

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

Vorlage-Nr.: 2022/059

freigegeben am **09.05.2022**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Kahne, Tabea

Datum: 27.04.2022

Sammeländerung für Gewerbe- und Industriegebiete

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	30.05.2022	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	07.06.2022	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung der Sammeländerung 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“, 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“, 1. Änderung des Bebauungsplans 98 „Industriegebiet Hohe Looge“ wird beschlossen.
2. Dem Vorentwurf der Sammeländerung 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“, 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“, 1. Änderung des Bebauungsplans 98 „Industriegebiet Hohe Looge“ wird zugestimmt.
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 Bebauungspläne 15a, 86 und 98 der Gemeinde Rastede weisen Industrie- und Gewerbegebiete aus, allerdings ohne Festsetzungen zur zulässigen Höhe von baulichen Anlagen zu treffen. Auf die bisherigen Beratungen zu dieser Thematik (s. Vorlagen 2021/122 und 2021/122A) wird verwiesen.

Mit der vorliegenden Sammeländerung sollen nunmehr Festsetzungen zur zulässigen Höhe aufgenommen werden, um die Überprägung der Umgebungsbebauung und der freien Landschaft zu vermeiden.

In den bisherigen Beratungen war auch der Bebauungsplan Nr. 37 „Industriegebiet Nethen“ benannt. Bei genauerer Prüfung wurde jedoch festgestellt, dass für das dortige Planungsgebiet bereits eine maximale Bauhöhe von 18 m festgesetzt wurde, sodass aktuell kein weiterer Regelungsbedarf besteht und dieser Bebauungsplan nicht Gegenstand der vorliegenden Sammeländerung wird.

Für die in der Sammeländerung enthaltenen Bebauungspläne sollen folgende Festsetzungen getroffen werden:

Bebauungsplan 15a

In Anlehnung an die Gebäudehöhen der vorhandenen Gebäude wird das Plangebiet in zwei Teilbereiche unterteilt. Im nördlichen Teilgebiet (Hohe Looge, Gut Rehorn) wird eine maximale Gebäudehöhe von 30 m zugelassen. Im südlichen Teilgebiet (Rehornweg, Am Liethegleis, Am Eichenwall) wird eine maximale Gebäudehöhe von 20 m zugelassen.

Bebauungsplan 86

Im gesamten Geltungsbereich wird in Anlehnung an die vorhandenen Gebäudehöhen eine maximale Gebäudehöhe von 25 m zugelassen.

Bebauungsplan 98

Im gesamten Geltungsbereich wird in Anlehnung an die vorhandenen Gebäudehöhen eine maximale Gebäudehöhe von 20 m zugelassen.

Für alle Plangebiete gilt, dass von dieser Bauhöhenbeschränkung untergeordnete Gebäudeteile (i. S. des § 5 Abs. 3 und 4 NBauO) sowie technische Anlagen des Immissionsschutzes und zur Erzeugung regenerativer Energien ausgenommen sind. Diese Anlagen können weiterhin höher als die o. g. Maximalhöhen errichtet werden.

Hierdurch wird explizit die Überschreitung der o. g. Maximalhöhe beispielsweise für Windenergieanlagen, Dachflächen-Solaranlagen oder Dachflächen-Photovoltaikanlagen weiterhin zugelassen. Die Zulässigkeit dieser Anlagen richtet sich nach den sonstigen Festsetzungen der Bebauungspläne sowie bauordnungsrechtlichen Vorgaben.

Mit der Sammeländerung wird die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen in den genannten Industrie- und Gewerbegebieten auf ein verträgliches Maß begrenzt. Da es sich um eine Planung in Bestandsgebieten handelt, entstehen keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche und Boden, Wasser, Klima und Luft, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter. Für das Schutzgut Landschaftsbild ergeben sich verringerte Auswirkungen, da eine Überprägung der Umgebungsbebauung und des Landschaftsbilds künftig vermieden wird. Dies wirkt sich positiv auf das Landschaftsbild aus.

Nähere Erläuterungen zur Sammeländerung werden in der Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Bauen am 30.05.2022 gegeben. Um das Bauleitplanverfahren einzuleiten, ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens stehen zur Verfügung.

Auswirkungen auf das Klima:

Aufgrund der aktuell geplanten Änderung ergeben sich keine Auswirkungen. Im Übrigen sind die Auswirkungen bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes entsprechend berücksichtigt worden.

Anlagen:

1. Vorentwurf Sammeländerung inkl. Begründung
2. Lagepläne