



Gemeinde Rastede

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8 „Oldenburger Straße / Bahnhofstraße“

Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen

Vorstellen der Abwägungsvorschläge (Verfahren gem. § 4 (1) +4 (2) BauGB)

17.05.2010

Übersichtsplan

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8 „Oldenburger Straße / Bahnhofstraße“



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8

„Oldenburger Straße / Bahnhofstraße“ – Vorentwurf -



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8 - Abwägung -

TÖBs / Bürger

Anregung	Stellungnahme von
Schallimmissionen <ul style="list-style-type: none">- Immissionen aus dem Plangebiet- Verkehrslärm	Landkreis Ammerland, Bürger NLStbV
Bauhöhe, Verkehr, Umsetzung des Vorhaben	Landkreis Ammerland
Gebäudegestaltung	Landkreis Ammerland/NLD
Freiflächengestaltung	Landkreis Ammerland/NLD, Bürger
Wertminderung durch Nutzungsänderung	Bürger
Städtebauliche Verdichtung zu hoch	Bürger
Umweltbericht	Bürger

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8 - Abwägung -

Erstellung einer Schallimmissionsgutachten (Büro Jacobs, Papenburg):

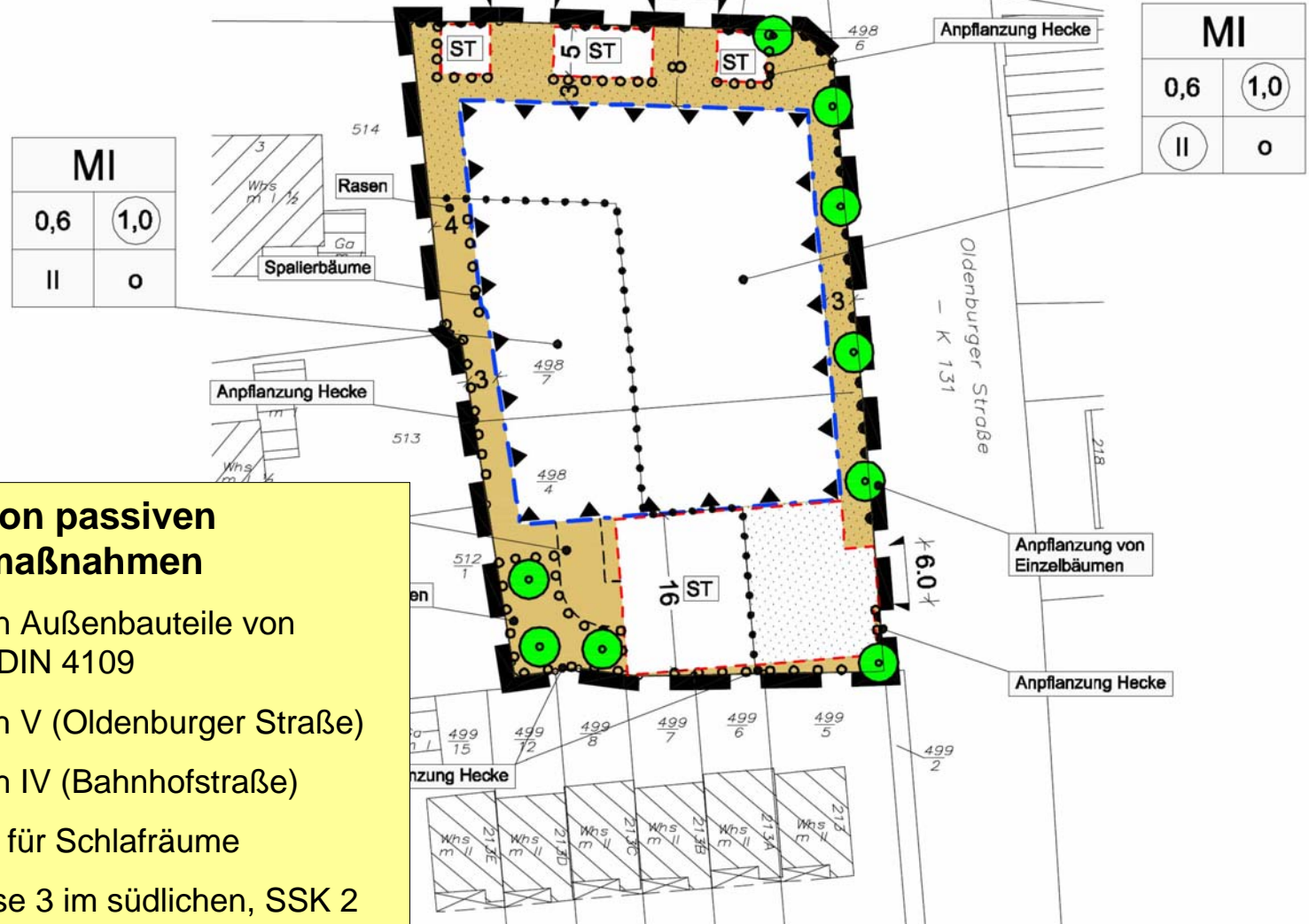
Schallimmissionen aus dem Plangebiet (Stellplätze, Tiefgarage, Anlieferung, Lüftung), Vorbelastung durch vorhandene Nutzungen wurde berücksichtigt (gem. TA Lärm nicht relevant)

