



Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
- Gemeinde Rastede

21.11.2022

TOP 7
Vorhabenbezogener Bebauungsplan 21
"An der Brücke"

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 9116 30 www.diekmann-mosebach.de



TOP 7

VBB N. 21 "An der Brücke"



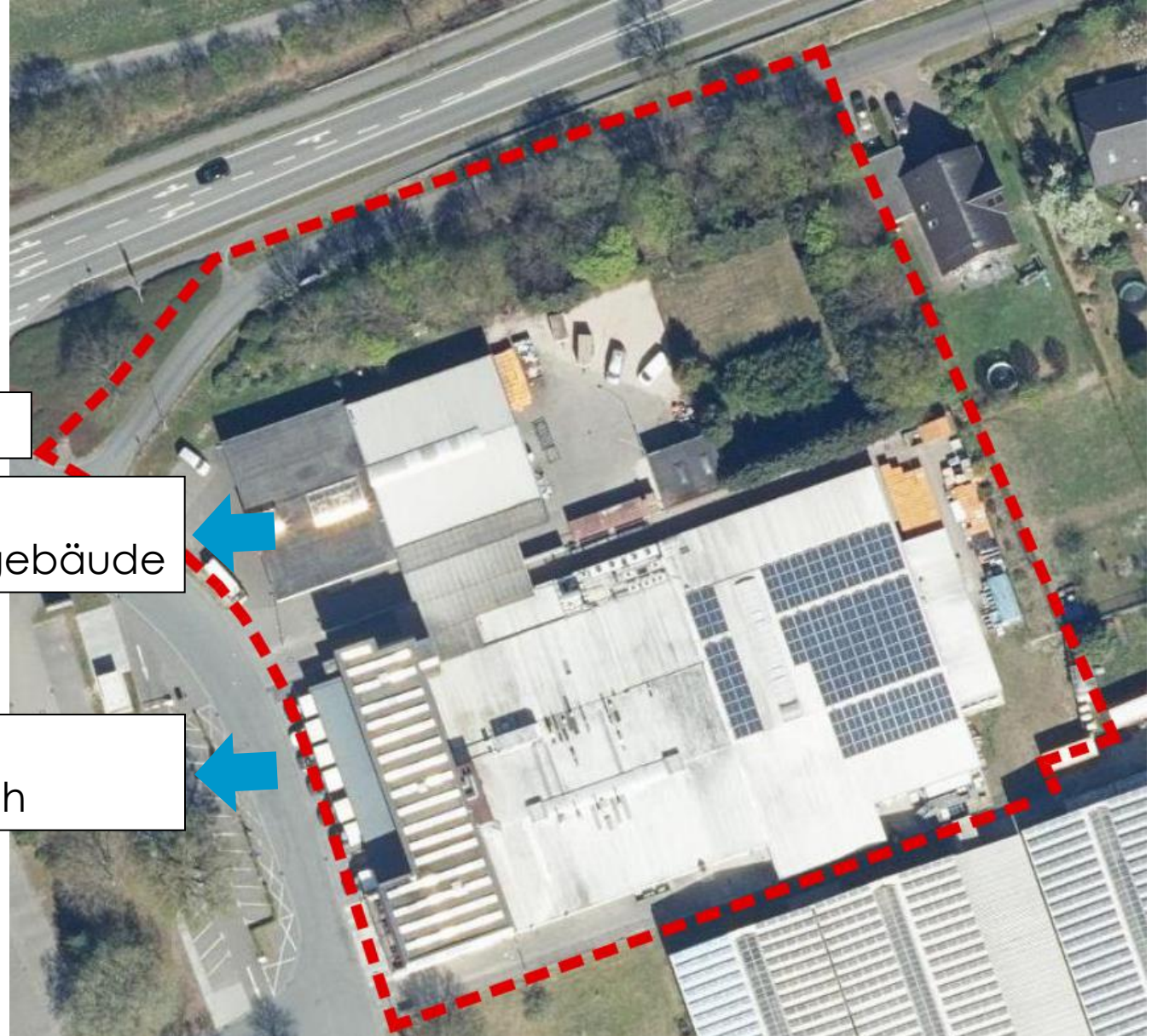
Anlass und Ziel

- Weiterentwicklung des Betriebsstandortes Müller&Egerer
- Erweiterung Logistik mit Korblager
- Erweiterung Verwaltungsgebäude
- Zukunftsfähigkeit sichern

