



Gemeinde Rastede

TOP 5 und 6

63. Flächennutzungsplanänderung

Bebauungsplan Nr. 28

4. Änderung

„Gewerbegebiet Hahn-Lehmden“

Vorlage 2018/120 und 2018/121

Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen

18.06.2018

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

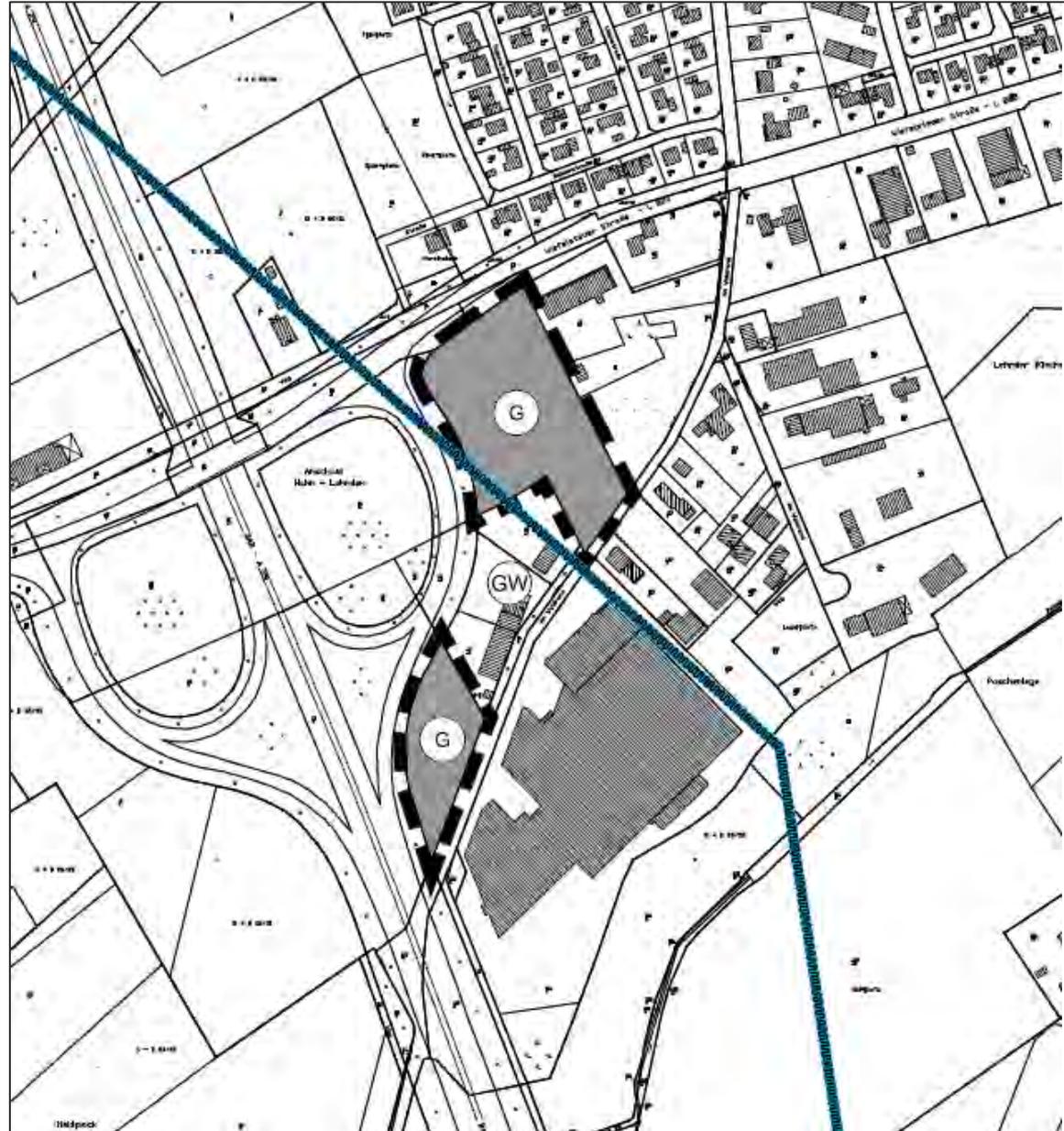


63. Flächennutzungsplanänderung „Gewerbegebiet Hahn-Lehmden“⁴

Entwurf