→ Immissionsrichtwerte der TA Lärm / DIN 18005 werden an der umliegenden Bebauung eingehalten

Verkehrslärmimmissionen, ausgehend von der Oldenburger Straße / Bahnhofstraße wurde prognostiziert:

→ Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8 „Oldenburger Straße / Bahnhofstraße“



Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen

- Anforderungen an Außenbauteile von Gebäuden gem. DIN 4109
- Lärmpegelbereich V (Oldenburger Straße)
- Lärmpegelbereich IV (Bahnhofstraße)
- Zwangsbelüftung für Schlafräume
- Schallschutzklasse 3 im südlichen, SSK 2 an der westlichen Fassadenseite

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8 - Abwägung -

TÖBs / Bürger

Anregung	Stellungnahme von
Schallimmissionen <ul style="list-style-type: none"> - Immissionen aus dem Plangebiet - Verkehrslärm 	Landkreis Ammerland, Bürger NLStbV
Bauhöhe, Verkehr, Umsetzung des Vorhaben	Landkreis Ammerland
Gebäudegestaltung	Landkreis Ammerland/NLD
Freiflächengestaltung	Landkreis Ammerland/NLD, Bürger
Wertminderung durch Nutzungsänderung	Bürger
Städtebauliche Verdichtung zu hoch	Bürger
Umweltbericht	Bürger

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8 „Oldenburger Straße / Bahnhofstraße“

Bauhöhe

Zweigeschossigkeit im straßenseitigen Bereich wird als zwingend festgesetzt (nicht Mindestmaß: Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 60)

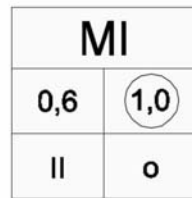
Verkehr

Festsetzung des Ein- und Ausfahrtsverbotes für den gesamten Bereich entlang der Straße (Ausnahme: Bereiche für Ein- und Ausfahrt)

