

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2021/153

freigegeben am **24.09.2021**

GB 1

Sachbearbeiter/in: Ahlers, Sandra

Datum: 22.09.2021

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20 - "Raiffeisenstraße / Finkenstraße"

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	04.10.2021	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	05.10.2021	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 20 - Raiffeisenstraße / Finkenstraße mit örtlichen Bauvorschriften wird beschlossen.
2. Dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 20 - Raiffeisenstraße / Finkenstraße mit örtlichen Bauvorschriften einschließlich Begründung wird zugestimmt.
3. Die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.
4. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Sach- und Rechtslage:

Mit Beschluss vom 05.11.2019 hatte der Verwaltungsausschuss bereits die Änderung des Bebauungsplanes zur Ermöglichung eines Wohnheimes mit bis zu 20 Wohneinheiten in zweigeschossiger Bauweise zuzüglich zurückversetzten Staffelgeschoss auf Antrag durch den Eigentümer positiv befürwortet. Insoweit wird auf die Beschlussvorlage 2019/208 verwiesen.

Zwischenzeitlich wurde nunmehr vom Vorhabenträger eine Planung erarbeitet, die statt einer Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 – Raiffeisenstraße / Friedrichstraße konkretisiert wird.

In diesem werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den von der Müller & Egerer Bäckerei und Konditorei GmbH geplanten Bau von elf Wohneinheiten für MitarbeiterInnen und Auszubildende geschaffen.

Grundsätzlich möchte der Eigentümer seinen MitarbeiterInnen beziehungsweise neu zu gewinnenden MitarbeiterInnen und Auszubildenden standortnah zum Betrieb im Gewerbegebiet Leuchtenburg Wohnraum anbieten, da diese aufgrund der bäckerei-spezifischen Arbeitszeiten und dem zu dieser Uhrzeit nicht vorhandenen ÖPNV auf eine arbeitsplatznahe Wohnung angewiesen sind.

Geplant ist nunmehr, hinter dem Stammhaus der Müller & Egerer Bäckerei und Konditorei GmbH an der Raiffeisenstraße 32, welches erhalten und lediglich saniert werden soll, einen zweigeschossigen Anbau mit elf kleineren Wohneinheiten und einem Garagengeschoss zur Unterbringung von ausreichenden Stellplätzen zu errichten. Das ursprünglich geplante Gebäude in dreigeschossiger Bauweise und 20 Wohneinheiten wurde demnach reduziert und entspricht somit annähernd den Zielen der Zone I (Zone mit höchster Dichte) des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung.

Das Bestandsgebäude wurde und wird weiterhin für drei Wohnungen und gewerbliche Nutzung (derzeit Friseur und Spielhalle) genutzt. Im hinteren Bereich des Grundstückes soll der bestehende Anbau abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden. In dem Neubau ist die Unterbringung von elf kleineren Wohnungen, die es auf dem Rasteder Mietmarkt kaum gibt, geschaffen werden. Durch den Bau der Wohnungen in Zeiten des Fachkräftemangels soll zudem die Attraktivität des Unternehmens als Arbeitgeber erhöht werden. Die Maßnahme dient damit auch der Stärkung eines lokalen Unternehmens.

Der Standort des Vorhabens wurde bewusst gewählt. Tägliche Besorgungen können aufgrund der zentralen Lage fußläufig erledigt werden und die Nähe zum ÖPNV (sowohl Bus als auch Bahn) ist gegeben. Darüber hinaus ist ein Mobilitätskonzept vorgesehen, dass die Bereitstellung von zwei Elektroautos mit Ladestation (CarSharing) sowie von Fahrrädern samt Abstellmöglichkeiten außen und innen beinhaltet. Somit ist auch der Arbeitsweg zum rund 1,6 km entfernt gelegenen Unternehmensstandort sichergestellt.

Derzeit gelten für den Geltungsbereich die Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 61. Die darin enthaltenen Festsetzungen, insbesondere die Grundflächenzahl und die überbaubare Fläche, müssen für das beschriebene Vorhaben angepasst werden. Im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden diese Festsetzungen daher entsprechend verändert. Die für den Geltungsbereich geltenden örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 61 werden übernommen.

Im Konzept zur verträglichen Innenentwicklung der Gemeinde Rastede ist das Plangebiet als Zone 1 (Zone mit höchster Dichte) dargestellt. Hinsichtlich der im Konzept definierten Anzahl an Vollgeschossen und Wohneinheiten je Gebäude weicht das Vorhaben geringfügig von den Entwicklungszielen ab. Das untere Geschoss des Neubaus dient der Unterbringung der Kfz-Stellplätze. Die beiden oberen Vollgeschosse werden daher aufgeständert errichtet, ohne dass das Gebäude insgesamt eine festgesetzte Zweigeschossigkeit überschreitet. Mit einer Höhenbegrenzung des Neubaus von 9,50 m und des zweigeschossigen Bestandsgebäudes von 12 m entspricht das vorliegende Vorhaben dem angestrebten Entwicklungsziel zur Höhenentwicklung von maximal 13 m Gebäudehöhe und ist als verträglich einzustufen.

