



Gemeinde Rastede

TOP 8

Bebauungsplan Nr. 113

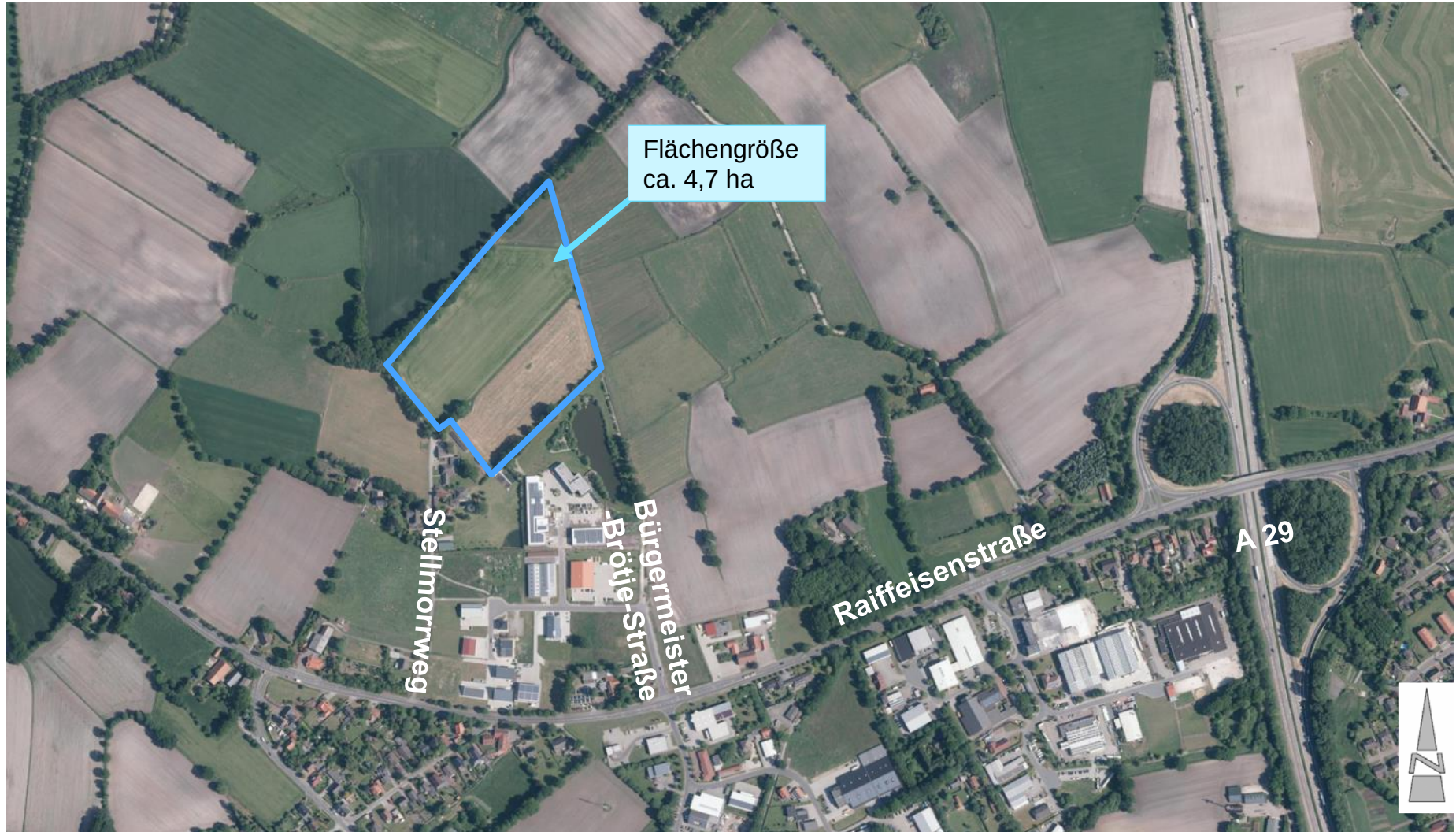
„Erweiterung Gewerbegebiet
Bürgermeister-Brötje-Straße“