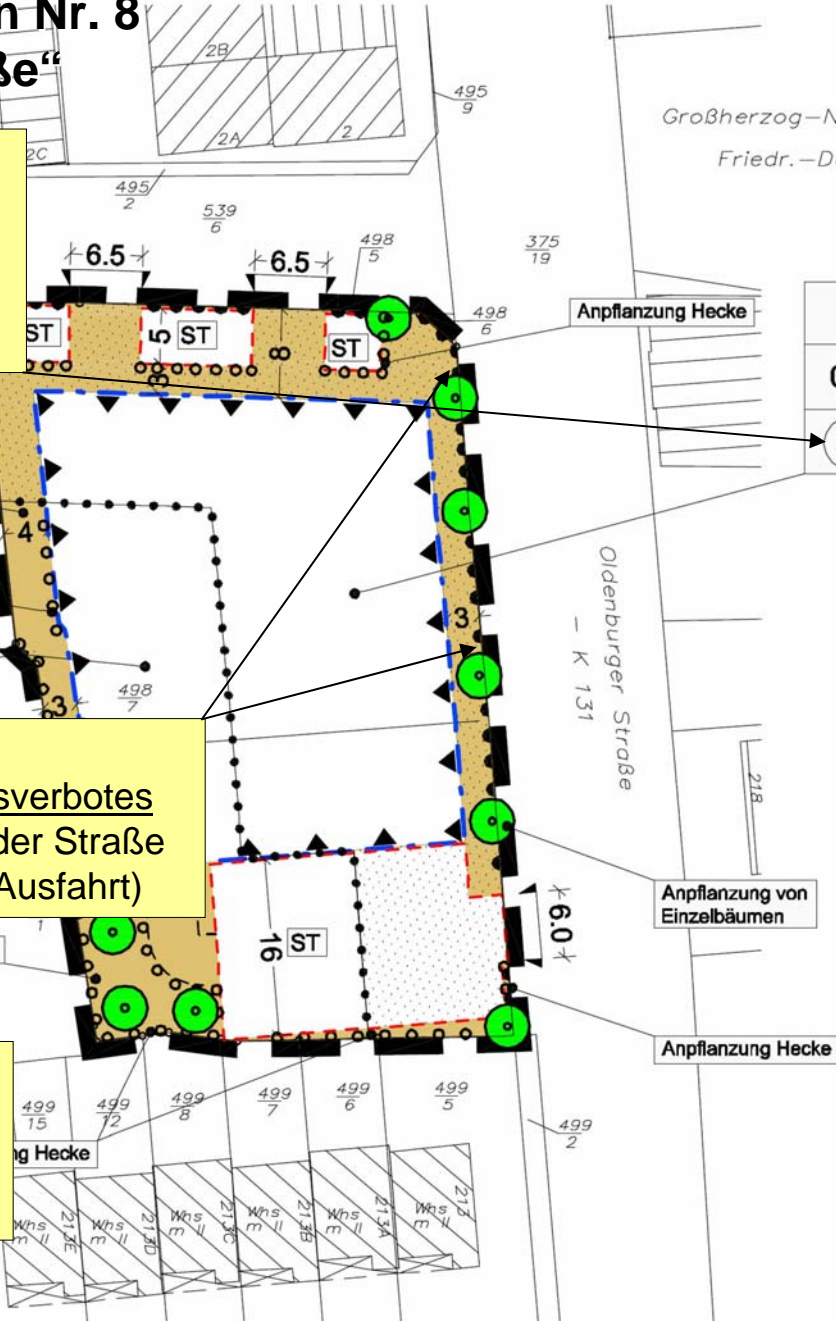
Umsetzung des Vorhabens

Festsetzung gem. § 9 (2) BauGB, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, die im Durchführungsvertrag geregelt sind.

M. 1 : 500



MI	
0,6	1,0
II	o



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8 - Abwägung -

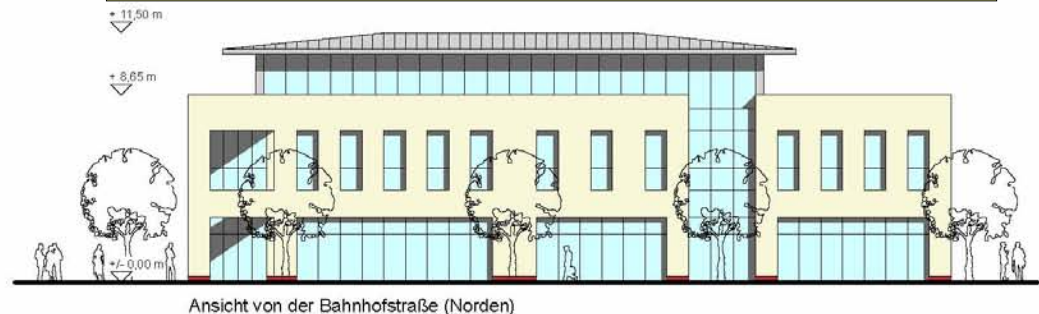
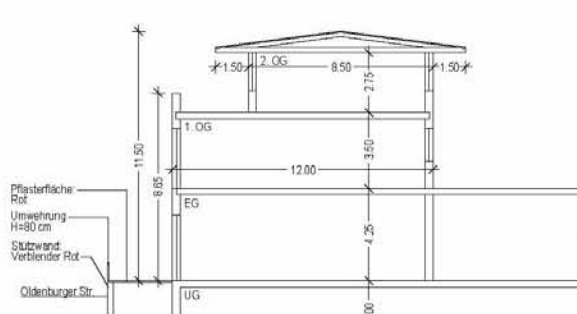
TÖBs / Bürger

