

Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen

Einladung

Gremium: Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen - öffentlich
Sitzungstermin: Montag, 22.01.2018, 16:00 Uhr
Ort, Raum: Ratssaal des Rathauses, Sophienstraße 27, 26180 Rastede

Rastede, den 11.01.2018

1. An die Mitglieder des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
2. nachrichtlich an die übrigen Mitglieder des Rates

Hiermit lade ich Sie im Einvernehmen mit der Ausschussvorsitzenden zu einer Sitzung mit öffentlichen Tagesordnungspunkten ein.

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- TOP 1 Eröffnung der Sitzung
- TOP 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung
- TOP 3 Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 05.12.2017
- TOP 4 Einwohnerfragestunde
- TOP 5 2. Änderung des Bebauungsplans 70 - Rastede West
Vorlage: 2017/247
- TOP 6 Einwohnerfragestunde
- TOP 7 Schließung der Sitzung

Mit freundlichen Grüßen
gez. von Essen
Bürgermeister

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

Vorlage-Nr.: 2017/247

freigegeben am **02.01.2018**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 27.12.2017

2. Änderung des Bebauungsplans 70 - Rastede West

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	22.01.2018	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	30.01.2018	Verwaltungsausschuss
Ö	13.03.2018	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch sowie der Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen am 22.01.2018 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Die 2. Änderung des Bebauungsplans 70 – Rastede West mit Begründung und Umweltbericht sowie die örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Das Grundstück Raiffeisenstraße 52 soll im Rahmen eines „Relaunch“ eine deutliche Aufwertung erfahren, indem das Fachmarktzentrum REWE neu bebaut wird. Die derzeitigen Nutzer, die Lebensmittelkette REWE und die Jet-Tankstelle, bleiben dort ansässig, zusätzlich soll der ALDI-Markt dort angesiedelt werden. Das vorhandene Gebäude, welches ehemals auch das „Teppichland“ beinhaltete, wird abgerissen und soll durch einen Neubau ersetzt werden.

Um den „Relaunch“ des Standortes Raiffeisenstraße 52 zu ermöglichen, muss der Bebauungsplan 70 geändert werden, da für die o. g. Nutzungen eine Ausweisung als „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandel“ erforderlich ist. Auf die bisherigen Beratungen wird verwiesen (siehe Vorlagen 2017/008, 2017/085 und 2017/185).

Im Zuge der öffentlichen Auslegung bzw. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden Bedenken hinsichtlich des Immissionsschutzes sowie der raumordnerischen Einzelhandelsverträglichkeit des Gesamtvorhabens erhoben. Infolge eines mit allen Beteiligten geführten Abstimmungsgesprächs wurde eine weitere fachgutachterliche Stellungnahme zur Einzelhandelszulässigkeit erarbeitet, die zu dem Ergebnis kam, dass das Vorhaben zulässig ist, auch unter Berücksichtigung des zwischenzeitlich neu in Kraft getretenen Landesraumordnungsprogramms. Durch konkrete Festsetzungen im Bebauungsplan wird künftig das zulässige Sortiment verbindlich gesteuert.

Aufgrund der Anregungen zum Immissionsschutz wurde auch die schalltechnische Untersuchung überarbeitet und geänderte Lärmemissionskontingente in den Bebauungsplan übernommen. Aufgrund dieser Ergebnisse der neuerlichen Gutachten zu Lärmschutz und Einzelhandelsverträglichkeit haben sich Änderungen im Bebauungsplan-Entwurf ergeben, sodass eine *erneute* öffentliche Auslegung und eine *erneute* Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen war.

Im Rahmen dieser erneuten Beteiligungen sind von der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen vorgebracht worden. Von den Trägern öffentlicher Belange wurde mitgeteilt, dass die zuvor erhobenen Bedenken ausgeräumt werden konnten und gegen die nunmehr vorgesehenen Festsetzungen keine weiteren Bedenken bestehen.

Die vollständigen Stellungnahmen sowie die Abwägungsvorschläge sind der Anlage 3 zu entnehmen, eine übersichtliche Darstellung erfolgt auch in der Begründung (s. Anlage 2, ab Seite 8).

Die vorgebrachten Stellungnahmen haben zu keinen Änderungen im Bebauungsplan geführt, lediglich die Begründung wurde um einige Angaben ergänzt. Die Festsetzungen im Planteil (beispielsweise zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Gestaltung der Baukörper und zulässigem Sortiment) sind identisch mit denen des erneuten Entwurfs geblieben, sodass der Satzungsbeschluss gefasst werden kann.

Nähere Erläuterungen zu den Stellungnahmen und Abwägungsvorschlägen sowie den Inhalten des zu beschließenden Bebauungsplans werden in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen gegeben.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens werden vom Vorhabenträger getragen.

Anlagen:

1. Planzeichnung
2. Begründung mit Umweltbericht
3. Abwägungsvorschläge

(Die tabellarische Darstellung der Abwägungsvorschläge enthält auch die zur frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen (rote Farbe). Die Stellungnahmen im Rahmen der Auslegung sind in schwarzer Farbe, die Stellungnahmen im Rahmen der erneuten Auslegung in blauer Farbe dargestellt).

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Rastede diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 "Rastede-West", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgestellt.

Rastede, den Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

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



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.

Westerstede, den (öffentl. bestellter Vermessungsingenieur)

Planverfasser

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den (Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 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 der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Rastede, den Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Der erneute Entwurf des Bebauungsplanes 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 die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 70 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 ist gemäß § 10 (3) BauGB am ortsbüchlich bekanntgemacht worden. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 ist damit am in Kraft getreten.

Rastede, den Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am ortsbüchlich bekanntgemacht worden. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 ist damit am in Kraft getreten.

Rastede, den Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkraft-Treten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

Rastede, den Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

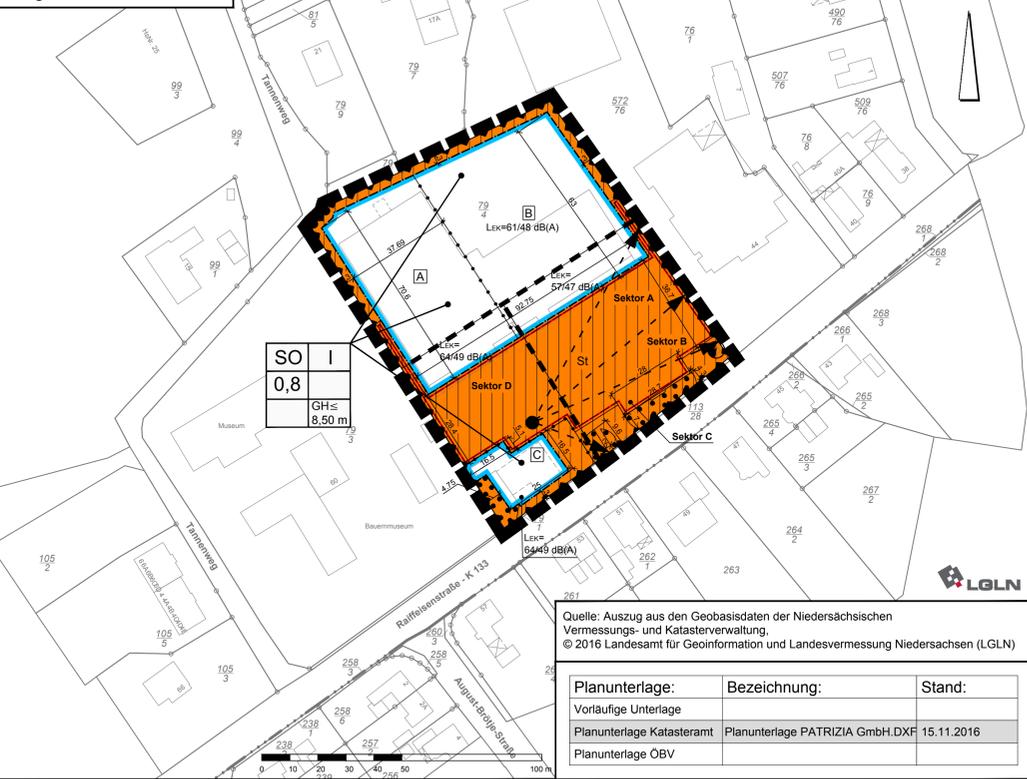
Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

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)
Das Verfahren dieses Bebauungsplans ist gemäß § 245 c BauGB nach dem vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtswortlaut des Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt worden.
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NkomVG)** in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 02.03.2017 (Nds. GVBl. S. 48)
- Baunutzungsverordnung (BaunVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzonenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Es gilt die BauNVO 2017



Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	Planunterlage PATRIZIA GmbH.DXF	15.11.2016
Planunterlage ÖBV		

Textliche Festsetzungen

1. Im Sonstigen Sondergebiet SO gemäß § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandel / Tankstelle“ sind zulässig:

- Teilfläche A
Die Teilfläche A dient der Unterbringung eines Lebensmitteldiscounters. Zulässig ist ein Lebensmitteldiscount mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 qm. Zentrenrelevante Randsortimente werden auf maximal 10 % der realisierten Verkaufsfläche begrenzt.

- Teilfläche B
Zulässig ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Verbrauchermarkt) mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 1.800 qm. Zulässig ist in dem Gebäudekörper des großflächigen Einzelhandelsbetriebes integrierter kleinflächiger Einzelhandel (Shops) mit einer Gesamtverkaufsfläche von insgesamt maximal 200 qm mit nahversorgungs- und/oder nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gemäß nachstehender Sortimentsliste des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes Rastede (11/2015):
Zentrenrelevante Randsortimente werden auf maximal 10 % der realisierten Verkaufsfläche begrenzt.

