

Präambel

Auf Grund des § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Rat der Gemeinde Rastede diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 "Gewerbeflächen Moorweg", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgestellt.

Verfahrensvermerke

Rastede, den Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2020 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Vermessungsbüro Menger, Rhododendronstr. 22, 26655 Westerstede

Westerstede den Öffentl. best. Verm.-Ing.

Planverfasser

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Eschenweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den (Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsbüchlich bekannt gemacht.

Rastede, den Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 3 Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsbüchlich bekannt gemacht.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Rastede, den Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rastede, den Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsbüchlich bekanntgemacht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 19 ist damit am in Kraft getreten.

Rastede, den Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rastede, den Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Rastede, den GEMEINDE RASTEDE Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15. Juli 2020 (Nds. GVBl. S. 244)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 56), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Vorhaben- und Erschließungsplan



| Bezeichnung | Fläche (qm) |
|---|----------------|
| I. Bürogebäude (inkl. angrenzender Erweiterung) | ca. 1000,00 qm |
| II. Lagerhalle | ca. 70,00 qm |
| III. Müll/ Fahrradunterstand | ca. 155,00 qm |
| IV. Tankanlage/ Pförtner | ca. 400,00 qm |
| Va. Sozialtrakt/ Schulung | ca. 180,00 qm |
| Vb. Schlosserei | ca. 910,00 qm |
| Vc. Werkstatt/ Waschanlage | ca. 2000,00 qm |
| VI. Lagerarena | ca. 4250,00 qm |
| VII. Lager Hochbau | ca. 200,00 qm |
| VIII. Betriebsleiterwohnung | ca. 175,00 qm |
| IX. Betriebsleiterwohnung | ca. 320,00 qm |