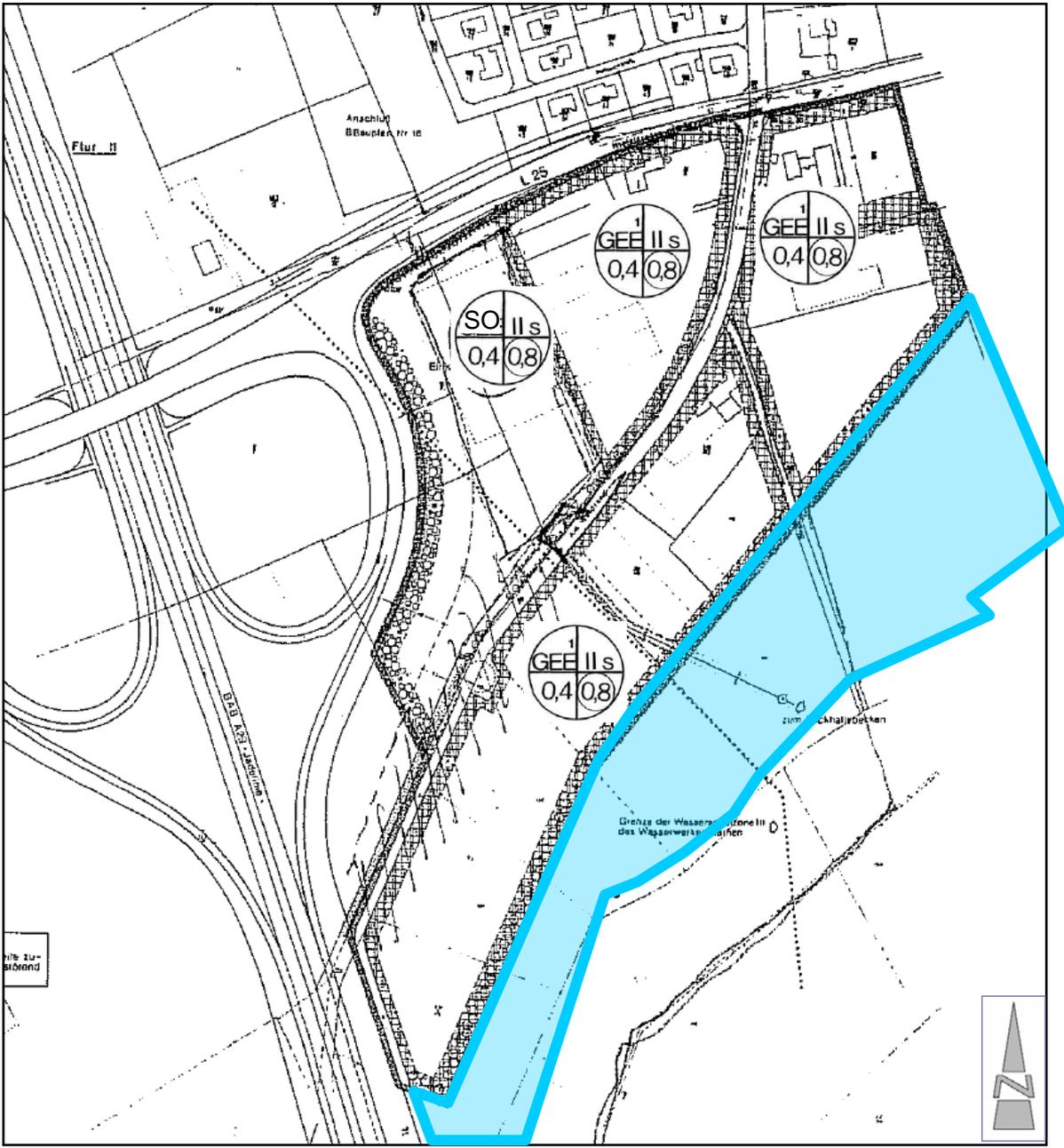
Änderung zum Vorentwurf

Übernahme der
Wasserschutzzone



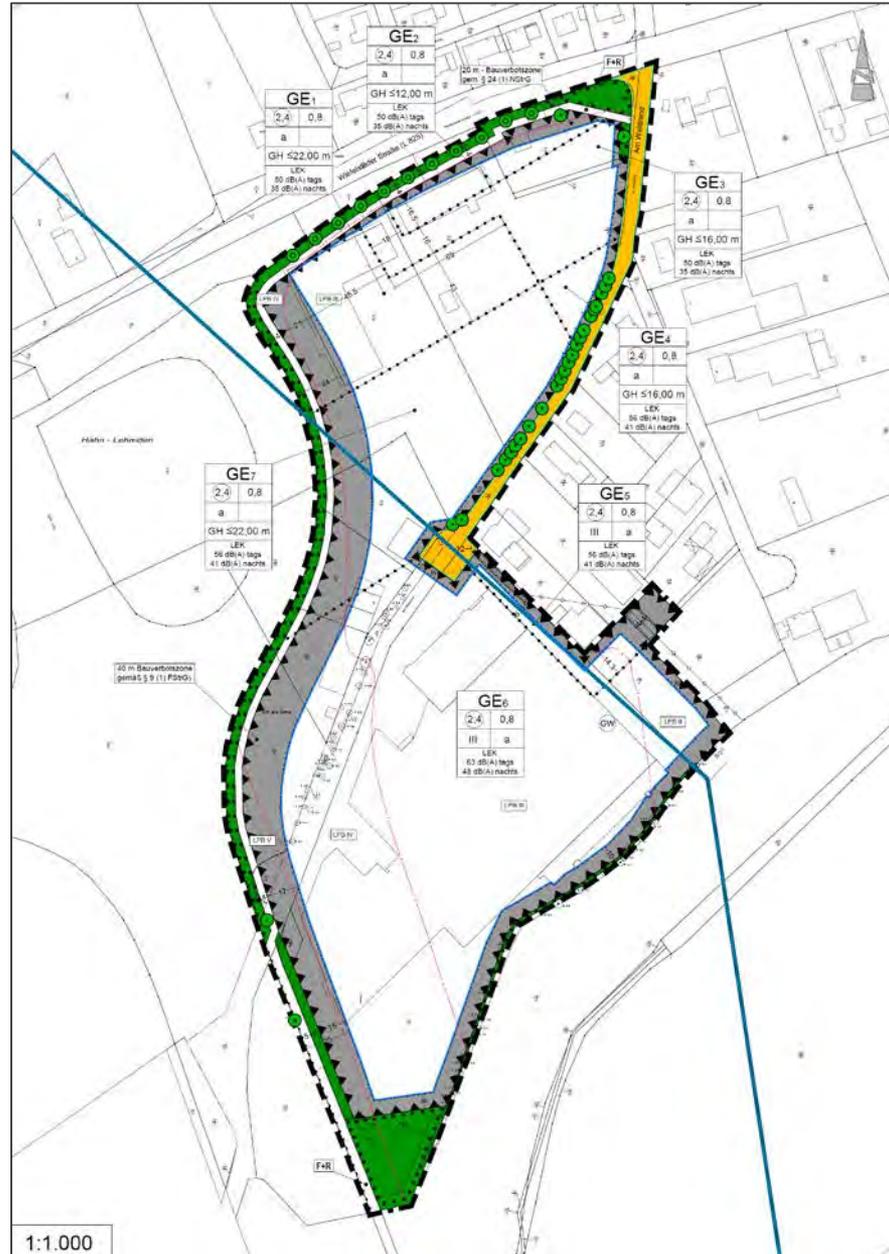
4. Änderung Bebauungsplan Nr. 28 „Gewerbegebiet Hahn-Lehmden“