Nahversorgungsrelevante Sortimente	
Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren (WZ 47.11.1; WZ 47.11.2; WZ 47.21.0; WZ 47.22.0; WZ 47.23.0; WZ 47.24.0; WZ 47.25.0; WZ 47.26.0; WZ 47.28.0)
Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel), Parfümerieartikel	Einzelhandel mit Kosmetischen Erzeugnisse und Körperpflegemitteln (WZ 47.75.0)
Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel	Apotheken (WZ 47.73.0)
Schnittblumen und kleinere Pflanzen	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemittel (WZ 47.76.1) (hier nur Schnittblumen und kleineren Pflanzen)
Zeitungen und Zeitschriften	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen (WZ 47.62.1)

Nicht zentrenrelevante und nicht nahversorgungsrelevante Sortimente	
Zoobedarf	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (WZ 47.76.2)
Möbel (inkl. Küchen, Matratzen, Büromöbel), Baumarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Badeeinrichtung, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Heizungen, Ofen, Werkzeuge, Metall- und Kunststoffwaren)	Einzelhandel mit Wohnmöbeln (WZ 47.59.1) Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren (WZ 47.52.1) Einzelhandel mit Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (WZ 47.52.3) (ohne Farben, Lacke)
Farbe, Lacke, Tapeten, Teppiche und Bodenbeläge	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (WZ 47.53.0) (ohne Vorhänge), Einzelhandel mit Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (WZ 47.52.3) (hier nur Farben, Lacke)
Elektrohaushaltsgeräte	Einzelhandel mit elektrische Haushaltsgeräten (WZ 47.54.0) (Elektrohaushaltsgeräte und -geräte)
Lampen und Leuchten	Einzelhandel mit Beleuchtungsartikeln und Haushaltsgegenstände a. n. g. (WZ 47.59.9) (hier nur Lampen und Leuchten)
Fahrräder und Fahrradzubehör	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteile und -Zubehör (WZ 47.64.1)
Unterhaltungselektronik, Tonträger	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik (WZ 47.63.0) Einzelhandel mit bespielen Ton- und Bildträgern (WZ 47.63.0)
Musikalien, Musikinstrumente	Einzelhandel mit Musikinstrumente und Musikalien (WZ 49.59.3)
Computer und Kommunikationselektronik, einschließlich Zubehör	Einzelhandel mit Datenverarbeitung, peripheren Geräten und Software (WZ 47.41.0), Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten (WZ 47.42.0)
Auto und Autozubehör	Einzelhandel mit Kraftwagenanteilen und -Zubehör (WZ 45.32.0), Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (WZ 47.78.9) (hier nur Kindersitze)
Gartenmarktspezifische Kernsortiment (z. B. Erde, Torf, Gartenhäuser, -geräte, (Groß-) Pflanzen und Pflanzgefäße)	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemittel (WZ 47.76.1) (außer Schnittblumen und kleinere Pflanzen)
Erotikartikel/ Waffen	Einzelhandel mit Erotikartikel/ Waffen (WZ 47.78.9)

Zentrenrelevante Sortimente	
Bekleidung, Wäsche	Einzelhandel mit Bekleidung (WZ 47.71.0)
Haus- und Heimtextilien (u.a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör)	Einzelhandel mit Heimtextilien (WZ 47.51.0), Einzelhandel mit Vorhängen, Teppiche, Fußbodenbeläge und Tapeten (WZ 47.53.0) (hier nur Vorhänge)
Sportbekleidung und -schuhe	Bekleidung (WZ 47.71.0) (hier nur Sportbekleidung) Schuhe (WZ 47.72.1) (hier nur Sportschuhe)
Schuhe	Einzelhandel mit Schuhen (WZ 47.72.1)
Bücher	Einzelhandel mit Büchern (WZ 47.61.0)
Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (WZ 47.62.2)
Spielwaren	Einzelhandel mit Spielwaren (WZ 47.65.0)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
SO Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: „Großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandel / Tankstelle“
- Maß der baulichen Nutzung**
0,8 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH ≤ 8,50 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (GH= Gebäudehöhe)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
Baugrenze
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsflächen**
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
Fläche für Versorgungsanlagen: Zweckbestimmung: Trafostation
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Sonstige Planzeichen**
Teilfläche, siehe textliche Festsetzung Nr. 1
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen/ Teilflächen
Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
Emissionskontingente tags/nachts
Abgrenzung unterschiedlicher Emissionskontingente
Richtungssektoren für Zusatzkontingente zu den Emissionskontingenten (siehe Textliche Festsetzung Nr. 6)
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, und Gemeinschaftsanlagen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen, und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde sein) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Archologische Denkmalpflege –, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, Tel.: 0441/799-2120 oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier 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.
- Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt.
- Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
Verwendete DIN-Normen und Regelwerke
Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Gemeinde Rastede während der üblichen Öffnungszeiten aus.
- Sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 70 treten innerhalb des Geltungsbereiches dieser 2. Änderung mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses dieser 2. Änderung gemäß § 10 BauGB außer Kraft.
- Vom Verkehr auf der K 133 gehen Emissionen aus, die auf das Plangebiet einwirken. Es wird darauf hingewiesen, dass für die neu geplanten Nutzungen gegenüber dem Träger der Straßenbaulast der K 133 keine Ansprüche auf Immissionsschutz bestehen.
- Gemäß Planzeichnung ist die Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern im Bereich der Zufahrten an der K 133, „Raffaellenstraße“ vorgesehen. Um eine uneingeschränkte Sicht auf die Verkehere auf der K 133, insbesondere Radfahrer und Fußgänger, bei Verlassen des Parkplatzes des Verbrauchermarktes/Lebensmitteldiscounters gewährleisten zu können, sollten hier die gemäß RASi 2006, Bild 120 und Tabelle 59 beschriebenen Sichtfelder freigehalten werden. In dem Bereich der freizuhaltenden Sichtfelder darf die Sicht in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m nicht versperrt werden.

Örtliche Bauvorschriften

Es gilt die BauNVO 2017.

§ 1 **Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften**
Der § 2 der örtlichen Bauvorschriften betrifft die Sonstigen Sondergebiete der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70.

Der § 3 der örtlichen Bauvorschriften bezieht sich ausschließlich auf alle von der Raffaellenstraße einsehbaren Fassadenbereiche der Sonstigen Sondergebiete der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70.

§ 2 Werbeanlagen

2.1 Die örtlichen Bauvorschriften gelten für alle Werbeanlagen im Sinne des § 50 Abs. 1 der NBO.
2.2 Es sind Werbeanlagen nur zur Eigenwerbung an der Stätte der Leistung zulässig. Dies gilt sowohl für direkt am Gebäude angebrachte Werbeanlagen als auch für freistehende Werbeanlagen (z.B. Aufsteller, Pylone und Fahnenmasten).

Ausgenommen von dieser Regelung sind:
- Auslagen, Dekorationen und Plakatwerbung in Fenstern und Schaukästen,
- Werbeanlagen, die Vorübergehend für öffentliche Wahlen oder Abstimmungen angebracht oder aufgestellt werden

Ausnahmsweise können Werbeanlagen auch auf einem Grundstück errichtet werden, das unmittelbar an das Grundstück der Leistung an grenzt.

2.3 Im räumlichen Geltungsbereich sind folgende Werbeanlagen unzulässig:
1. Werbeanlagen mit beweglichen Teilen mit einer Ansichtsfäche größer als 1 m²
2. Werbung in Form von Lauf-, Wechsel- und Blinklicht
3. Lichtwerbung in folgenden Farben: RAL 1028 Leuchtgelb, RAL 2005 Leuchtorange, RAL 2007 Leuchtrot, RAL 3024 Leuchtblau, RAL 3026 Leuchtblaurot, RAL 6038 Leuchtgrün sowie Töne, die dem Farbspektrum entsprechen,
4. Werbung mit Einsatz von Bildwänden und Lasern (Lichtwerbung am Himmel oder auf Projektionsflächen)
5. Werbeanlagen, von denen Beschallungen zum Zwecke der Werbung ausgehen.

2.4 Die Bauaufsichtsbehörde kann gem. § 66 Abs. 1 NBO Abweichungen von den Bestimmungen zulassen, wenn die Einhaltung der örtlichen Bauvorschriften im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würden. Eine Abweichung der Anforderungen kann auch zugelassen werden, wenn diese unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Wahrung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen nach § 3 Abs. 1 NBO vereinbar sind.

2.5 Ordnungswidrig handelt, gemäß § 80 Abs. 3 NBO, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Maßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften über die Regelung der Außenwerbung im Gemeindegebiet entspricht.
Gemäß § 80 Abs. 5 NBO können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 3 Fassadengestaltung

3.1 Fassadenmaterialien

Als Materialien zur Fassadengestaltung sind Holz, Glas, Klinker, mineralischer Oberputz und Verbundfasersplatten zulässig. Untergeordnete Bauteile dürfen auch mit anderen Baumaterialien errichtet werden.

3.2 Fassadenfarben

Zulässig sind nur naturfarbene Klinker farbig nuanciert rot / braun / grau / gelb (z.B. Wittmunder Verblendklinker Sortierung Nr. 120, 17, 11, 4 oder ähnlich).

Verbundfasersplatten sind nur in Holzoptik und/oder im Farbton grau anthrazit RAL 7016 oder grau Hellton ähnlich RAL 7001 silbergrau zulässig.

Mineralischer Oberputz ist nur im Farbton grau anthrazit RAL 7016 zulässig.

3.3 Klinkeranteil/ Putzflächen

Der Klinkeranteil der Fassadenseiten hat mindestens 10 % zu betragen. Putzflächen sind auf der der Raffaellenstraße direkt zugewandten Fassadenseite unzulässig.

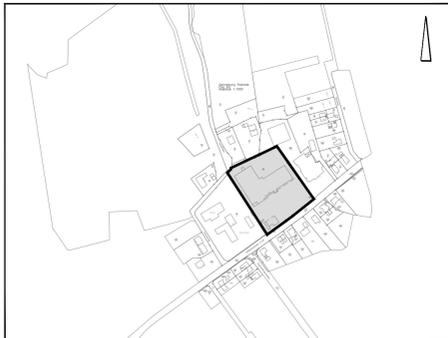
3.4 Ordnungswidrig handelt, gemäß § 80 Abs. 3 NBO, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Maßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften über die Regelung zur Fassadengestaltung im Gemeindegebiet entspricht.

Gemäß § 80 Abs. 5 NBO können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße geahndet werden.

Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 "Rastede - West"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 der Niedersächsischen Bauordnung



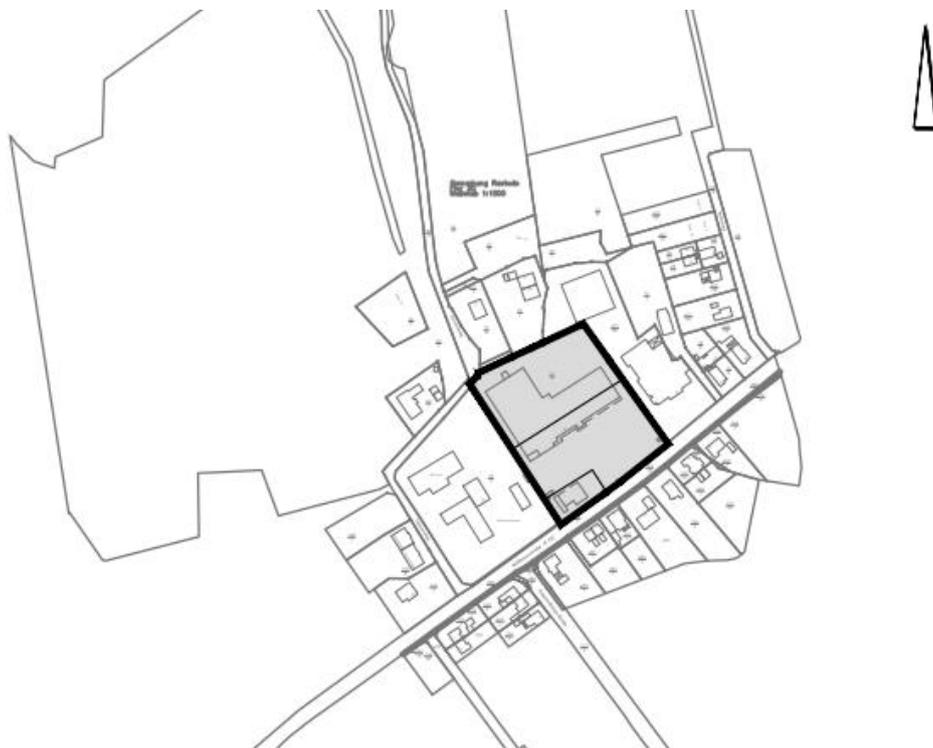
Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Dezember 2017

