

GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland



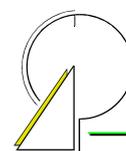
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8 „Oldenburger Straße/ Bahnhofstraße“

Begründung (Teil I)

Entwurf

03.06.2010

Planungsbüro Diekmann & Mosebach Oldenburger Straße 211 – 26180 Rastede
Tel.: 04402/9116-30 - Fax:04402/9116-40
e-mail: info @ diekmann – mosebach .de



INHALTSÜBERSICHT

TEIL I: BEGRÜNDUNG

ANLAGE	2
1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0 RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1 Kartenmaterial	2
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3 Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation	2
3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.3 Vorbereitende und Verbindliche Bauleitplanung	3
4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE	4
4.1 Belange von Natur und Landschaft	4
4.2 Belange des Denkmalschutzes	4
4.3 Belange des Immissionsschutzes	5
4.3.1 Schallimmission, ausgehend von dem Plangebiet	5
4.3.2 Schallimmissionen, ausgehend von den Verkehrswegen	6
4.4 Altablagerungen	6
5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	7
5.1 Art der baulichen Nutzung	7
5.2 Maß der baulichen Nutzung	7
5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	8
5.4 Stellplatzflächen / Ein- und Ausfahrtsbereiche und -verbote	8
5.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG	9
5.6 Anpflanzen von Einzelbäumen, Flächen und B	9
5.7 Bereiche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	9
6.0 ÄNDERUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN	10
6.1 Örtliche Bauvorschriften	10
6.2 Objektplanung / Freiflächenplanung	11
7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	12
8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN	13
8.1 Rechtsgrundlagen	13
8.2 Verfahrensübersicht	13
8.2.1 Aufstellungsbeschluss	13
8.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit	13
8.2.3 Öffentliche Auslegung	14
8.3 Planverfasser	14

ANLAGE

- Objektplanung (Ansichten, Schnitte, Lageplan),
Architekten- und Ingenieurgemeinschaft m. böcker und partner, Oldenburg
- Freiflächenplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 „Oldenburger Straße /
Bahnhofstraße
Planungsbüro Diekmann & Mosebach, Rastede

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Rastede beabsichtigt, innerhalb der Ortslage im Kreuzungsbereich Bahnhofstraße / Denkmalplatz / Oldenburger Straße die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohn- und Geschäftshauses zu schaffen und demnach den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 „Oldenburger Straße / Bahnhofstraße“ aufzustellen.

Der Ortskern Rastedes an der Oldenburger Straße besitzt ein ausgeprägtes Einzelhandels-, Gastronomie-, Handwerks- und Dienstleistungsangebot. In Verbindung mit dem harmonischen städtebaulichen Umfeld, dem zum Teil historischen Gebäudebestand und der Straßenraumgestaltung bietet sich hier ein attraktives Zentrum mit kleinstädtischem Charakter. Der Standort im Bereich Bahnhofstraße / Denkmalplatz / Oldenburger Straße bindet hier unmittelbar an und ist demnach prädestiniert für die angestrebte Entwicklung. Konkret ist hier die Anlage eines zweieinhalbgeschossigen Wohn- und Geschäftshauses mit Einzelhandel, Arztpraxen/Büros, Gastronomie mit Außencafé und Wohnungen vorgesehen. Die notwendigen Stellplatzflächen werden sowohl ebenerdig als auch in einer Tiefgarage vorgesehen. Planungsziel ist hierbei eine sinnvolle Verdichtung des stark vorgeprägten innerörtlichen Bereiches unter dem Planungsziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Hinsichtlich des in weiten Teilen denkmalgeschützten Umfeldes (u. a. Kirche, Pastorei, Wohn- und Geschäftshäuser) ist entsprechend den Regelungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDG) eine optische Beeinträchtigung in der direkten Umgebung zu vermeiden. Demnach hat hinsichtlich der Gebäudearchitektur eine detaillierte Abstimmung mit den Denkmalbehörden (Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege, Denkmalbehörde des Landkreises Ammerland) stattgefunden. Diese Objektplanung mit dezidierten Angaben zur Gestaltung (Dachneigung, -material, Fassadengestaltung, Gebäudemaße, Anpassung an die Geländetopografie) ist rechtsverbindlicher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8 und Anlage zum Durchführungsvertrag gem. § 12 (3) BauGB (s. Kap. 6.0). Gleiches gilt für den separat erarbeiteten Freiflächenplan, der neben der Anordnung der Stellplatzflächen auch differenzierte Angaben zur Grüngestaltung (z. B. Hecken- und Einzelbaumpflanzungen) sowie zu den verwendeten Materialien (Klinkerpflaster, Betonpflaster gerumpelt) enthält. Über eine textliche Festsetzung wird sichergestellt, dass gem. § 9 (2) BauGB i. V. m. § 12 (3a) BauGB ausschließlich solche Vorhaben zulässig sind, die dem oben genannten Durchführungsvertrag entsprechen. Insgesamt wird durch die Aufnahme vorhandener Gestaltungselemente der umliegenden Architektur und der Straßenraumgestaltung in die Planung eine harmonische Einbindung in das städtebauliche Umfeld sichergestellt.

Zur Realisierung des Planvorhabens entsprechend den oben genannten Objekt- und Freiflächenplanungen wird in der verbindlichen Bauleitplanung ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 sowie eine Geschossflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Die Baugrenze wird entsprechend dem zu realisierenden Projekt angepasst. Zur Regelung der Stellplatzsituation werden die Standorte auf dem Grundstück konkret bestimmt, die vorgesehenen Anpflanzungen werden verbindlich festgesetzt. Zur Sicherung der Straßenraumkante werden Garagen und Stellplätze in Form von Gebäuden straßenseitig nicht zugelassen. Gegenüber den Festsetzungen des ursprünglich gültigen Bebauungsplanes Nr. 60 „Ortskern Rastede“ ergeben sich durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur geringfügige Abweichungen. In Anbetracht der vorliegenden, verbindlichen Planungen werden für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die bisher gültigen örtlichen Bauvorschriften bis auf die Vorschriften zur Gestaltung von Werbeanlagen aufgehoben.

ben. Das städtebauliche Ziel der Sicherung und Entwicklung des eigenständigen Ortscharakters des Residenzortes Rastede wird weiterhin beibehalten.