jabro ARCHITEKTUR, GEBÄUDE- UND BRANDSCHUTZPLANUNG

jabro HORD BOHMANN IMMOBILIEN GMBH & CO. KG

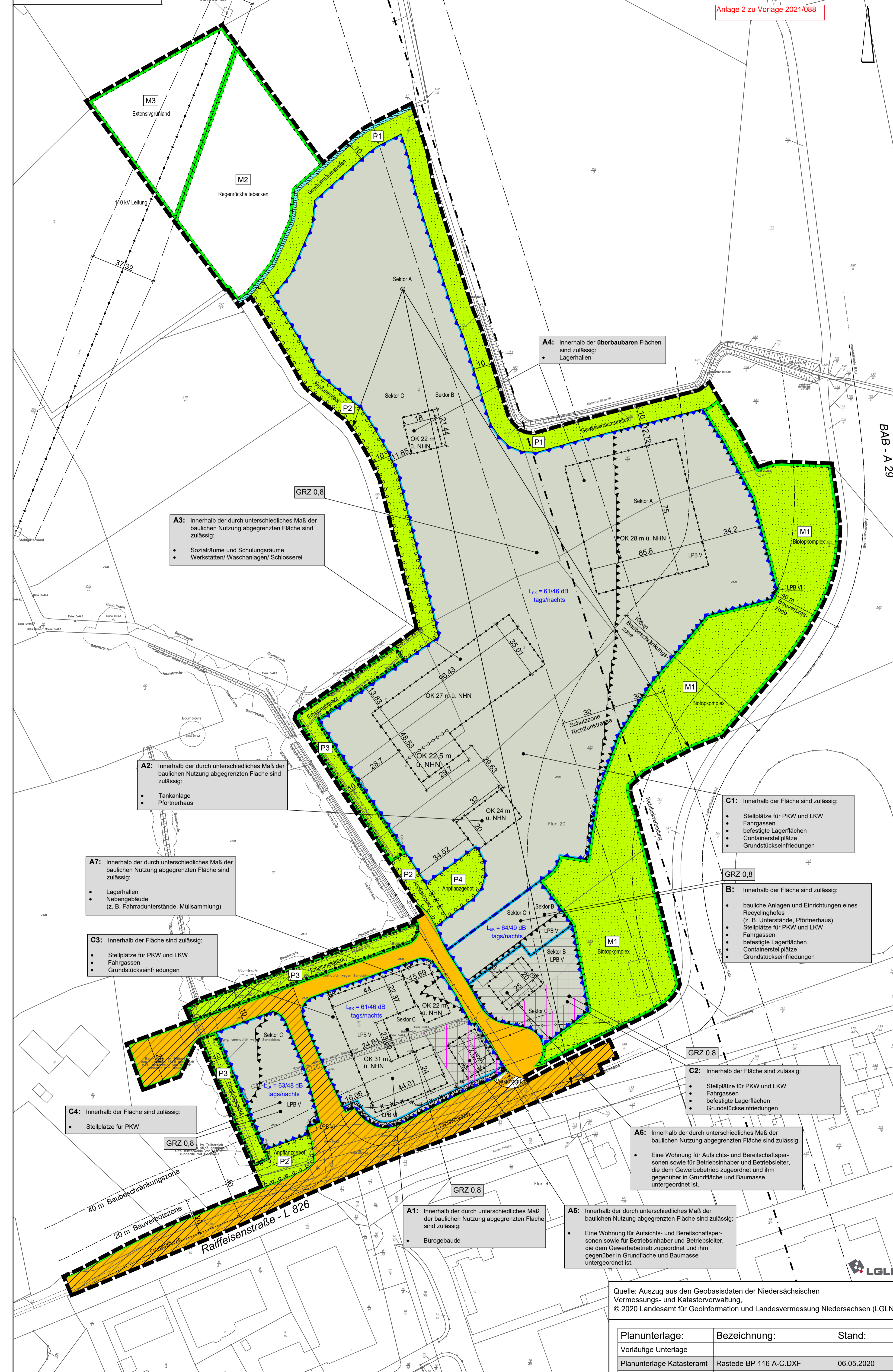
Lageplan

| Maßstab | Blattgröße | Datum | Geschlecht von | Plan-Nr. |
|---------|------------|----------|----------------|----------|
| 1:750 | 1189x41 A0 | 20.05.21 | Brunnd | 100 K |

Architekt: **Dirk Jörg Antkowiak**

Bauherr: **Hord Bohmann Immobilien GmbH & Co. KG**

Es gilt die BauNVO 2017



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung. © 2020 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

| Planunterlage: | Bezeichnung: | Stand: |
|---------------------------|------------------------|------------|
| Vorläufige Unterlage | Rastede BP 116 A-C.DXF | 06.05.2020 |
| Planunterlage Katasteramt | | |
| Planunterlage ÖBV | | |

jabro – Planungsgesellschaft mbH, Wehdestraße 4, 26123 Oldenburg



jabro Planungsgesellschaft mbH
Wehdestraße 4
26123 Oldenburg
Tel: +49 (0) 441 – 99 86 37 93
Fax: +49 (0) 441 – 99 86 19 15

Datum: 19.05.2021

Projektbeschreibung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bohmann Moorweg“

Allgemeines

Die Horst Bohmann Immobilien GmbH & Co. KG (im folgenden Firma Bohmann genannt) ist im Bereich der Gemeinde Rastede zuständig für die Sammlung der Wert- und Recyclingstoffe (Altpapier) und plant die Errichtung eines Entsorgungsfachbetriebes am Moorweg in Rastede. Zusätzlich werden auch das Bauunternehmen Fribo-Team GmbH, die Fribo Haustechnik GmbH und die Fribo Zimmerei GmbH zusammen mit der Firma Bohmann auf dem Gelände ansässig. Alle drei Firmen gehören hierbei zur Bohmann Firmengruppe. Für die drei letzten genannten Firmen sind auf dem Gelände lediglich folgende Nutzungen geplant:

- Nutzung diverser Büroräumlichkeiten im Verwaltungsgebäude Nr. I.
- Nutzung von PKW-Stellplätzen der Verwaltungsmitarbeiter
- Nutzung der kleinen Lagerhalle (Hochregallager Nr. VII)
- Nutzung von Außenlagerflächen für Füllsand, RC-Schotter, Mutterboden und Bauschutt.

Extra Transport- oder Ladefahrzeuge existieren bei diesen Tochterfirmen nicht, es werden die Infrastrukturen der Firma Bohmann genutzt.

Im Augenblick ist die Firma Bohmann in Rastede im Zentrum von Rastede an der Kleibroker Straße angesiedelt, diese Fläche wird nach dem Umzug an die Gemeinde Rastede übergehen.

