

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

Vorlage-Nr.: 2020/172

freigegeben am **05.11.2020**

GB 1

Sachbearbeiter/in: Ahlers, Sandra

Datum: 02.11.2020

80. Änderung des Flächennutzungsplanes - Gewerbegebiet Leuchtenburg nördlich Raiffeisenstraße

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	17.11.2020	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	24.11.2020	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung der 80. Flächennutzungsplanänderung wird beschlossen.
2. Der Vorentwurf zur 80. Flächennutzungsplanänderung - Gewerbegebiet Leuchtenburg nördlich Raiffeisenstraße - wird beschlossen.
3. Auf dieser Grundlage wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Form einer einmonatigen Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Die Gemeinde Rastede hält für Unternehmensansiedlungen ein differenziertes Angebot an Gewerbebeständen bereit. Allerdings sind die bestehenden Gewerbegebiete beinahe vollständig belegt. Folglich sind weitere Flächenausweisungen erforderlich, um den Bedarf an gewerblichen Bauflächen zu decken. Die vorhandene Nachfrage und die vorhandenen Flächenengpässe sind Anlass für die Aufstellung dieser 80. Flächennutzungsplanänderung.

Ziel der 80. Flächennutzungsplanänderung ist die planungsrechtliche Vorbereitung eines Gewerbegebietes westlich der Bundesautobahn 29, unmittelbar angrenzend an die Autobahnanschlussstelle „Rastede“. Im Zuge dieser 80. Flächennutzungsplanänderung werden gewerbliche Bauflächen in einer Größenordnung von 41,4 ha dargestellt. Dabei ist allerdings zu beachten, dass es sich hierbei lediglich um eine sogenannte vorbereitende Bauleitplanung handelt, auf deren Grundlage noch keine Bebauung möglich ist.

Das städtebauliche Konzept sieht eine Entwicklung über mehrere Bauabschnitte vor und ermöglicht nicht nur eine flexible Parzellierung sondern vor allem auch bedarfsgerechte Abschnitte. Bezogen auf die Flächengröße insgesamt sei darauf hingewiesen, dass von einer Vermarktung von deutlich mehr als zehn Jahren ausgegangen werden kann.

Mit diesen Darstellungen wird ein bereits bestehender gewerblicher Schwerpunkt in der Gemeinde Rastede weiter ausgebaut. Der Änderungsbereich liegt in unmittelbarem räumlichen Anschluss an das Gewerbegebiet Leuchtenburg III (Bürgermeister-Brötje-Straße) und direkt nördlich der Gewerbegebiete südlich der Raiffeisenstraße.

Durch die räumliche Konzentration der Gewerbeflächen innerhalb des Gemeindegebietes können Firmenkooperationen leichter realisiert, Wege verkürzt und Synergieeffekte genutzt werden.

Eine besondere Qualität des Gebietes stellt seine Lage im Verkehrsnetz dar. Der Änderungsbereich liegt unmittelbar an der Anschlussstelle „Rastede“ der Bundesautobahn 29. Über die Landesstraße 826 (Raiffeisenstraße) ist der Änderungsbereich direkt an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Mit der Realisierung des Änderungsbereiches ergibt sich die Chance, den nördlichen Rand des Siedlungsraumes westlich der Bundesautobahn 29 abzurunden und einen einheitlichen Siedlungsrand auszubilden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede ist das Plangebiet überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Lediglich am südlichen Rand des Gebietes wird eine Waldfläche dargestellt.

Parallel zur 80. Flächennutzungsplanänderung wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 19 „Gewerbeflächen Moorweg“ aufgestellt, um in einem ersten Abschnitt im südöstlichen Änderungsbereich die Standortverlagerung eines bereits in der Gemeinde ansässigen Gewerbebetriebes und die Ansiedlung eines Recyclinghofes planungsrechtlich abzusichern.

Nähere Erläuterungen zum Inhalt der 80. Flächennutzungsplanänderung werden in der Sitzung am 17.11.2020 gegeben.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens stehen zur Verfügung.

Auswirkungen auf das Klima:

Nach Umsetzung der 80. Flächennutzungsplanänderung in eine konkrete Bauleitplanung ergeben sich durch die zusätzliche Versiegelung beanspruchter Flächen und die Inanspruchnahme klima- und energierelevanter Ressourcen Auswirkungen auf das Klima.

Die laut 80. Flächennutzungsplanänderung zusätzlichen gewerblichen Bauflächen schließen unmittelbar an bestehende Gewerbegebiete an. Das Plangebiet liegt in

unmittelbarer Nähe zur Autobahnanschlussstelle „Rastede“ und zur Landesstraße 826. Damit wird im Vergleich zu peripheren Lagen eine verkehrsvermeidende Siedlungs- und Nutzungsstruktur festgelegt und damit der Ausstoß von Treibhausgasen verringert.

Maßnahmen mit positiver Auswirkungen auf das Mikroklima können unter anderem durch konkrete Festsetzungen zum Beispiel zu Grünflächen, zur Gebäudeausrichtung oder Dachbegrünung auf nachgelagerter Bebauungsplanebene getroffen werden.

Anlagen:

1. Vorentwurf 80. Flächennutzungsplanänderung –Planzeichnung
2. Vorentwurf Begründung einschließlich Umweltbericht
3. Biotypenplan
4. Faunistisches Gutachten zur 80. Flächennutzungsplanänderung vom 18.04.2020
5. Entwässerungskonzept Oberflächenwasser, Erschließung „Gewerbegebiet Moorweg“ vom Oktober 2020
6. Verkehrsuntersuchung Gewerbegebiet Moorweg (Erweiterung) vom 21.10.2020