Insgesamt wird mit der geplanten Nutzungsmischung bei gleichzeitig gestalterisch anspruchsvoller Gebäudearchitektur ein deutlicher städtebaulicher Impuls für den gesamten Raum geschaffen, der sich sowohl positiv auf die Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Rastede als auch auf die touristische Bedeutung des Luftkurortes auswirkt.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 wurde auf der Grundlage der vom öffentlich bestellten Vermessungsingenieur, Dipl.-Ing. Helmut Wegner zur Verfügung gestellten automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1 : 1000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 umfasst eine ca. 0,26 ha große Fläche im Einmündungsbereich der Bahnhofstraße in die Oldenburger Straße (Kreisstraße K 131). Die konkrete Abgrenzung sowie die Lage im Ort sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich im Ortskern des Mittelzentrums Rastede an der Ortsdurchfahrt Oldenburger Straße (K 131). Die Fläche liegt unmittelbar im Einmündungsbereich der Bahnhofstraße, die ebenfalls als eine der HAUPTERSCHLIEßUNGEN des Ortes dient. Die dort ehemals stehenden Gebäude (Geschäfts- und Wohngebäude) wurden abgeräumt, so dass die Fläche derzeit brach liegt. Unmittelbar angrenzend an das Grundstück befinden sich sowohl an der Oldenburger Straße als auch an der Bahnhofstraße Wohngebäude als Einzel- bzw. Reihenhäuser. Im Weiteren ist an der Oldenburger Straße sowohl in Richtung Ortsmitte als auch ortsauswärts eine deutliche Mischnutzung aus Wohnen, Dienstleistung, Einzelhandel, Handwerk und Gastronomie abzulesen.

Gestalterisch wird die Umgebung des Plangebietes deutlich geprägt durch die zweigeschossige, geschlossene Bebauung im Ortskern sowie die umliegenden, überwiegend denkmalgeschützten Strukturen. Hierbei handelt es sich neben den Wohn- und Geschäftsgebäuden im klassizistisch orientierten Stil des ausgehenden 19. Jahrhunderts an der Oldenburger Straße auch um die romanische St.-Ulrichs Kirche aus dem Jahr 1059, den mit Natursteinen gepflasterten Denkmalplatz, die Pastorei mit Garten sowie die prägnanten Einzelbaum- und Grünstrukturen.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Nach § 1 des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8, einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen. Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) aus dem Jahr 2008 (Novellierung) werden für das Plangebiet

keine gesonderten Festsetzungen getroffen. Rastede wird hierin als Mittelzentrum ausgewiesen.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Ammerland liegt aus dem Jahr 1996 vor. Die Gültigkeit des RROP wurde nach einer Prüfung der Aktualität mit Bekanntmachung vom 07.06.2007 für weitere 10 Jahre verlängert.

Die zeichnerische Darstellung zeigt das Plangebiet innerhalb des Mittelzentrums Rastede, als dessen Schwerpunktaufgabe u. a. die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten beschrieben wird. Gleichzeitig gilt es als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung. In der zentralörtlichen Gliederung des Landkreises wird Rastede als Mittelzentrum festgelegt, welches im Vergleich zu anderen niedersächsischen Mittelzentren nur einen relativ kleinen Verflechtungsbereich besitzt. Entsprechend den Aussagen des RROP ist es besonders für kleinere Mittelzentren von großer Bedeutung, ihre Attraktivität als Einkaufszentrum, z. B. durch städtebauliche Maßnahmen und durch Umfeldverbesserungen in den Kerngebieten, zu steigern, da die relativ geringe, am Ort vorhandene Kaufkraft und relativ kleine Einzugsbereiche sonst leicht zu einer Schwächung der Versorgungsstrukturen durch weitere Kaufkraftabflüsse in die stärkeren Zentren, insbesondere das benachbarte Oberzentrum, führen. Mit der durch die vorliegende Bauleitplanung vorbereitete Entwicklung eines gestalterisch optimal in das städtebauliche Umfeld integrierten Wohn- und Geschäftshauses im innerörtlichen Bereich werden diese übergeordneten Zielvorstellungen berücksichtigt.

3.3 Vorbereitende und Verbindliche Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede ist seit dem Jahr 1991 rechtswirksam. Die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8 sind gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 60 „Ortskern Rastede“ aus dem Jahr 1989 mit örtlichen Bauvorschriften. Hierin wird ein Mischgebiet (MI) mit einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 und einer Geschossflächenzahl von GFZ = 0,8 festgesetzt. Im straßenseitigen Bereich ist eine zweigeschossige Bauweise als Mindest- und auf der rückseitigen Fläche als Höchstmaß festgelegt. Es ist eine offene Bauweise vorgesehen. Weiterhin werden Garagen und Nebengebäuden in Form von Gebäuden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im straßenseitigen Bereich nicht zugelassen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch einzelne Baufenster auf den Grundstücken eingeteilt, so dass sich mittig an der Grundstücksgrenze eine nicht überbaubare Grundstücksgrenze befindet. Die für den innerörtlichen Bereich Rastedes geltenden örtlichen Bauvorschriften gehen dezidiert auf die Gebäudegestaltung (Dächer, Fassaden, Trauf- und Firsthöhen) und auch auf das Gebäudeumfeld (Werbeanlagen) ein.

In der vorliegenden Bauleitplanung werden diese städtebaulichen Zielsetzungen weiter verfolgt. Zur Realisierung des konkreten Objekts wird das Maß der baulichen Nutzung leicht angehoben, die bisher separaten Baufenster der zwei Grundstücke werden miteinander verschmolzen. Der mit dem ursprünglichen Bebauungsplan verfolgte Gestaltungsanspruch wird über die mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmte Objektplanung sowie die Freiflächenplanung, die Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Durchführungsvertrages gem. § 12 BauGB sind, sichergestellt.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 bewertet. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind so umfassend zu berücksichtigen, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Über die Entwicklung entsprechender Maßnahmen wird dies im Rahmen der Umweltprüfung geschehen. Der Umweltbericht ist verbindlicher Bestandteil der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8. Die Aussagen zur vollständigen Beurteilung der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind dem Kap. 2.2.1 des Umweltberichtes zu entnehmen.

