Gemeinde Rastede

TOP 6 und 7

63.Flächennutzungsplanänderung
Bebauungsplan Nr. 28
4.Änderung

„Gewerbegebiet Hahn-Lehmden“

Vorlage 2018/002 und 2018/003

Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen

05.03.2018

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

Übersicht zum Plangebiet

Anlass und Ziel der Planung

Errichtung eines neuen Logistik- und Vertriebszentrums als Erweiterung der Firma Popken Fashion Group zur langfristigen Sicherung der Zukunftsfähigkeit des Betriebes.

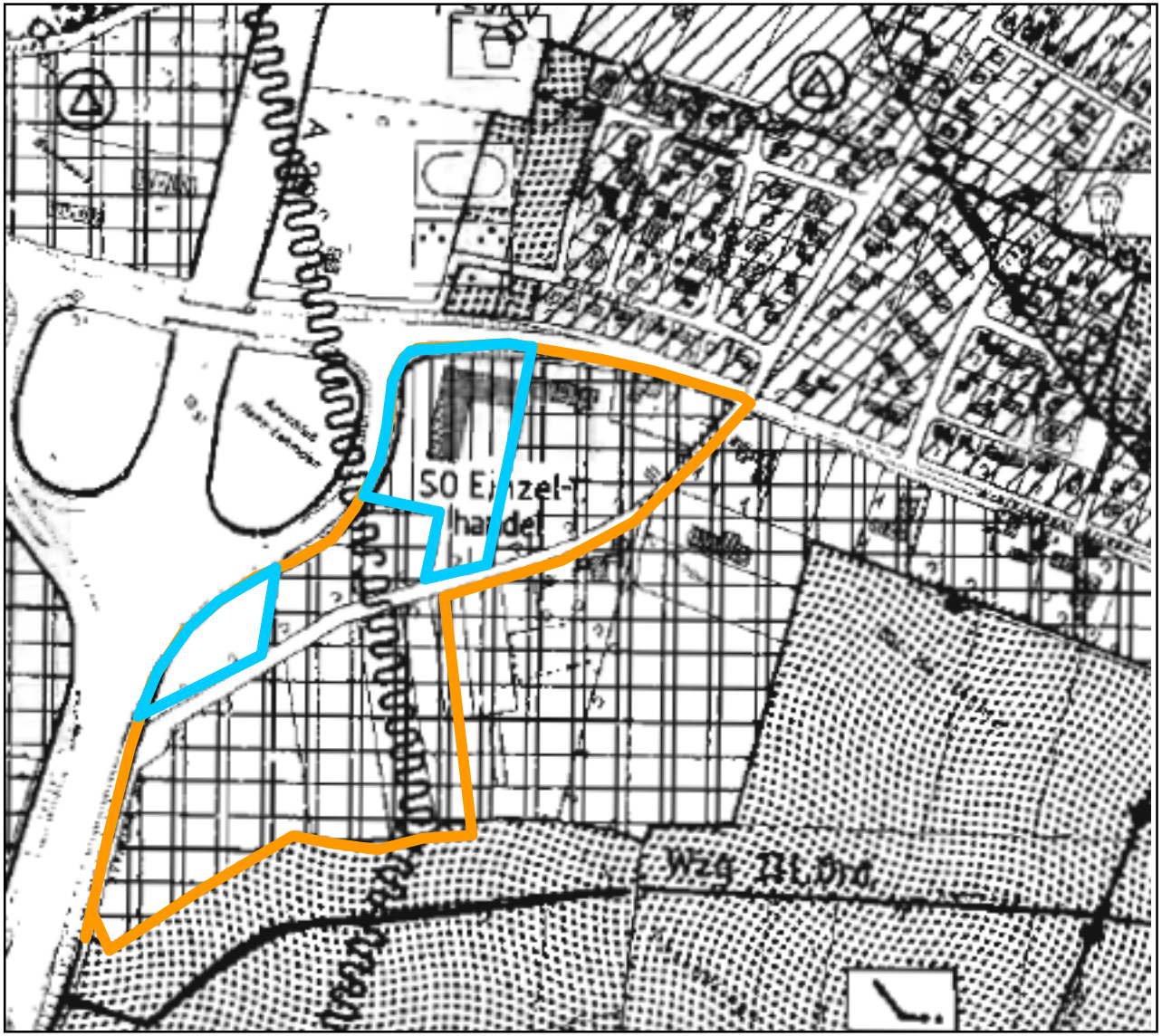
Beordnung des Raumes.

63. Flächennutzungsplanänderung „Gewerbegebiet Hahn-Lehmden“

Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Darstellung als SO Einzelhandel

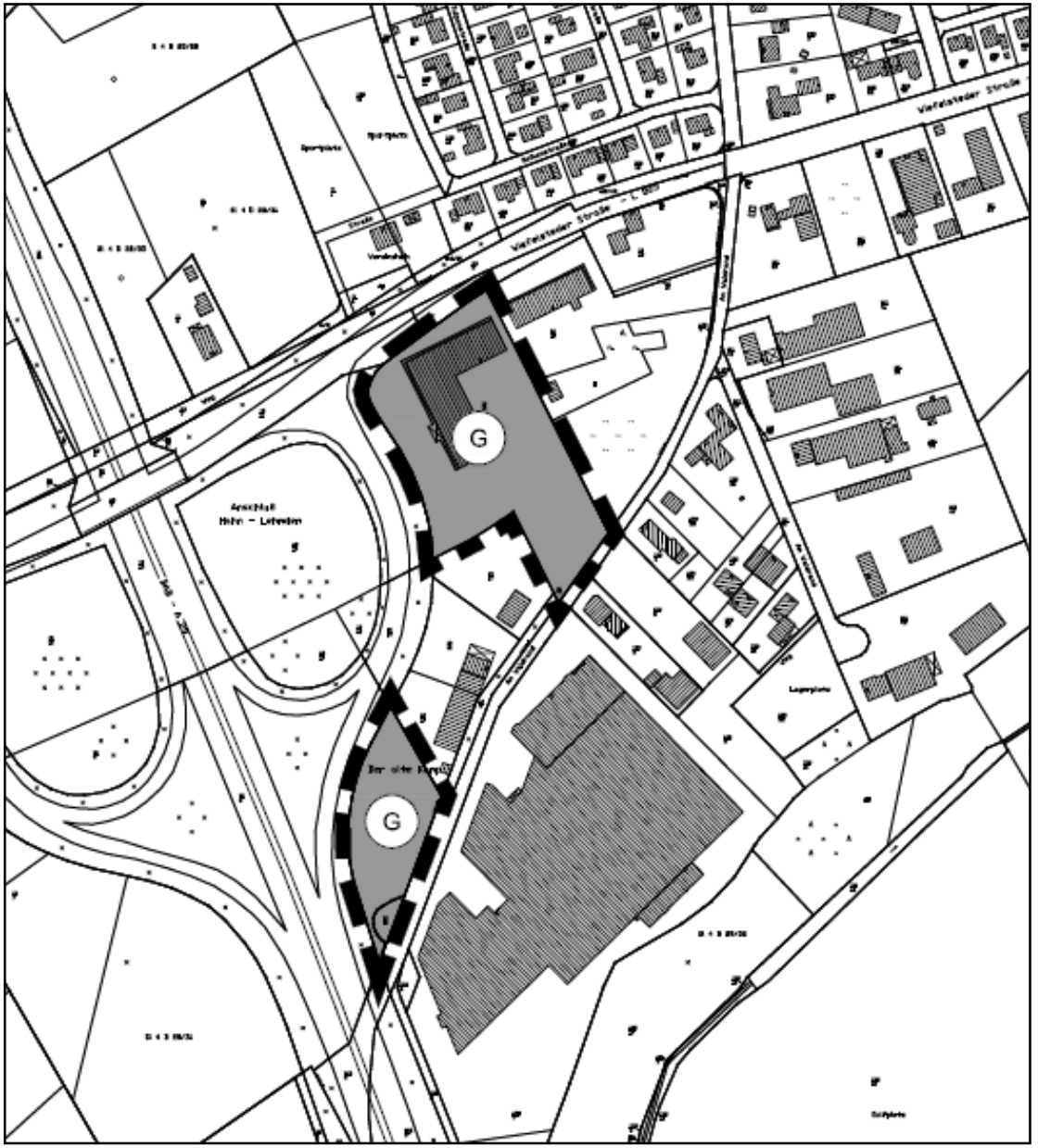
Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft



63. Flächennutzungsplanänderung „Gewerbegebiet Hahn-Lehmden“

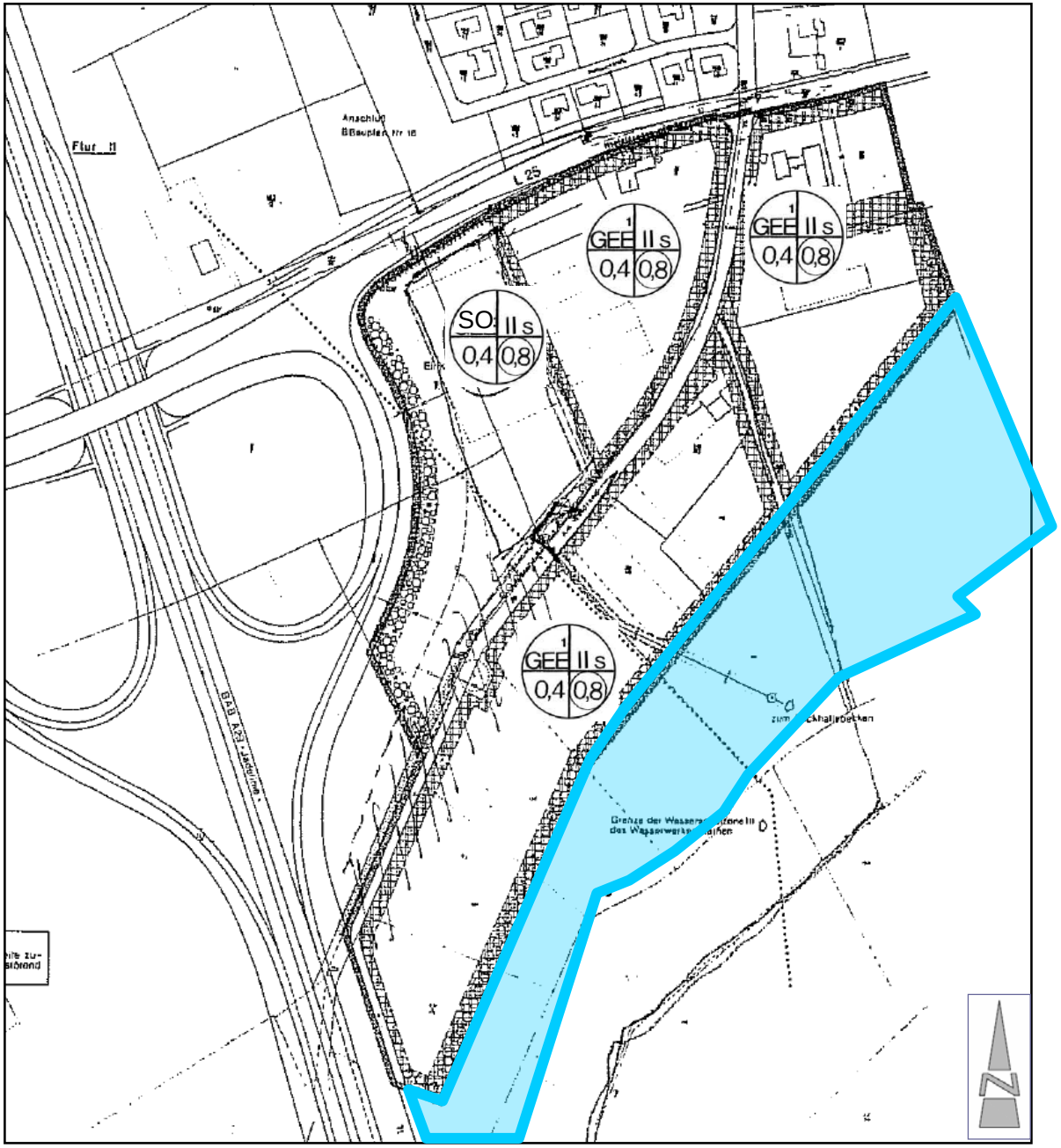
Vorentwurf

Darstellung als gewerbliche Baufläche (G)