Geltungsbereich

- Ca. 1 ha

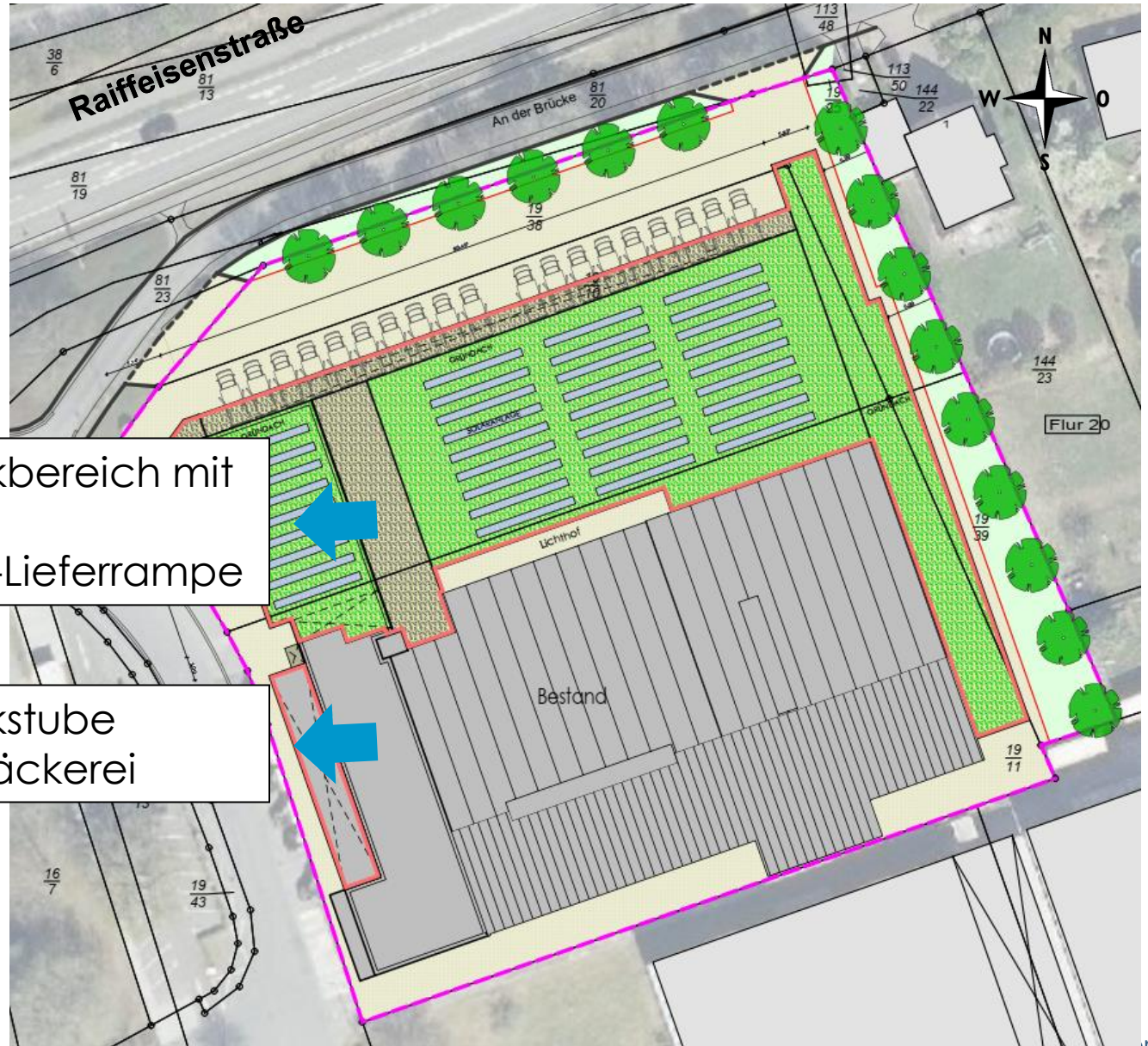
TOP 7 VBB N. 21 "An der Brücke"