4.2 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich mehrere Baudenkmale, die in das Verzeichnis der Kulturdenkmäler gem. § 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) aufgenommen wurden. Die betroffenen Gebäude und Anlagen sind im Folgenden aufgelistet.

Standort, Adresse	Art der Anlage
Bahnhofstraße 2	Gasthaus, ehemaliger Rasteder Hof
Denkmalplatz 4	Wohnhaus
Denkmalplatz 5	Pastorat
Friedhofsweg 8	Kirche
Friedhofsweg 8	Glockenturm
Friedhofsweg 8	Friedhof

Quelle: Gemeinde Rastede, Liste der Baudenkmale

Gemäß § 8 NDSchG ist im Umfeld der Baudenkmale, also auch bei der Bebauung innerhalb des Plangebietes, der Umgebungsschutz zu beachten. Demnach dürfen Anlagen nicht errichtet werden, wenn das Erscheinungsbild der Baudenkmale beeinträchtigt wird. Insofern wird auf die Genehmigungspflicht gem. § 10 (1) Nr. 4 NDSchG hingewiesen. Im Vorfeld der Planungen wurde die konkrete Architektur zwischen dem Vorhabenträger und der Niedersächsischen Landesbehörde für Denkmalschutz abgestimmt. Die detaillierten Objektpläne (Ansichten, Lagepläne, Schnitte) mit Angaben zu Farben und Materialien werden verbindlicher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie des Durchführungsvertrags gem. § 12 (3) BauGB. Zudem wird über einen Freiflächenplan, der ebenfalls Inhalt des Bebauungsplanes sowie des Durchführungsvertrages ist, eine gestalterisch hochwertige Grüngestaltung des Gebäudeumfeldes sowie der Stellplatzflächen sichergestellt, so dass eine Einbindung in das städtebauliche Umfeld gewährleistet und dem Denkmalschutz Rechnung getragen wird.

Weiterhin wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenver-

färbungen, u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel.: 0441 / 7992120 unverzüglich zu melden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“ Innerhalb des Plangebietes sind derzeit keine Bodenfundstellen bekannt.

4.3 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Es sind die allgemeinen Anforderungen und die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr. 1 BauGB zu beachten. Zur Beurteilung möglicher Gewerbe- und Verkehrslärmimmissionen wurde durch das Büro für Lärmschutz (Dipl.-Ing. A. Jacobs), Papenburg, ein schalltechnisches Gutachten erstellt¹.

4.3.1 Schallimmission, ausgehend von dem Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage der Ortschaft Rastede und ist von Wohn- bzw. Mischgebietsstrukturen umgeben. Durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses geschaffen. So sind neben den Ladengeschäften im Erdgeschoss auch Büro- und Praxisräume sowie Wohnungen vorgesehen. Ausgehend von dieser Nutzung bzw. den hieraus resultierenden Verkehrsbewegungen durch Besucher und Bewohner auf den Parkflächen sind Schallimmissionen zu erwarten, vor denen die vorhandene Wohnnutzung innerhalb der umliegenden Strukturen einen Schutzanspruch genießen.

In dem oben genannten Schallgutachten durch das Büro für Lärmschutz wurden die zu erwartenden Immissionen durch Berechnung prognostiziert und mit den Immissionsrichtwerten der TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) bzw. DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) verglichen. Hierbei wurde die umliegende Bebauung entsprechend den Festsetzungen der rechtswirksamen Bauleitplanung eingestuft. Demnach ergibt sich für die unmittelbar südlich angrenzende Wohnbebauung (IP1 - IP6) der Schutzanspruch eines Mischgebietes (MI), für die westlich angrenzenden Gebäude (IP7 – IP9) werden die Werte eines Wohngebietes (WA) zu Grunde gelegt:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	55 dB (A) tags / 40 dB (A) nachts
Mischgebiet (MI)	60 dB (A) tags / 45 dB (A) nachts

Zudem ist sicherzustellen, dass kurzzeitige Geräuschspitzen den Richtwert am Tage um mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um mehr als 20 dB(A) nicht überschreiten. Zur Bestimmung der Immissionen an den nächstgelegenen Immissionspunkten 1-9 wurde die Geräuschbelastungen aus folgenden Einzelquellen beurteilt:

- Parkplatzverkehr ebenerdig,
- Tiefgarage (Fahrverkehr auf und vor der Rampe),

¹ BÜRO FÜR LÄRMSCHUTZ (DIPL.-ING. A. JACOBS-BERATENDER INGENIEUR): Lärmschutzgutachten zum Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses innerhalb des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8 „Oldenburger Straße / Bahnhofstraße“ der Gemeinde Rastede, Papenburg, 26.04.2010

- besondere Fahrzustände und Einzelereignisse der LKW (Warenanlieferung),
- Zu- und Abluft (Ventilatoren und Lüftungsauslässe am Gebäude).

Aus der Beurteilung ergibt sich, dass durch den Betrieb des Wohn- und Geschäftshauses keine Konflikte mit der umliegenden Wohnnutzung zu erwarten sind. Die Immissionswerte der TA Lärm werden sowohl tagsüber als auch nachts eingehalten. Gemäß den Vorgaben der TA-Lärm entfällt eine Ermittlung der Vorbelastung, da die o. g. Immissionsrichtwerte an allen Immissionspunkten tags und nachts um mehr als 6 dB(A) unterschritten werden. Eine entsprechend der TA Lärm relevante Erhöhung der Verkehrsgeräusche auf den öffentlichen Straßen durch den An- und Abfahrtsverkehr des Grundstücks in einem Abstand bis zu 500 m wurde nicht ermittelt.

4.3.2 Schallimmissionen, ausgehend von den Verkehrswegen

Unmittelbar nördlich und östlich angrenzend an das Plangebiet verlaufen die Bahnhofstraße (Gemeindestraße) und die Oldenburger Straße (K 131), von denen Lärmimmissionen auf das Plangebiet einwirken können. Diesbezüglich sind die Schutzansprüche der zukünftigen Wohn- und Arbeitsnutzung gemäß der anzuwendenden Regelwerke (DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau) zu ermitteln und zu bewerten. Im o. g. Gutachten wurde eine Berechnung der zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen von diesen Straßen mit einem Prognosehorizont von 2030 durchgeführt. Die erhöhte Störwirkung der tagsüber betriebenen Ampelanlage an der angrenzenden Straßenkreuzung wurde hierbei berücksichtigt.