M. 1 : 1.000

Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 70 „Rastede - West“



Begründung

mit örtlichen Bauvorschriften

Dezember 2017

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

NWP Planungsgesellschaft mbH

Postfach 3867
26028 Oldenburg

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung



Inhaltsverzeichnis	Seite
Teil I: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung	
0. RECHTSGRUNDLAGEN UND VORBEMERKUNGEN	4
1. ANLASS DER PLANUNG	4
2. RAHMENBEDINGUNGEN	4
2.1 Geltungsbereich der Planung	4
2.2 Bestandsbeschreibung	5
2.3 Regionale Raumordnung	5
2.4 Bauleitplanung der Gemeinde Rastede	5
3. ZIELE DER PLANUNG	7
3.1 Bodenschutzklausel/ Umwidmungssperrklausel	8
4. GRUNDLAGEN FÜR DIE ABWÄGUNG.....	8
4.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	8
4.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB	9
4.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB.....	10
4.1.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung	15
4.1.4 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.....	15
4.2 Auswirkungen der Planung auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung im Sinne des § 11 (3) BauNVO	17
4.2.1 Aussagen zum Plangebiet Raiffeisenstraße Nr. 52.....	18
4.2.2 Umsetzung der gutachterlichen Empfehlungen durch die Gemeinde Rastede	24
4.3 Belange des Immissionsschutzes - Gewerbliche Lärmimmissionen	25
4.4 Ergebnisse des Umweltberichts.....	27
4.5 Belange des Verkehrs	28
4.6 Erschließung des Plangebietes durch Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV).....	31
4.7 Belange der Ver- und Entsorgungswirtschaft, Oberflächenentwässerung, Leitungen.....	31
4.8 Belange der Archäologischen Denkmalpflege	32
4.9 Belange des Denkmalschutzes.....	32
5. INHALTE DER. 2. ÄNDERUNG	33
5.1 Art der baulichen Nutzung	33
5.2 Maß der baulichen Nutzung.....	33
5.3 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen	34
5.4 Grünplanerische Festsetzungen	35
5.5 Überbaubare und nicht überbaubare Flächen, Stellplatzflächen	35
5.6 Örtliche Bauvorschriften	35
6. ERGÄNZENDE ANGABEN	37

6.1	Flächenbilanz	37
6.2	Daten zum Verfahrensablauf	37
TEIL II: UMWELTBERICHT		39
1.	EINLEITUNG	39
1.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplans	39
1.2	Ziele des Umweltschutzes	39
1.2.1	Biotopschutz	39
1.2.2	Artenschutz	40
1.2.3	Weitere Ziele der relevanten Fachgesetze und Fachplanungen	41
2.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	43
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	43
2.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	43
2.1.2	Boden, Relief	43
2.1.3	Wasser	43
2.1.4	Luft	43
2.1.5	Klima	44
2.1.6	Landschaft	44
2.1.7	Mensch	44
2.1.8	Kultur- und sonstige Sachgüter	44
2.1.9	Wechselwirkungen	44
2.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	44
2.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	45
2.3.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	45
2.3.2	Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaft	45
2.3.3	Mensch	46
2.3.4	Kultur- und sonstige Sachgüter	46
2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	46
2.4.1	Bilanzierung	47
2.4.2	Externe Kompensation	47
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	47
3	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	48
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten	48
3.1.1	Verwendete Verfahren	48
3.1.2	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	48
3.2	Maßnahmen zur Überwachung	48
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	48

- Anlage:**
- PGT Umwelt und Verkehr GmbH: Verkehrliche Beurteilung Revitalisierung Einzelhandel in Rastede, Raiffeisenstraße 52, Hannover, 09.01.2017
 - Dr. Torsten Lober: Schallimmissionsprognose für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 70 in Rastede (Kontingentierung der Geräuschemissionen, Ankershagen 05.09.2017
 - CIMA: Aktualisierung Verträglichkeitsgutachten Relaunch Einzelhandelsstrandort Raiffeisenstraße 52 in Rastede, Lübeck 21.09.2015

CIMA: Weitere bzw. zweite cima-Stellungnahme im Kontext B-Planverfahren 2. Änderung des B-Plans 70 „Rastede – West“- hier zu Anforderungen, Fragen und Einwendungen der Träger öffentlicher Belange, Lübeck, 10.04.2017

CIMA: Gutachterliche Stellungnahme zu den Einwendungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 – Rastede-West, Lübeck, 14. 09.2017

CIMA: Weitere ergänzende Stellungnahme zu den Einwendungen der TÖB zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Rastede-West“, Lübeck 27.09.2017

Teil I: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung

0. Rechtsgrundlagen und Vorbemerkungen

Rechtsgrundlagen für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 der Gemeinde Rastede sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) und der § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes, jeweils in der geltenden Fassung.

1. Anlass der Planung

Mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 und der Ausweisung von Sonstigen Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandel“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Verbrauchermarkt (Lebensmittelvollsortimenter) mit maximal 1.800 qm Verkaufsfläche (VK) und einen Lebensmitteldiscounter mit maximal 1.200 qm VK geschaffen werden. Zudem soll in das Hauptgebäude des Vollsortimenters integrierter kleinflächiger Einzelhandel (Shops) mit einer Gesamtverkaufsfläche von insgesamt maximal 200 qm mit nahversorgungs- und/oder nicht-zentrenrelevanten Sortimenten planungsrechtlich ermöglicht werden. Innerhalb des Änderungsbereichs ist bereits ein Verbrauchermarkt (Vollsortimenter) vorhanden. Das bestehende Einzelhandelsgebäude soll abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden. Bezüglich des Discounters handelt es sich um eine Standortverlagerung innerhalb des Gemeindegebietes. Derzeit ist der Discounter an der Raiffeisenstraße Nr. 34 ansässig. Die Tankstelle im Plangebiet soll im Bestand erhalten bleiben und abgesichert werden. Eine Vergrößerung der Tankstellen-Verkaufsfläche auf 60 qm soll planungsrechtlich ermöglicht werden.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Geltungsbereich der Planung

Das Plangebiet der 2. Änderung befindet sich nördlich der Raiffeisenstraße (Kreisstraße K 133), westlich der Bahnlinie, im nordwestlichen Bereich des Hauptortes Rastede. Der Geltungsbereich der 2. Änderung beinhaltet das bestehende Fachmarktzentrum und die Tankstelle bzw. das Flurstück Nr. 79/4.

Der Geltungsbereich wird im Westen durch das Flurstück Nr. 79/3 und im Norden durch die Flurstücke Nr. 79/7 und 79/8 begrenzt. Im Süden bildet die Verkehrsparzelle der Raiffeisenstraße die Grenze des Geltungsbereiches. Im Osten wird die Grenze durch das Flurstück Nr. 572/76 gebildet.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes kann dem Planteil, die Lage im Gemeindegebiet dem Übersichtsplan entnommen werden.

2.2 Bestandsbeschreibung

Im Plangebiet sind bereits ein Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche (VK) von ca. 2.115 qm und eine Tankstelle mit Shop von 20 qm VK ansässig. Außerdem befinden sich im Plangebiet ein Backshop (30 qm VK), ein Zeitschriften- Tabakwarenschop (30 qm VK) sowie ein Blumenschop (65 qm VK). Weiterhin sind im Plangebiet ein Naturheilmittelhaus (30 qm VK) und ein Teppichfachmarkt (570 qm VK) ansässig.

Das bestehende Gebäude liegt am nordwestlichen Rand des Plangebietes und erstreckt sich im zentralen Geltungsbereich fast bis an die östliche Geltungsbereichsgrenze. Im südlichen Plangebiet befinden sich die umfangreichen Stellplatzflächen. Am südwestlichen Rand liegt die Tankstelle. Die Stellplatzflächen werden derzeit über zwei Zu- und Ausfahrten erreicht. Eine Zu- und Ausfahrt liegt am südöstlichen Rand des Plangebietes, eine weitere ungefähr gegenüber des Gebäudes Raiffeisenstraße Nr. 51. Zudem verfügt die Tankstelle über eine separate Zu- und Ausfahrt.

Östlich an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich ein Baumarkt mit Wohnungen im 2. Obergeschoss. Westlich des Plangebietes liegt das Bauernmuseum, nördlich des Plangebietes befindet sich betriebsbezogenes Wohnen bzw. Wohnen im Außenbereich. Auch südlich der Raiffeisenstraße sind Wohnnutzungen vorhanden.

Die südlich angrenzende Raiffeisenstraße (K 133) führt in Richtung Westen zum Autobahnanschluss „Rastede“ zur Bundesautobahn 29. Das Plangebiet ist damit auf kurzem Weg an das überregionale Verkehrsnetz in Richtung Oldenburg und Wilhelmshaven angebunden. Die K 133 führt in Richtung Osten in das Zentrum von Rastede.

Östlich des Geltungsbereiches, in einer Entfernung von ca. 120 m, liegt die Bahnstrecke Oldenburg - Wilhelmshaven.

2.3 Regionale Raumordnung

Die Gemeinde Rastede ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland 1996 als Mittelzentrum dargestellt. Die Mittelzentren sollen die Bevölkerung ihrer Einzugsbereiche mit zentralen Einrichtungen und Gütern für den allgemeinen täglichen Grundbedarf und für den gehobenen Bedarf versorgen.

Für das Plangebiet werden keine Darstellungen getroffen.

2.4 Bauleitplanung der Gemeinde Rastede

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede ist das Gebiet dieser 2. Änderung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ dargestellt. Aus dieser Darstellung ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 entwickelbar. Die Darstellungen auf den angrenzenden Flächen können dem nachstehenden Ausschnitt entnommen werden.



Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede

Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt der Bebauungsplan Nr. 70 „Rastede West“ vor. Der Bebauungsplan Nr. 70 umfasst neben dem Geltungsbereich dieser 2. Änderung auch weite Teile der westlich und östlich/ nordöstlich angrenzenden Flächen. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 70 werden die im Geltungsbereich dieser 2. Änderung gelegenen Flächen überwiegend als Sondergebiet „Einzelhandel“ festgesetzt, am südwestlichen Rand wird ein Sondergebiet „Tankstelle“ ausgewiesen. Zulässig ist im Sondergebiet „Einzelhandel“ für den Food-Bereich eine zulässige Grundfläche von 1.100 qm und für den Non-Food-Bereich eine zulässige Grundfläche von 3.200 qm. Zudem wird für das Sondergebiet „Einzelhandel“ ein Vollgeschoss und eine abweichende Bauweise festgesetzt. Für die Tankstelle wird eine zulässige Grundfläche von 100 qm sowie maximal ein Vollgeschoss ausgewiesen.