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

Ursprungsplan



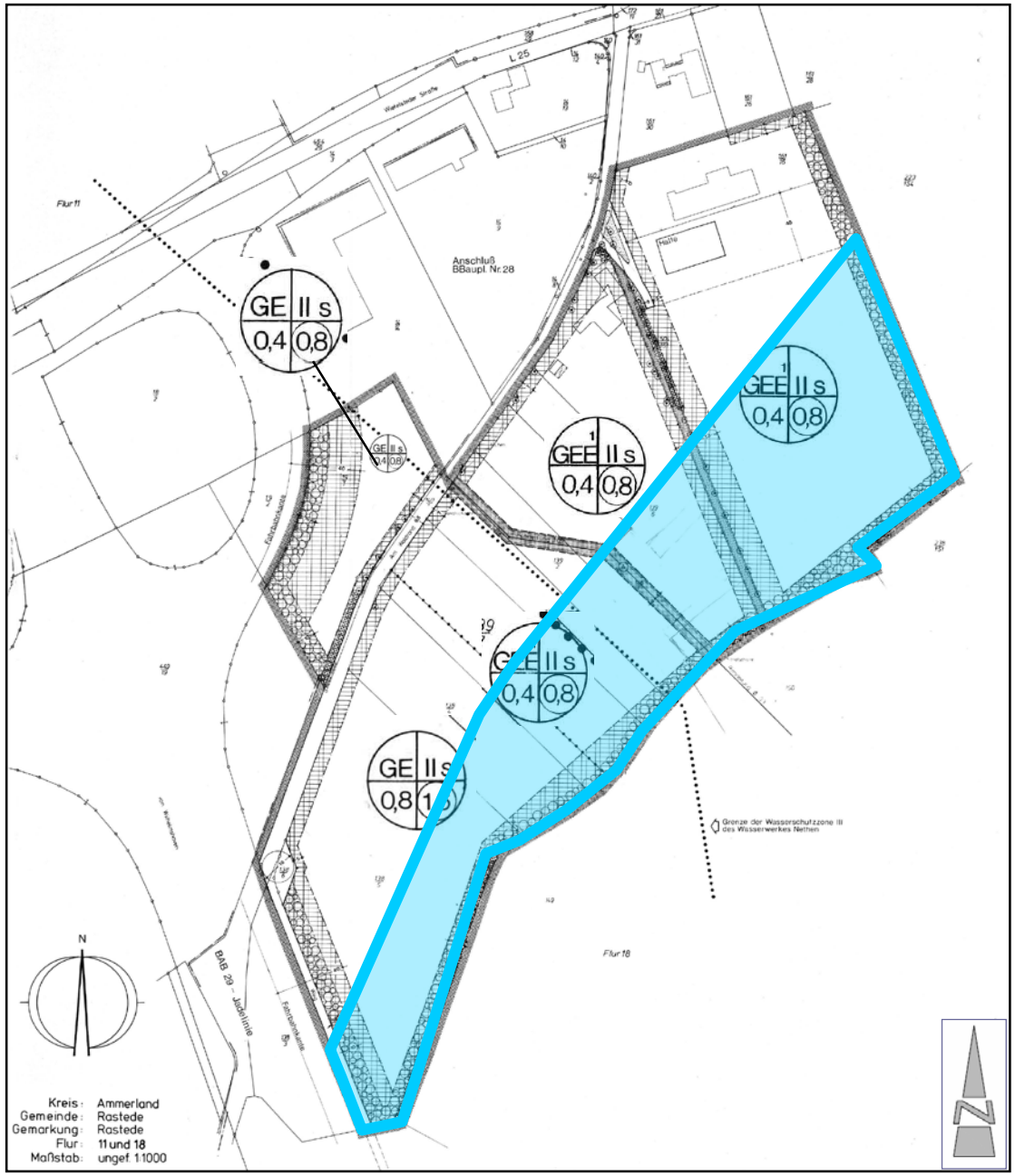
4. Änderung Bebauungsplan Nr. 28 „Gewerbegebiet Hahn-Lehmden“

1.Änderung

<u>Wesentliche Änderungsinhalte:</u>

Vergrößerung des Geltungsbereiches

Anpassung GRZ und GFZ im südlichen Bereich

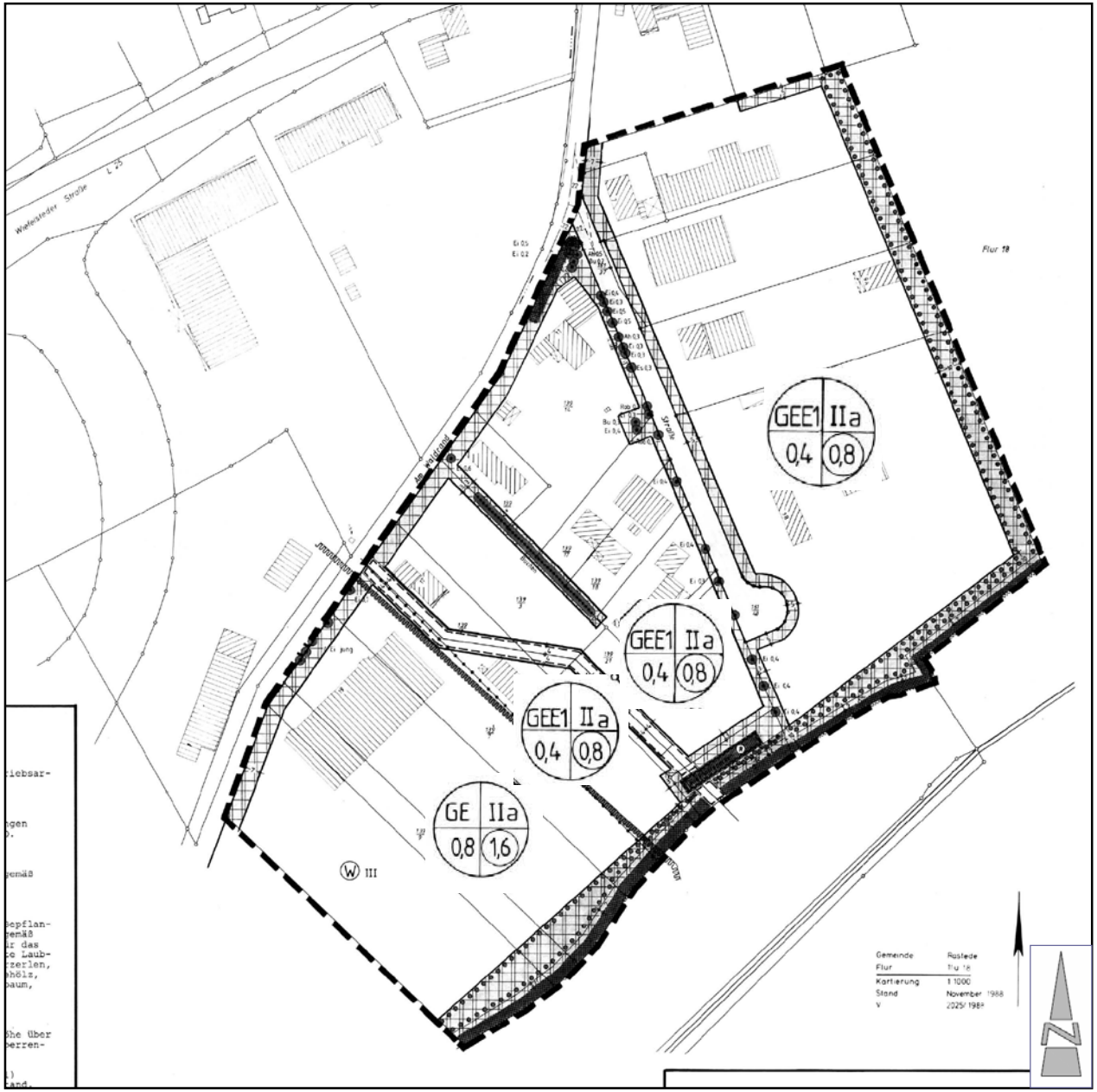


4. Änderung Bebauungsplan Nr. 28 „Gewerbegebiet Hahn-Lehmden“

2.Änderung

<u>Wesentliche Änderungsinhalte:</u>

Festsetzen einer Straße mit Wendeanlage im nördlichen Bereich.

