erweiternde Kanalnetz gesichert.
- **Wasserversorgung**
Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wird durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) gesichert.
- **Abfallbeseitigung**
Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Ammerland.
- **Oberflächenentwässerung**
Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Regenwassers wird durch im Plangebiet bereits vorhandene Regenrückhaltebecken sichergestellt.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.
- **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

8.1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplanänderung 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),
- NKomVG (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

8.2 Verfahrenübersicht

8.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Gewerbegebiet Hahn-Lehmden" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Rastede,

.....
Bürgermeister

8.2.2 Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am nach Erörterung dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Gewerbegebiet Hahn-Lehmden" mit örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß §3 Abs. 2 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Gewerbegebiet Hahn-Lehmden" mit örtlichen Bauvorschriften hat mit Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen vom bis zum öffentlich ausgelegt.

Rastede,

.....
Bürgermeister

8.2.3 Satzungsbeschluss

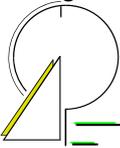
Der Rat der Gemeinde Rastede hat die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Gewerbegebiet Hahn-Lehmden" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

Rastede.....

.....
Bürgermeister

8.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Gewerbegebiet Hahn-Lehmden“ 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)