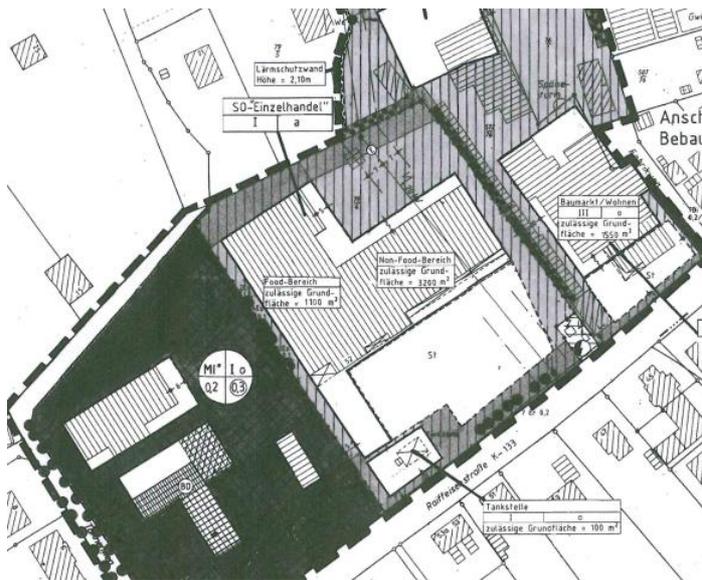


Abb.: Planteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 70

Für die östlich an diese 2. Änderung angrenzenden Flächen wurde eine 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 durchgeführt. Im Rahmen der 1. Änderung wurde der Zulässigkeitskatalog geändert. Zulässig sind Baumärkte ohne Angebot von zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

Die südlich des Plangebietes bzw. südlich der Raiffeisenstraße gelegenen Flächen sind durch den Bebauungsplan Nr. 7 überplant. Für die südwestlich befindlichen Flächen wird im Bebauungsplan Nr. 7 ein Industriegebiet, für die südöstlich gelegenen Flächen werden Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 7 resultiert aus dem Jahr 1964.

3. Ziele der Planung

Für den Geltungsbereich dieser 2. Änderung besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 70 „Rastede West“. Der Bebauungsplan Nr. 70 setzt für den Geltungsbereich dieser 2. Änderung überwiegend ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ fest. Am südwestlichen Rand wird ein Sondergebiet „Tankstelle“ ausgewiesen. Innerhalb des Plangebietes der 2. Änderung ist bereits ein Verbrauchermarkt (Vollsortimenter) mit einer Verkaufsfläche von ca. 2.115 qm mit drei kleinflächigen Konzessionären (Backshop, Blumenshop, Zeitschriften-/ Tabakwaren-Shop) sowie ein Teppichfachmarkt, ein kleiner „Naturheilmittel-Laden“ (v.a. Versand) und eine Tankstelle vorhanden. Der bestehende Gebäudekörper befindet sich im nördlichen und zentralen Geltungsbereich, südlich des Gebäudes sind die Stellplätze vorhanden. Die Tankstelle liegt am südwestlichen Rad des Geltungsbereiches.

Ein privater Investor beabsichtigt, den bestehenden Gebäudekörper abzureißen und durch einen neuen Gebäudekörper zu ersetzen. Der Verbrauchermarkt (Vollsortimenter) soll in diesem Zuge auf eine maximale Verkaufsfläche von ca. 1.800 qm verkleinert werden. Zudem soll der in der Raiffeisenstraße Nr. 34 ansässige Lebensmitteldiscounter in das Plangebiet verlagert werden und dann eine maximale Verkaufsfläche von 1.200 qm aufweisen. Derzeit verfügt der Lebensmitteldiscounter über 800 qm Verkaufsflächen.

Die vorhandenen Stellplätze werden im Bestand von der Raiffeisenstraße aus und über zwei Ein- und Ausfahrten erschlossen. Zudem verfügt die Tankstelle über eine zusätzliche Ein- und Ausfahrt. Die bestehende Erschließungssituation soll grundsätzlich beibehalten werden, wobei jedoch die mittig gelegene Ein- und Ausfahrt um einige Meter in Richtung Osten verschoben wird und die Tankstelle nur noch über eine Ausfahrt verfügt. Die entlang der Raiffeisenstraße vorhandenen, ortsbildprägenden Bäume werden weitgehend erhalten und im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt.

Die Gemeinde Rastede steht den Planungen des Investors grundsätzlich positiv gegenüber. Durch den Gebäudeneubau und die Verlagerung des Discounters kann der bestehende und etablierte Standort im Plangebiet gestärkt werden. Mit den geplanten Veränderungen würde sich der Standort dann als Nahversorgungsstandort präsentieren. Die besondere Eignung des Plangebietes als Nahversorgungsstandort ist in seiner verkehrsgünstigen Lage an der Raiffeisenstraße zu sehen, woraus eine gute Erreichbarkeit von den Wohngebieten der Gemeinde resultiert. Zudem ergibt sich mit dem östlich angrenzenden Baumarkt ein Standortverbund. Die geplanten Einzelhandelseinrichtungen wurden durch einen Einzelhandelsgutachter im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung beurteilt. Nachteilige Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche sowie die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung im Sinne des § 11 (3) BauNVO haben die Gutachter bezüglich der geprüften Sortimente ausgeschlossen. Zudem steht das Vorhaben dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Rastede nicht entgegen und ist mit den Zielen der Landesraumordnung vereinbar.

Die Gemeinde hat alternativ zu der vorliegenden Planung auch eine Erweiterung des Discounters am bestehenden Standort Raiffeisenstraße Nr. 34 geprüft und auch durch einen Einzelhandelsgutachter beurteilen lassen. Auch der Altstandort zählt nicht zum zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Rastede, wird im Einzelhandelskonzept aber ebenfalls als Fachmarktstandort eingestuft. Im Ergebnis teilt die Gemeinde Rastede die Auffassung der Gutachter, wonach eine Erweiterung und Verlagerung des Discounters zur Raiffeisenstraße Nr. 52 im Vergleich zu einer Erweiterung des Discounters am Bestandsstandort die sinnvollere Option darstellt. Ein Vorteil in der Verlagerung ist insbesondere in der Schaffung eines Kopplungsstandortes aus Vollsortimenter (Verbrauchermarkt) und Discountmarkt zu sehen. Dies stärkt

nicht nur den Vollsortimenter, sondern stellt auch aus Kundensicht ein attraktives Angebot dar, welches bisher nicht im Rasteder Gemeindegebiet vorhanden ist.

In Bezug auf den Altstandort wird die Gemeinde Rastede überprüfen, welche Möglichkeiten für eine Folgenutzung bestehen. Die Flächen am Altstandort sind derzeit als Gewerbegebiet durch einen Bebauungsplan ausgewiesen und im Einzelhandelskonzept als Fachmarktstandort klassifiziert. Die Gemeinde erkennt jedoch für diesen Bereich nach Realisierung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 keinen weiteren Bedarf für einen Nahversorger. Auch unabhängig von der planungsrechtlichen Situation sieht die Gemeinde keine realistische Ansiedlungsperspektive für einen weiteren Nahversorger am Altstandort.

Die aufgezeigten Investorenplanungen sind auf der Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 70 aufgrund der festgesetzten Grundflächen und des ausgewiesenen Baufeldes planungsrechtlich nicht zulässig. Die Gemeinde Rastede ändert daher den Bebauungsplan Nr. 70 und schafft damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Stärkung des Standortes. Dazu wird im Rahmen dieser 2. Änderung ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandel/ Tankstelle“ ausgewiesen. Das Sonstige Sondergebiet wird in insgesamt drei Teilflächen für den Verbrauchermarkt (Vollsortimenter), den Lebensmitteldiscounter und die Tankstelle untergliedert. Die zulässigen Verkaufsflächen werden begrenzt.

Außerdem wurden ein Schallgutachten und ein Verkehrsgutachten erstellt. Die Gutachten werden ebenfalls in die Planunterlagen eingearbeitet. Als Ergebnis des Schallgutachtens werden im Bebauungsplan flächenbezogene Schalleistungspegel und Richtungssektoren festgesetzt.

3.1 Bodenschutzklausel/ Umwidmungssperrklausel

Das BauGB enthält in § 1a Abs. 2 BauGB Regelungen zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen:

- Nach § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel).
- § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald und für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel).

Die Planung der Gemeinde Rastede entspricht sowohl der Bodenschutzklausel als auch der Umwidmungssperrklausel. Das Plangebiet ist bereits bebaut und hoch versiegelt. Mit der Planung wird eine Anpassung der Verkaufsfläche und der überbaubaren Flächen planungsrechtlich vorbereitet.

4. Grundlagen für die Abwägung

4.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Gemäß § 3 [1] und [2] BauGB sowie § 4 BauGB werden Beteiligungsverfahren in Form der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der öffentlichen Auslegung durchgeführt. Die in den genannten Verfahren von der betroffenen Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Hinweise und Anregungen zu den Planinhalten werden im Weiteren in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 [7] BauGB eingestellt.

4.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB

- Bürger befürchten, ein erhöhtes Unfallpotenzial durch anliefernde LKW für alle Verkehrsteilnehmer. Durch rückwärts ausparkende Kunden könnte es zu Kollisionen kommen, auch mit LKW, die quasi über das gesamte Gelände fahren. Die Anlieferung müsste rückwärts erfolgen. Zudem wurde eine Reihe von Hinweisen zur konkreten Ausführungsplanung vorgebracht.

Die Bedenken werden nicht geteilt. Sowohl die REWE Group als auch Aldi Nord wurden mit den nebenstehenden Einwänden konfrontiert. REWE hat den Einwänden entgegnet, dass an vielen Standorten gleiche oder ähnliche Anliefersituationen bestehen. Es ist nicht bekannt, dass es dort zu Problemen oder gar zu Personenschäden gekommen ist. Bei REWE ist im Extremfall mit 4 LKW Anlieferungen (davon ein Sattelzug) an einem Tag zu rechnen. In der Regel kommen 2 LKW am Tag und diverse kleinere Transportfahrzeuge.

Aldi Nord hat zu den nebenstehenden Einwänden folgendes ausgeführt:

Da das Gros der angelieferten Waren über den hauseigenen Fuhrpark bewegt wird, lässt sich anhand der mit den Mitarbeitern geführten Interviews und der Aussage des Fuhrparkleiters sehr präzise ablesen, ob aus der skizzierten Situation für die Zukunft möglicherweise eine Situation erwachsen möge, die in einer für uns nicht hinnehmbaren Gefährdung Dritter und oder ggf. darüber hinaus in einem Belieferungserschwerern münden wird.

Beides können wir nach der durchgeführten Erhebung für die Zukunft nahezu ausschließen, sodass wir gegen die von Ihnen skizzierte Planung in diesem Punkte keinerlei Bedenken vorzubringen haben.