Anregung	Stellungnahme von
Schallimmissionen <ul style="list-style-type: none">- Immissionen aus dem Plangebiet- Verkehrslärm	Landkreis Ammerland, Bürger NLStbV
Bauhöhe, Verkehr, Umsetzung des Vorhaben	Landkreis Ammerland
Gebäudegestaltung	Landkreis Ammerland/NLD
Freiflächengestaltung	Landkreis Ammerland/NLD, Bürger
Wertminderung durch Nutzungsänderung	Bürger
Städtebauliche Verdichtung zu hoch	Bürger
Umweltbericht	Bürger

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8 – Objektplanung -



Stützmauer zum „Abfangen“ der Topografie, gleiches Material wie Gebäudesockel (Klinker)



Anpassung weiterer Gestaltungselemente (schmales Pfeilmaß, vertikale Gliederung, Farbauswahl der Fassade und der Fensterprofile durch Bemusterung)

Übernahme der örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung von Werbeanlagen aus dem Bebauungsplan Nr. 60 „Ortsmitte“

architekten- und ingenieurgemeinschaft

m. böcker + partner

26123 oldenburg, donnerschwee str. 398

statik
planung
bauleitung

telefon 0441-9 83 95/ 0
telefax 0441-9 83 95 95
eMail: m.boecker-partner@online.de

projekt: **Neubau eines Geschäftshauses mit Tiefgarage**

bauherr: **Ralf Menardus, Gut Nehen, 26180 Rastede**

baugrund: **Oldenburger Str. / Ecke Bahnhofstr., 26180 Rastede**

bauteil: **Ansichten / Schnitt**

maßstab: **1:200**

datum: **26.01.2010**

bl. nr.: **5**

bearb.: **mh**

projekt: **22.10**

bauherr:

entwurfverfasser:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8 - Abwägung -

TÖBs / Bürger

Anregung	Stellungnahme von
Schallimmissionen <ul style="list-style-type: none">- Immissionen aus dem Plangebiet- Verkehrslärm	Landkreis Ammerland, Bürger NLStbV
Bauhöhe, Verkehr, Umsetzung des Vorhaben	Landkreis Ammerland
Gebäudegestaltung	Landkreis Ammerland/NLD
Freiflächengestaltung	Landkreis Ammerland/NLD, Bürger
Wertminderung durch Nutzungsänderung	Bürger
Städtebauliche Verdichtung zu hoch	Bürger
Umweltbericht	Bürger

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8 – Freiflächenplanung -

Materialien

- Klinker,
- Betonstein gerumpelt für Stellplätze,
- z. T. mit breiten Fugen verlegt