Vorlage: 2018/027

Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen

05.03.2018

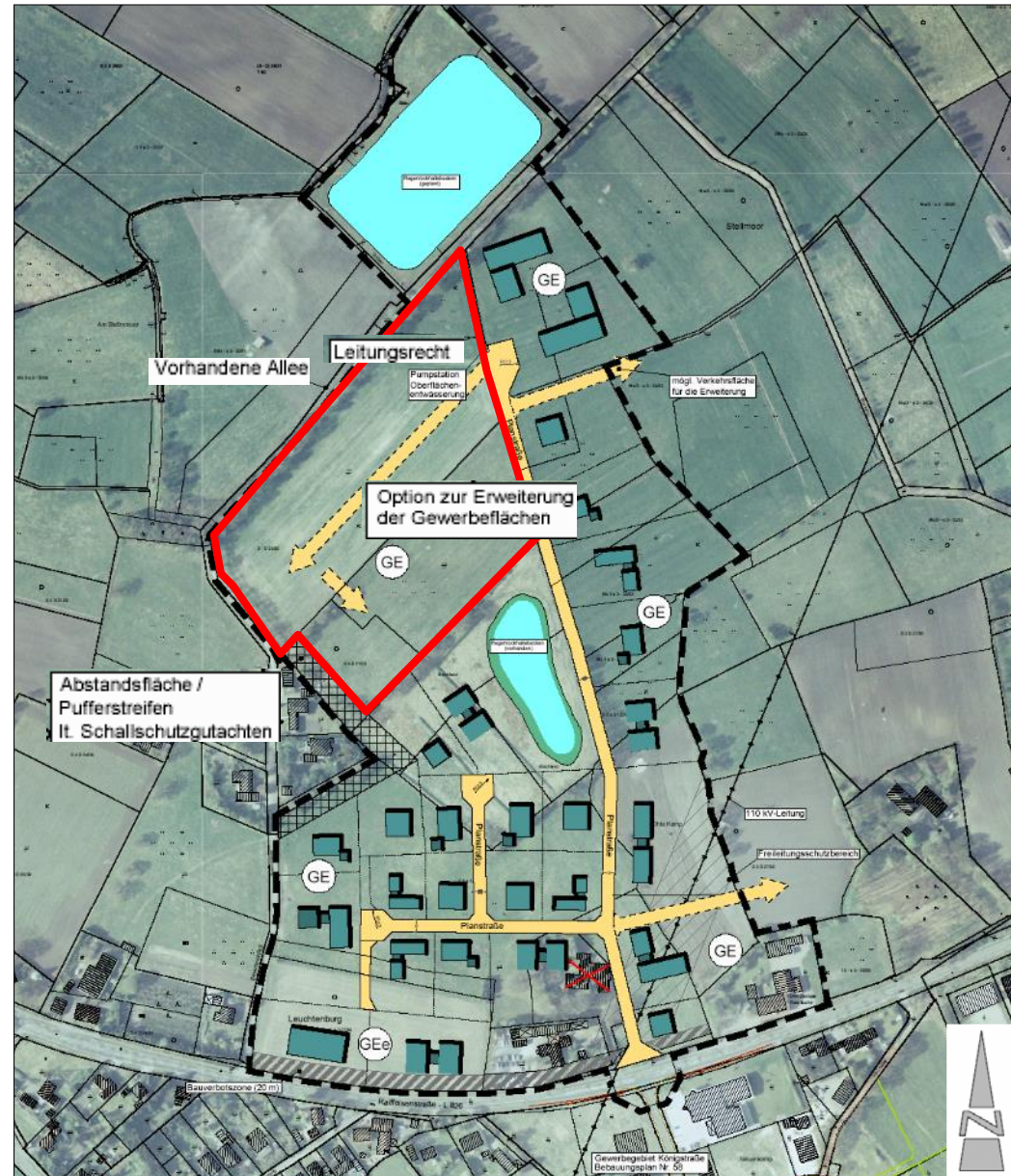
Übersicht zum Plangebiet



