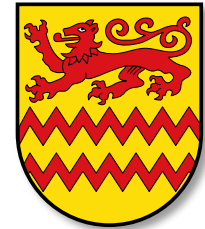


Gemeinde Rastede



Sammeländerung

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 a
„Industriegebiet Liethé“
 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86
„Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“
 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98
„Industriegebiet Hohe Looge“

Anlass der Planung/Städtebauliche Ziele

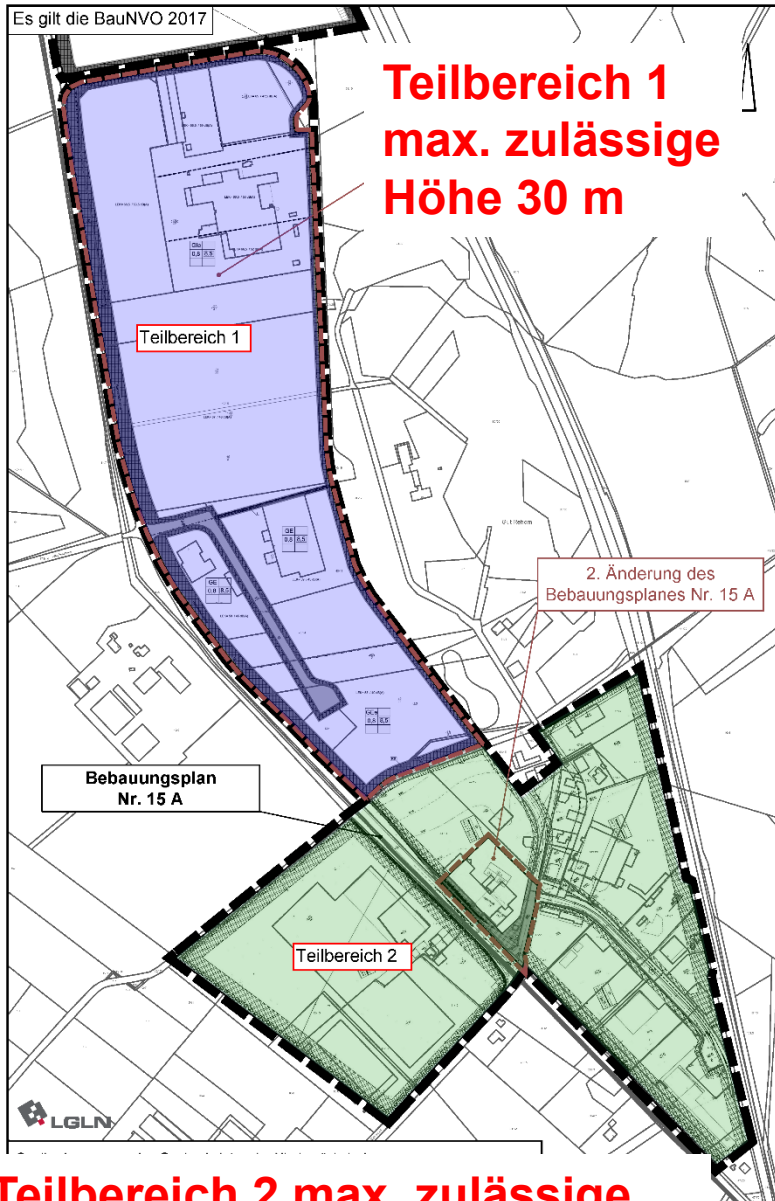
Anlass sind die in jüngster Zeit in den Gewerbe- und Industriegebieten der Gemeinde realisierten sehr hohen Gebäudekörper.

Ziel der Sammeländerung:

- Vermeidung einer Überprägung der Umgebungsbebauung
- Vermeidung einer Überprägung der freien Landschaft

Reduzierung der zulässigen Höhen baulicher Anlagen auf den Bestand/ auf das städtebaulich Verträgliche (je nach Situation zwischen max. 20 m und 30 m).