Die für den Neubau von der Gemeinde Rastede zur Verfügung gestellten Flächen am Moorweg (angrenzend zur Autobahn A29) stellen aktuell im Wesentlichen noch landwirtschaftliche Nutzflächen, sowie vereinzelte Wohnbebauungen dar. Da für die Flächen im Moment noch kein gültiger Bebauungsplan existiert, wurde die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in Auftrag gegeben, um die Flächen baurechtlich als Gewerbegebiet auszuweisen und das Projekt möglich zu machen.

Im geplanten Betrieb sollen nicht gefährliche Abfälle (Altpapier, Grünschnittabfälle, Bauschutt etc.) sowie Schüttgüter (Sand- und Kieslager, Rindenmulch) umgeschlagen werden. Folgende Betriebsbereiche sollen errichtet werden:

- Neubau von Lager- und Sortierhallen mit integrierten Schüttboxen
- Errichtung von Gebäuden für Büro-, Schulungs- und Sozialräume
- Errichtung einer Tankanlage
- Errichtung einer Waschhalle, einer Werkstatt und einer Schlosserei
- Errichtung von Abstellplätzen für Container und Fahrzeuge
- Errichtung von Parkflächen für PKW

Die Eingangsstoffe (z. B. Papier und Pappe, Schüttgüter wie Sande, Kies, Schotter) werden per LKW (Container-LKW, Schubboden LKW, Müllwagen etc.) angeliefert und bei Bedarf in der zu errichtenden Lagerarena in die entsprechenden Schüttboxen abgekippt und hier zwischengelagert. Teilweise werden auch beladene Container über Nacht nur abgestellt und am nächsten Tag wieder abtransportiert. Eine Behandlung der Eingangsstoffe mit z. B. Schredderanlagen ist nicht vorgesehen. Die internen Umschlagsvorgänge innerhalb der Lagerarena wie z. B. das Aufhalten der Schüttboxen, Sortierarbeiten und das Beladen von LKW finden durch Radlader, Bagger oder Stapler statt. Bei Bedarf werden die LKW innerhalb der Lagerarena wieder mit Ausgangsstoffen beladen und verlassen anschließend das Betriebsgelände. Weiterhin sind Containerwechsel im Bereich der geplanten Containerstellplätze (östlich und nördlich der geplanten Lagerarena) zu berücksichtigen.

Beschreibung der Anlage

Das gesamte Bauprojekt zieht sich über zwei verschiedenen Grundstücke, die durch eine öffentliche Straße In Nord-Süd Ausrichtung voneinander geteilt werden. Das deutlich kleinere Grundstück welches westlich der Straße angelegt wird, ist ausschließlich als Stellplatzanlage eingeplant. Die hier vorgesehenen Stellplätze werden für die Mitarbeiter der Firma Bohmann und der Firmen Fribo-Team GmbH, Fribo Haustechnik GmbH und die Fribo Zimmerei GmbH zur Verfügung stehen.

Das östlich der Straße gelegene, deutlich größere Grundstück wird mit insgesamt 9 verschiedenen Gebäuden beplant, wovon 2 Gebäude allerdings aktuell im Bestand schon vorhanden sind. Hierbei handelt es sich um zwei Wohngebäude die beide von der Firma Bohmann aufgekauft wurden und später als Betriebsleiterwohnung bzw. Lager für Büromaterialien, Akten usw. genutzt werden sollen. Die weiteren Gebäude werden im folgenden kurz beschrieben:

Gebäude I. = Bürogebäude:

Bei dem Gebäude 1 handelt es sich um ein normales Bürogebäude in klassischer Massivbauweise. Geplant sind zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss mit einer maximalen Gebäudehöhe von 12,50m in dem alle Bürotätigkeiten und internen Schulungen der Firma Bohmann abgewickelt werden.

Gebäude II. = Lagerhalle

Das zweite Gebäude stellt eine kleine Lagerhalle von ca. 65m² Bruttogrundfläche und 4,0m Höhe in unmittelbarer Nähe des Bürogebäudes dar. Die Errichtung erfolgt als unbeheizte Stahlhalle.