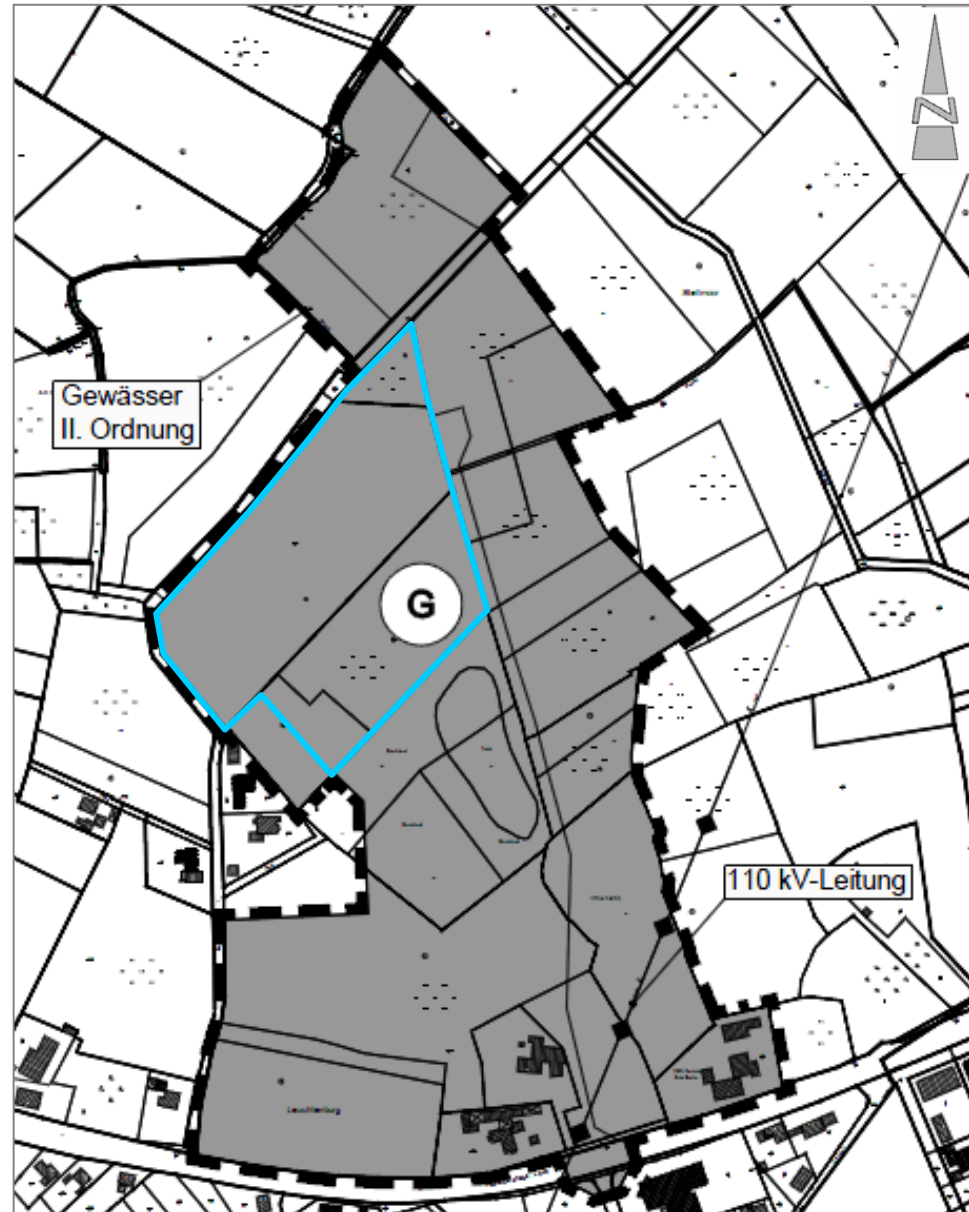
Städtebauliches Rahmenkonzept zur Erweiterung des Gewerbegebietes Leuchtenburg (Stand: August 2009)