Bei der Grundstücksgröße wären 12 Wohnungen zulässig, während das Vorhaben unter Berücksichtigung der 3 Bestandswohnungen insgesamt 14 Wohnungen vorsieht. Das Vorhaben wird dennoch als verträglich eingestuft, da gezielt kleine und auf dem Rasteder Wohnungsmarkt fehlende Mietwohnungen angeboten werden, die vorrangig an junge MitarbeiterInnen und Auszubildende vermietet werden. Dies wird darüber hinaus in dem zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan erforderlichen Durchführungsvertrag (Anlage 4; siehe Beschlussvorlage 2021/147) festgelegt.

Das zweigeschossige Gebäude erhält eine Außenschale mit hellgrauem Klinker. Das zurückgesetzte Treppenhaus (durchgehende Verglasung) wird mit einem dunkleren Verblenderstein optisch zurückgenommen. Die Wohnungen werden über das Treppenhaus mit einer Aufzugsanlage erschlossen und sind somit auch barrierefrei erreichbar. Eine dieser Wohneinheiten wird zusätzlich rollstuhlgerecht ausgestattet.

Die Beheizung des Anbaus erfolgt über eine Luftwärmepumpenanlage. Das begrünte Flachdach wird auch mit einer Photovoltaikanlage belegt.

Im Zuge der immissionsschutzrechtlichen Betrachtung des Plangebietes wurden der Bahnlärm zur nahen Bundesbahn sowie der Verkehrslärm zur Raiffeisenstraße und der Gewerbelärm der benachbarten Unternehmen berücksichtigt. Aufgrund des Verkehrslärms werden Lärmpegelbereiche zum Schutz der Wohnräume in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Gegenüber den Festsetzungen im bisher für das Plangebiet geltenden Bebauungsplan Nr. 61 wird die zulässige Grundflächenzahl durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan erhöht. Bisher war im vorderen Bereich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,45 und im hinteren Bereich eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1 war durch Stellplätze eine Versiegelung von bis zu 80 % des Grundstückes zulässig. Die zulässige Versiegelung wird nunmehr im vorliegenden Bebauungsplan auf 0,7 festgesetzt. Innerhalb des Geltungsbereichs darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen von unter anderem Nebenanlagen / Stellplätzen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,97 überschritten werden. Diese höheren Werte sind für den verdichteten Wohnungsbau und die erforderlichen Stellplätze notwendig. Die zulässige Versiegelung muss auf das gesamte Grundstück bezogen erreicht werden und nicht in den einzelnen durch die Nutzungsabsichten unterteilten Teilbereichen. Als Minimierungsmaßnahme für die zusätzliche Versiegelung ist die Anlage eines Gründaches auf dem Neubau geplant. Zudem ist zur ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung eine Rigole als Rückhalte- / Speichersystem unterhalb der Stellplatzflächen vorgesehen.

Weitere Erläuterungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 und dem Vorhaben- und Erschließungsplan werden in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen am 04.10.2021 gegeben.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 20 - Raiffeisenstraße/Finkenstraße wird als Maßnahme zur Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Da sich der Geltungsbereich im Ortskern des Hauptortes Rastede befindet, nimmt die Gemeinde Rastede diese Verfahrensform in Anspruch, um die Nachverdichtung eines bereits bebauten und größtenteils versiegelten Grundstückes zur Schaffung von (mehr) Mietwohnraum zu ermöglichen. Von der Durchführung der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie der Abarbeitung der Eingriffsregelung kann daher abgesehen werden.

Auf eine frühzeitige Bürger- und Trägerbeteiligung kann daher ebenfalls verzichtet und somit die öffentliche Auslegung einschließlich Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beschlossen werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens werden durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages dem Vorhabenträger auferlegt (Vorlagen Nr. 2021/147).

Auswirkungen auf das Klima:

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20-„Raiffeisenstraße / Finkenstraße“ werden zusätzliche Flächen für eine Wohnbebauung geschaffen. Klimatische Auswirkungen erfolgen dabei durch Nutzung dieser Baurechte unter anderem durch Versiegelung der beanspruchten Flächen und Inanspruchnahme klima- und energierelevanter Ressourcen.

Anlagen:

1. Planzeichnung, Stand 22.09.2021- Entwurf
2. Begründung, Stand 22.09.2021 - Entwurf
3. schalltechnischer Bericht vom 27.08.2021
4. Durchführungsvertrag - Entwurf