Darüber hinaus sind alle für eine Belieferung infrage kommenden Fahrzeuge zum Zwecke der Gefahrenverhütung mit entsprechenden Rückfahrkameras und zusätzlichen Rückfahr Scheinwerfern zur Ausleuchtung des Fahrweges, sowie teilweise mit einem akustischen Signalgeber - durch den zusätzlich auf die Rückwärtsbewegung des Fahrzeuges aufmerksam gemacht wird ausgestattet.

Weiterhin können wir Ihnen mitteilen, dass mindestens sieben von uns unterhaltene Filialstandorte über eine ähnliche Anlieferungssituation verfügen, wie Sie diese für den Neubau in Rastede planen.

Alle Objekte betreffend, können wir gemäß der Auskunft unseres Fuhrparkleiters- Bagatell und Sachschäden ausgeschlossen, - seit Bestehen der Standorte, auf eine unfallfreie Historie in Bezug auf Personenschäden, die im Zusammenhang mit einer Anlieferung durch unsere LKW stehen könnten verweisen.

Zwei Standorten sind Gemeinschaftsstandorte mit EDEKA. Auch der EDEKA LKW fährt dort über den gesamten Kundenparkplatz und stößt dann rückwärts entlang der Parkreihe in die Anlieferung.

Die von den Bürgern geäußerten Bedenken werden aus den vorstehenden Gründen nicht geteilt. Die Einwände zur Ausbauplanung sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

- Bürger haben nachgefragt, wo das Oberflächenwasser verbracht wird.

Das anfallende Regenwasser soll sowohl in den Regenwasserkanal in der Raiffeisenstraße abgeführt wird (hier insbesondere die Parkplatzflächen) als auch über ein privates Regenwasserrückhaltesystem gedrosselt in einen Graben an der Tannenstraße abgeführt werden. Damit werden keine größeren Änderungen gegenüber der derzeitigen Entwässerungssituation vorgenommen.

- Bürger stellen in Frage, dass nur 75 % der Kunden motorisiert das Plangebiet ansteuern.

Die Bedenken werden nicht geteilt. Das derzeitige Verkehrsaufkommen wurde mit eigens installierten Kameras aufgezeichnet, sodass die theoretisch ermittelten Werte mit den tatsächlichen Aufkommen abgeglichen werden konnten. Vor diesem Hintergrund ergibt sich ein PKW-Anteil von optimistisch gerechneten 75 %, wobei aber mittlerweile an Vergleichsstandorten auch festgestellt wurde, dass immer häufiger der Einkauf zu Fuß oder mit dem Fahrrad erledigt wird, wodurch sich der PKW-Anteil teilweise weiter reduziert hat.

- Bürger regen an, das Nonfood-Angebot auf 10 % zu begrenzen.

Der Anregung wurde insoweit nachgekommen, als dass aperiodische Randsortimente (zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente) auf maximal 10 % der realisierten Verkaufsfläche begrenzt werden.

- Ein Bürger hat auf seine Wohnung im Bauernmuseum hingewiesen. Diese sei im Schallschutzgutachten zu berücksichtigen.

Die Anregung wurde berücksichtigt. Das Schallgutachten wurde aktualisiert. In der Aktualisierung wird das Wohnhaus als Immissionsort berücksichtigt. Die Schallgutachter haben für die Immissionsorte unter Berücksichtigung der Vorbelastung Planwerte ausgearbeitet und eine Unterteilung des Änderungsgebietes in drei Teilflächen vorgenommen. Die Emissionskontingente der Teilflächen sind in einer Optimierungsrechnung so ermittelt worden, dass an keinem der untersuchten Immissionsorte der zugehörige Planwert durch die Schallemissionen aller Teilflächen überschritten wird. Die gutachterlichen Ergebnisse werden in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 umgesetzt. Die ermittelten Emissionskontingente für die Teilflächen sowie die Richtungssektoren werden im Planteil festgesetzt. Immissionsschutzrechtliche Gründe stehen der Änderung des Bebauungsplanes damit nicht entgegen.

- Bürger haben bemängelt, dass in dem Verkehrsgutachten nicht ersichtlich sei, welche konkreten Auswirkungen die neue Verkehrssituation unter Berücksichtigung der aktuellen und zukünftigen Schließzeiten der Bahnschranke haben wird.

Der Stau bei geschlossener Schranke reicht heute in den Spitzenstunden tlw. über die August-Brötje-Str hinaus. Zukünftig wird sich an dieser Situation - solange es einen beschränkten Bahnübergang gibt – nichts wesentliches ändern: Die Kunden, die aus Westen kommen und zum Aldi wollen, müssen heute den BÜ queren bzw. stehen bei geschlossener Schranke im Stau. Zukünftig können diese Kunden zum Kundenparkplatz links abbiegen und verkürzen somit den Stau. Kunden, die von Osten kommen, müsse heute nicht den Bahnübergang queren. Zukünftig werden diese Kunden bei der Rückfahrt ggf. vor der geschlossenen Schranke auf der Raiffeisenstraße oder dem Kundenparkplatz stehen. Somit wird im Saldo kein signifikanter Unterschied erkennbar

4.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB

- Der Landkreis hat aus raumordnerischer Sicht Bedenken vorgetragen. Die vorliegende Planung der Gemeinde Rastede sei nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst. Angeregt wird eine Beschränkung auf periodische Sortimente, diese müssten einen Anteil von 90% an der Verkaufsfläche ausmachen. Des Weiteren fehle der Nachweis, dass die Auswirkungen der geplanten Vorhaben für die Strukturen in den städtebaulich integrierten Lagen bzw. zentralen Versorgungsbereichen verträglich seien. Das Einzelhandelsgutachten sei dazu nicht ausreichend. Darüber hinaus entspreche die Festsetzung

des SO i.V.m. der textl. Festsetzung Nr. 1 aufgrund der Kontingentierung innerhalb des Baugebietes nicht den rechtlichen Anforderungen.

Das Einzelhandelskonzept wurde um gutachterliche Einschätzungen des Vorhabens in Hinblick auf eine Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Landesraumordnung ergänzt (CIMA April 2017, CIMA 14. September 2017, CIMA 27.09.2017). Die gutachterlichen Aussagen werden in der Begründung ergänzt. Die Gutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass das Planvorhaben dem Kongruenzgebot und dem Konzentrationsgebot entspricht. Dem Abstimmungsgebot wird im Rahmen der Bauleitplanung Rechnung getragen. Auch ist aus Sicht der Einzelhandelsgutachter das Planvorhaben in der Gesamtschau mit der Intention des Integrationsgebotes vereinbar. Das untersuchte Vorhaben entspricht dem Beeinträchtigungsverbot. Aperiodische Randsortimente (zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente) werden zur erneuten Entwurfsfassung auf maximal 10 % der realisierten Verkaufsfläche begrenzt

Die Anregung zur Festsetzung Nr. 1 wird insoweit berücksichtigt, als in den Katalog der zulässigen Nutzungen für die Teilfläche A ein Lebensmitteldiscounter (maximal 1.200 qm VK) aufgenommen wird. Weiterhin wird für die Teilfläche B definiert, dass diese der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Lebensmittelvollsortimenter) mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 1.800 qm zzgl. 200 qm Konzessionsflächen (soweit diese in Funktionseinheit mit dem großflächigen Einzelhandel errichtet werden), die für die nahversorgungs-, zentren- und/oder nicht-zentrenrelevanten Branchen/Sortimente (z.B. Bäcker, Lotto/Totto, Tabakwaren, Zeitschriften/Zeitungen). gemäß in der Festsetzung beigefügter Sortimentsliste des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes Rastede (11/2015) genutzt werden, dient.

Im Zusammenhang mit den engen Grenzen des Baufeldes in Verbindung mit der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 8,5 m und einem Vollgeschoss wird das sogenannte Windhundprinzip vermieden. Die getroffenen Festsetzungen setzen die gutachterlichen Empfehlungen um und berücksichtigen die Anregungen des Landkreises.

- Der Landkreis hat angemerkt, dass die beispielhafte Auflistung möglicher Sortimente nicht dem Bestimmtheitsgebot entspreche. Die Wortwahl „Verbrauchermarkt“ sei ungewöhnlich.

Die Anregung wird berücksichtigt. Für die Teilfläche B werden die nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente für die zulässigen Shops ergänzt.

Die Cima definiert in ihrem Einzelhandelsgutachten (2015) einen Verbrauchermarkt wie folgt: Verkaufsfläche ca. 1.500 m² bis 5.000 m², Lebensmittelvollsortiment und mit zunehmender Fläche ansteigender Anteil an Non-Food-Abteilungen (Gebrauchsgüter). Insofern entspricht die Formulierung in den Festsetzungen der Definition im Einzelhandelsgutachten. Die Formulierung wird nicht geändert.

- Der Landkreis hat angemerkt, dass im Schallgutachten für den B-Plan Nr. 70, in dem planungsrechtlich großflächiger Einzelhandel und Wohnen ermöglicht wird, die Baugebietskategorie Mischgebiet für die Immissionsrichtwerte herangezogen. Hier sei zu prüfen, ob die Heranziehung eines Kerngebietes rechtlich korrekt wäre.

Der Lärmgutachter hat dazu folgendes ausgeführt: Lärmtechnisch sind Kerngebiete nach der TA Lärm wie Mischgebiete zu behandeln, so dass sich im Ergebnis nichts ändern würde. Das Gutachten wird daher nicht geändert.

- Der Landkreis hat empfohlen, die textliche Festsetzung Nr. 7 um eine Liste von standortgerechten Gehölzen zu ergänzen. Die Kompensationsmaßnahmen seien nachzuweisen.

Die Festsetzung Nr. 7 wird um geeignete Arten ergänzt (Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Stieleiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Feldahorn (*Acer campestre*) und Eberesche (*Sorbus aucuparia*).

Die externe Kompensation erfolgt im Flächenpool der Gemeinde Rastede.

- Der Landkreis hat angeregt Angaben zum Denkmalschutz zu ergänzen.

Der Anregung wurde nachgekommen.

- Der Landkreis hat angemerkt, dass aus verkehrsbehördlicher Sicht aufgrund der derzeitigen Planungen eines höhenungleichen Bahnüberganges Bedenken gegen die Bebauungsplanänderung bestehen.

Das derzeitige Erschließungskonzept und das Verkehrsgutachten sehen – wie im Bestand – zwei Anbindungen der geplanten Stellplatzflächen an die Raiffeisenstraße (K 133) vor. Die Leistungsfähigkeitsberechnungen der Verkehrsgutachter ergaben für die beiden Parkplatzanbindungen eine gute Verkehrsqualität (Stufe B) mit ausreichenden Kapazitätsreserven. Die Gemeinde hat die gutachterlichen Aussagen geprüft und für plausibel befunden. Sie ist zu der Auffassung gelangt, dass das geplante Erschließungskonzept mit zwei Stellplatzanbindungen und einer zusätzlichen Ausfahrt von der Tankstelle leistungsfähig und die Erschließung damit ausreichend gesichert ist.