Anlass und Ziel der Planung

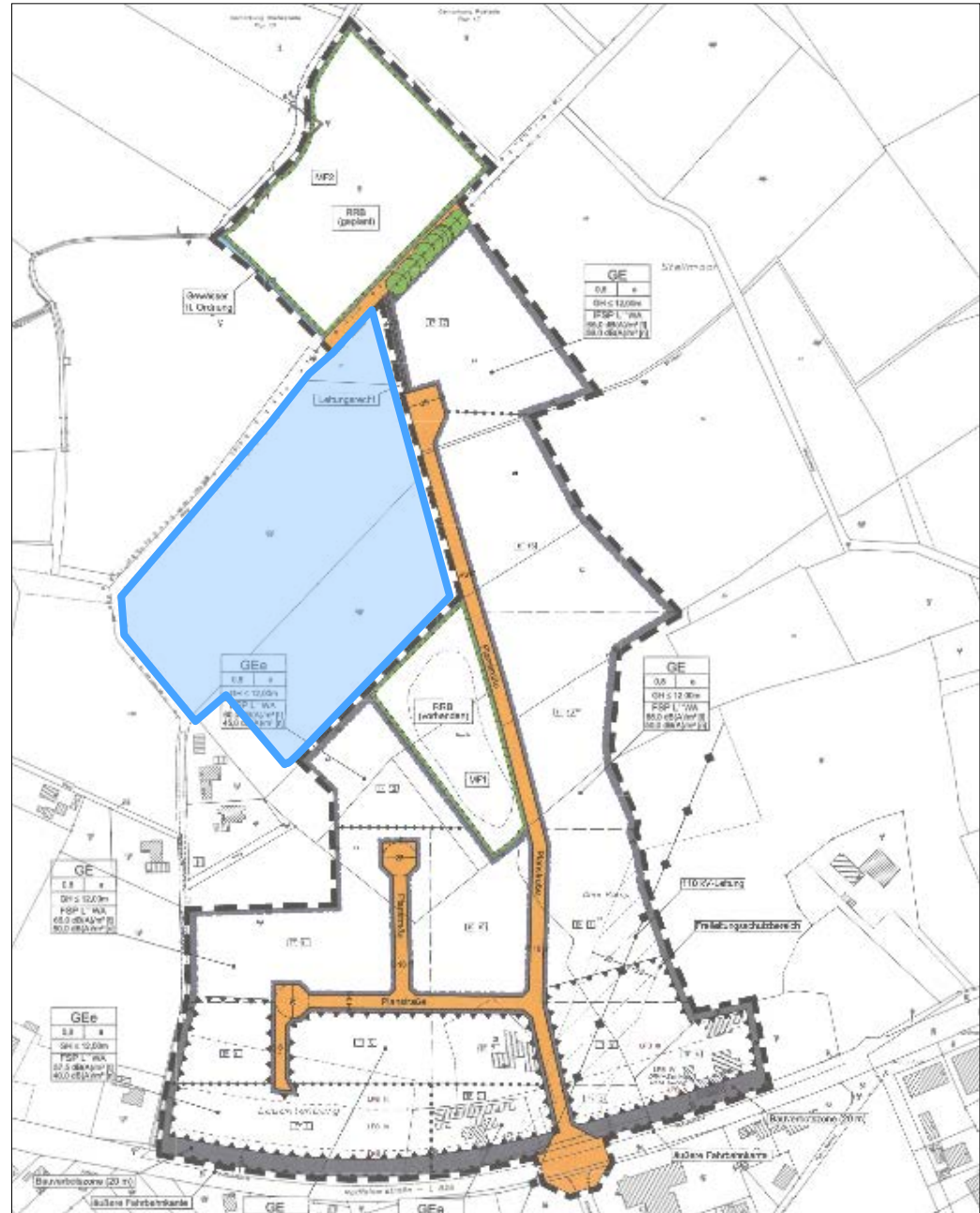
Schaffung eines ausreichenden und attraktiven Angebotes an gewerblichen Bauflächen im bestehenden Gewerbegebiet im Hauptort Rastede



Bereits rechtskräftige 43. Änderung
des Flächennutzungsplanes
„Gewerbegebiet Leuchtenburg“



Bebauungsplan Nr. 59 „Gewerbegebiet Leuchtenburg III“



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

Entwurf

GE2

0,8 a

GH ≤ 12,00m

FSP L"WA
65,0 dB(A)/m² [t]
59,0 dB(A)/m² [n]

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet (GE)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
GH ≤ 12,00 m Höhe baulicher Anlagen, hier: Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baugrenzen

a abweichende Bauweise
Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen

Private Grünfläche

6. 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

7. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG; hier: Geruchsmissionen

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"WA 65 dB(A) [t]
L"WA 50 dB(A) [n]
Flächenbezogener Schallleistungspegel (FSP), Tag- und Nachtwerte

FSP/TF 14 FSP, Abgrenzung der Teilflächen (TF) 14-16 und 17 gemäß Lärmgutachten

GE1

0,8 a

GH ≤ 12,00m

FSP L"WA
65,0 dB(A)/m² [t]
50,0 dB(A)/m² [n]