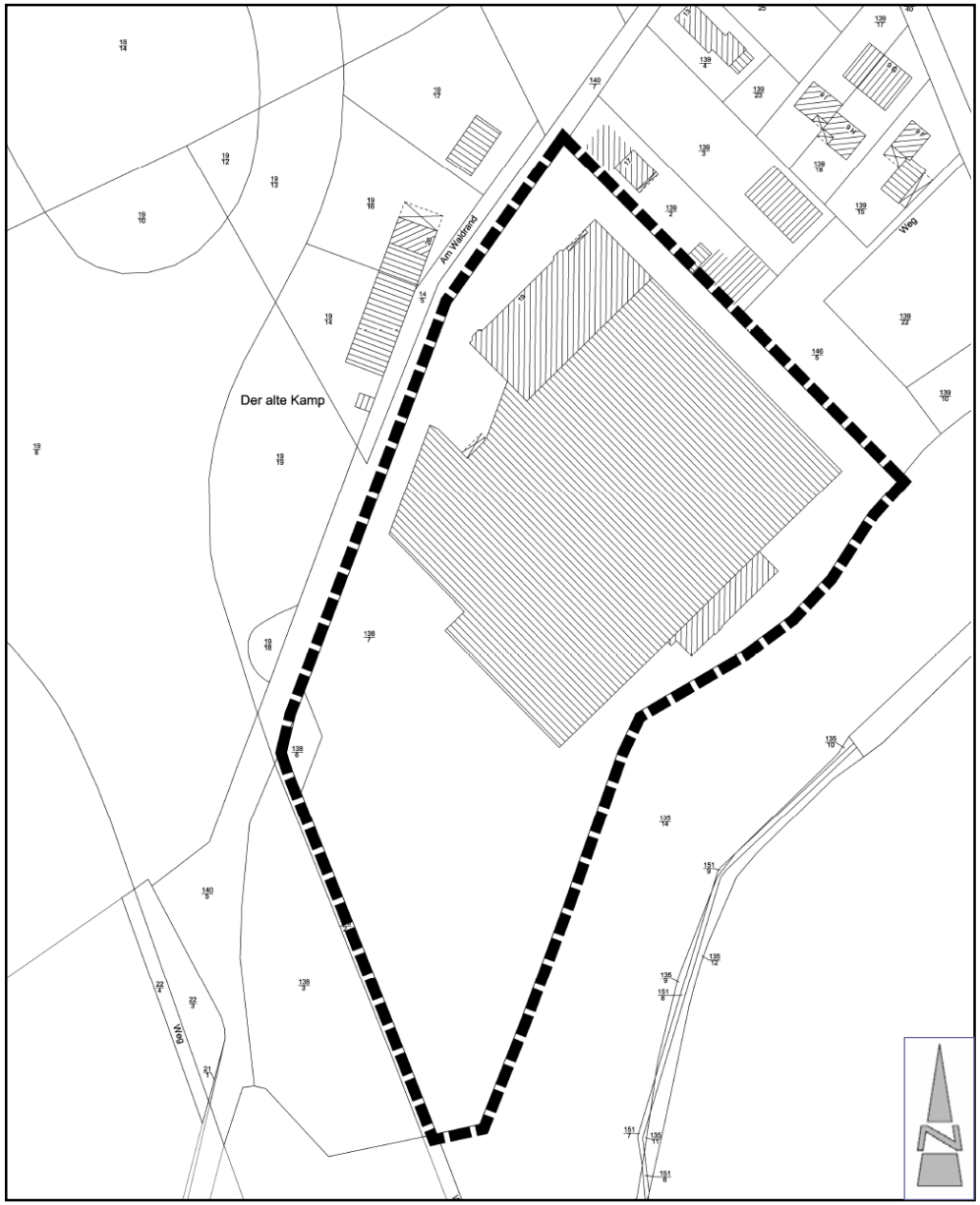


4. Änderung Bebauungsplan Nr. 28 „Gewerbegebiet Hahn-Lehmden“

3.Änderung

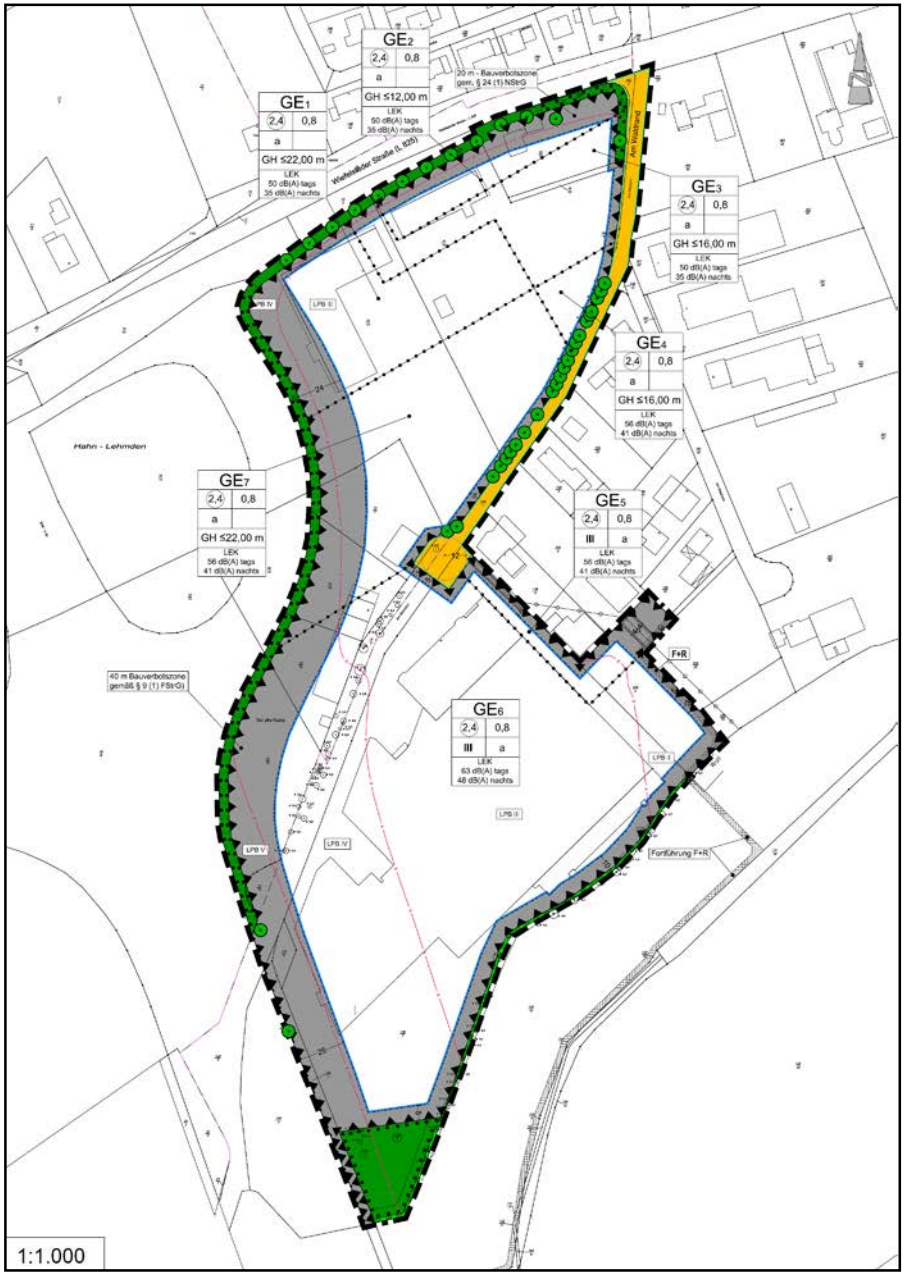
<u>Wesentliche Änderungsinhalte:</u>

Textliche Änderung der Zahl der Vollgeschosse auf III.



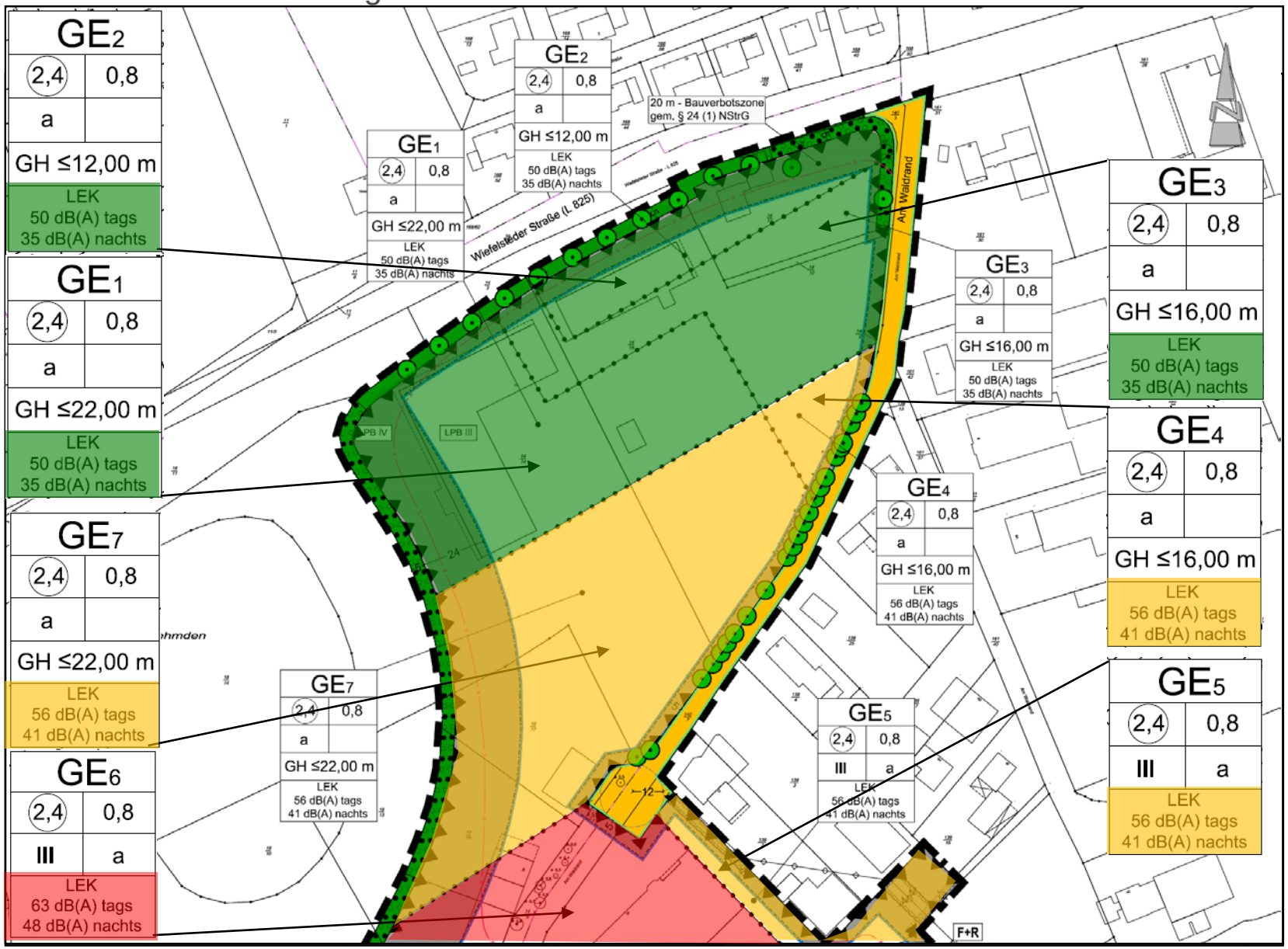
4. Änderung Bebauungsplan Nr. 28 „Gewerbegebiet Hahn-Lehmden“