Gebäude III. = Fahrradabstellanlage

Gebäude Nr. 3 dient der Unterbringung der Fahrräder der Mitarbeiter. Auch hier kommt ein einfacher offener Unterstand zur Ausführung. Seitlich davon angeordnet wird ein kleiner Lagerraum für Mülltonnen für den im Bürogebäude anfallenden Hausmüll.

Gebäude IV. - Tankstelle

Gebäude Nr. 4 bildet die Tankstelle, an welcher die Firmenfahrzeuge der Firma Bohmann aufgetankt werden. Seitlich an der Tankstelle angegliedert liegt noch der Aufenthaltsraum für den Pförtner, der auch die Kontrolle über die PKW-Waage und die Abrechnung von lose gekauften Schüttgütern übernimmt.

Gebäude Va. – Vc. - Werkstatt / Schlosserei, Waschanlage, Sozialtrakt

Das Gebäude Nr. 5 gliedert sich in drei Bereiche:

- Werkstatt / Schlosserei: Hier werden alle Reparatur- und Wartungsarbeiten, sowie Umbauten an den Firmenfahrzeugen der Firma Bohmann durchgeführt
- Waschanlage: eine große Waschhalle mit zwei LKW-Waschstraßen zur Reinigung der Firmenfahrzeuge. Die Vorwäsche findet hier per konventionellem Hochdruckreiniger statt, die Hauptwäsche per Bürstenwaschsystem.
- Sozialtrakt: Umkleieräume, WC-Anlagen und Duschen sowie Pausenräume und ein Schulungsraum für die Mitarbeiter

Die Bauweise des Gebäudes Nr. 5 stellt einen Mix aus beheizter Stahlhalle mit Isopaneelwänden und einem teilweise massiv gebauten Teil dar.

Gebäude VI. - Lagerarena

In der Lagerarena werden die gesammelten Wertstoffe (Altpapier) abgekippt und auf größere Transportfahrzeuge für den Ferntransport umgeladen um dann zu den Entsorgungsanlagen gefahren zu werden. Es finden hier keine Aufbereitungs-, Sortier- und Recyclingaktivitäten statt. An den Rändern der Lagerarena sind zudem kleine Lagerboxen angesiedelt, in denen Schüttgüter wie Sand, Kies, Rindenmulch, usw. gelagert und als lose Ware umgeschlagen werden. Zudem werden diese Güter auch von der Firma Fribo-Bau als Baumaterial eingesetzt. Bei der Lagerarena handelt es sich um eine unbeheizte Stahlkonstruktion, welche nach oben hin offen ist.

Gebäude VII. - Hochregallager

Das Hochregallager wird beidseitig mit Schwerlastregalen zur Aufnahme von Europaletten bestückt. Dieses Gebäude dient der Unterbringung der Werkzeuge und Maschinen der Firmen Fribo Team, Fribo Haustechnik GmbH und Fribo Zimmerei GmbH.

Recycling-Hof

Neben den benannten Gebäuden wird auf dem Gelände der Firma Bohmann noch der Recycling-Hof des Landkreises Ammerland untergebracht werden. Dieses Gelände umfasst aufgestellt Container sowie Lagerflächen auf denen Anwohner kostenpflichtig bzw. kostenfrei folgende Abfälle abgeben können:

- Ast- und Strauchschnitt (Privathaushalte, max. 5 m³)
- Andere Grünabfälle wie Laub-, Hecken- und Rasenschnitt (max. 3 m³)
- Altmetalle
- Altpapier und Kartonagen
- Altglas
- CD's und DVD's
- Korken
-

Die Bewirtschaftung des Recycling-Hofes wird durch die Firma Bohmann für den Landkreis Ammerland durchgeführt.