Ursprungsplan

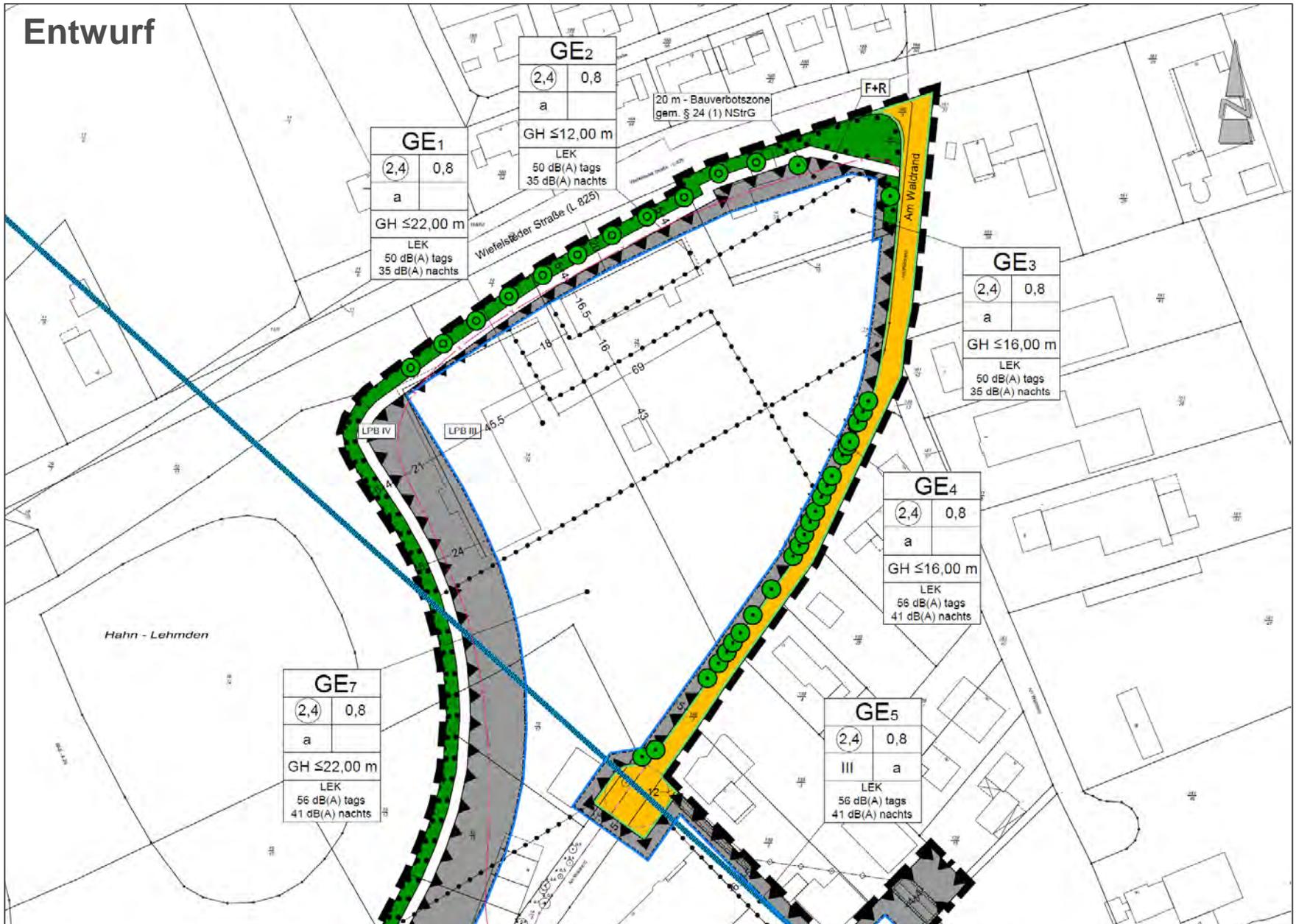


4. Änderung Bebauungsplan Nr. 28 „Gewerbegebiet Hahn-Lehmden“⁶

Entwurf

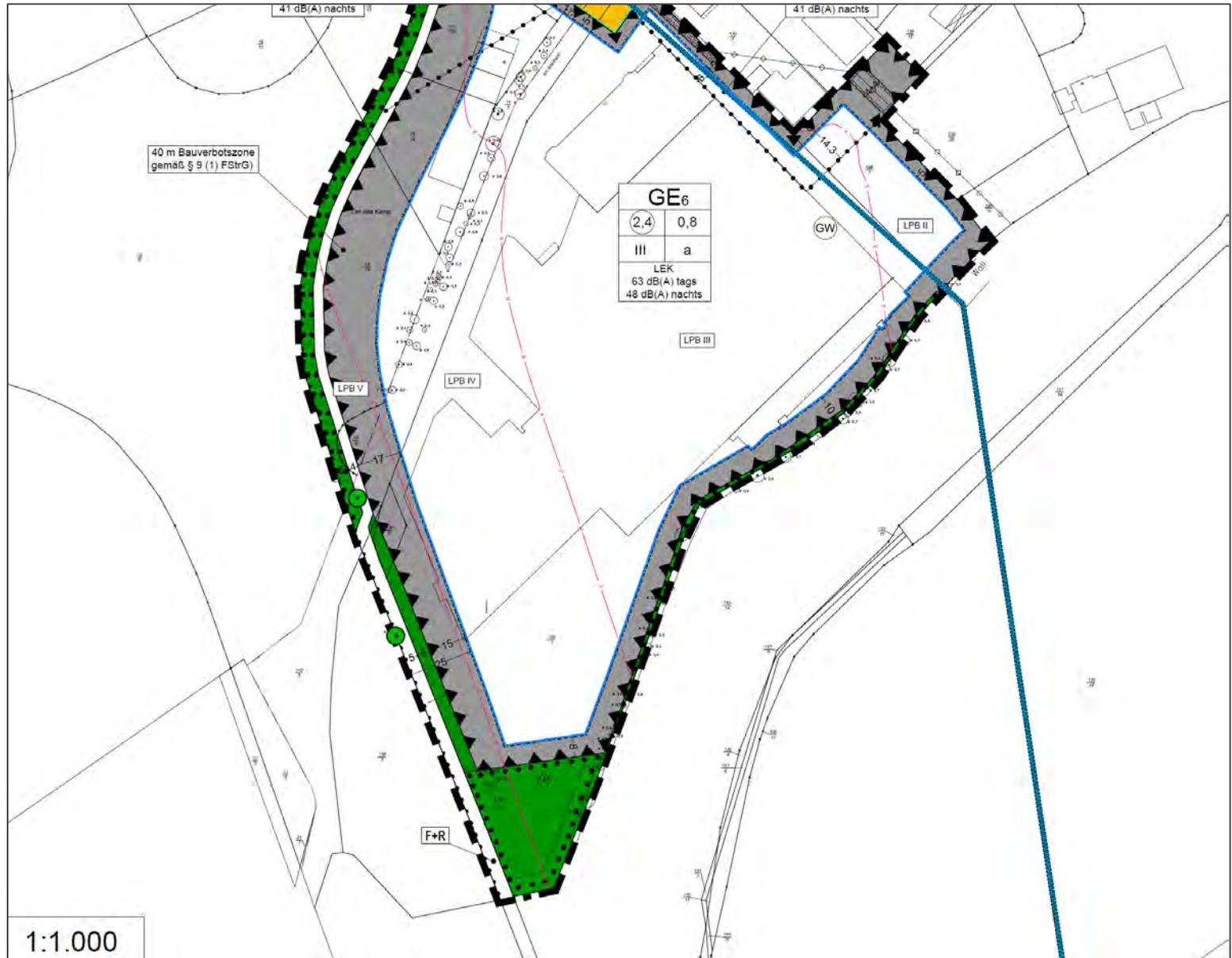