Vorentwurf



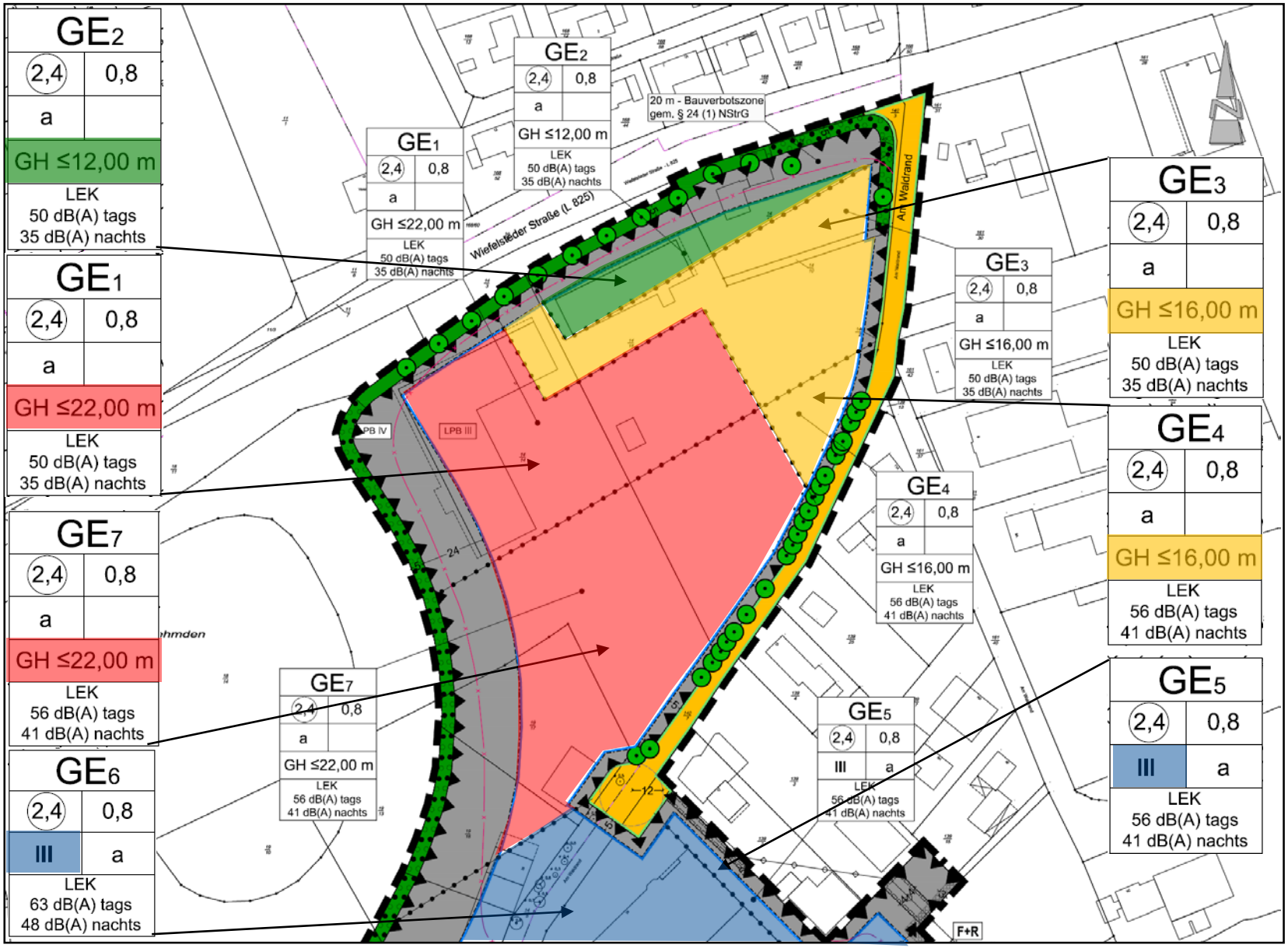
4. Änderung Bebauungsplan Nr. 28 „Gewerbegebiet Hahn-Lehmden“