Logistik

Umschlagsmengen

Folgende Umschlags- und Durchsatzmengen sind geplant:

| | |
|------------------------------------|-------------|
| Sande / Füllsande: | 37.000 to/a |
| Kies / Schotter: | 35.600 to/a |
| Papier / Pappe: | 60 to/a |
| Beton/Ziegel/Keramik: | 5.000 to/a |
| Holz (Abbruchholz): | 500 to/a |
| Gemischte Bau- und Abbruchabfälle: | 1.500 to/a |
| Grünabfälle: | 500 to/a |
| Mutterboden: | 1.600 to/a |
| Metalle: | 80 to/a |

Betriebszeiten

| Verkehr | Anzahl/ Art | Betriebszeit, Bemerkung |
|---------------------------|------------------------------------|--|
| Hauptgelände | | |
| LKW-Abfahrten vom Gelände | 2 LKW 5 LKW 10 LKW 25 LKW | 03:00 Uhr - 04:00 Uhr (fertig beladen) 04:00 Uhr - 05:00 Uhr (fertig beladen) 05:00 Uhr - 06:00 Uhr (fertig beladen) 06:00 Uhr - 07:00 Uhr (fertig beladen) |
| LKW-Abfahrten vom Gelände | 10 LKW | 07:00 Uhr - 08:00 Uhr (Beladung in Lagerarena per Radlader, je LKW ca. 10 min, danach Abfahrt vom Gelände) |
| LKW-Züge | 2 LKW-Züge | 08:00 Uhr - 16:00 Uhr, je 10x An- und Abfahrt, Abkippen in Lagerarena, Beladung in Lagerarena per Radlader, je LKW ca. 10 min |
| Eigener Containerdienst | 2 LKW | 06:00 Uhr - 18:00 Uhr, je 15x An- und Abfahrt, Abkippen in Lagerarena, 7 LKW: Beladung in Lagerarena per Radlader, je LKW ca. 10 min, 8 LKW-Züge: Containerwechsel auf Containerstellplatz |
| Externe Anlieferer | 40 PKW | 06:00 Uhr - 18:00 Uhr, händische Entladung in Lagerarena, 20 PKW werden wieder in Lagerarena per Radlader beladen, je PKW ca. 5 min. |
| | 10 LKW | 06:00 Uhr - 18:00 Uhr, Abkippen in Lagerarena, 5 LKW werden wieder in Lagerarena per Radlader beladen, je LKW ca. 10 min. |
| LKW zur Werkstatt | 20 LKW | 07:00 Uhr - 18:00 Uhr, Reparatur/Wartung, anschließend Probefahrt auf öffentlicher Straße, dann LKW-Parkplatz |

Betriebszeiten (Fortsetzung)

| | | |
|---|-------------|--|
| Container zur Schlosserei | 2 LKW | 07:00 Uhr - 18:00 Uhr, Reparatur/Wartung, LKW transportieren Container vom/zum Containerstellplatz |
| LKW zur Beladung in Lagerarena und anschließend auf LKW-Parkplatz | 52 LKW | 13:00 Uhr - 18:00 Uhr, diese LKW fahren am nächsten Morgen bis 08:00 Uhr vom Gelände |
| Waschstraße | 10 LKW | 06:00 Uhr - 22:00 Uhr, vom/zum LKW-Parkplatz |
| LKW-Parkplatz | 52 LKW | 14:00 Uhr - 18:00 Uhr, Abstellen der LKW nach Betriebsschluss |
| LKW-Rangieren | 10 LKW-Züge | 06:00 Uhr - 22:00 Uhr, Rangieren auf Gelände |
| Besucherparkplatz | 20 PKW | 08:00 Uhr - 18:00 Uhr, An- und Abfahrt |
| Elektro-Stapler | 1 Stapler | 2h von 06:00 Uhr - 22:00 Uhr |
| Kehrmaschine (Selbstfahrer) | 1 Maschine | 2h von 06:00 Uhr - 22:00 Uhr |

Recyclinghof

Fr. 14 - 18 Uhr, Sa. 8 – 12 Uhr

Alle an- und ausliefernden LKW und PKW werden bei der An- und Abfahrt jeweils auf der betriebseigenen Waage im Außenbereich des Betriebsgeländes vor dem Bürogebäude gewogen.

Ein Winterdienst soll auch durchgeführt werden. Die hierbei zu berücksichtigenden KFZ- Bewegungen sind bereits durch die Ansätze in der o. a. Tabelle abgedeckt.

Freundliche Grüße

Michael Janßen
Geschäftsführer
Architekt Dipl.-Ing. [FH]
Brandschutzsachverständiger