

Gemeinde Rastede

Sammeländerung

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 a
„Industriegebiet Liethe“

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.

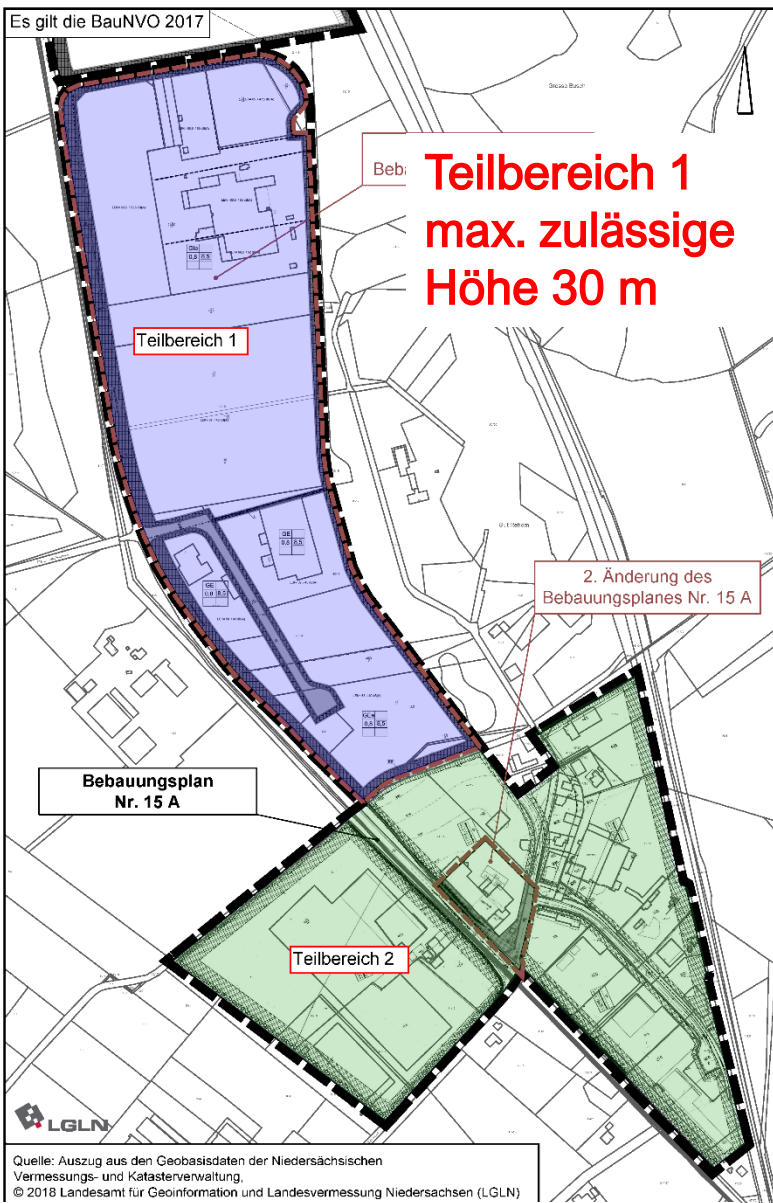
Ziel der Sammeländerung:

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

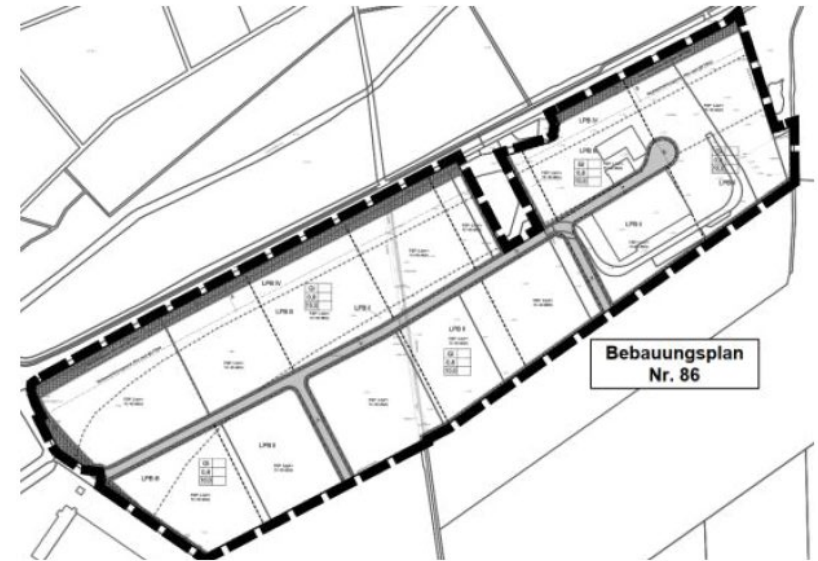
Reduzierung der zulässigen Höhen baulicher Anlagen auf den Bestand/ auf das städtebaulich Verträgliche (je nach Situation zwischen max. 20 m und 30 m).

