

Gemeinde Rastede
 Frau Kahne
 Sophienstraße 27
 26180 Rastede

GEMEINDE RASTEDE			
Eing. 19. Aug. 2022			
HVB	FB	STS	GB
			3

26180 Rastede, 19.08.2022

Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes und einer Flächennutzungsplanänderung für die Erweiterung von „Nord-Automobile“ und zur Entwicklung eines Mischgebietes

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beabsichtigen östlich angrenzend an unseren bestehenden Standort von „Nord-Automobile“ in Wahnbek auf einer Flächengröße von insgesamt ca. 2,10 ha unser Unternehmen zu erweitern und darüber hinaus Wohn-, Büro- und Geschäftsgebäude zu errichten.

Das städtebauliche Umfeld ist größtenteils bereits bebaut und wird durch die Lage entlang der Oldenburger Straße (K131) geprägt. Im Osten, Norden und Westen befinden sich verschiedene Gewerbebetriebe, einschließlich unseres Unternehmensstandorts. Da nördlich, östlich und südlich um den Planbereich rechtsgültige Bebauungspläne angrenzen, soll eine Lückenbildung in der Bauleitplanung östlich der K131 vermieden werden. Aus diesem Grund soll das Nachbargrundstück in Abstimmung mit dem Eigentümer mit in die Planung einbezogen werden. Der Gesamtbereich umfasst somit eine Flächengröße von ca. 2,10 ha.

Angesichts der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbauland und Gewerbeflächen in der Gemeinde Rastede, insbesondere in der an der Grenze zur Stadt Oldenburg gelegenen Ortschaft Wahnbek, können mit unserem Vorhaben, an einem bereits vorgeprägten Standort, Erweiterungsmöglichkeiten für einen bestehenden Betrieb und Wohnbauland geschaffen werden.

Konkret haben wir folgende Nutzungen geplant: Neben reinen Wohngebäuden (z.B. Mehrfamilienhäuser) soll ein Gebäude zur Unterbringung eines Beherbergungsbetriebes z.B. für Kunden des Autohandels etc. sowie ein gastronomischer Betrieb für die Hausgäste und Passanten. Die Bürogebäude sollen für allgemeine Büro- und Verwaltungstätigkeiten wie z.B. Dienstleistungs- und Handelsunternehmen, z.B. Steuerberater, Versicherungs- und Finanzdienstleister, Architektur- und Ingenieurbüros genutzt werden. Gensicht genutzte Gebäude sollen in den oberen Geschossen für Wohnungen und im Erdgeschoss für Büronutzungen passend zu den Bürogebäuden genutzt werden. Die Lage und das Ausmaß der geplanten Nutzungen können dem anliegenden Konzept entnommen werden.

Zur planerischen Umsetzung unseres Vorhabens würden im Rahmen des Bebauungsplanes ein Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO, ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO sowie private Verkehrsflächen und Grünflächen festgesetzt werden. Darüber hinaus sichern Festsetzungen zur Beschränkung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und Schutzflächen für die angrenzenden Wallhecken eine geordnete städtebauliche Entwick-

lung in dem baulich vorgeprägten Bereich. Zum Schutz der bestehenden Versorgungsstrukturen im Ortsteil Wahnbeek, würde die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten entsprechend des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Rastede ausgeschlossen werden.

Durch die I+B Akustik GmbH wurde bereits ein schalltechnisches Gutachten erstellt, um die Emissionskontingentierung gewerblicher Nutzungsflächen innerhalb des Geltungsbereichs zu berechnen sowie die Geräuschbelastung auf dem Plangebiet durch den öffentlichen Straßenverkehr zu ermitteln. Die ermittelten Kontingentierungswerte und notwendigen passiven Schallschutzmaßnahmen werden in den Bebauungsplan übernommen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede, aus dem Jahr 1993, wird das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zur Umsetzung des planerischen Zieles, müsste im Rahmen des Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB eine Flächennutzungsplanänderung mit der Darstellung von gemischten Bauflächen (M) gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO und gewerblichen Bauflächen (G) gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO erfolgen.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1a BauGB sowie die sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens werden im Rahmen des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zum Bebauungsplan und zur Flächennutzungsplanänderung ermittelt und bewertet.

Wir bitten Sie, die erforderlichen Beschlüsse der kommunalen Gremien zur Einleitung und Durchführung des erforderlichen Verfahrens herbeizuführen. Für eine kurzfristige Unterrichtung über die von der Gemeinde getroffenen Beschlüsse sind wir Ihnen dankbar.

Für Rückfragen bzw. zur Abstimmung des Geltungsbereichs der Bauleitplanung, sowie zu Inhalten stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Gerne stellen wir den entsprechenden Gremien das Projekt auch persönlich im Rahmen einer Sitzung vor.

Mit freundlichen Grüßen,


.....
Alexandra Cirja

Legende

- geplanter Neubau
- geplante Nebengebäude
- Grundstücksgrenzen
- Baugrenze
- Privatstraße
- Zufahrt/Zufahrtsweg
- Stellplätze (aus wasserdurchl. Material)
- Grünfläche
- vorh. Baumbestand
- neue Bäume



Gemarkung: Rastede
Flur: 48
Flurstück: 96/4 und 96/5

Index / Datum: / gez. Änderungen:

heinz-jürgen gehl
dipl.-ing. architekt

Forellenweg 13
26125 Oldenburg
tel.: 0172-4279884
fax: 0441-9331616

Bauherr: Frau
Alexandra Cirja
Schafückenweg 2a
26180 Rastede

Projekt: Bebauungskonzept
Oldenburger Straße

Bauteil: Lageplan

Projekt-Nr.: G-2018-32

Plan-Nr.: 001

Maßstab: 1:1000

gezeichnet: IB

Blattgröße: DIN A 3

Datum: 16.08.2022

Unterschrift Bauherr:

Unterschrift Architekt:



GE	II
0,8	0
TH < 7,00m	TH < 12,00m
L _{eq} [dB(A)]	L _{eq} [dB(A)]
60,0	45,0
(Tag)	(Nacht)

MI	II
0,6	0
TH < 6,50m	TH < 10,50m