Da für das Plangebiet eine konkrete Objektplanung vorliegt, die Anlage zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie zum Durchführungsvertrag ist, wurden die zu erwartenden Lärmpegel an einzelnen Immissionsorten an dem geplanten Gebäude geprüft. Hieraus hat sich ergeben, dass es zu Überschreitungen der für Verkehrslärm anzusetzenden Orientierungswerte gem. DIN 18005 für Mischgebiete (60 dB(A) tags/50 dB(A) nachts) kommt. Da im Zentrum Rastedes in direkter Umgebung denkmalgeschützter Substanz aus städtebaulichen bzw. gestalterischen Gründen die Anlage aktiver Lärmschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzwand) nicht in Frage kommt, wurden die für ein gesundes Wohn- und Arbeitsumfeld erforderlichen passiven Lärmschutzmaßnahmen für das Gebäude ermittelt. Für das vorliegende Objekt wurden demnach für die einzelnen Gebäudeseiten die Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) bzw. die Schallschutzklassen gem. VDI 2719 ermittelt, nach denen sich die Anforderungen an die Außenbauteile von Gebäuden in Form der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) zu richten haben.

Zu diesem Zweck werden entsprechend den Inhalten des Schallgutachtens für die unterschiedlichen Lärmpegelbereiche passive Lärmschutzmaßnahmen in Form besonderer Anforderungen an die Außenbauteile von Gebäuden gem. DIN 4109, Tab. 8 vorgeschlagen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen. Dies bezieht sich sowohl auf die Wohn- als auch auf die Büronutzung im Gebäude. Im Weiteren werden Maßnahmen für die Einhaltung der Nachtruhe getroffen. Diese vorgeschlagenen Maßnahmen werden über textliche Festsetzungen im Bebauungsplan verbindlich gesichert (s. Kap. 5.5). Den Belangen des Immissionsschutzes wird auf diese Weise Rechnung getragen.

4.4 Altablagerungen

Im Rahmen des Altlastenprogrammes des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdar-

beiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches wird zur Realisierung des Vorhabens, der Entwicklung eines Wohn- und Geschäftshauses, entsprechend den Inhalten des vorab gültigen Bebauungsplanes ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Hierin kann entsprechend eine attraktive Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Wohnen und Gastronomie sowie weiteren Dienstleistungen (z. B. Arztpraxen) entstehen, die sich positiv auf das Versorgungsangebot des Mittelzentrums Rastede und die Attraktivität als Einkaufszentrum auswirkt. Innerhalb des Objektes sind mehrere, kleine Ladeneinheiten geplant, Einheiten mit Verkaufsflächen über 800 m² sind nicht vorgesehen. Die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe i. S. d. § 11 (3) BauNVO mit Verkaufsflächengrößen über 800 m² sind innerhalb dieses Mischgebietes nicht zulässig.

Der zentral gelegene, leicht erreichbare Standort bietet sich auch hinsichtlich seines städtebaulich reizvollen Umfeldes für das geplante Vorhaben an. Dementsprechend werden Nutzungen wie Spielhallen, die sich negativ auf den geplanten Gebietscharakter auswirken, gem. § 1 (9) BauNVO in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO Spielhallen ausgeschlossen.

Entsprechend den unter Kap. 3.3 getroffenen Aussagen zu den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 60 waren innerhalb des Geltungsbereiches entsprechend dem Nutzungskatalog des § 6 BauNVO für Mischgebiete neben dem bisher vorhandenen Wohnhaus auf dem Flurstück 498/4 auch weitere Nutzungen (z. B. Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) zulässig. Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird die Art der baulichen Nutzung nur geringfügig verändert (Unzulässigkeit von Spielhallen). Eine gebietsuntypische Nutzung wird insofern durch die Bauleitplanung nicht vorbereitet. Eventuell eintretende, zukünftige Wertminderungen, die durch die zulässige, reale Entwicklung innerhalb des städtebaulichen Umfeldes entstehen können, werden nicht gesehen und sind nicht Inhalt der Bauleitplanung.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauNVO wird zur Realisierung des Vorhabens und entsprechend den Festsetzungen des ursprünglich gültigen Bebauungsplanes Nr. 60 für die umliegenden Bereiche eine Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 BauNVO von 0,6 festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch die Anlage von Garagen und Stellplätzen, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 (4) Satz 1 BauNVO), ist bis zu 50 % auf eine Grundflächenzahl von 0,9 zulässig. Diese Überschreitung über die in § 19 (4) Satz 2 festgelegte Obergrenze (GRZ=0,8) ist angesichts der innerörtlichen, baulich stark vorgeprägten Lage und dem avisierten Vorhaben städtebaulich sinnvoll und vertretbar. Weitere Überschreitungen sind nicht möglich. Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird die Innenverdichtung des stark vorgeprägten Ortskerns im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden vorbereitet. Eine stark aufgelockerte Bebauung war und ist hier nicht Planungsziel der Gemeinde.

Bei einer zweigeschossigen Bauweise wird für das gesamte Plangebiet eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 festgesetzt. Die Zweigeschossigkeit wird entsprechend dem Ziel des Bebauungsplanes Nr. 60 zur Sicherung einer einheitlichen Raum- und Gebäudekante entlang der Straßenzüge Oldenburger Straße und Bahnhofstraße für den straßenseitigen Bereich als zwingend, also gleichzeitig als Mindest- und Höchstmaß festgelegt. Da eine weitere Höhenentwicklung sich nicht in das städtebauliche Gefüge der maximal zweigeschossigen Straßenrandbebauung der Oldenburger Straße einbinden würde, wird hier – anders als im Ursprungsplan, eine Beschränkung auf maximal zwei Vollgeschosse festgelegt. Im rückwärtigen Bereich wird die zweigeschossige Bauweise als Höchstmaß festgesetzt. Dies gilt auch für die zulässigen Garagen und Nebenanlagen im Bereich der Stellplatzflächen.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete wird entsprechend den Inhalten des ursprünglich gültigen Bebauungsplanes eine offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO bestimmt. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des geplanten Baukörpers zu schaffen, wird die ursprünglich aus zwei Baufenstern bestehende überbaubare Grundstücksfläche zu einer Fläche zusammengefasst. Die Lage und Ausdehnung auf dem Grundstück orientiert sich an der konkreten Objektplanung und berücksichtigt die gem. der Landesbauordnung einzuhaltenden Grenzabstände. Zur Sicherung der ungestörten Gebäude- und Straßenflucht wird zudem festgesetzt, dass in den in der Planzeichnung besonders gekennzeichneten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Bahnhofstraße und der Oldenburger Straße Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 12 (6) und § 14 (1) BauNVO nicht zulässig sind.