4. Änderung Bebauungsplan Nr. 28 „Gewerbegebiet Hahn-Lehmden“



4. Änderung Bebauungsplan Nr. 28 „Gewerbegebiet Hahn-Lehmden“⁸

Entwurf



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

63. Flächennutzungsplanänderung

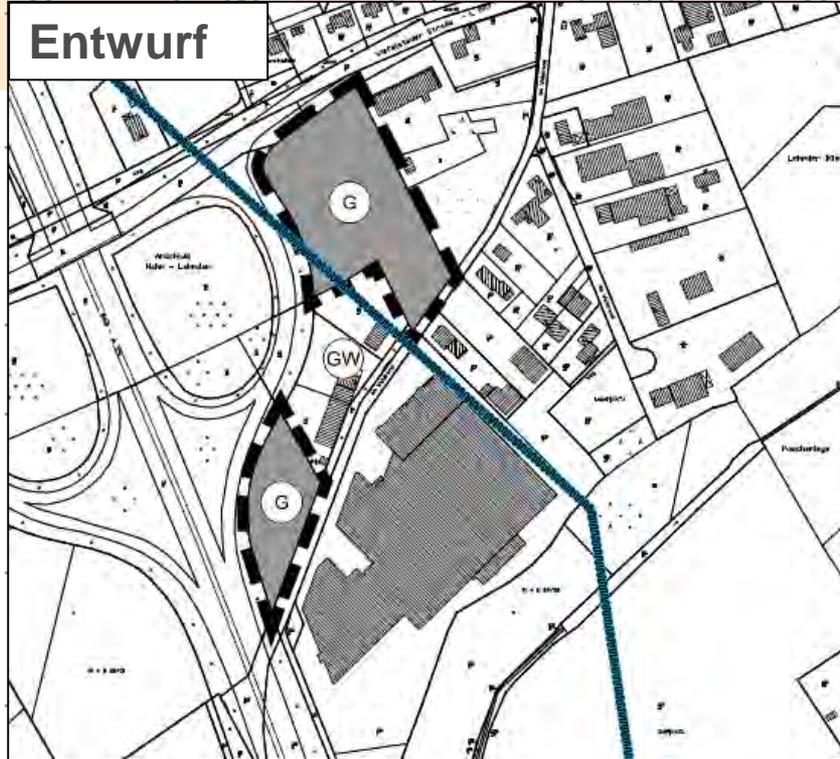
Anregungen

Abwägungsvorschläge

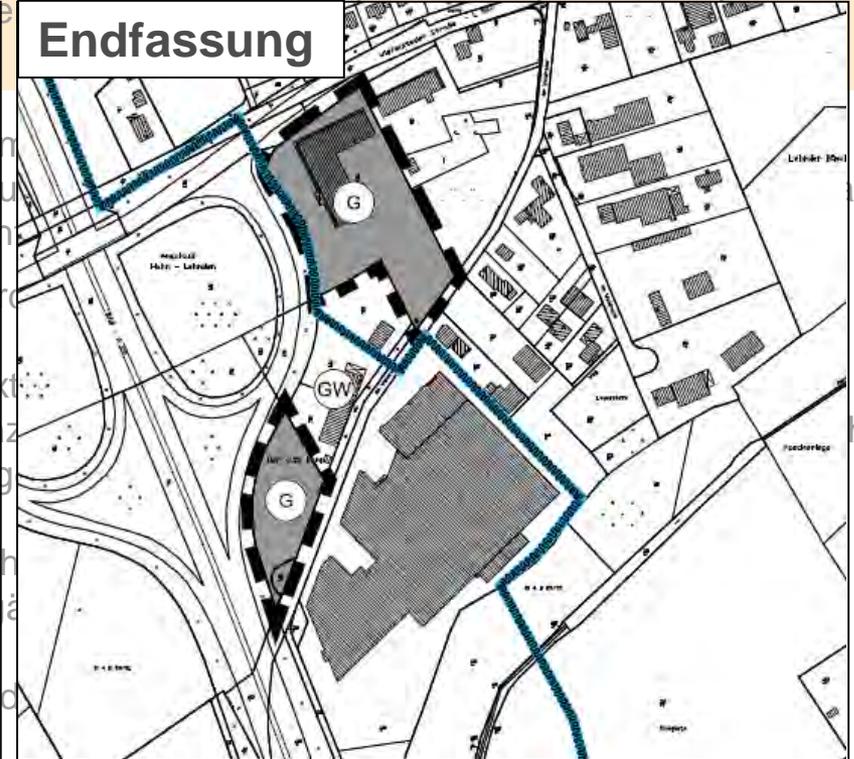
Landkreis Ammerland:

TÖB

Entwurf



Endfassung



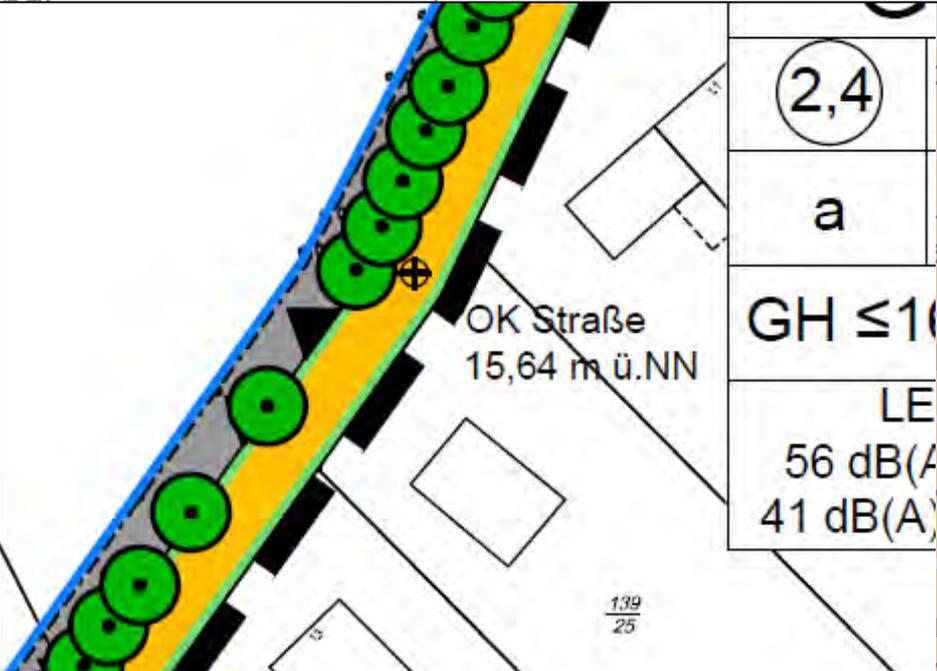
US

ht

4. Änderung Bebauungsplan Nr. 28 „Gewerbegebiet Hahn-Lehmden“ 10

63. Flächennutzungsplanänderung

TÖB

Anregungen	Abwägungsvorschläge										
<p>Landkreis Ammerland</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grenze der Wasserkorrektur. - Kompensationsnachweise/Feststellungsbescheid Änderung. - Hinweis auf aktuelle - Anregung zur Überfestsetzung Nr. 1 - Untere Bezugspunkte sind als NN Höhen 	 <table border="1" data-bbox="1178 292 1391 842"> <tr> <td>2,4</td> <td>one wird angepasst.</td> </tr> <tr> <td>a</td> <td>auf Ebene der verbindlichen Bereich nicht darüber hinaus</td> </tr> <tr> <td>GH ≤ 10</td> <td>aktionell angepasst.</td> </tr> <tr> <td>LE 56 dB(A) 41 dB(A)</td> <td>orientiert sich am Konzept und wird daher nicht</td> </tr> <tr> <td></td> <td>n in der Planzeichnung genommen</td> </tr> </table>	2,4	one wird angepasst.	a	auf Ebene der verbindlichen Bereich nicht darüber hinaus	GH ≤ 10	aktionell angepasst.	LE 56 dB(A) 41 dB(A)	orientiert sich am Konzept und wird daher nicht		n in der Planzeichnung genommen
2,4	one wird angepasst.										
a	auf Ebene der verbindlichen Bereich nicht darüber hinaus										
GH ≤ 10	aktionell angepasst.										
LE 56 dB(A) 41 dB(A)	orientiert sich am Konzept und wird daher nicht										
	n in der Planzeichnung genommen										
<p>Begründung und Planzeichnung</p>	<p>11. Die Straßenhöhen auf der Straße "Am Waldrand" bewegen sich zwischen 15,64 m und 16,06 m über NN.</p>										