Planstraße

TF 15

TF 16

TF 14

FSP
L"WA 65 dB(A) [t]
L"WA 50 dB(A) [n]

FSP/TF 14

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

TÖB / Behörden

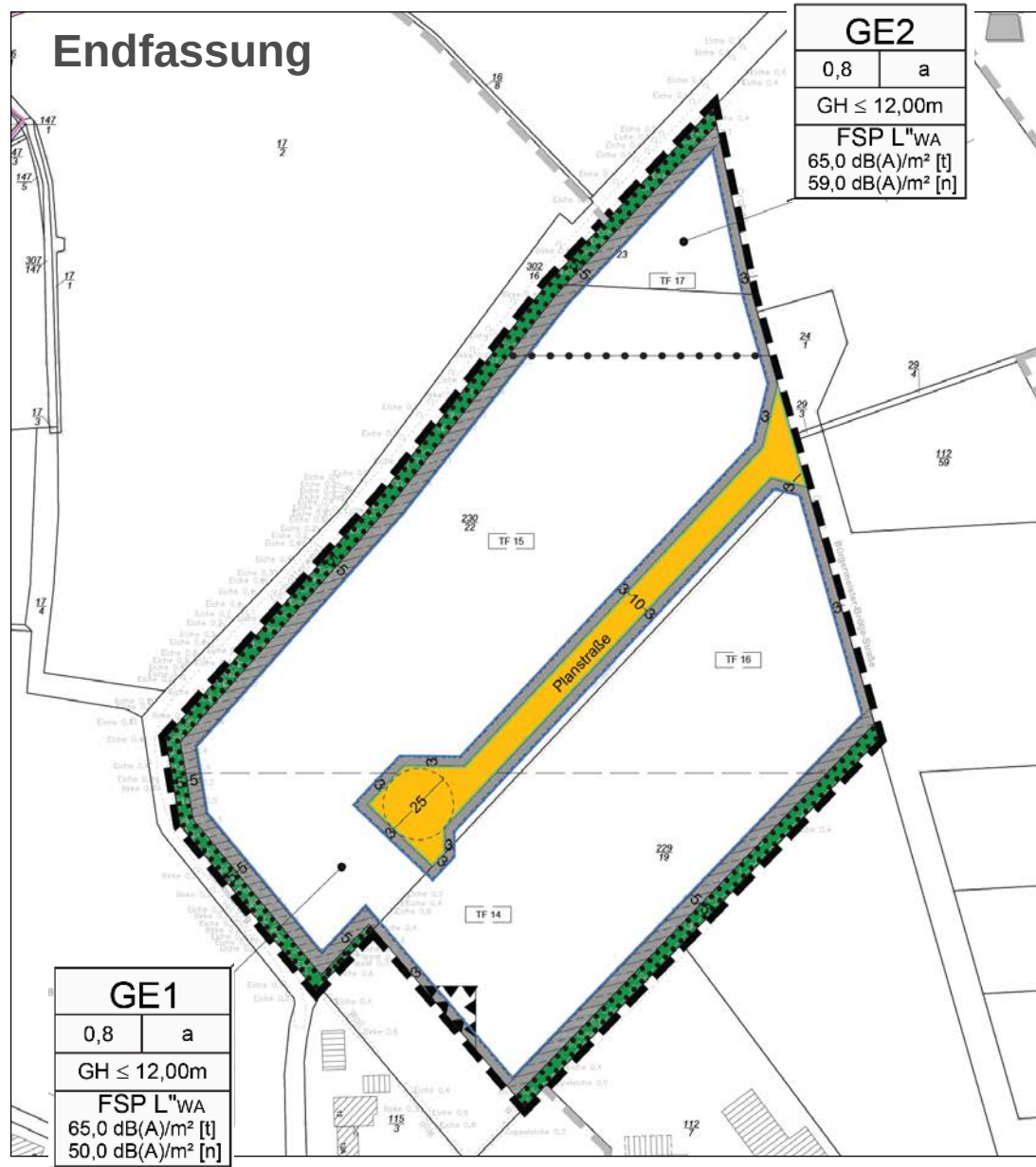
Anregungen	Abwägungsvorschläge
<u>Landkreis Ammerland</u>	
Empfehlung zur Überarbeitung der TF Nr. 1 zur Steuerung der Branchen .	TF Nr. 1 orientiert sich am Einzelhandelsentwicklungskonzept der Gemeinde Rastede aus dem Jahr 2015 und schließt zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente im GE weitestgehend aus. Nicht- zentrenrelevante Sortimente sind nach Aussage des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes grundsätzlich möglich.
Empfehlung zur Ergänzung des Kapitels 6.0 – Fernmeldetechnische Versorgung - um Aussage zum Sicherstellungsauftrag .	Wird nachrichtlich angepasst.
Anregung zur Überprüfung der textlichen Festsetzungen Nr. 8,9,13 und 14 , ob es sich um Hinweise handelt.	Nr. 8 und Nr. 9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft , Nr. 13 und Nr. 14 ebenfalls konkrete Maßnahmen (Kompensationsmaßnahmen), die textlich festgesetzt werden.
Zusatz „ In Vertretung “ im Verfahrensvermerk zur Beglaubigung kann gestrichen werden.	Wird geändert.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<u>Landwirtschaftskammer Niedersachsen</u>	
Hinweis auf Kompensationsflächen , die ggf. der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden.	Kompensation erfolgt im Flächenpool der Gemeinde Rastede. Diese Flächen wurden im Vorfeld mit Eigentümern und UNB LK Ammerland abgestimmt .