Im Rahmen der im Dezember 2016 zwischen der Gemeinde Rastede, dem Landkreis Ammerland sowie der DB Netz AG geschlossenen Planungsvereinbarung über die Beseitigung und den Ersatz des höhengleichen Bahnübergangs an der K 133 ist zunächst eine Verkehrsuntersuchung durchzuführen. Erst im Rahmen des daraufhin vorliegenden Untersuchungsergebnisses können neben der sog. Nullvariante auch andere Varianten, möglicherweise in Form der Vorzugsvariante 5 (Machbarkeitsstudie der Gemeinde Rastede aus dem Jahre 2010), entwickelt werden. Im Rahmen des Auftaktgesprächs wurde deutlich, dass die Planung zur Beseitigung des höhengleichen Bahnübergangs von Grund auf neu untersucht und geplant werden muss. Auch wenn die Gemeinde an der Vorzugsvariante 5 festhalten sollte, kann nicht abgeschätzt werden, ob jene Variante das Ergebnis der weiteren Planung sein soll.

Insoweit wertet die Gemeinde Rastede die Sicherstellung der Nahversorgung höher als das Ergebnis einer noch nicht abgeschlossenen Untersuchung mit ungewissem Ausgang. Soweit die Untersuchung mit dem Ergebnis abschließt, dass private Grundstücke für die Beseitigung des höhengleichen Bahnübergangs in Anspruch genommen werden müssen, ist dies in dem sich anschließenden Planverfahren für die Beseitigung des höhengleichen Bahnübergangs zu betrachten.

- Die Deutsche Telekom hat eine Stellungnahme zur Ausführungsebene vorgebracht.
- Die Stadt Oldenburg hat angeregt, das Einzelhandelsgutachten um einen Abgleich mit den Zielen des Landesraumordnungsprogrammes 2017 zu ergänzen.

Die Anregung wird zur Entwurfsfassung berücksichtigt. Das Einzelhandelsgutachten wurde ergänzt um einen Abgleich der Planung mit den Zielen der Raumordnung. Die gutachterlichen Inhalte und Ergebnisse wurden in die Planunterlagen eingearbeitet.

- Das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt hat angemerkt, dass die Berechnung der schalltechnischen Kontingentierung grob fehlerhaft sei. Der Bebauungsplan Nr. 7 beinhalte auch die Wohnhäuser I0-12 und I0-13 und diese seien dort-offensichtlich aus Gründen der Erweiterungen der Brötje Heizungswerke als GI festgesetzt worden. Ob man diese Einschätzung auch rechtlich bei der vormals vorhandenen Wohnnutzung und der Nichtentwicklung zu einem GI halten kann, möge dahin gestellt sein; empfohlen wird eine

Gemengelage anzunehmen mit Immissionsrichtwerten (IRW) von 60/45 dB(A) tags/nachts. Die Schallemissionskontingentierung des veränderten REWE/ALDI/Tankstellenstandortes werde in diese Richtung maßgeblich durch den Immissionsort IO-11 (Gemengelage 6.7 TA Lärm) bestimmt. Die heutige Schallimmissionsituation (Vorbelastung aus Anlage 6 + REWE/Tankstelle Bestand) dürfe durch die Neuplanung in der Gemengelage (Vorbelastung + REWE/ALDI/Tankstelle NEU) nicht verschlechtert werden. Das gelte auch für die übrigen Gemengelagen nach 6.7 TA Lärm. Von schalltechnischen Zusatzkontingenten in einzelnen Richtungssektoren nach der DIN 45691 sollte in Gemengelagen dringend Abstand genommen werden.

Das Schallgutachten wurde zur erneuten Entwurfsfassung überarbeitet. Die IO-12 und IO-13 (sowie ein benachbartes Haus) liegen in einem Industriegebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7. Unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg vom 10.07.2017 werden hier Immissionsrichtwerte von 60/45 dB(A) Tag/Nacht (Gemengelage) zu Grunde gelegt. Die Berechnungen und die Beurteilung der Schallgutachter wurden auf dieser Basis überarbeitet. Die geänderten gutachterlichen Ausführungen wurden in der Begründung und in den Planteil zur erneuten Entwurfsfassung eingearbeitet. Das überarbeitete Schallgutachten wurde dem Gewerbeaufsichtsamt vorgelegt. Das Gewerbeaufsichtsamt hat per Mail am 06.09.2017 mitgeteilt, dass die Bedenken mit dem vorliegenden, geänderten Schallgutachten ausgeräumt sind.

- Die Polizeiinspektion Oldenburg-Stadt/Ammerland und die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr haben angemerkt, dass bei insgesamt gestiegenem Verkehrsaufkommen sich Konflikte mit dem schon jetzt zeitweise problematischen Verkehrsverhältnissen auf der K133 (höhengleicher BÜ) ergeben könnten. Hier sollten auch mit Blick auf Stellplätze Planungsoptionen offen gehalten werden.

Der Stau bei geschlossener Schranke reicht heute in den Spitzenstunden tlw. über die August-Brötje-Str hinaus. Zukünftig wird sich an dieser Situation - solange es einen beschränkten Bahnübergang gibt – nichts wesentliches ändern: Die Kunden, die aus Westen kommen und zum Aldi wollen, müssen heute den Bahnübergang queren bzw. stehen bei geschlossener Schranke im Stau. Zukünftig können diese Kunden zum Kundenparkplatz links abbiegen und verkürzen somit den Stau. Kunden, die von Osten kommen, müssen heute nicht den Bahnübergang queren. Zukünftig werden diese Kunden bei der Rückfahrt ggf. vor der geschlossenen Schranke auf der Raiffeisenstraße oder dem Kundenparkplatz stehen. Somit wird im Saldo kein signifikanter Unterschied erkennbar werden. Das derzeitige Erschließungskonzept und das Verkehrsgutachten sehen – wie im Bestand - zwei Anbindungen der geplanten Stellplatzflächen an die Raiffeisenstraße (K 133) vor. Es liegt ein Verkehrsgutachten vor. Die Leistungsfähigkeitsberechnungen der Gutachter ergaben für die beiden Parkplatzanbindungen eine gute Verkehrsqualität (Stufe B) mit ausreichenden Kapazitätsreserven. Die Gemeinde hat die gutachterlichen Aussagen geprüft und für plausibel befunden. Sie ist zu der Auffassung gelangt, dass das geplante Erschließungskonzept mit zwei Stellplatzanbindungen und einer zusätzlichen Ausfahrt von der Tankstelle leistungsfähig und die Erschließung damit ausreichend gesichert ist. Im Rahmen der im Dezember 2016 zwischen der Gemeinde Rastede, dem Landkreis Ammerland sowie der DB Netz AG geschlossenen Planungsvereinbarung über die Beseitigung und den Ersatz des höhengleichen Bahnübergangs an der K 133 ist zunächst eine Verkehrsuntersuchung durchzuführen. Erst im Rahmen des daraufhin vorliegenden Untersuchungsergebnisses können neben der sog. Nullvariante auch andere Varianten, möglicherweise in Form der Vorzugsvariante 5 (Machbarkeitsstudie der Gemeinde Rastede aus dem Jahre 2010), entwickelt werden. Im Rahmen des Auftaktgesprächs wurde deutlich, dass die Planung zur Beseitigung des höhengleichen Bahnübergangs von Grund auf neu untersucht und geplant werden muss.

Auch wenn die Gemeinde an der Vorzugsvariante 5 festhalten sollte, kann nicht abgeschätzt werden, ob jene Variante das Ergebnis der weiteren Planung sein soll. Insoweit wertet die Gemeinde Rastede die Sicherstellung der Nahversorgung höher als das Ergebnis einer noch nicht abgeschlossenen Untersuchung mit ungewissem Ausgang. Soweit die Untersuchung mit dem Ergebnis abschließt, dass private Grundstücke für die Beseitigung des höhengleichen Bahnübergangs in Anspruch genommen werden müssen, ist dies in dem sich anschließenden Planverfahren für die Beseitigung des höhengleichen Bahnübergangs zu betrachten.

- Der OOWV und Vodafone Kabel haben auf ihre Leitungen im Plangebiet hingewiesen und Hinweise zur Ausführungsebene vorgebracht.

In die Begründung wurde ein Hinweis auf die Versorgungsanlagen des OOWV aufgenommen.

- Die Gemeinde Jade keine Bedenken, soweit die Kaufkraft in der Gemeinde Jade nicht beeinflusst wird.

Das Einzelhandelskonzept wurde um eine gutachterliche Einschätzung des Vorhabens in Hinblick auf eine Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Landesraumordnung ergänzt (CIMA 2017). Die gutachterlichen Aussagen werden in der Begründung ergänzt. Die Gutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass das Planvorhaben dem Kongruenzgebot und dem Konzentrationsgebot entspricht. Dem Abstimmungsgebot wird im Rahmen der Bauleitplanung Rechnung getragen. Auch ist aus Sicht der Einzelhandelsgutachter das Planvorhaben in der Gesamtschau mit der Intention des Integrationsgebotes vereinbar. Das untersuchte Vorhaben entspricht dem Beeinträchtigungsverbot.

- Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat zusätzlich zu den Anmerkungen zum höhengleichen Bahnübergang (s.o.) auch auf die notwendigen Sichtfelder hingewiesen.

Die Eintragung von Sichtfeldern in den Planteil des Bebauungsplans ist nicht erforderlich. Die Anforderungen ergeben sich aus dem Straßenrecht unmittelbar. Die Aussagen wurden in der Begründung ergänzt.

- Die IHK hat angemerkt, dass nicht plausibel sei, warum sich der Standort durch die geplante Veränderung zu einem reinen Nahversorgungsstandort entwickeln sollte. Deshalb sei eine umfassende städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsprüfung notwendig.

Die Anregung wurde berücksichtigt. Das Einzelhandelsgutachten wurde entsprechend aktualisiert. Die Gutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass nachteilige Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche (hierzu zählt auch die Rasteder Innenstadt) sowie die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung im Sinne des § 11 (3) BauNVO bezüglich dieser Sortimente ausgeschlossen werden. Auch die wirkungsanalytische Einschätzung für die Randsortimente hat ergeben, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu befürchten sind. Eine raumordnerische Prüfung gemäß des LROP Niedersachsen (geändert 2017) hinsichtlich des Kongruenzgebots (grundzentral), des Beeinträchtigungsverbots, des Integrations-, Konzentrations- und Abstimmungsgebots wurde von den Einzelhandelsgutachtern ergänzt.

- Die IHK hat zum Altstandort des Discounters angemerkt, dass die Möglichkeit bestehe, dass dort jederzeit ein Lebensmittelanbieter angesiedelt werden könnte. Daher sollte das Verträglichkeitsgutachten auch die Auswirkungen eines solchen Vorhabens mit prüfen. Dieses wäre dann entbehrlich, wenn der Standort überplant werden würde.