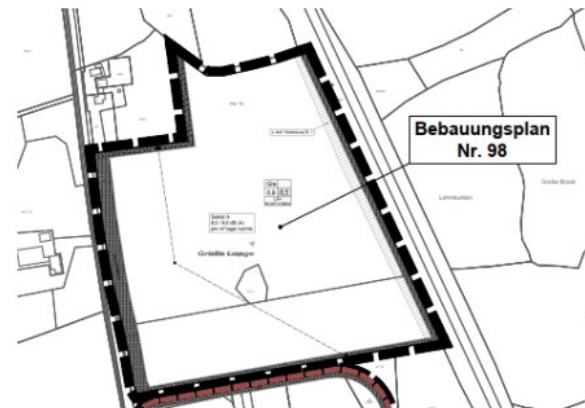
Ausgenommen von allen Bauhöhenbeschränkungen sind untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 5 Abs. 3 und 4 NBauO v. 03.04.2012, technische Anlagen des Immissionsschutzes und zur Erzeugung regenerativer Energien (z.B. Windenergieanlagen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie).



max. zulässige Höhe 25 m



max. zulässige Höhe 20 m



Teilbereich 2 max. zulässige Höhe 20 m

Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens

Deutsche Bahn AG und EWE Netz GmbH : Hinweise zur Ausführungsebene.

Private:

- Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 15a (südlicher Teil) und Reduzierung der zulässigen Höhe von 30 m auf 20 m. Derzeit seien Gebäude von 12 m realisiert. Aufgrund erhöhter Anforderungen an den energieeffizienten Betrieb werde es notwendig sein, temperaturregeführte Logistikimmobilien in automatisierter Bauweise als Hochregallagergebäude (Silobauweise) mit 30 m und mehr zu errichten. Damit könnten auch angenehmere Arbeitsplätze geschaffen werden. Eine Reduzierung der Gebäudehöhe sei kontraproduktiv.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 15a ist keine maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt, derzeit erfolgt eine Begrenzung der Grundstücksausnutzung über die Grundflächenzahl und die Baumassenzahl (für das Grundstück des Einwenders GRZ 0,7 und BMZ 9,0).

Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens

Ein Potenzial für zukünftige Änderungen von zusätzlich 8 m wird als ausreichend erachtet. Ziel ist eine Überprägung der Umgebung zu vermeiden. Bei Gebäudehöhen über 20 m würden die Gehölzstrukturen deutlich überragt und die baulichen Anlagen wären dann weithin sichtbar.

- Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 86. Es solle ein zusätzliches Werk errichtet werden. Es könnte sein, dass ein Hochregallager mit mehr als 25 m benötigt würde. Das Grundstück sei im Vertrauen auf den BP 86 gekauft worden.

Die Gewerbehallen auf dem Grundstück des Einwenders weisen im Bestand Höhen von gut 20 Metern bzw. gut 13 m (zuzüglich Dachaufbauten) auf. Den Bauakten sind absolute Höhen von 20,60 m bzw. 20,40 m zu entnehmen, für ein viergeschossiges Bürogebäude eine absolute Höhe von 16,22 m.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 86 setzt einheitlich eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Baumassenzahl von 10,0 fest. Eine maximale Gebäudehöhe ist nicht festgesetzt.

Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens

Bei Höhen von über 25 m würde die Umgebungsbebauung deutlich überprägt.

Für die bestehenden Gewerbehallen wird eine Baumassenzahl von 9,6 realisiert. Insofern bestehen - bei gleicher oder ähnlicher Grundstücksausnutzung - auf dem derzeit noch unbebauten Grundstück des Einwenders - auch auf der Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes, nur noch geringe Potenziale für höhere Baukörper. Durch die Baumassenzahl von 10,0 sind auch heute bereits Beschränkungen der Grundstücksausnutzung gegeben.

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Sammeländerung: 4. Änd. BP Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“, 1. Änd. BP Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“ und 1. Änd. BP Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“ umfasst die

im BP Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“ und seiner 2. und 3. Änderung nach § 9 BauNVO festgesetzten Industriegebiete (GI) und eingeschränkten Industriegebiete (Gle) sowie die nach § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebiet (GE) und eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe),

im BP Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“ nach § 9 BauNVO festgesetzten Industriegebiete (GI),

im BP Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“ nach § 9 BauNVO festgesetzten eingeschränkten Industriegebiete (Gle),

siehe Übersichtspläne im Anhang.