Pflanzungen

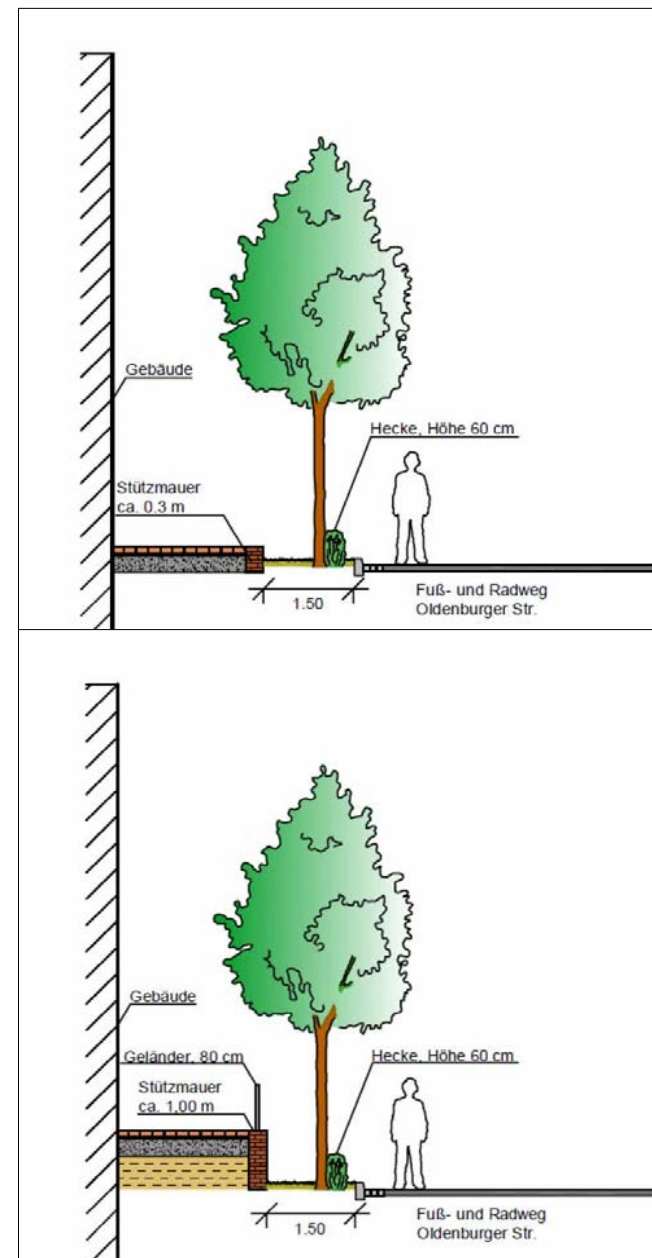
- Säulenhainbuchen (Einzelbäume, wie in der Bahnhofstraße)
- Rotbuchenhecken
- Keine Mauerbegrünung (Privatbesitz)
- Keine Vorschrift zur Dachbegrünung



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8 – Freiflächenplanung -

Gestaltung an der Bahnhofstraße

- Heckenpflanzung vor Stützmauer
- Hinzunahme eines Bereichs der Straße (Absprache mit dem Straßenbauamt)
- Integrieren der Einzelbaumpflanzungen auf Straßenniveau



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8 - Abwägung -

TÖBs / Bürger

Anregung	Stellungnahme von
Schallimmissionen - Immissionen aus dem Plangebiet - Verkehrslärm	Landkreis Ammerland, Bürger NLStbV
Bauhöhe, Verkehr, Umsetzung des Vorhaben	Landkreis Ammerland
Gebäudegestaltung	Landkreis Ammerland/NLD
Freiflächengestaltung	Landkreis Ammerland/NLD, Bürger
Wertminderung durch Nutzungsänderung	Bürger
Städtebauliche Verdichtung zu hoch	Bürger
Umweltbericht	Bürger

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8 - Abwägung -

Befürchtung einer Wertminderung durch die geplante Nutzungsänderung (Gewerbliche Nutzung statt Wohnhäuser)

- Gewerbliche Nutzung war auch vor Aufstellung der Planung zulässig
- Festsetzung als Mischgebiet (MI) im Bebauungsplan Nr. 60 „Ortsmitte“
Realentwicklung entspricht den Vorgaben der Planung