Vorentwurf -Lärmemissionskontingente



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

Vorentwurf -bauliche Höhen



63. Flächennutzungsplanänderung „Gewerbegebiet Hahn-Lehmden“

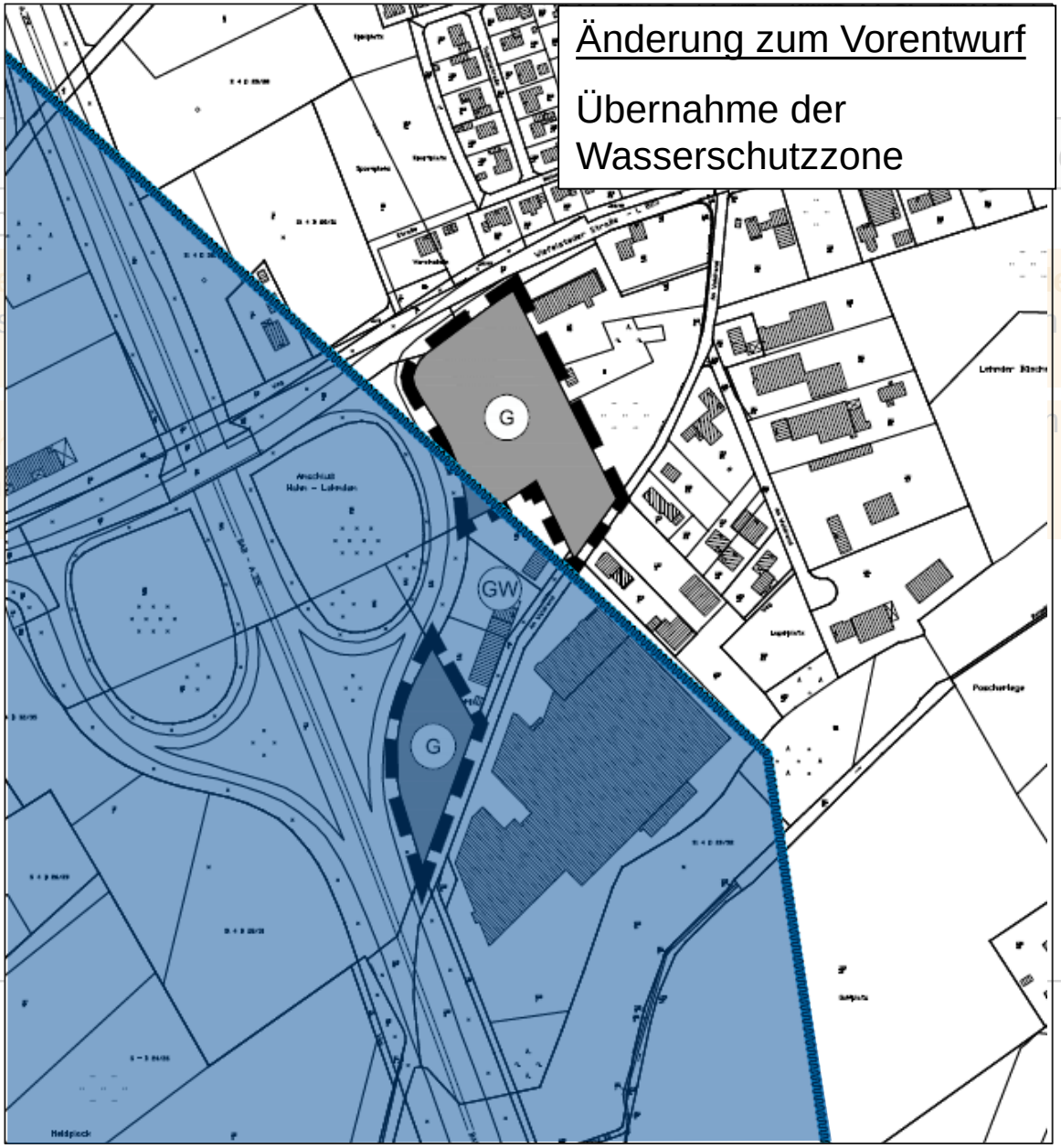
TÖB

chläge

Landkreis Ar

- Oberfläche e Aussage getroffen nachzuweis Rahmen der

- Wassersch men. Planzeichn



Änderung zum Vorentwurf

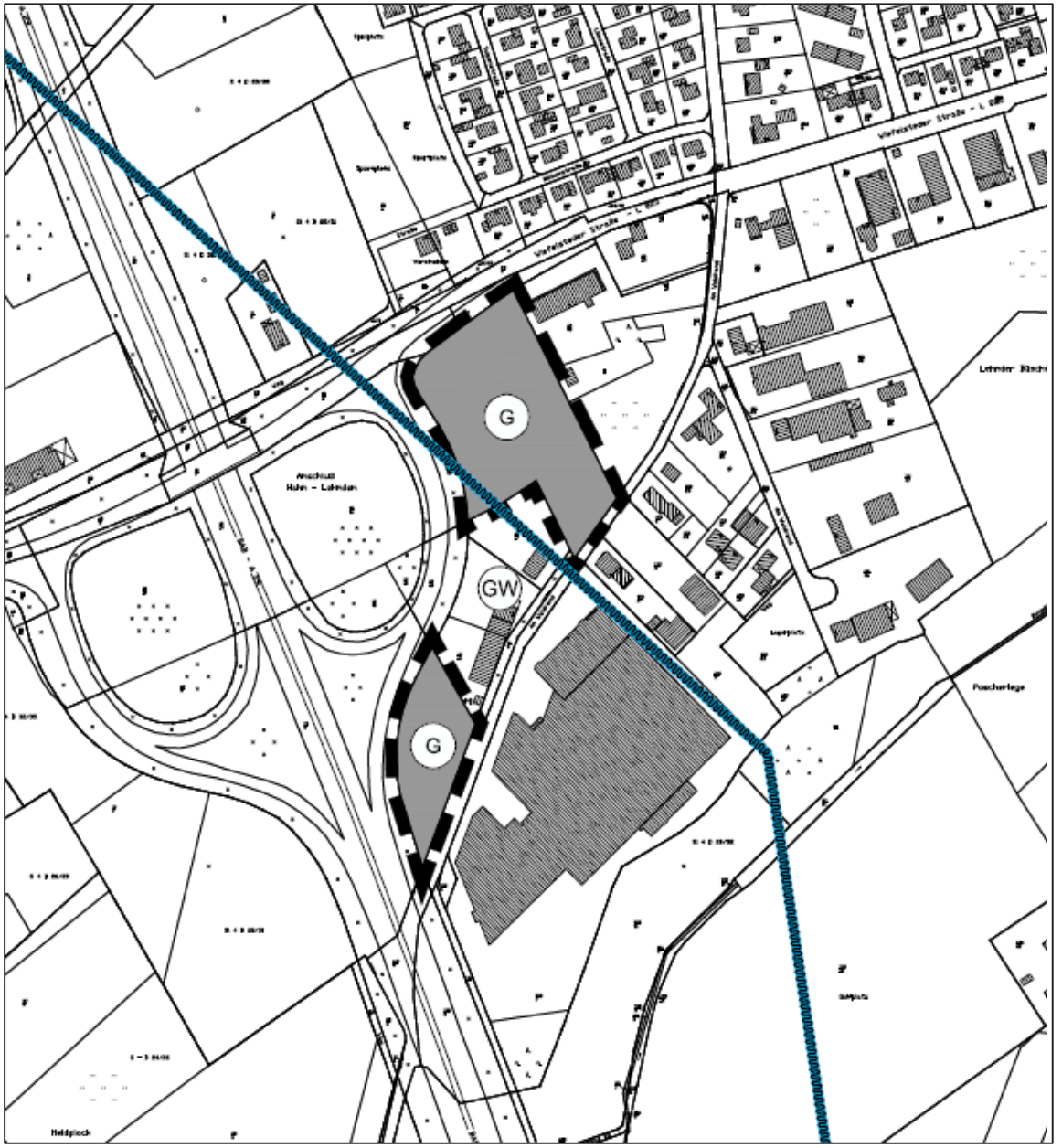
Übernahme der Wasserschutzzone

63. Flächennutzungsplanänderung „Gewerbegebiet Hahn-Lehmden“

Entwurf

<u>Änderung zum Vorentwurf</u>

Übernahme der Wasserschutzzone



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

TÖB

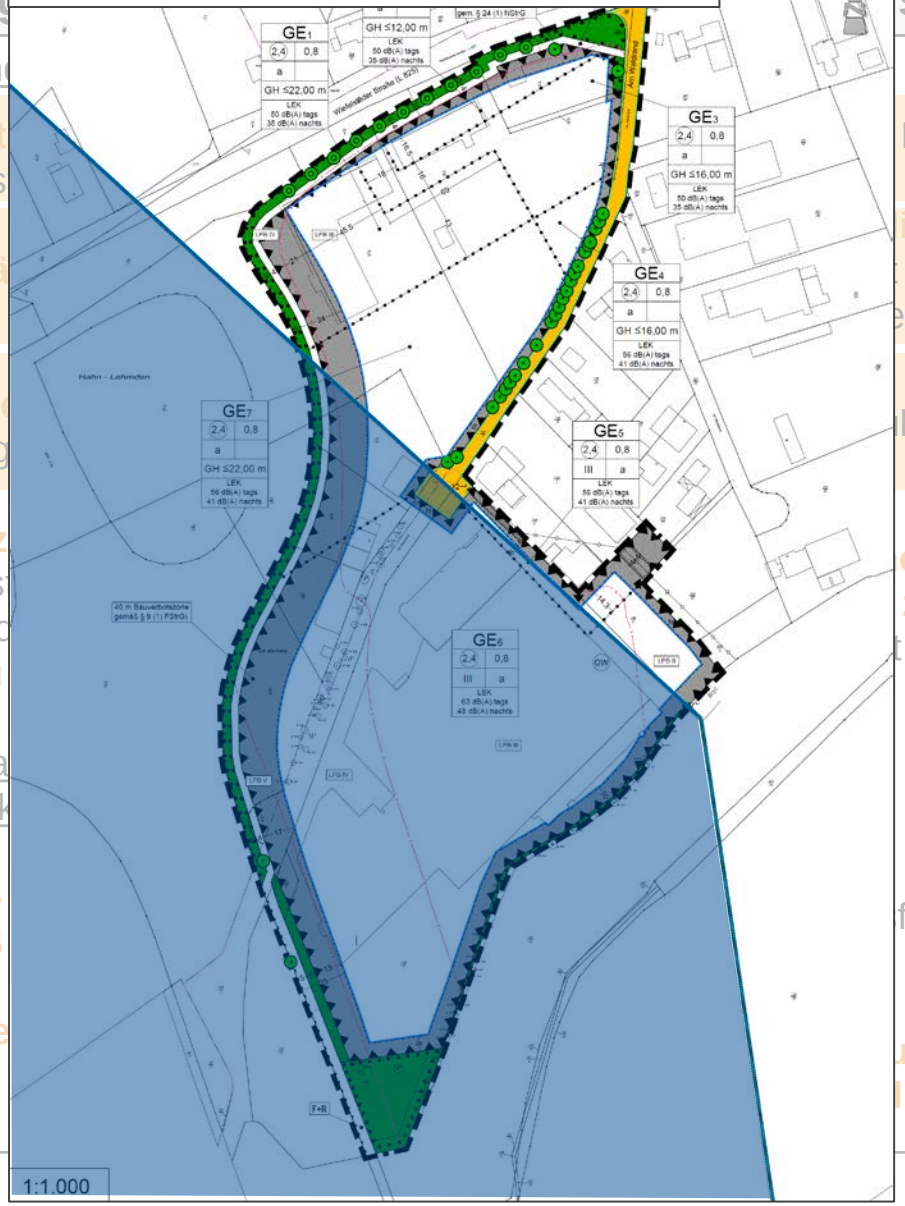
Anregungen	Abwägungsvorschläge
Landkreis Ammerland:	
Änderung zum Vorentwurf Änderung textliche Festsetzung Nr. 1	- **Anpassung** der textlichen Festsetzung Nr. 1.
	- Derzeit kann **keine abschließende Aussage** getroffen
Innerhalb der Gewerbegebiete (GE1-4) sind Einzelhandelsbetriebe mit den zentrenrelevanten Randsortimente Bekleidung, Schuhe, Uhren und Schmuck sowie Lederwaren bis maximal 800 m² Verkaufsfläche zulässig.	
	- **Wasserschutzzone** wird übernommen.
Ausnahmsweise sind innerhalb der Gewerbegebiete (GE1-4) Einzelhandelsbetriebe mit den zentrenrelevanten Sortimenten Bekleidung, Schuhe, Uhren und Schmuck sowie Lederwaren in Verbindung mit dem gewerblichen Betrieb bis maximal 800 m² Verkaufsfläche zulässig.	
gewährleistet werden, Schutzfunktion ist aufzuheben und zu **kompensieren**.	Waldhecke wird als **Fläche zur Erhaltung** von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.
Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	
- **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt** entlang der gesamten **BAB 29 sowie der L825**.	- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt **wird ergänzt**.
- Durchgehender **Blendschutz** entlang der **BAB 29**.	- Ergänzung einer **Fläche zum Anpflanzen** von Bäumen und Sträuchern an der **südlichen Grenze zur BAB 29**.

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

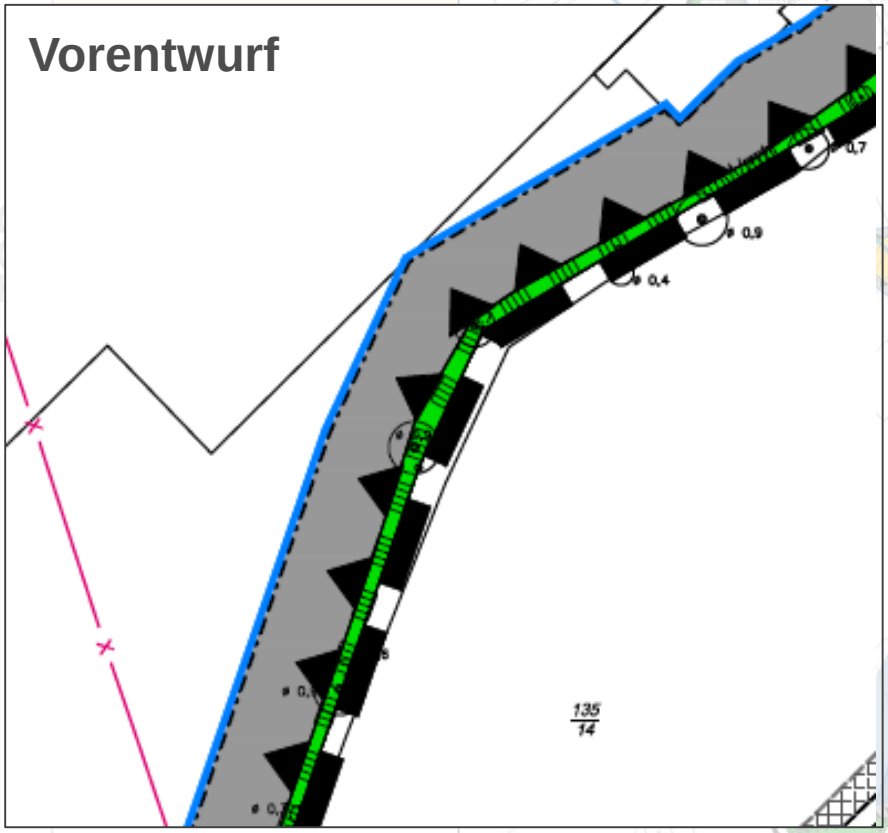
TÖB

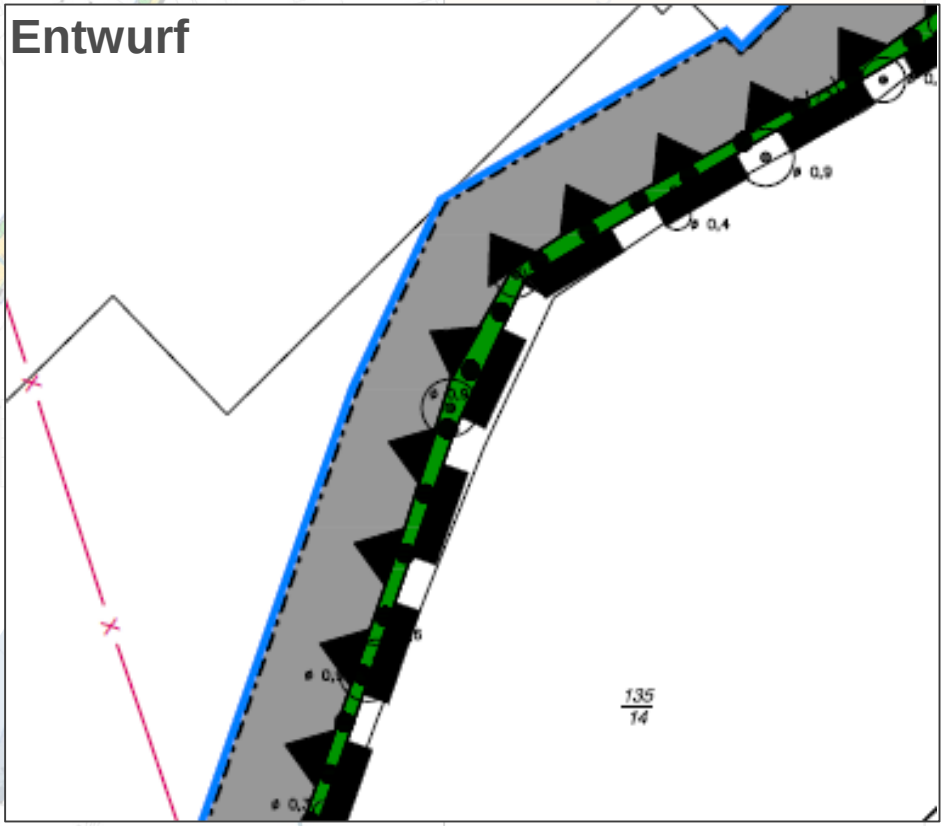
Anreg	svorschläge
Landkreis Ammerlan	
- Letzter Absatz zur t Nr. 1 nicht klar vers	Festsetzung Nr. 1.
- Oberflächenentwä nachzuweisen.	ießende Aussage getroffen wird im Rahmen der eprüft.
- Wasserschutzzone Planzeichnung eing	bernommen.
- Wallheckenschutz Wallheckenschutzs gewährleistet werd aufzuheben und zu	oben und kompensiert, zur Erhaltung von Bäumen .
Niedersächsische La Straßenbau und Verk	
- Bereich ohne Ein- der gesamten BAB	fahrt wird ergänzt.
- Durchgehender Ble BAB 29.	um Anpflanzen von Bäumen lichen Grenze zur BAB 29.