5.4 Stellplatzflächen / Ein- und Ausfahrtsbereiche und -verbote

Entsprechend der avisierten Nutzungen sind seitens des Vorhabenträgers ausreichende Parkmöglichkeiten gemäß den Vorgaben der Niedersächsischen Bauordnung nachzuweisen. Ein Teil dieser Stellplätze wird unterirdisch auf dem Gelände in einer Tiefgarage angeordnet. Soweit wie möglich werden allerdings die Parkflächen ebenerdig auf dem Grundstück vorgesehen, so dass ein möglichst attraktives und leicht erreichbares Angebot für Besucher entsteht. In der konkreten Objekt- und Freiflächenplanung werden die Stellplatzflächen sowohl im Norden an der Bahnhofstraße als auch im Süden des Geltungsbereiches vorgesehen und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 entsprechend gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB festgesetzt. An der Bahnhofstraße befindet sich unmittelbar angrenzend ein Fuß- und Radweg, der stark durch Schüler frequentiert wird. Zudem befindet sich der Bereich unmittelbar an einer ampelgesteuerten Kreuzung. Zur Vermeidung von Verkehrsgefährdungen werden hier sogenannte Parktaschen vorgesehen, die ein direktes Ein- und Ausparken nicht notwendig machen. Die Sicherheit während der Bauphase ist durch entsprechende Maßnahmen in zu gewährleisten. Eine genaue Verortung des Zufahrtsbereiches erfolgt auch im südlichen Bereich zur Erschließung der Stellplatzflächen von der Oldenburger Straße aus. Zur Sicherung dieser Anordnung werden die Ein- und Ausfahrtsbereiche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB dezidiert festgesetzt. Für die übrigen Abschnitte gilt ein Ein- und Ausfahrtsverbot, das entsprechend in der Planzeichnung festgesetzt wird.

5.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG

Aufgrund der von der Oldenburger Straße (K 131) und der Bahnhofstraße ausgehenden Verkehrslärmbelastungen sind innerhalb des Plangebietes Lärmschutzvorkehrungen vorzusehen. Auf der Grundlage der im Lärmgutachten ermittelten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 werden Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt. Demnach sind die Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster) von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen so auszuführen, dass sie an der der Bahnhofstraße zugewandten Fassadenseite den Anforderungen des Lärmpegelbereichs IV entsprechend der DIN 4109 genügen. Die Außenbauteile an der der Oldenburger Straße zugewandten Fassadenseite haben den Anforderungen des Lärmpegelbereichs V zu genügen.

LPB IV: $R'_{w,res} = 40$ dB für Wohn- und Aufenthaltsräume
 $R'_{w,res} = 35$ dB für Büroräume

LPB V: $R'_{w,res} = 45$ dB für Wohn- und Aufenthaltsräume
 $R'_{w,res} = 40$ dB für Büroräume

Zusätzlich werden die erforderlichen Schallschutzklassen (SSK) für Fenster auf den übrigen Gebäudeseiten angegeben. Demnach sind die Fenster der zum südlich gelegenen Parkplatz gelegenen Fassade entsprechend der Schallschutzklasse (SSK) 3 gem. VDI 2719 auszuführen. Die Fenster der westlichen Fassadenseiten sowie der südlichen Fassadenseite des der Bahnhofstraße zugewandten Gebäudeabschnitts sind entsprechend der SSK 2 gem. VDI 2719 auszuführen. Die Anforderungen an die Schallschutzklasse 2 werden bereits durch die Mindestverglasung von 4/12/4 mm erfüllt, die durch die aktuelle Wärmeschutzverordnung notwendig ist.

Aufgrund der nächtlichen Verkehrslärsituation sind innerhalb des festgesetzten Mischgebietes Maßnahmen zur Sicherung der Nachtruhe erforderlich. Demnach sind die der Oldenburger Straße und der Bahnhofstraße zugewandten Fenster von Schlafräumen mit Zwangsbelüftungen auszustatten.

5.6 Anpflanzen von Einzelbäumen, Flächen und B

5.7 Bereiche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden auf den Freiflächen umfangreiche Maßnahmen zur Grüngestaltung auf dem Grundstück vorgesehen, um eine optimale Einbindung des Gebäudes in die umliegenden Strukturen zu gewährleisten. Hierzu wurde ein Freiflächenplan zur Gestaltung der Außenflächen erarbeitet, der als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie Anlage zum Durchführungsplan gem. § 12 (3) BauGB bindend ist. Hierin werden neben der konkreten Verortung der Anpflanzungen auch Aussagen zu Pflanzenarten, -qualitäten und Pflegemaßnahmen getroffen. Die im Weiteren beschriebenen Anpflanzungen werden im Bebauungsplan gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB planungsrechtlich gesichert. Auf Grund der Detailliertheit und Kleinteiligkeit werden im Bebauungsplan ausschließlich Flächen und Bereiche in der Planzeichnung kenntlich gemacht. Auf eine konkrete Bemaßung und Flächenabgrenzung wird hier verzichtet.

Die geplanten Anpflanzungen werden gestalterisch an die Straßenraumbegrünung der Oldenburger Straße und der Bahnhofstraße angeglichen. Zur Gliederung der Stellplät-

ze im Bereich der Bahnhofstraße, zur Abgrenzung eines Ruhebereichs (Mitarbeitergarten) im Südwesten sowie zur optischen Kaschierung der Stützmauer entlang Bahnhofstraße der werden niedrige Rotbuchenhecken eingesetzt, während die Abgrenzung zu den südlich und westlich angrenzenden Grundstücken mit hohen Hecken vorgesehen ist. Zusätzlich wird die Fläche im Westen durch Spalierbäume an dem geplanten Gebäude gestaltet. Die Fassadenfront im Erdgeschoss sowie der geplante Ruhebereich ist durch Einzelbaumpflanzungen aufzuwerten. Die geplanten Säulenhainbuchen sind aufgrund ihres schlanken Wuchses optimal auf dieser begrenzten Fläche einsetzbar und passen sich den vorhandenen Straßenbäumen entlang der Bahnhofstraße (Säulenhainbuchen) optimal an.