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).

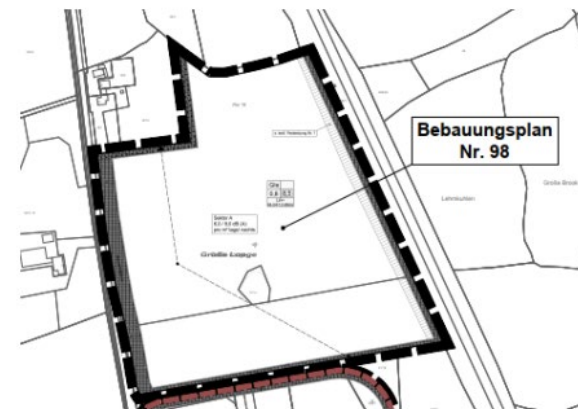
Es gilt die BauNVO 2017



max. zulässige Höhe 25 m



max. zulässige Höhe 20 m



**Teilbereich 2 max. zulässige
Höhe 20 m**

Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens

EWE Netz GmbH und Autobahn GmbH des Bundes: Hinweise zur Ausführungsebene.

Private:

- Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 86 mit der Höhenbegrenzung auf 25 m:
 - Die Begrenzung stelle eine erhebliche Eigentumsbelastung dar und sei unverhältnismäßig
 - Es sei nicht absehbar, ob Höhen von mehr als 25 m erforderlich werden. Es bestehe eine betrieblich notwendige Möglichkeit der Erweiterung
 - das Grundstück sei im Vertrauen auf den BP 86 gekauft worden.
 - Die Zulassung von Wohnungen in der Nähe zum Industriegebiet sei die Störung
 - es sei unklar, was der höchste Punkt der Dachhaut sei



Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens

Abwägungsvorschläge:

- Die Gewerbehallen auf dem Einwendergrundstück 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.
- Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 86 setzt keine maximale Gebäudehöhe fest, aber eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Baumassenzahl von 10,0.
- **Für die bestehenden Gewerbehallen ist bereits 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.**
- Bei einer Gesamthöhe von über 25 m würde die Umgebungsbebauung deutlich überprägt, die Gebäude wären weithin sichtbar und würden als störend auch von der freien Landschaft und von den Wohnnutzungen aus wahrgenommen. Die vorhandenen Gehölzstrukturen würden mit Gebäudekörpern von mehr als 25 m deutlich überragt und könnten keinen Sichtschutz mehr entfalten.

Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens

Abwägungsvorschläge:

- Die getroffene Höhenfestsetzung ist eindeutig: Innerhalb ...ist eine maximale Höhe baulicher Anlagen/ eine maximale Gebäudehöhe (höchster Punkt der Dachhaut) von 25 m über Bezugsebene zulässig. Zur weiteren Verdeutlichung wird der Klammeinschub um die Worte „höchste Stelle der Dachfläche“ redaktionell ergänzt. Auch der Landkreis Ammerland als Bauordnungsbehörde hat gegen die Festsetzung keine Bedenken im Rahmen der Beteiligung geäußert.
- Die Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhe wird für zumutbar erachtet, zumal bereits heute auf der Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes Einschränkungen durch die festgesetzte Baumassenzahl bestehen. Diese Einschränkung war auch zum Zeitpunkt des Grundstückskaufs durch den Einwender bereits bekannt.
- Konkrete Erweiterungsabsichten wurden im Zuge der Beteiligung durch den Einwender nicht vorgetragen. Insofern kann die Gemeinde auch nicht auf entsprechende Absichten reagieren und hierzu Stellung beziehen.
- Es bestehen auch in der Höhenentwicklung der gewerblichen Gebäudekörper weitere, wenn auch geringe Potenziale.

§ 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/ höchste Stelle der Dachfläche) 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/ höchste Stelle der Dachfläche)** 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/ höchste Stelle der Dachfläche)** 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/ höchste Stelle der Dachfläche) 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.