Übernahme der Wasserschutzzone

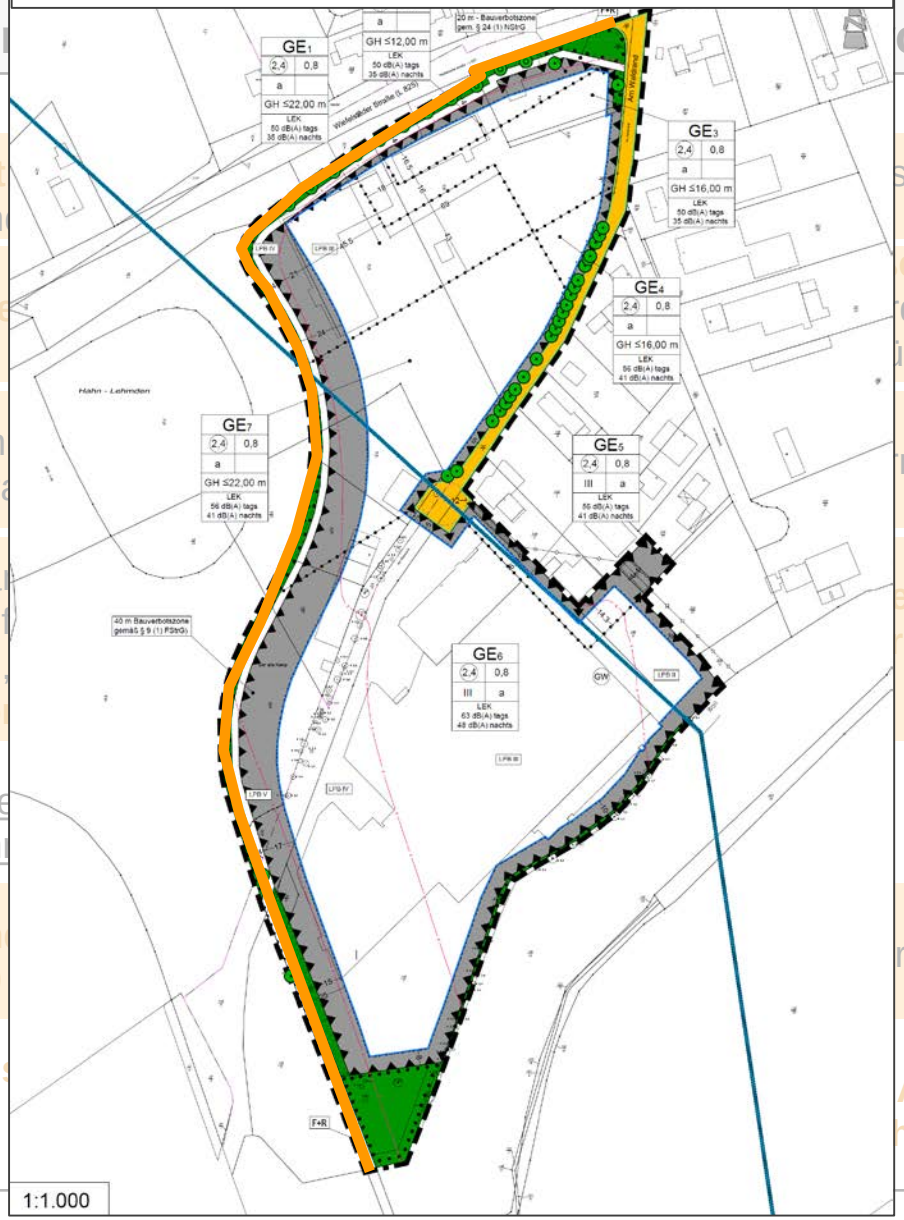


Wallhecke: Umwandlung Schutzobjekt zu Erhaltfläche

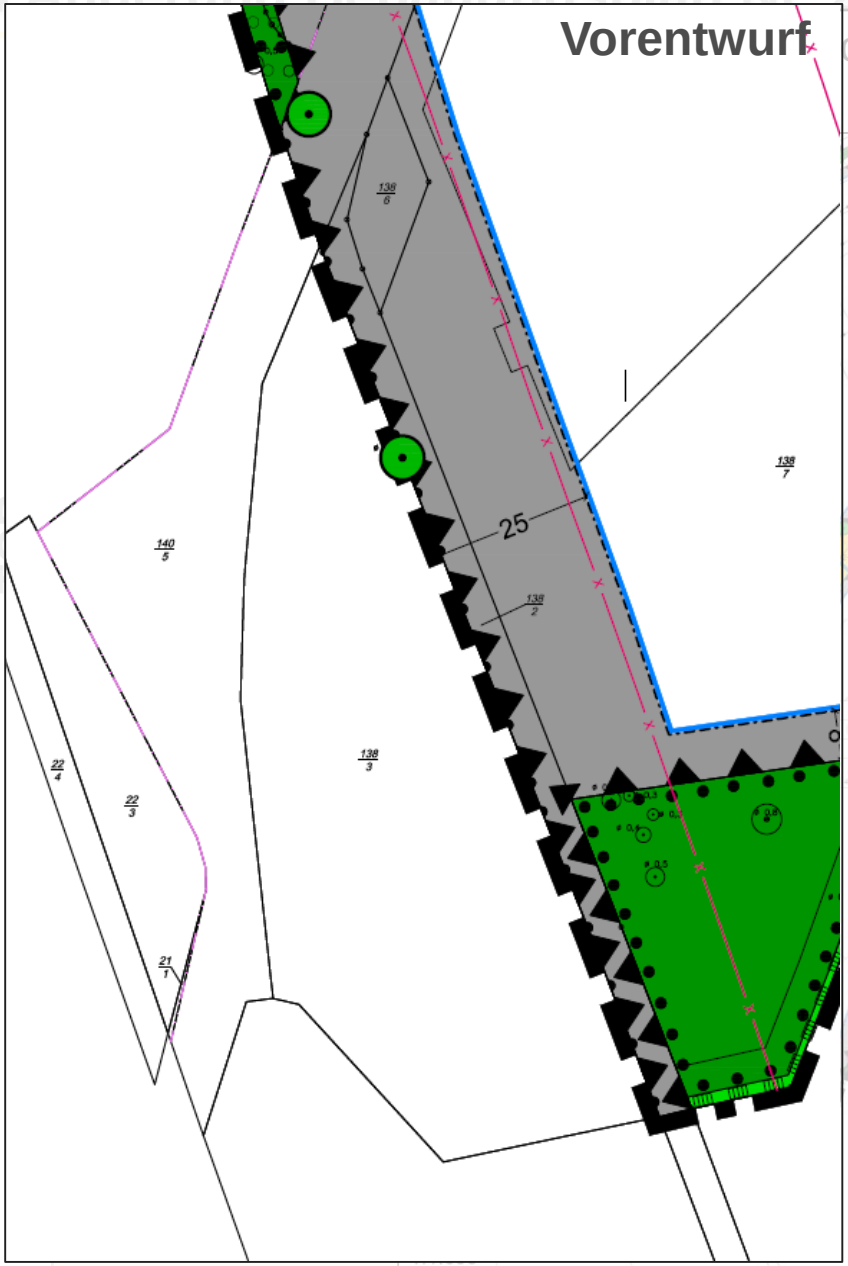


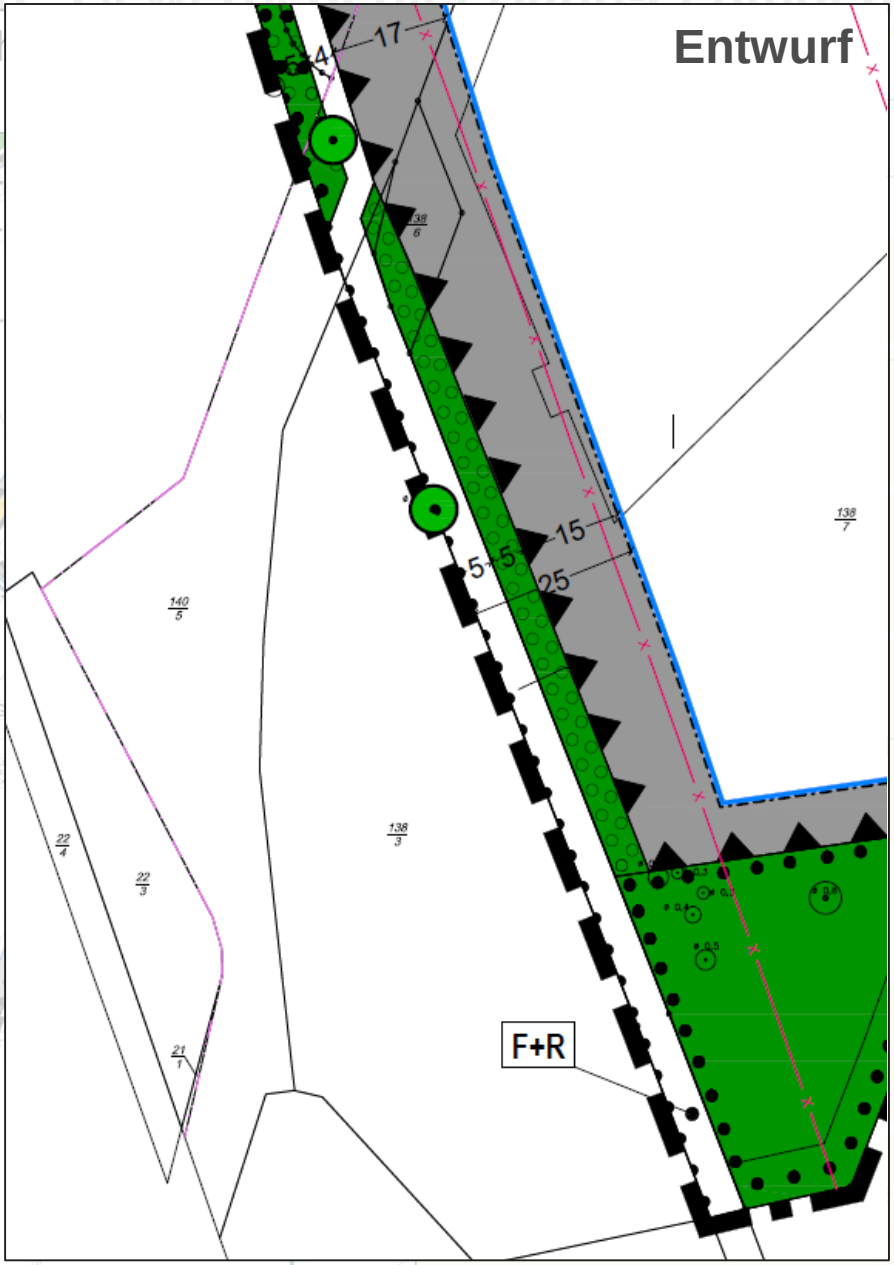


Bereich ohne Ein- und Ausfahrt entlang der gesamten BAB 29 und L825



TÖB	Anregu	orschläge
	Landkreis Ammerland:	
	- Letzter Absatz zur text Nr. 1 nicht klar verstän	stsetzung Nr. 1.
	- Oberflächenentwässe nachzuweisen.	ende Aussage getroffen rd im Rahmen der ift.
	- Wasserschutzzone m Planzeichnung eingetra	nommen.
	- Wallheckenschutz ka Wallheckenschutzstreif gewährleistet werden, aufzuheben und zu ko	en und kompensiert, r Erhaltung von Bäumen
	Niedersächsische Lande Straßenbau und Verkeh	
	- Bereich ohne Ein- un der gesamten BAB 29	rt wird ergänzt.
	- Durchgehender Blends BAB 29.	Anpflanzen von Bäumen hen Grenze zur BAB 29.