Das Vorhaben

- Erweiterung Verwaltungsgebäude
- Verlagerung Logistikbereich

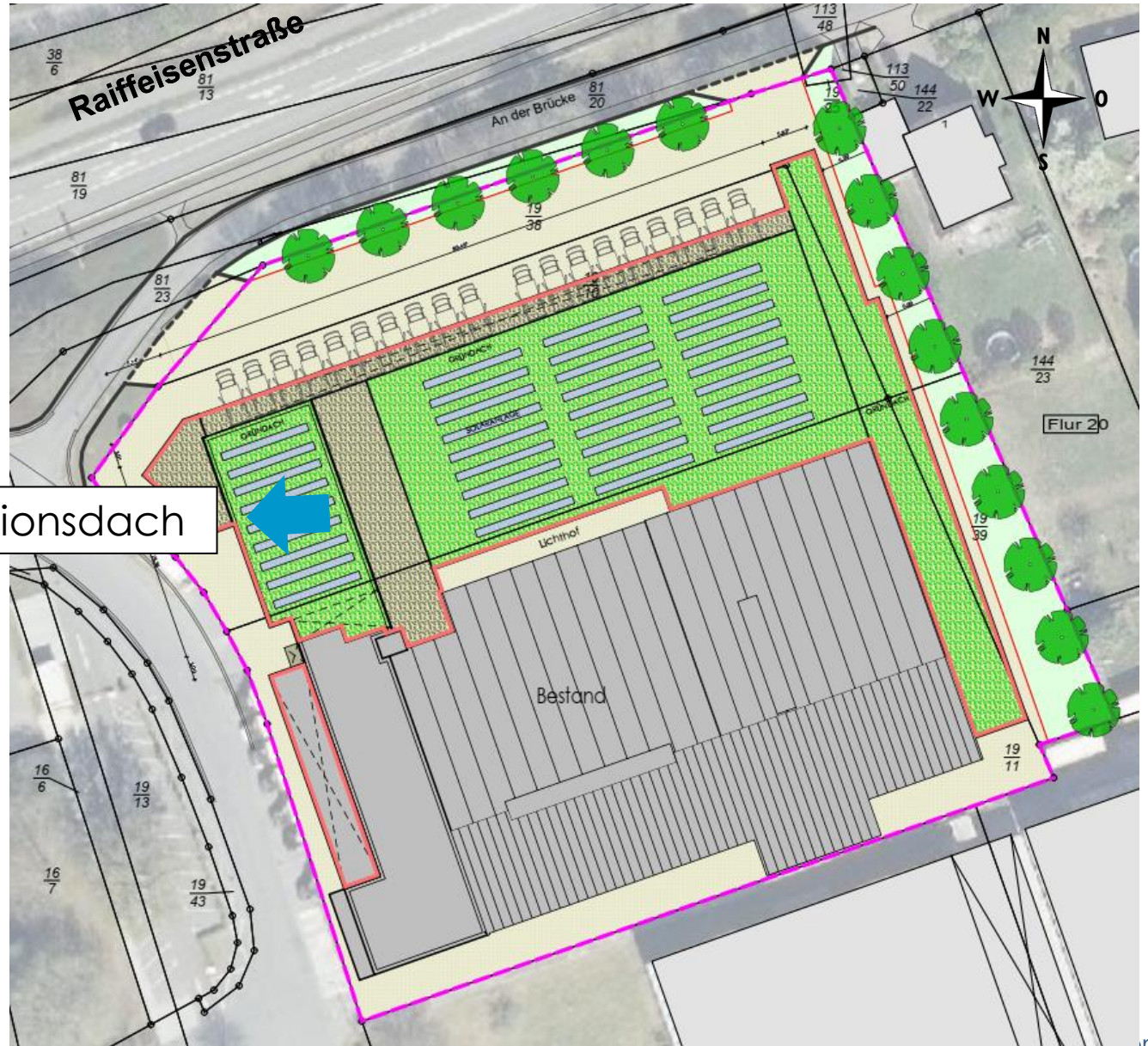
TOP 7 VBB N. 21 "An der Brücke"