§ 2 Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 15a Teilbereich 1 (blauer Bereich, siehe Übersichtsplan im Anhang)

- 1 Innerhalb der gemäß § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebiete und eingeschränkten Gewerbegebiete sowie nach § 9 BauNVO festgesetzten eingeschränkten Industriegebiete ist gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO eine maximale Höhe baulicher Anlagen/ eine maximale Gebäudehöhe (höchster Punkt der Dachhaut) von 30 m über Bezugsebene zulässig.

Die Maximalwerte beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Bezugsebene), gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade. Soweit zwei Erschließungsstraßen angrenzen, ist die Straße mit dem geringeren Abstand zur baulichen Anlage maßgebend.

Ausgenommen von dieser Bauhöhenbeschränkung sind untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 5 Abs. 3 und 4 NBauO v. 03.04.2012, technische Anlagen des Immissionsschutzes und zur Erzeugung regenerativer Energien (z.B. Windenergieanlagen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie).

- 2 Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15a, inklusive der bisher erfolgten rechtskräftigen Änderungen gelten in dem Teilbereich fort.

Bebauungsplan Nr. 15a Teilbereich 2 (grüner Bereich, s. Übersichtsplan im Anhang)

- 3 Innerhalb der gemäß § 9 BauNVO festgesetzten Industriegebiete ist gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO eine maximale Höhe baulicher Anlagen/ eine maximale Gebäudehöhe (höchster Punkt der Dachhaut) von 20 m über Bezugsebene zulässig.

Die Maximalwerte beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Bezugsebene), gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade. Soweit zwei Erschließungsstraßen angrenzen, ist die Straße mit dem geringeren Abstand zur baulichen Anlage maßgebend.

Ausgenommen von dieser Bauhöhenbeschränkung sind untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 5 Abs. 3 und 4 NBauO v. 03.04.2012, technische Anlagen des Immissionsschutzes und zur Erzeugung regenerativer Energien (z.B. Windenergieanlagen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie).

- 4 Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15a, inklusive der bisher erfolgten rechtskräftigen Änderungen gelten in dem Teilbereich fort.

Bebauungsplan Nr. 86

- 5 Innerhalb der gemäß § 9 BauNVO festgesetzten Industriegebiete ist gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO eine maximale Höhe baulicher Anlagen/ eine maximale Gebäudehöhe (höchster Punkt der Dachhaut) von 25 m über Bezugsebene zulässig.

Die Maximalwerte beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Bezugsebene), gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade. Soweit zwei Erschließungsstraßen angrenzen, ist die Straße mit dem geringeren Abstand zur baulichen Anlage maßgebend.

Ausgenommen von dieser Bauhöhenbeschränkung sind untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 5 Abs. 3 und 4 NBauO v. 03.04.2012, technische Anlagen des Immissionsschutzes und zur Erzeugung regenerativer Energien (z.B. Windenergieanlagen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie).

- 6 Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 86 gelten fort.

Bebauungsplan Nr. 98

- 7 Innerhalb der gemäß § 9 BauNVO festgesetzten eingeschränkten Industriegebiete ist gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO eine maximale Höhe baulicher Anlagen/ eine maximale Gebäudehöhe (höchster Punkt der Dachhaut) von 20 m über Bezugsebene zulässig.

Die Maximalwerte beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Bezugsebene), gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade. Soweit zwei Erschließungsstraßen angrenzen, ist die Straße mit dem geringeren Abstand zur baulichen Anlage maßgebend.

Ausgenommen von dieser Bauhöhenbeschränkung sind untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 5 Abs. 3 und 4 NBauO v. 03.04.2012, technische Anlagen des Immissionsschutzes und zur Erzeugung regenerativer Energien (z.B. Windenergieanlagen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie).

- 8 Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 98 gelten fort.

§ 3 Hinweise

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg –oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 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.

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

Danke für ihre Aufmerksamkeit