Die Einzelhandelsgutachter haben ihre Aussagen hinsichtlich der Nachnutzung des Aldi-Altstandortes am Standort Raiffeisenstraße 34 ergänzt.

4.1.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.

4.1.4 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

- Der Landkreis Ammerland und die IHK Oldenburg haben erneut Bedenken hinsichtlich des Einzelhandelskonzeptes vorgebracht. Nach dem Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) seien auch Änderungen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben wie Neuansiedlungen zu behandeln. Demnach könne für die raumordnerische Beurteilung dieser Bauleitplanung nicht zur Argumentation herangezogen werden, dass es sich um die Neustrukturierung eines bereits vorgeprägten Standortes handle. Gemäß LROP sei der gesamte Umsatz des zu prüfenden Vorhabens in die Betrachtung einzustellen.

Aufgrund der Stellungnahme u.a. des Landkreises Ammerland ist eine Gutachtenergänzung erfolgt (CIMA 14. September 2017). Zudem hat am 20.09.2017 unter Beteiligung der IHK, des Landkreises, der Gemeinde, der CIMA, des Projektentwicklers und des Planungsbüros ein Abstimmungsgespräch in Bezug auf die Einwende zum Einzelhandelsgutachten stattgefunden. Dabei wurde festgehalten, dass die IHK Oldenburg und der Landkreis Ammerland eine wirkungsanalytische und raumordnerische Prüfung des Gesamtumsatzes des Planvorhabens fordern. Dieser Forderung wurde nachgekommen. Es liegt eine weitere Ergänzung der CIMA vom 27.09.2017 vor. Die Ergebnisse wurden in den Planunterlagen ergänzt.

- Der Landkreis Ammerland und die IHK Oldenburg haben angeregt, die Ausnahmevoraussetzungen zur Erfüllung des Integrationsgebotes zu prüfen. Dazu gehöre insbesondere die Sicherstellung der Sortimentsstruktur (mindestens 90% periodische Sortimente) per textlicher Festsetzung sowie die begründete Darlegung, dass eine Ansiedlung in städtebaulich integrierter Lage nicht umsetzbar ist.

Das Einzelhandelsgutachten wurde hinsichtlich des Integrationsgebotes laut Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 des LROP ergänzt. Die textliche Festsetzung wurde wie folgt ergänzt: Aperiodische Randsortimente (zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente) werden auf maximal 10 % der realisierten Verkaufsfläche begrenzt.

- Die IHK hat bemängelt, dass die im ursprünglichen Verträglichkeitsgutachten angenommene Flächenproduktivität des Discounters (Bestand 5.487,5 €, Planvorhaben 5.116 €) zu niedrig angesetzt sei.

Die Einzelhandelsgutachter haben in ihrer Gutachtenergänzung vom 27.09.2017 die Berechnung zusätzlich auch unter Heranziehung einer Raumleistung von 6.000,- €/qm VKF p.a. getätigt.

- Der Landkreis hat bemängelt, dass die textliche Festsetzung Nr. 1 nicht den rechtlichen Anforderungen entspreche. Für die rechtssichere Ausgestaltung der textlichen und zeichnerischen Festsetzung sei die Wahrscheinlichkeit des Eintretens einer rechtswidrigen Situation irrelevant. Mit Stellungnahme vom 28.02.2017 sei wegen der Kontingenzierungsproblematik auf die Festsetzung von jeweiligen sonstigen Sondergebieten hingewiesen worden. Trotzdem beinhalte der Planentwurf - wie schon der Vorentwurf - wieder eine Gliederung per Festsetzung von "Teilflächen".

Die Anregung wird wie folgt berücksichtigt. In Anbetracht der Kleinteiligkeit der geplanten Nutzungen/ Shops ist eine weitere Untergliederung in Teilflächen im Planteil nicht sinnvoll. Daher wird die textliche Festsetzung Nr. 1 wie folgt geändert:

Die Teilfläche B dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Lebensmittelvollsortimenter) mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 1.800 qm zzgl. 200 qm Konzessionsflächen (soweit diese in Funktionseinheit mit dem großflächigen Einzelhandel errichtet werden), die für die nahversorgungs-, zentren- und/oder nicht-zentrenrelevanten Branchen/Sortimente (z.B. Bäcker, Lotto/Totto, Tabakwaren, Zeitschriften/Zeitungen). gemäß nachstehender Sortimentsliste des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes Rastede (11/2015) genutzt werden:

Aperiodische Randsortimente (zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente) werden auf maximal 10 % der realisierten Verkaufsfläche begrenzt.

Durch die Integration der Shops in den Hauptgebäudekörper und die Begrenzung der Verkaufsfläche wird das sog. Windhundprinzip vermieden.

- Der Landkreis hat angeregt, die Bilanzierung zu überprüfen.

Der Anregung wurde nachgekommen. Die städtebaulichen Daten werden überprüft (Umfang der als zu erhalten festgesetzten Gehölze) und die Kompensationsbilanzierung zur erneuten Entwurfsfassung entsprechend korrigiert.

- Das staatliche Gewerbeaufsichtsamt und der Landkreis haben angeregt, bezüglich der Immissionsorte 12 und 13 (Raiffeisenstraße 51 und 53) eine Gemengelage mit Immissionsrichtwerten von 60/45 dB(A) tags/nachts anzunehmen. Die Gemeinde sollte bezüglich des unmittelbar östlich angrenzenden Immissionsortes 11 den Immissionsrichtwert nicht entsprechend dem im Bebauungsplan Nr. 7 festgesetzten Baugebiet (Allgemeines Wohngebiet) ansetzen, sondern von einer Gemengelage mit Immissionsrichtwerten von 60/45 dB(A) tags/nachts ausgehen.

Die Anregung wurde berücksichtigt. Das Schallgutachten wurde zur erneuten Entwurfsfassung überarbeitet. Die IO-12 und IO-13 (sowie ein benachbartes Haus) liegen in einem Industriegebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7. Unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg vom 10.07.2017 werden hier Immissionsrichtwerte von 60/45 dB(A) Tag/Nacht (Gemengelage) zu Grunde gelegt. Die Berechnungen und die Beurteilung der Schallgutachter wurden auf dieser Basis überarbeitet. Auch für den IO 11 wird – wie auch für die IO 12 und 13 (s.o.) - von einer Gemengelage ausgegangen. Die geänderten gutachterlichen Ausführungen wurden in der Begründung und in den Planteil zur erneuten Entwurfsfassung eingearbeitet. Das überarbeitete Schallgutachten wurde dem Gewerbeaufsichtsamt vorgelegt. Das Gewerbeaufsichtsamt hat per Mail am 06.09.2017 mitgeteilt, dass die Bedenken mit dem vorliegenden, geänderten Schallgutachten ausgeräumt sind.

- Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat angeregt, Sichtdreiecke festzusetzen.

Die Eintragung von Sichtfeldern in den Planteil des Bebauungsplans ist nicht erforderlich. Die Anforderungen ergeben sich aus dem Straßenrecht unmittelbar.

- Die EWE Netz hat auf ihre Internetleitungsauskunft hingewiesen.

Die Leitungsauskunft über die angesprochene Internetseite wurde eingeholt. Demnach befinden sich im Plangebiet Stromleitungen und Gashausanschlussleitungen der EWE Netz GmbH. Die Leitungen müssen ggf. in Absprache mit der EWE Netz verlegt werden.

4.1.5 Ergebnisse der erneuten öffentlichen Auslegung

Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

4.1.6 Ergebnisse der parallel zur erneuten öffentlichen Auslegung durchgeführten erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

- Der Landkreis Ammerland hat ausgeführt, dass keine raumordnerischen Bedenken mehr bestünden. Die Aussage in der Begründung, dass das Kongruenzgebot ausschließlich für das Gesamtvorhaben einzuhalten ist, sei nicht zutreffend. Gemäß Abschnitt 2.3 Ziffer 03 Satz 6 des LROP sei das Kongruenzgebot sowohl insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten. Anhand der gutachterlichen Stellungnahmen der CIMA und der darin enthaltenen Berechnungen zum Kongruenzgebot könne aber nachvollzogen werden, dass das Kongruenzgebot auch sortimentsbezogen eingehalten wird, sodass die fehlerhafte Aussage in der Begründung im Ergebnis unerheblich sei.

Die Ausführungen in der Begründung geben die textlichen Ausführungen des CIMA Gutachtens zum Kongruenzgebot wieder. Allerdings sind in dem CIMA Gutachten vom 27.09.2017 auf Seite 11 auch sortimentsbezogene Berechnungen enthalten. Den Berechnungen ist – wie in seiner Stellungnahme auch vom Landkreis ausgeführt – zu entnehmen, dass das Kongruenzgebot sowohl insgesamt als auch sortimentsbezogen eingehalten wird. Knapp 74 % des sortimentsbezogenen Gesamtumsatzes – er ist für das Kongruenzgebot untersuchungsrelevant – generieren sich aus Bindung von Nachfrage aus dem grundzentralen Kongruenzraum des Mittelzentrums Rastede, rund 26 % aus Nachfragebindung von außerhalb dieses Gebietes. Die Ausführungen in der Begründung wurden zum Satzungsbeschluss redaktionell klargestellt.

- Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat angemerkt, dass derzeit eine aktuelle Verkehrsuntersuchung einschl. Variantenvergleich zur Beseitigung bzw. zu dem Ersatz des Bahnübergangs K 133 „Raiffeisenstraße“ in der Ortsdurchfahrt der Gemeinde Rastede vorliege. Eine abschließende Beurteilung zu genannten Varianten bzw. ein abschließendes Untersuchungsergebnis stünden noch aus. Eine durch einen möglichen Umbau des vorhandenen Bahnübergangs bedingte Veränderung von Verkehrsströmen im Bereich des o. g. Plangebietes könne daher derzeit nicht ausgeschlossen werden.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

- Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat angeregt, Sichtdreiecke festzusetzen.

Die Eintragung von Sichtfeldern in den Planteil des Bebauungsplans ist nicht erforderlich. Die Anforderungen ergeben sich aus dem Straßenrecht unmittelbar. Ein Hinweis auf die Sichtfelder ist in der Begründung bereits enthalten.

- Die Industrie- und Handelskammer hat ausgeführt, dass sie keine Bedenken gegen die Planung vorbringt.