Das Vorhaben

- Anbau Logistikbereich mit Korblager
 - Neue Anliefer-Lieferrampe
-
- Gläserne Backstube
 - Erweiterung Bäckerei

TOP 7 VBB N. 21 "An der Brücke"



Das Vorhaben

- Grünes Retentionsdach

TOP 7 VBB N. 21 "An der Brücke"



Das Vorhaben

- Ansprechende Fassadengestaltung

Nordansicht (Logistik)



Westansicht (Gläserne Backstube)

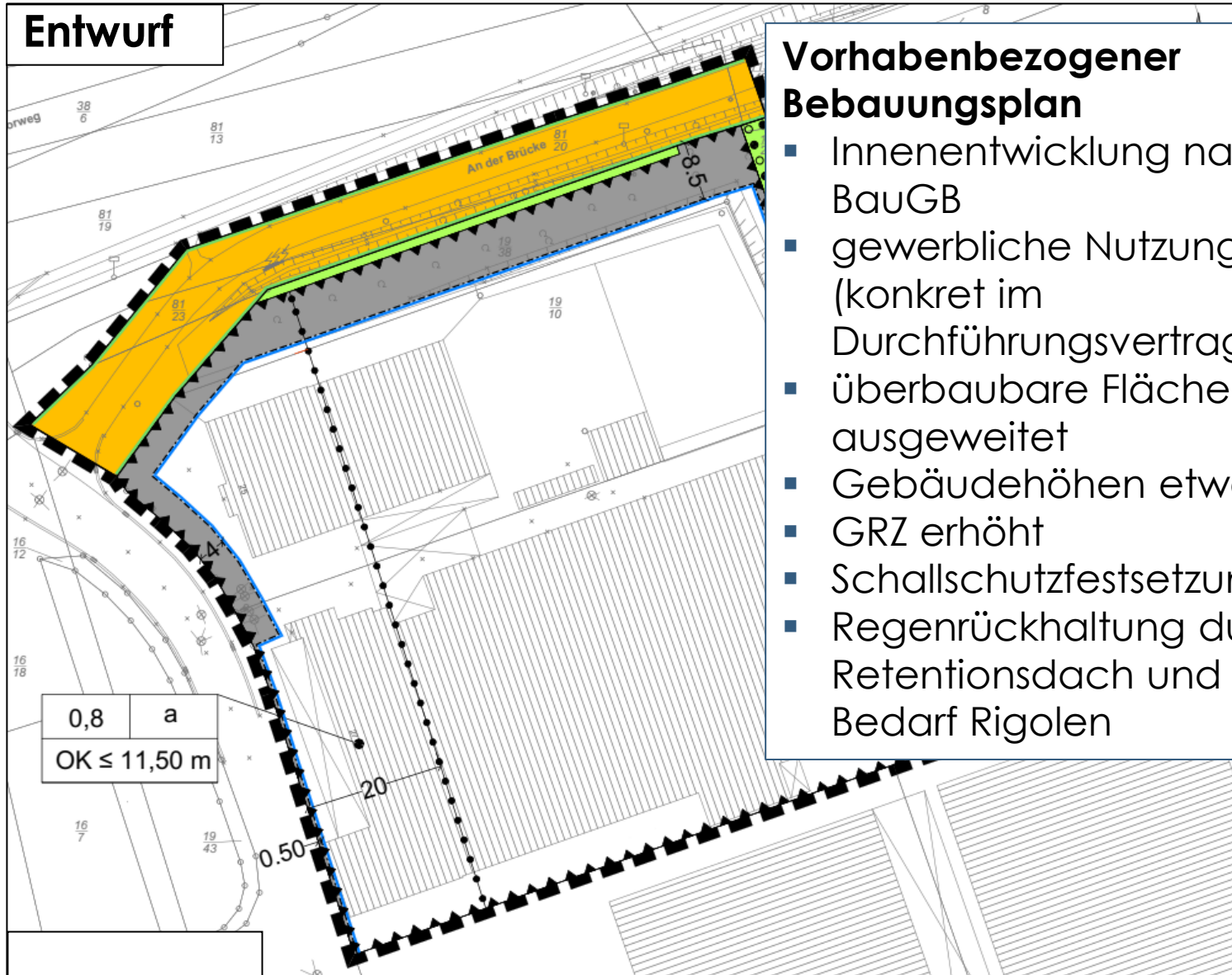


TOP 7

VBB N. 21 "An der Brücke"



Entwurf



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

- Innenentwicklung nach § 13a BauGB
- gewerbliche Nutzungen (konkret im Durchführungsvertrag)
- überbaubare Flächen ausgeweitet
- Gebäudehöhen etwas erhöht
- GRZ erhöht
- Schallschutzfestsetzungen
- Regenrückhaltung durch Retentionsdach und nach Bedarf Rigolen



Abwägungsvorschläge

zu den im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)

und der Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 (2) BauGB)

eingegangenen Stellungnahmen



Anregung	Abwägungsvorschlag
<p>Landkreis Ammerland</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Anregung Gewerbegebiet festzusetzen, damit Bezug textliche Festsetzung Nr. 7 rechtssicher ist. ▪ Hinweis, dass festgesetzte Grünflächen auf Grundstücken bei der GRZ nicht angerechnet werden ▪ Anregung Festsetzung zum passiven Lärmschutz anzupassen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Anregung wird gefolgt ▪ Zulässige Versiegelung wird von 95% auf 100% erhöht (GRZ 2) ▪ Versiegelung im Vorhabenplan ändert sich dadurch nicht ▪ Grünstreifen wird erweitert, damit Eingriffsbilanzierung nicht angepasst werden muss ▪ Maßgeblicher Außenlärmpegel von 75 dB(A) wird für gesamtes Plangebiet festgesetzt