Gleichzeitig wird mit der Festsetzung der Bepflanzungsmaßnahmen eine Minimierung der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vorbereitet. Dies wird im Kap. 2.2.1 des Umweltberichtes (Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung) ausführlich beschrieben.

6.0 ÄNDERUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Im Bebauungsplan Nr. 60 aus dem Jahr 1989 für den Ortskern Rastedes werden zur Sicherung und Entwicklung des unverwechselbaren, eigenständigen Ortsbildes örtliche Bauvorschriften zur Architektur- und Außenraumgestaltung festgesetzt. Diese treffen dezidierte Aussagen zu den Gebäudestellungen, den Dachflächen und Fassaden (Farben, Materialien, Gestaltung, Fensteranteile) sowie zu den Werbeanlagen. In der vorliegenden Bauleitplanung wird dieser Gestaltungsanspruch an die Architektur der Gebäude sowie das direkte Umfeld auch weiterhin verfolgt. Zudem ist angesichts der umliegenden Baudenkmale der Umgebungsschutz gem. § 8 NDSchG zu berücksichtigen. Angesichts der konkreten Planungsabsichten erfolgte demnach eine differenzierte Abstimmung der Objektplanung des Vorhabenträgers mit dem Niedersächsischen Amt für Denkmalpflege bzw. der Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland, um sicherzustellen, dass die Denkmale optisch nicht negativ beeinflusst werden. Die Objektplanung sowie der Freiflächenplan werden rechtsverbindlicher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8 sowie Anlage zum Durchführungsvertrag gem. § 12 (3) BauGB, so dass städtebauliche Fehlentwicklungen bzw. Beeinträchtigungen der Denkmale in diesem Bereich nachhaltig vermieden werden. Die ursprünglich gültigen örtlichen Bauvorschriften werden bis auf die unten nachrichtlich aufgeführten Vorschriften für die Gestaltung der Werbeanlagen für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 aufgehoben.

6.1 Örtliche Bauvorschriften

Im Folgenden werden die weiterhin rechtswirksamen örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 60 „Ortsmitte“ für diesen Bereich nachrichtlich aufgeführt.

§ 6 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur an dem Gebäude zulässig, in dem das Gewerbe ausgeübt wird.
- (2) Werbeanlagen sind nur im Bereich des Erdgeschosses bis zur Unterkante Fenster des darüberliegenden Geschosses zulässig
- (3) Werbeanlagen dürfen nicht höher als 0,6 m, nicht länger als 5,0 m und nicht dicker als 0,25 m sein.

- (4) Werbeanlagen dürfen 2/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten, Werbeschriften, die aus einzelnen Buchstaben gebildet werden, können bis 90 % der Fassadenbreite einnehmen.
- (5) Auskragende Werbeausleger sind nur zulässig, wenn sie rechtwinklig zur Gebäudefront angebracht werden und nicht mehr als 0,8 m über die Gebäudefront herausragen und nicht höher als 1,2 m und nicht dicker als 0,25 m sind. Die Unterkante der rechtwinklig zur Gebäudefront angebrachten Werbeanlagen (Ausleger) einschließlich ihrer Tragkonstruktion muss mindestens 2,5 m über der Oberkante Straße liegen.
- (6) Werbeanlagen mit wechselnder oder bewegter Beleuchtung sind unzulässig.
- (7) Das An- und Aufbringen von Werbung auf verglasten Flächen (Fenster) ist unzulässig. Ausnahmsweise kann auf Fenstern Werbung aufgebracht werden, wenn mindestens 80 % der Fensterfläche frei bleiben.
- (8) Fahnen als ständige Einrichtung zu Werbezwecken sind unzulässig.

6.2 Objektplanung / Freiflächenplanung

In der o. g. Objektplanung wird ein zweieinhalbgeschossiger Baukörper vorgesehen, wobei die Fassade des ersten Obergeschosses entlang der Bahnhofstraße und Oldenburger Straße flächenbündig mit dem Erdgeschoss errichtet wird und die Fassade des zweiten Obergeschosses an der Bahnhofstraße und der Oldenburger Straße jeweils um 1,50 m zurückspringt. Das Dach des zweiten Obergeschosses ist mit einer Zinkdeckung bei einer Neigung von 12° vorgesehen. Die Firsthöhe gleicht sich mit 11,25 m an die Bauhöhen der an der Bahnhofstraße liegenden, zweigeschossigen Gebäude an ebenso wie die Höhe der Fassade des ersten Obergeschosses mit 8,65 m. Die Außenwände werden in weißer bis grauer Farbgebung bei Angabe möglicher RAL-Farben angegeben, im Rahmen der weiteren Ausführungsplanungen bzw. –arbeiten erfolgt eine Bemusterung. Die Fassaden im ersten Obergeschoss werden durch stehende Fensterformate gegliedert. Die Schaufensterbereiche im Erdgeschoss werden durchbrochen von vertikalen Fassadenanteilen sowie durch Säulen im Eckbereich. Darüber hinaus werden die Gebäudeseiten durch geschossübergreifende Glasanteile in den Fassaden unterbrochen, so dass eine Anpassung an die vertikale Gliederung der umliegenden Straßenfronten entlang der Oldenburger Straße und der Bahnhofstraße erfolgt. Die Fassade des zurückspringenden, ersten Obergeschosses wird als gegliederte Glasfront optisch zurückhaltend gestaltet. Insgesamt wird durch die Außengestaltung des Gebäudes die geplante, moderne Architektur durch die Aufnahme der Gebäudemaße sowie verschiedener Gestaltungselemente (Farben, Materialien, Fassadengestaltung) sinnvoll in das sensible, denkmalgeschützte städtebauliche Umfeld eingebunden.