4. Änderung Bebauungsplan Nr. 28 „Gewerbegebiet Hahn-Lehmden“¹¹

63. Flächennutzungsplanänderung

TÖB

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<u>Landkreis Ammerland:</u>	
- Grenze der Wasserschutzzone ist nicht korrekt.	- Grenze der Wasserschutzzone wird angepasst.
- Kompensationsnachweis vor Feststellungsbeschluss der 63.FNP-Änderung.	- Kompensationsnachweis auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, da Geltungsbereich nicht darüber hinaus geht.
- Hinweis auf aktuelle Fassung des LROP.	- Wird in der Begründung redaktionell angepasst.
- Anregung zur Überprüfung der textlichen Festsetzung Nr. 1.	- Textliche Festsetzung Nr. 1 orientiert sich am Einzelhandelsentwicklungskonzept und wird daher nicht angepasst.
- Untere Bezugspunkte der Gebäudehöhen sind als NN-Höhenpunkte anzugeben.	- Höhenbezugspunkte werden in der Planzeichnung ergänzt und hinweislich aufgenommen.
- Redaktionelle Änderungs- Hinweise zu Begründung und Planzeichnung	- Redaktionelle Änderungen werden eingearbeitet.

4. Änderung Bebauungsplan Nr. 28 „Gewerbegebiet Hahn-Lehmden“ 12

63. Flächennutzungsplanänderung

TÖB

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<u>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr</u>	
Entwurf	- Hinweise werden redaktionell angepasst.
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 m ² Verkaufsfläche zulässig.	
<u>Oldenburgische Industrie- und</u>	
Endfassung	
Ausnahmsweise ist innerhalb der Gewerbegebiete (GE1-4) ein Einzelhandelsbetrieb mit den zentrenrelevanten Sortimenten Bekleidung, Schuhe, Uhren und Schmuck sowie Lederwaren in Verbindung mit dem gewerblichen Betrieb bis maximal 800 m ² Verkaufsfläche zulässig.	
	Bestandsschutz des Outletstores.
- Festsetzung zu Outletstore missverständlich, da dies danach in mehreren festgesetzten Gewerbegebieten zulässig wäre.	- Festsetzung wird redaktionell zur Klarstellung korrigiert. Outletstore soll ausschließlich im Bestand geschützt werden.

4. Änderung Bebauungsplan Nr. 28 „Gewerbegebiet Hahn-Lehmden“¹³

Bürger

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<ul style="list-style-type: none">- Schließung der Straße „Am Waldrand“ und alternative Führung des Fuß- und Radweges nicht ausreichend für Erschließung der südlich liegenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen. Erhöhtes Gefahrenpotenzial für Fußgänger und Radfahrer.	<ul style="list-style-type: none">- Der den Bereich querende land- und forstwirtschaftliche Verkehr ist so gering, dass die festgesetzte Variante ausreichend ist. Ein erhöhtes Gefahrenpotenzial für Fußgänger und Radfahrer ist nicht zu erwarten.
<ul style="list-style-type: none">- Verschiebung der nördlichen Baugrenze um 10m in Richtung Süden, um Schattenwurfzeiten auf die Gebäude nördlich der Wiefelsteder Straße erheblich zu reduzieren.	<ul style="list-style-type: none">- Verschiebung der Gebäude um 10m würde der Wirtschaftlichkeit des Vorhabens entgegen stehen, Verringerung des Schattwurfes wäre dagegen nur gering. Am 21.12. beim am stärksten verschatteten Gebäude rechnerisch nur 30 Minuten, die durchschnittliche Schattenwurfdauer verringert sich nur um 3 Minuten.

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

Schattenstudie gem. B-Plan, 21.12., ca. 11Uhr



Schattenstudie 10m zurück, 21.12., ca. 11Uhr



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

Schattenstudie gem. B-Plan, 21.12., ca. 13Uhr



Schattenstudie 10m zurück, 21.12., ca. 13Uhr



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

Schattenstudie gem. B-Plan, 21.12., ca. 15Uhr



Schattenstudie 10m zurück, 21.12., ca. 15Uhr



63. Flächennutzungsplanänderung „Gewerbegebiet Hahn-Lehmden“¹⁷

Endfassung



4. Änderung Bebauungsplan Nr. 28 „Gewerbegebiet Hahn-Lehmden“ 19

Endfassung



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

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!