Vorentwurf
25


Entwurf
17
4
15
5
5
25
F+R

TÖB

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Oldenburgische Industrie- und Handelskammer:	
- Hinweis darauf, dass der vorhandene **Outletstore** bei der Festsetzung der zulässigen Sortimente ausschließlich **Bestandsschutz** hat.	- **Keine grundlegende Erweiterung** des Outletstores geplant. Textliche Festsetzung Nr. 1 wird angepasst. Dem **Einzelhandelsentwicklungskonzept** der Gemeinde Rastede wird dadurch entsprochen.
OOWV:	
- Hinweise auf **Anforderungen** des **Wasserschutzgebietes**.	- Anforderungen **werden** nachrichtlich in die Planung **übernommen**.

Bürger

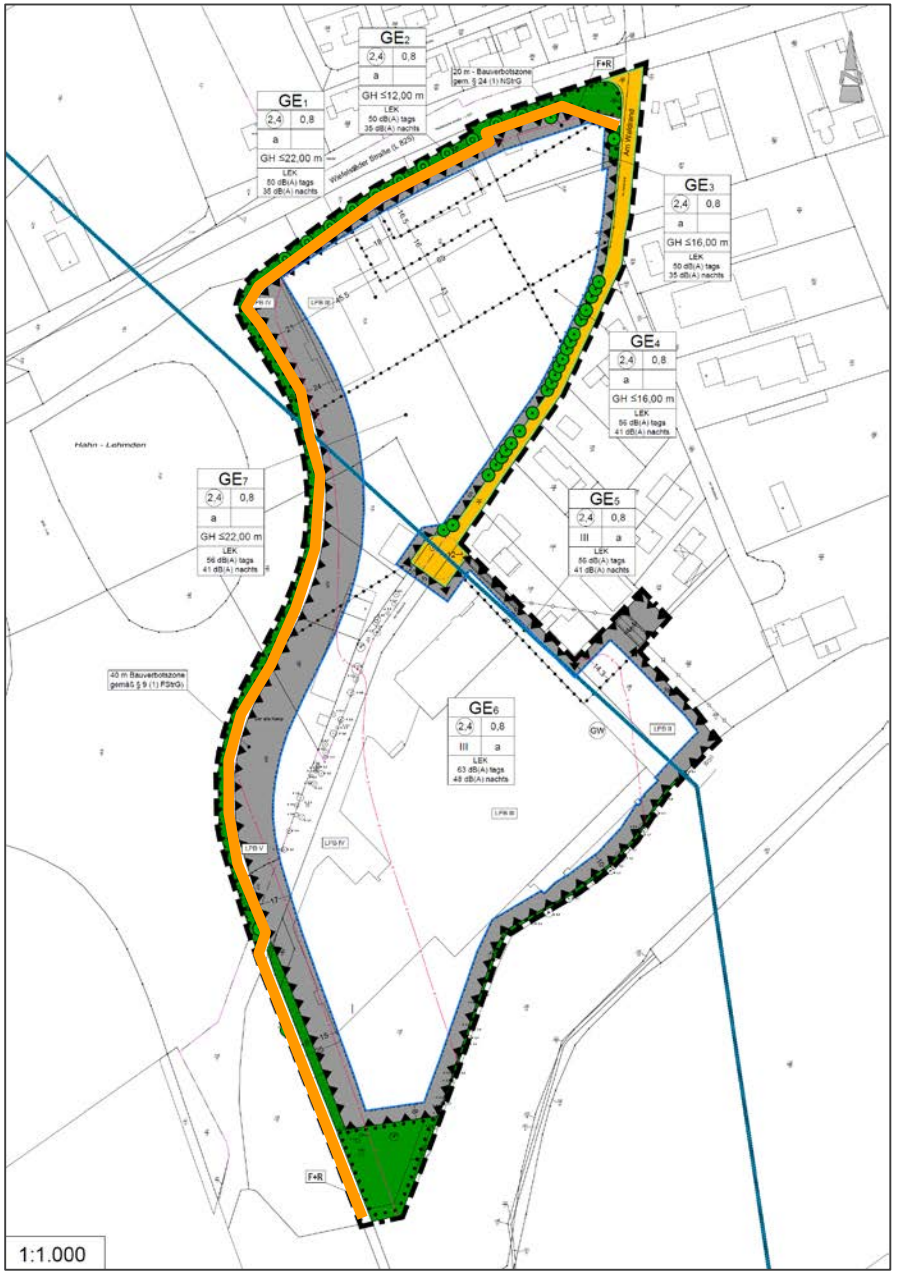
Anregungen	Abwägungsvorschläge
- Hinweis auf **Lärmbelastung** der Anwohner „Am	- Grundstücke „Am Waldrand“ sind

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

Entwurf

<u>Sonstige Änderung zum Vorentwurf</u>

Ausarbeitung eines alternativen Fuß- und Radweges



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

Entwu

Sonstig

Ausarbe
Radweg

Ergänzu
zur Geb

7. Innerhalb des Geltungsbereiches der 4.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 sind die Fassaden der Gebäude in den Farben grau, grün, weiß und schwarz folgendermaßen zulässig:

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.

1:1.000

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

Entwurf

<u>Änderung zum Vorentwurf</u>

Änderung textliche Festsetzung Nr. 1

Übernahme der Wasserschutzzone

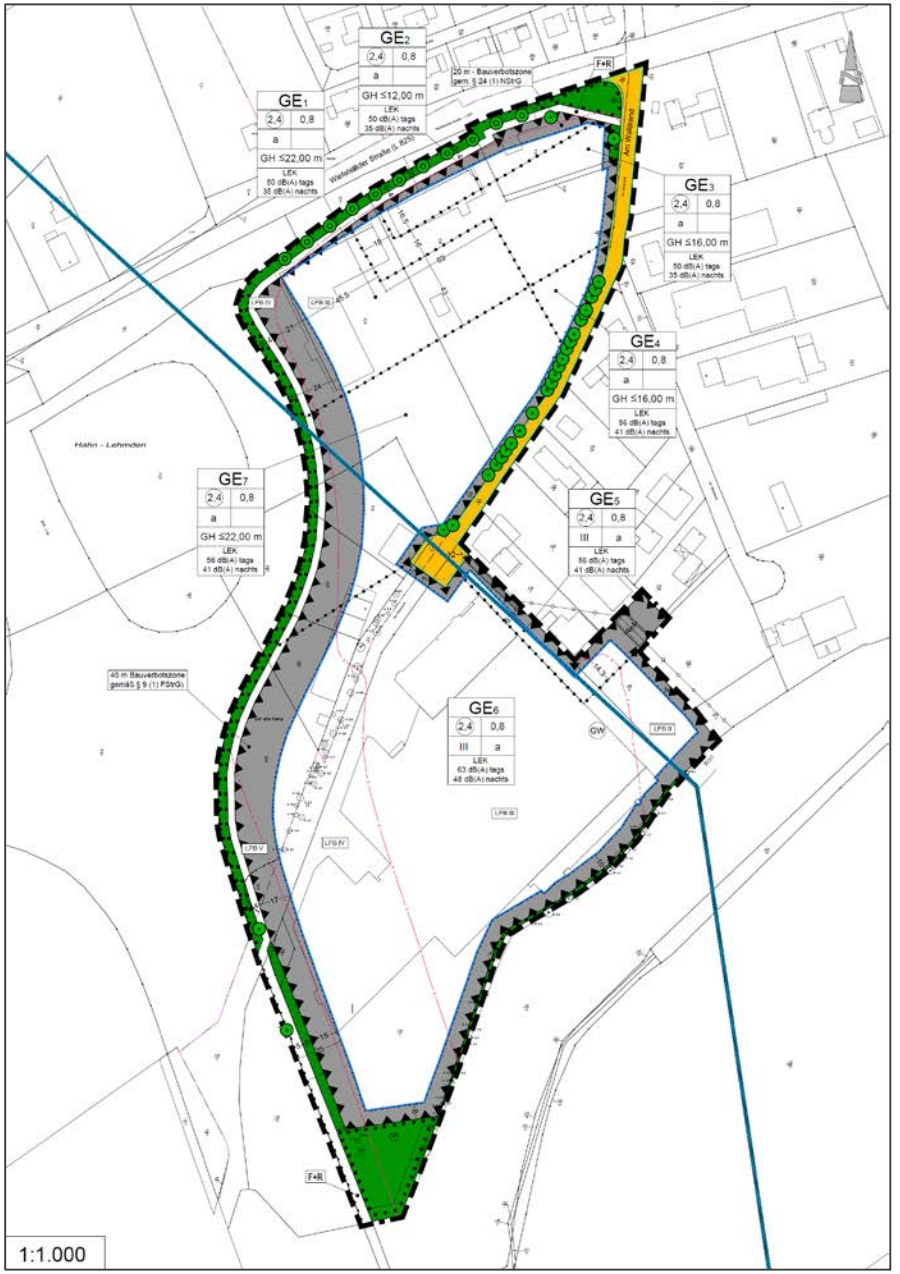
Wallhecke: Umwandlung Schutzobjekt zu Erhaltfläche

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt entlang der gesamten BAB 29 und L825