Anregung	Abwägungsvorschlag
<p>Landkreis Ammerland</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Hinweis, dass die Geruchsimmissionsprognose auf veralteten Vorgaben und Wetterdaten basiert ▪ Redaktionelle Hinweise zur Begründung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Inzwischen TA Luft 2021 gültig ▪ Geruchsimmissionsprognose erst für Genehmigungsverfahren relevant ▪ rein informativ Bestandteil der öffentlichen Auslegung, BPlan enthält keine Regelungen zu Öfen ▪ Die Begründung wird angepasst



Anregung	Abwägungsvorschlag
<p>Autobahn GmbH des Bundes</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bedenken, ob durch Planung Mehrverkehre ausgehen, die Autobahnauffahrten belasten 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Durch höhere Lagerkapazitäten weniger Anlieferverkehre ▪ Auslieferungsverkehre unwesentlich mehr ▪ bezogen auf die bestehenden Verkehrsmengen (Abbiegeverkehre von und in die Straße An der Brücke) Mehrverkehre prognostisch unter fünf Prozent ▪ Bezogen auf die Auf- und Abfahrten zur A29 Mehrverkehre deutlich unter einem Prozent ▪ Mehrverkehre können bezogen auf Verkehrssicherheit sowie Leistungsfähigkeit angemessen abgewickelt werden



TÖB/ Behörden

Anregung	Abwägungsvorschlag
<p>Bundeswehr, LBEG, OOWV, EWE</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Allgemeine und technische Hinweise 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Hinweise werden berücksichtigt