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Keine ausreichende Abwägung der Anregungen und Bedenken aus der frühzeitigen Beteiligung.	Mit den betroffenen Belangen der in der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen wurde sich hinreichend auseinandergesetzt.
Unverhältnismäßiger Eingriff in den Landschaftsraum durch neues Gewerbegebiet durch Gefährdung der angrenzenden Moorbäke . (hier ugs. Rasteder Bäke) Berücksichtigung von Abstandsflächen.	Moorbäke befindet sich nicht im räumlichen Nahbereich des vorliegenden Bebauungsplanes.
Starke Beeinträchtigung des angrenzenden Naturraumes durch: - Höchstmögliche Bodenversiegelung mit GRZ 0,8 - Massive Gebäude mit Höhen bis zu 12,00m - Fehlende Festsetzungen von Eingrünungen auf den Gewerbegrundstücken - Keine Eingrünung der im Plangebiet festgesetzten Straßen - Keine ausreichenden Abstandsflächen (Forderung: 50m statt 10m)	Der gewerblichen Entwicklung soll an diesem Standort größtmöglicher Spielraum gegeben werden, um die gewerbliche Entwicklung an wenigen Stellen im Gemeindegebiet zu konzentrieren und keine weiteren Flächen hierfür in Anspruch zu nehmen.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Unzumutbare Einschränkung des Schutzgutes Klima und Wasser .	Beeinträchtigung wird durch vorhandenes Gewerbegebiet für die vorliegende Planung als weniger erheblich eingestuft und im Rahmen der Kompensationsmaßnahmen kompensiert .
Keine ausreichende Auseinandersetzung mit den Schutzgütern „ Mensch “ und „ Landschaft “, da ein Erholungsgebiet überplant wird.	Schutzgut Mensch und Landschaft wurden ausreichend betrachtet . Geltungsbereich derzeit intensiv genutzte Grünland- und Ackerflächen mit geringer Erholungsfunktion . Erholungsraum nördlich des Stellmoorweges wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Bebauungsplan Nr. 113 „Erweiterung Gewerbegebiet Bürgermeister-Brötje-Straße“ 11



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Gewerbegebiet (GE)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8

zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

GH ≤ 12,00 m

Höhe baulicher Anlagen, hier: Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baugrenzen

a

abweichende Bauweise



Baugrenze



überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Verkehrsflächen



öffentliche Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen



Private Grünfläche

6. 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

7. Sonstige Planzeichen



Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG; hier: Geruchsmissionen



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



Flächenbezogener Schallleistungspegel (FSP), Tag- und Nachtwerte



FSP, Abgrenzung der Teilflächen (TF) 14-16 und 17 gemäß Lärmgutachten

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Aufstellung Bebauungsplan 113 - Erweiterung Gewerbegebiet Bürgermeister-Brötje-Straße

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	05.03.2018	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	12.03.2018	Verwaltungsausschuss
Ö	13.03.2018	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen am 05.03.2018 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Der Bebauungsplan 113 – Erweiterung Gewerbegebiet Bürgermeister-Brötje-Straße – mit Begründung und Umweltbericht wird gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.