Durchgängiger Blendschutz entlang der BAB 29

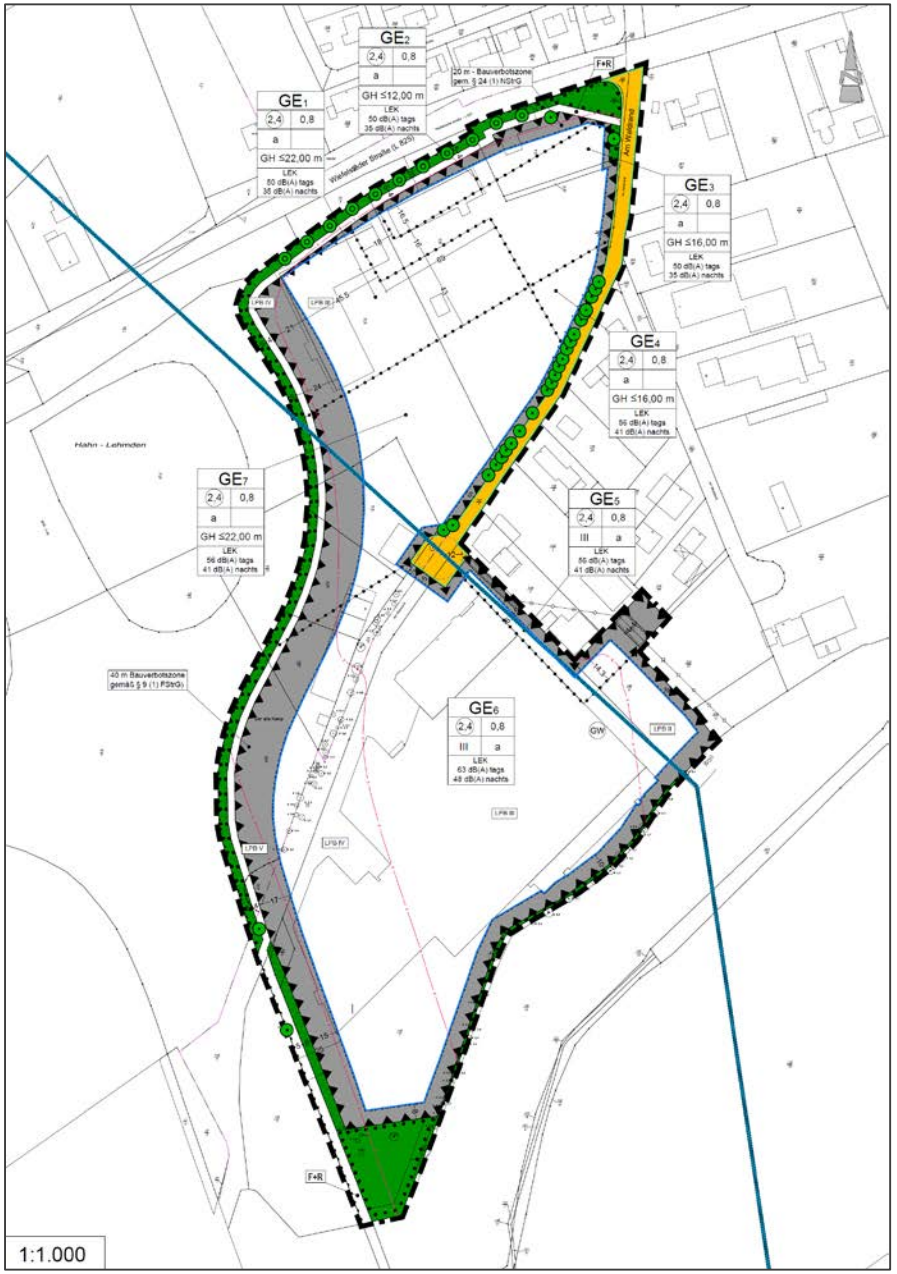
Ausarbeitung eines alternativen Fuß- und Radweges

Ergänzung von örtlichen Bauvorschriften zur Gebäudegestaltung

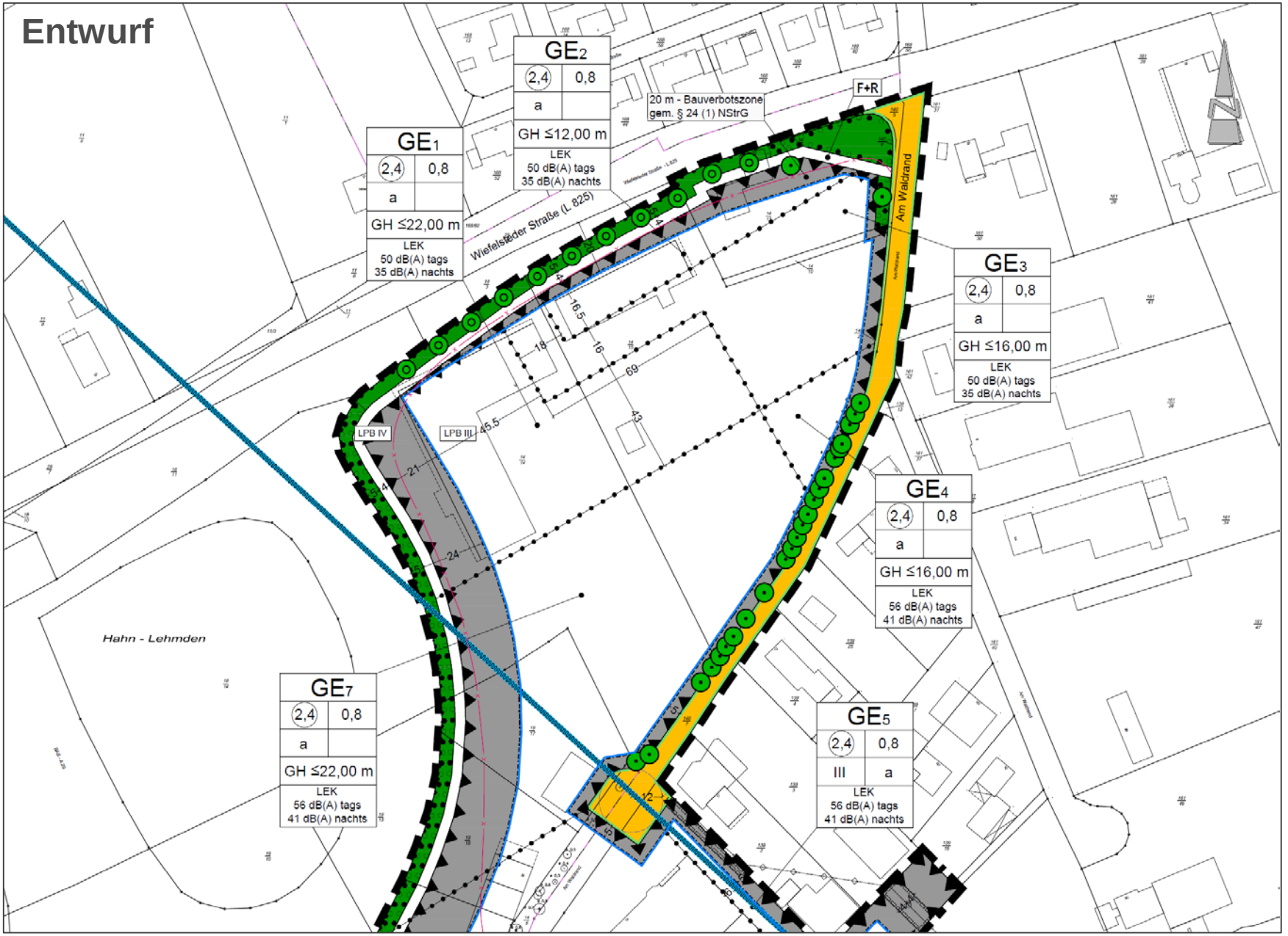


4.Änderung Bebauungsplan Nr. 28 „Gewerbegebiet Hahn-Lehmden“ 24

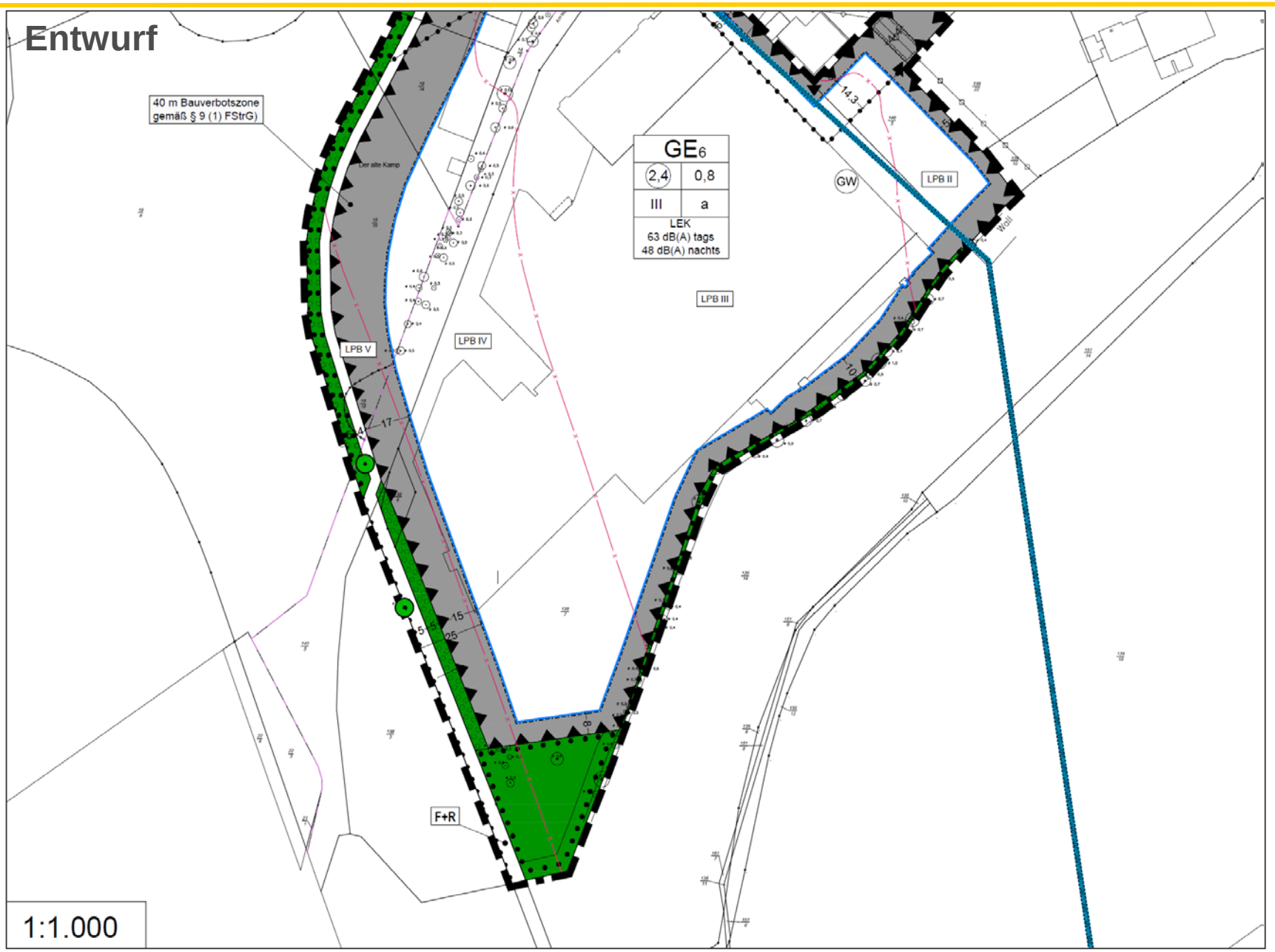
Entwurf



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



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



63. Flächennutzungsplanänderung „Gewerbegebiet Hahn-Lehmden“

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

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

63. Änderung des Flächennutzungsplans - Gewerbegebiet Hahn-Lehmden

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium
Ö	05.03.2018	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	12.03.2018	Verwaltungsausschuss

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 05.03.2018 berücksichtigt.

2. Dem Entwurf der 63. Änderung des Flächennutzungsplans einschließlich Begründung und Umweltbericht wird zugestimmt.

3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats durchgeführt.

4. Änderung des Bebauungsplans 28 - Gewerbegebiet Hahn-Lehmden

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium
Ö	05.03.2018	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	12.03.2018	Verwaltungsausschuss

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 05.03.2018 berücksichtigt.

2. Dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans 28 mit örtlichen Bauvorschriften einschließlich Begründung und Umweltbericht wird zugestimmt.

3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats durchgeführt.