Öffentlichkeit

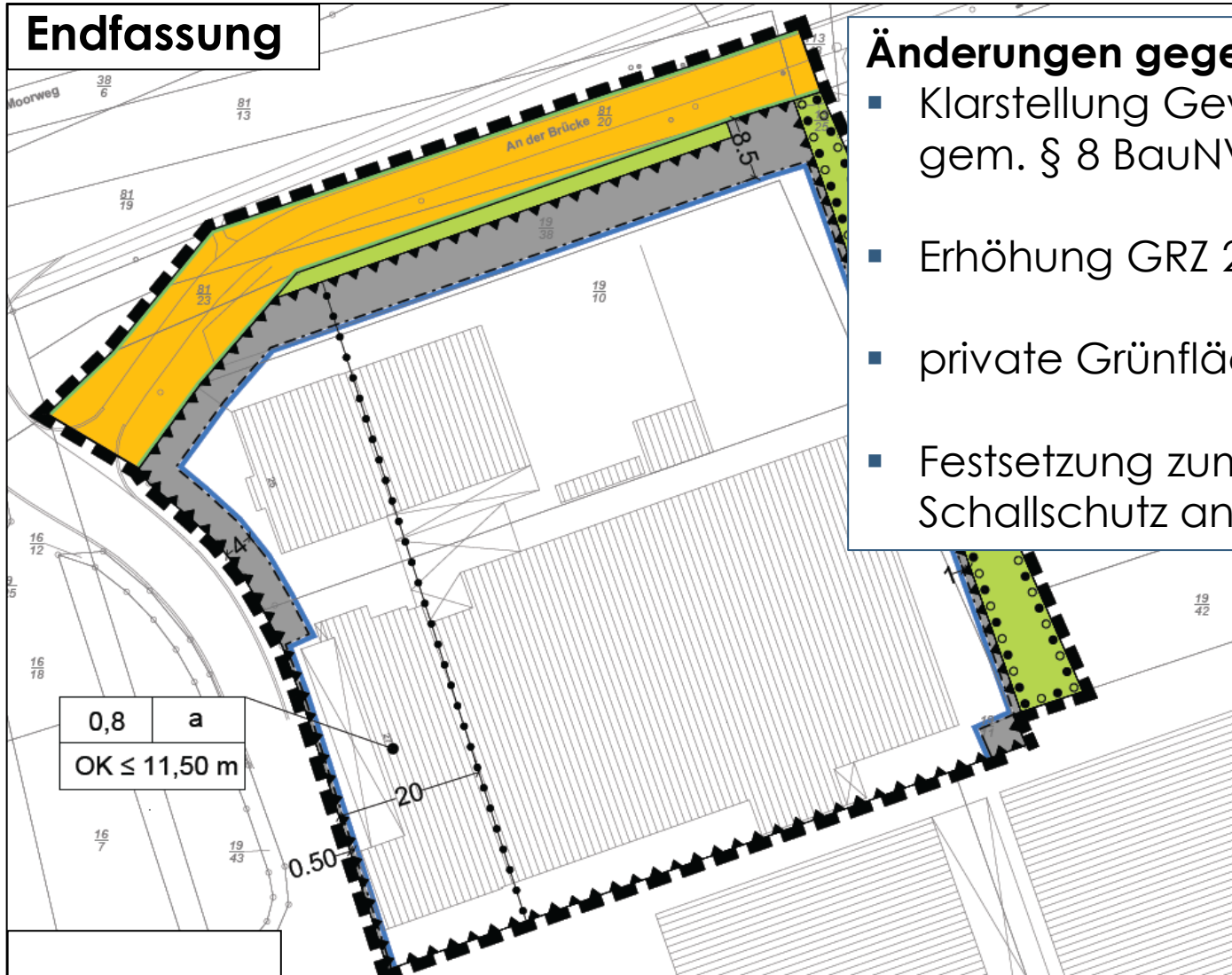
im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB) sind keine Stellungnahmen eingegangen

TOP 7

VBB N. 21 "An der Brücke"



Endfassung



Änderungen gegenüber Entwurf:

- Klarstellung Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
- Erhöhung GRZ 2 auf 1,0
- private Grünfläche vergrößert
- Festsetzung zum passiven Schallschutz angepasst



**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**