In der Objekt- und auch in der Freiflächenplanung werden weitere Maßnahmen zur Einbindung in das städtebauliche Umfeld konkretisiert. So fällt das Gelände, ausgehend von der Bahnhofstraße im Norden, in Richtung Süden um ca. 1,00 m ab. Die zum Ausgleich zwischen Gebäude und Straße erforderliche Stützmauer wird, analog zum Gebäudesockel, im ortsüblich verwendeten Klinkermaterial errichtet. Ein „Abfangen“ der Gebäudetopographie durch Glaselemente im Sockelbereich ist auf Grund der geplanten Ladennutzung hier nicht möglich bzw. sinnvoll. Höhenversprünge innerhalb des Gebäudes als auch in den Außenflächen sind nicht vorgesehen, um möglichst vielfältige Nutzungsmöglichkeiten sowie barrierefreie Zonen zu bieten. Die Stützmauer und das hierauf zu errichtende Geländer werden durch das Anpflanzen einer niedrigen Rotbuchenhecke in Richtung der Oldenburger Straße optisch kaschiert. Die vorgese-

henen Einzelbäume werden hierin integriert und auf das Höhengniveau der Oldenburger Straße gebracht. Diese gestalterische Lösung wird im Freiflächenplan verdeutlicht.

Im Freiflächenplan werden die Räume im Außenbereich ihren unterschiedlichen Nutzungen zugeordnet (PKW-Stellflächen, Fahrradstand, Mitarbeitergarten, Café, Besucherbereiche, Zufahrten). Um eine der Oldenburger Straße und der Bahnhofstraße angepasste Gestaltung sicherzustellen, werden sowohl die zu verwendenden Materialien (Klinkerpflaster, Betonstein gerumpelt) als auch die Anpflanzungen (Rotbuchenhecke, Säulen-Hainbuchen als Einzelbäume, Spalierbäume, Beetbepflanzungen) so definiert, dass eine einheitliche und dem städtebaulichen Umfeld angepasste Wirkung entsteht. In Verbindung mit dem

7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**

Die Anbindung des Grundstückes erfolgt über die Oldenburger Straße und die Bahnhofstraße (K 131). Die Zufahrtsbereiche werden konkret festgelegt. In der Einmündung der Bahnhofstraße sind die erforderlichen Sichtfelder gem. RAS 06, Ziff. Bild 120 der Anfahrtsicht freizuhalten. Diese liegen außerhalb des Plangebietes, so dass in der vorliegenden Bauleitplanung auf eine Eintragung bzw. auf einen nachrichtlichen Hinweis verzichtet wird.

- **ÖPNV**

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt durch die Verkehrsunternehmen im Verkehrsverbund Bremen Niedersachsen (VBN). Das Plangebiet besitzt eine gute Anbindung durch die Regionallinie 340 und die Nachtbuslinie N 31, die die nahegelegene Haltestelle „Abzw. Bahnhofstraße“ anfahren. Zum Anderen befindet sich in ca. 500 m Entfernung der Bahnhof Rastede, der neben dem auch dort vorhandenen Regionalbusangebot über das Angebot der NordWestBahn stündlich – auch am Wochenende – eine Verbindung zum Oberzentrum Oldenburg herstellt.

- **Gas- und Stromversorgung**

Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**

Die Schmutz- und Abwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an die zentrale Kanalisation.

- **Wasserversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wird durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) gesichert.

- **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Ammerland.

- **Oberflächenentwässerung**

Die Ableitung des anfallenden Regenwassers erfolgt über die vorhandene Kanalisation

- **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.

- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes wird gemäß den entsprechenden Anforderungen sichergestellt.

8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN

8.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- BauGB (Baugesetzbuch),
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- PlanzV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung)
- NAGBNatSchG (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NGO (Niedersächsische Gemeindeordnung).

8.2 Verfahrensübersicht

8.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am gem. § 2 (4) BauGB den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 gefasst.

8.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB (öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Bürger) erfolgte am Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am durch die Tagespresse.

8.2.3 Öffentliche Auslegung

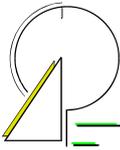
Die Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB vom bis zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

Rastede, den

Der Bürgermeister

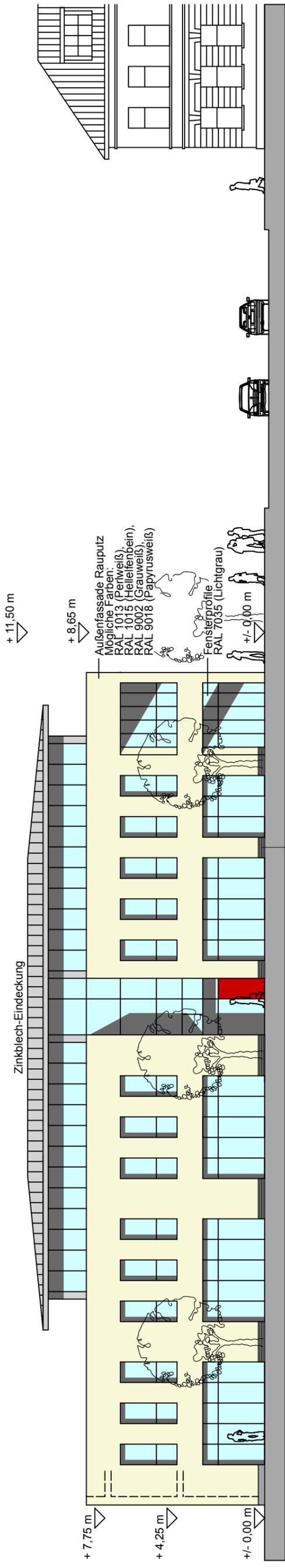
8.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 „Oldenburger Straße / Bahnhofstraße“ erfolgte im Auftrag der Gemeinde Rastede vom Planungsbüro:

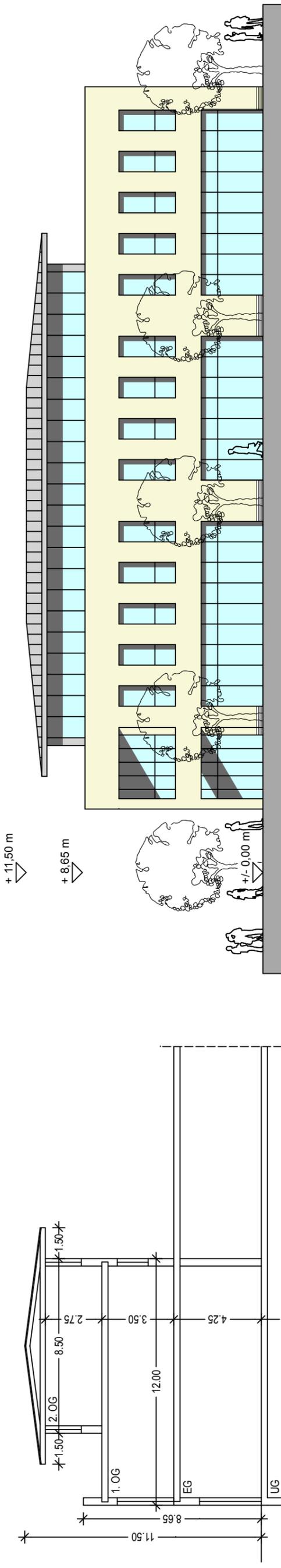
**Diekmann &
Mosebach** 
Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
*Oldenburger Straße 211 · 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 91 16-30
Telefax (0 44 02) 91 16-40*

ANLAGE

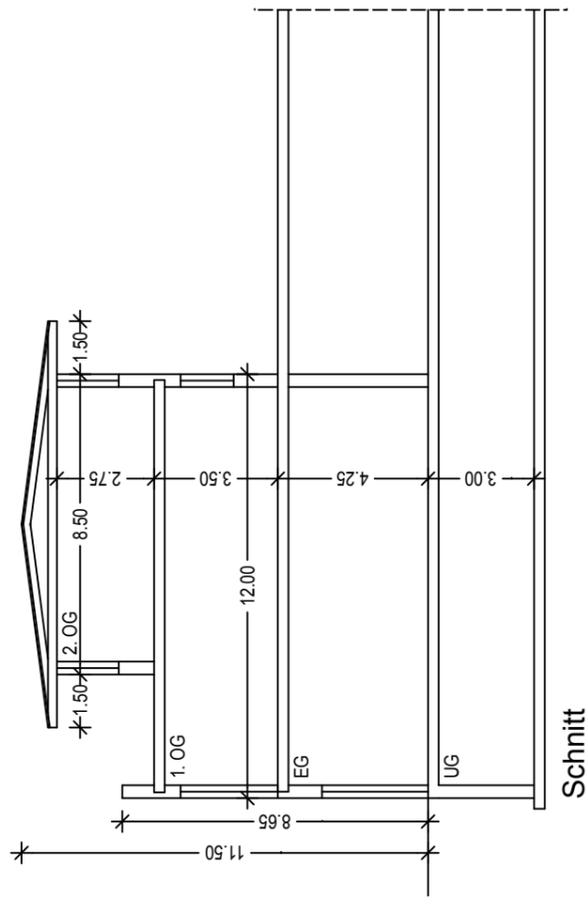
- Objektplanung (Ansichten, Schnitte, Lageplan),
Architekten- und Ingenieurgesellschaft m. böcker und partner, Oldenburg
- Freiflächenplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 „Oldenburger
Straße / Bahnhofstraße
Planungsbüro Diekmann & Mosebach, Rastede



Ansicht von der Oldenburger Straße (Osten)



Ansicht von der Bahnhofstraße (Norden)



Schnitt

architekten- und ingenieurgemeinschaft

m. böcker + partner

26123 oldenburg, donnerschwee str. 398
 telefon 0441-9 93 95/ 0
 telefax 0441-9 93 95 95
 eMail : m.boecker-partner@t-online.de

statik
 planung
 bauleitung

projekt : **Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses**
 bauherr : Ralf Meinardus, Gut Nehten, 26180 Rastede
 bauort : Oldenburger Str. / Ecke Bahnhofstr., 26180 Rastede
 bauteil : **Ansichten / Schnitt** maßstab: **1:200**
 datum : 28.01.2016 bl.nr. : 5 index: G
 bearb. : mh projekt : **22.16**

bauherr: _____
 entwurfsverfasser: _____

Oldenburger Straße

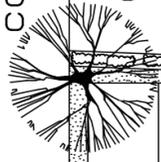
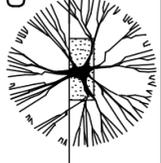
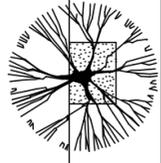
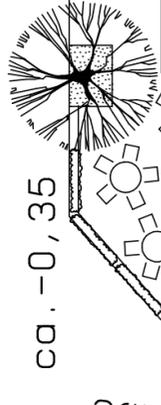
ca. -0,35

ca. -0,75

ca. -1,20

ca. -1,45

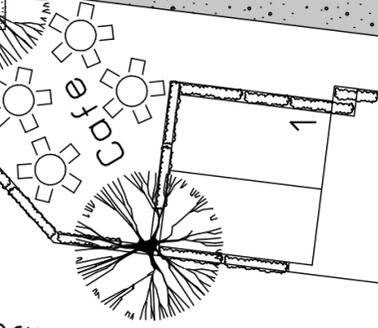
Bahnhofstraße



3,00

16/30

29



8,01

Hecke

FFB
±0,00

I

18

9

29 Stellplätze
bei 2,40m * 5,00m

19

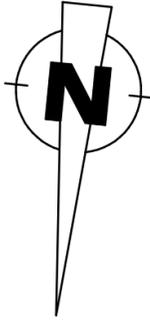
ca. -0,10

Fahrradstand

Grünfläche a

Spalier Bäume

Hecke



Grünfläche b

Grünfläche a=ca. 123qm
 Grünfläche b=ca. 58qm
 Grünfläche c=ca. 7qm
 Hecke =ca. 59qm
247qm

VORABZUG

architekten- und ingenieurgemeinschaft

m. böcker + partner

statik
planung
bauleitung

26123 oldenburg, dommerschwer str. 398

telefon 0441-9 83 95/ 0

telefax 0441-9 83 95 95

eMail : m.boecker-partner@t-online.de

projekt : **WOHN UND GESCHÄFTSHAUS IN RASTEDE**

bauherr : **Ralf Menardus, Gut Nethen 25, 26180 Rastede**

bauort : **Oldenburger Straße / Bahnhofstraße**

bau teil : **Lageplan/Außenanlageplan**

maßstab: **1 : 200**

datum : **18.01.2006**

bl. nr. :

proj. nr. : **22,16**

bearb. : **cb**

bauherr: _____

entwurfverfasser: _____