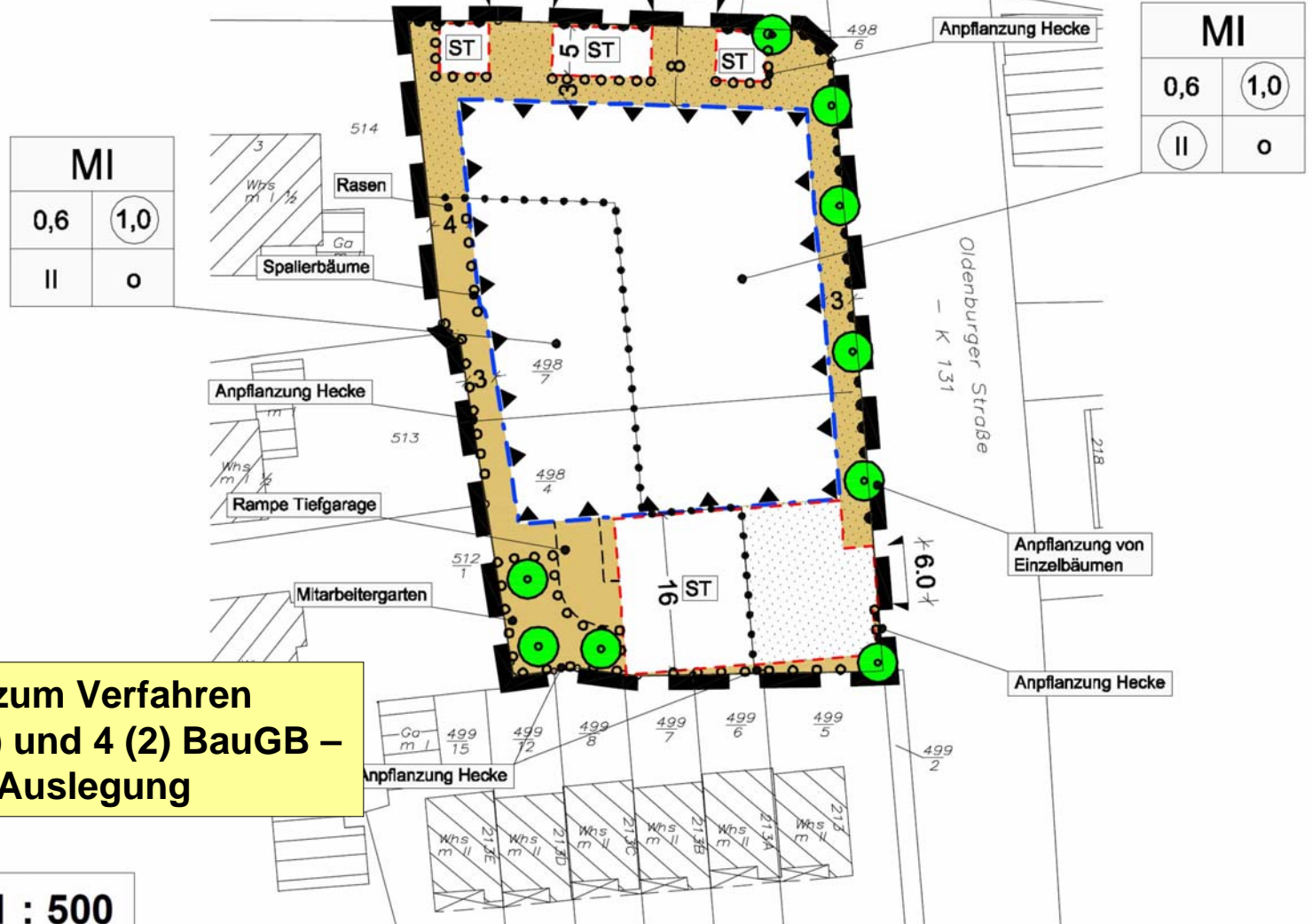
Städtebauliche Verdichtung ist zu hoch, entspricht nicht dem Charakter des „Residenzortes Rastede“

- nur geringfügig höhere Verdichtung möglich
(vorher GRZ = 0,6, Überschreitung durch Stellplätze / Nebengebäude bis 80 %)
(jetzt GRZ 0,6, Überschreitung durch Stellplätze / Nebengebäude bis 90 %, geplant 88%)
- Planungsziel der Innenverdichtung in der Ortsmitte, sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Stärkung der Attraktivität Rastedes
- städtebauliche Qualität wird über Objekt- und Freiflächenplanung gewährleistet

Umweltbericht ist fehlerhaft, „alter Grünbestand“ fehlt in der Bestandsaufnahme

- Eingriffsregelung wurde ordnungsgemäß angewandt
- Für die Eingriffsregelung ist Zulässigkeit der Ursprungsplanung maßgeblich
- Beseitigung der Gartenbepflanzungen war zulässig

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8 „Oldenburger Straße / Bahnhofstraße“ - Entwurf -



**Beschluss zum Verfahren
gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB –
öffentliche Auslegung**

M. 1 : 500