4.2 Auswirkungen der Planung auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung im Sinne des § 11 (3) BauNVO

4.2.1 Aussagen zum Plangebiet Raiffeisenstraße Nr. 52

Für das Planvorhaben liegt ein Verträglichkeitsgutachten vor.¹ Zudem verfügt die Gemeinde Rastede über ein Einzelhandelskonzept. Das Verträglichkeitsgutachten wurde zur Entwurfsfassung und zur erneuten Entwurfsfassung ergänzt.²

Aufgrund der Stellungnahme des Landkreises Ammerland und der IHK erfolgte zunächst eine Gutachtenergänzung vom 14. September 2017. Zudem hat am 20.09.2017 unter Beteiligung der IHK, des Landkreises, der Gemeinde, der CIMA, des Projektentwicklers und des Planungsbüros ein Abstimmungsgespräch in Bezug auf die Einwende zum Einzelhandelsgutachten stattgefunden. Dabei wurde festgehalten, dass die IHK Oldenburg und der Landkreis Ammerland eine wirkungsanalytische und raumordnerische Prüfung des Gesamtumsatzes des Planvorhabens fordern. Dieser Forderung wurde nachgekommen. Es liegt eine weitere Ergänzung der CIMA vom 27.09.2017 vor.

Die Gemeinde- und Regionalverträglichkeit des Vorhabens wurde durch eine differenzierte Einzelfallbetrachtung und eine Auseinandersetzung mit den lokalen Strukturen und Potenzialen beurteilt. Es wurde geprüft, ob der Standort für diese Art der Ansiedlung geeignet und ein Projekt dieser Größenordnung verträglich für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen in der Gemeinde Rastede und den angrenzenden Nachbarkommunen ist. Das Vorhaben wurde in Hinblick auf eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Landesraumordnung überprüft.

Die Gutachter haben ausgeführt, dass der **Makrostandort** bzw. die Gemeinde Rastede als Mittelzentrum wie auch der Rasteder Kernort mit seiner grundzentralen Funktion im Bereich Nahversorgung hinsichtlich der raumordnerischen Funktion/ Ausweisung grundsätzlich für die Ansiedlung von Nahversorgungsangeboten geeignet ist, insoweit deren Verträglichkeit nachgewiesen ist. Der **Mikrostandort** Raiffeisenstraße Nr. 52 wird gemäß aktualisiertem Einzelhandelsentwicklungskonzept 2015 als Fachmarktlage klassifiziert. Diese Lagen zeichnen sich durch eine gute verkehrliche Lage aus. Es handelt sich um einen Standortverbund. Städtebaulich-funktional relevant ist die deutliche Trennung vom Rasteder Zentrum durch den beschränkten Bahnübergang über die Raiffeisenstraße. Die Entfernung zum nördlichen Teil des ZV Innenstadt beträgt rd. 600 Meter. Es liegt eine nur befriedigende ÖPNV-Anbindung vor.

Die Gutachter haben ein ergänzendes Untersuchungsgebiet in die Berechnungen und Analysen einbezogen. Es umfasst das restliche Gebiet der Gemeinde Rastede (Wahnbek, Ipwege, Ipwegermoor, Heubült, Rastederberg), das Gebiet der Gemeinde Wiefelstede sowie den Ortsteil Jaderberg der Gemeinde Jade.

Folgende Fragen und Einwendungen wurden in der **zweiten Ergänzung** behandelt:

¹ CIMA: Aktualisierung Verträglichkeitsgutachten Relaunch Einzelhandelsstrandort Raiffeisenstraße 52 in Rastede, Lübeck 21.09.2015

² CIMA: Weitere bzw. zweite cima-Stellungnahme im Kontext B-Planverfahren 2. Änderung des B-Plans 70 „Rastede – West“ hier zu Anforderungen, Fragen und Einwendungen der Träger öffentlicher Belange, Lübeck, 10.04.2017

CIMA: Gutachterliche Stellungnahme zu den Einwendungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 – Rastede-West, Lübeck, 14. 09.2017

CIMA: Weitere ergänzende Stellungnahme zu den Einwendungen der TÖB zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Rastede-West“, Lübeck 27.09.2017

- Darstellung und Bewertung der aktuellen Verkaufsflächenstruktur (periodischer/ aperiodischer Bedarf) gemäß Rasteder Sortimentsliste.
- Ermittlung der Umverteilungseffekte (Ableitung von Umverteilungsquoten für die Sortimente Lebensmittel und Reformwaren, Drogerie- und Parfümeriewaren; qualitativ-überschlägige Betrachtung aperiodische Randsortimente) für das neue Vorhabenlayout.
- Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche gemäß EHK Wiefelstede im Rahmen der Wirkungsanalyse. Das EHK Wiefelstede lag in 9/2015 der cima noch nicht vor, so dass damals von der cima auf die im REHK für den LK Ammerland (2010) parzellenshaft abgegrenzten städtebaulich integrierten Lagen zurückgegriffen wurde.
- Einbeziehung der Nachnutzung des Aldi-Altstandortes durch einen Lebensmittelanbieter (Ermittlung von Umverteilungsquoten auch hierfür, Zusammenschau mit dem Planvorhaben), obgleich sich derzeit keine diesbezügliche Nachnutzung abzeichnet.
- Raumordnerische Prüfung gemäß des in Kraft getretenen LROP Niedersachsen 2017.
- Antworten auf die vom Landkreis im Rahmen der Trägerbeteiligung aufgeworfenen Fragen.

Die wesentlichen Inhalte und Ergebnisse der vorliegenden Verträglichkeitsgutachten werden nachstehend wiedergegeben:

Die Lage des Plangebietes und die Lage des zentralen Versorgungsbereichs des Gemeinde Rastede ist der nachstehenden Abbildung zu entnehmen. Das Plangebiet liegt deutlich außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Gemeinde Rastede.

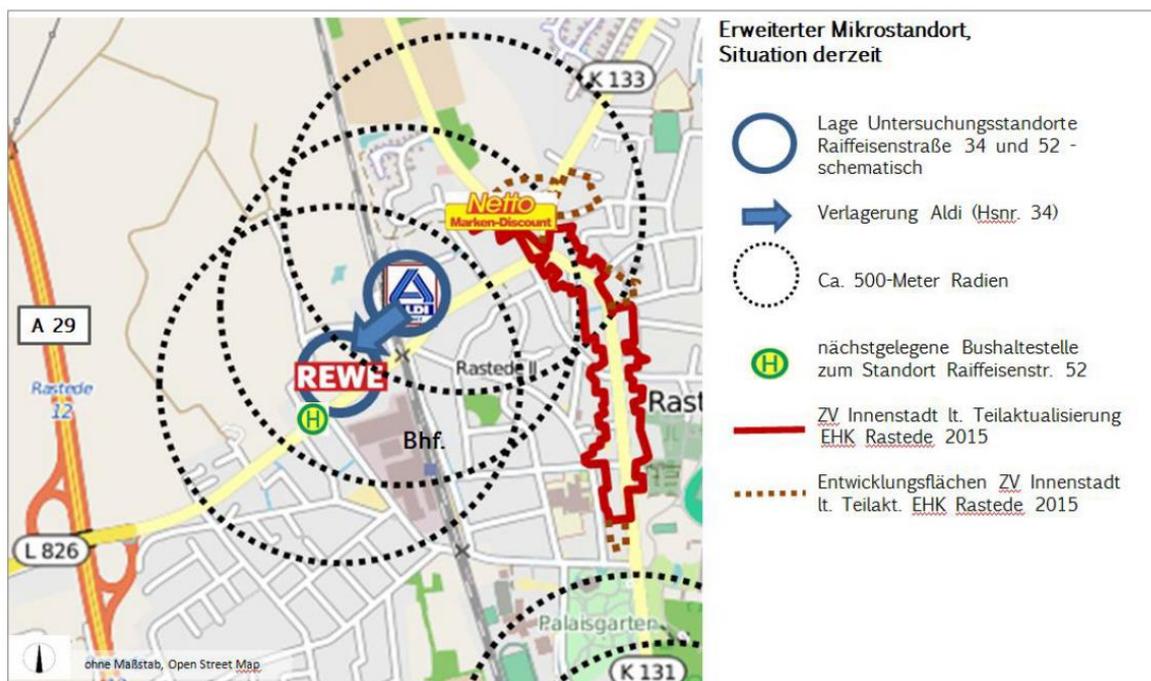


Abb.: Erweiterter Mikrostandort Prüfvorhaben, Lagebereich FMZ Raiffeisenstraße laut Aktualisierung EHK 2015

Einbeziehung der Nachnutzung des Aldi-Altstandortes am Standort Raiffeisenstraße 34 – Ergänzung 2017

Die Einzelhandelsgutachter haben ihre Aussagen hinsichtlich der Nachnutzung des Aldi-Altstandortes am Standort Raiffeisenstraße 34 ergänzt. Sie weisen jedoch ausdrücklich darauf hin, dass eine kumulierte Betrachtung zweier voneinander unabhängiger, an verschiedenen Standorten situierter, Vorhaben rechtlich nicht zur Fundierung der jeweiligen (vorhabenbezogenen) Bauleitplanung herangezogen werden kann, da vom Gesetzgeber diesbezüglich Einzelfallbetrachtungen gefordert werden.

Derzeit ist keine Nachnutzung des Aldi-Altobjektes (800 qm VKF) durch einen Lebensmittelanbieter bekannt. Daher gehen die Gutachter von einer hilfsweise unterstellten Nachnutzung durch einen „schwächeren“ Lebensmitteldiscountmarkt (Typ Softdiscount) oder ggf. einen Bio-Markt aus.

Sie haben festgestellt, dass die Umverteilungsquoten klar über dem sogenannten „Abwägungsschwellenwert“ von 10 % aber erkennbar unter dem sogenannten „Hindernisschwellenwert“ von 20/25 % rangieren. Unter Würdigung der Aufstellung des Wettbewerbs geht die CIMA für das Sortiment Lebensmittel und Reformwaren von einer Verträglichkeit gegenüber dem ZV Innenstadt aus. Hinsichtlich des Lagebereichs „sonstigen Lagen im Versorgungsraum Mittelzentrum Rastede“ geht die CIMA auch bei kumulierter Betrachtung von einer Verträglichkeit aus.

Auch bei der kumulierten Betrachtung - Belegung 50-qm-Shopnutzung am Standort Raiffeisenstraße 52 mit Lebensmitteln und Reformwaren und/oder Drogeriewaren und Parfümeriewaren ergeben sich keine städtebaulich relevanten Effekte gemäß § 11 (3) BauNVO.

Auch bei der kumulierten Betrachtung - wirkungsanalytische Einschätzung für die Randsortimente – hier v.a. für die zentrenrelevanten Randsortimente lt. Rasteder Sortimentsliste ergeben sich nach gutachterlicher Einschätzung keine nachteiligen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche.

Raumordnerische Prüfung des Planvorhabens am Standort Raiffeisenstraße 52 gemäß LROP Niedersachsen (2017) – Ergänzung April 2017 und September 2017

Kongruenzgebot

Aussagen Gutachten April 2017: Die Einzelhandelsgutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass das Planvorhaben dem Kongruenzgebot entspricht. Rund 73 % bis 74 % des sortimentsbezogenen Gesamtumsatzes – er ist für das Kongruenzgebot untersuchungsrelevant – generieren sich aus Bindung von Nachfrage aus dem (grundzentralen) Versorgungsraum des MZ Rastede, rund 27 bis 26 % aus Nachfragebindung von außerhalb.

Aussagen September 2017: Aufgrund der Stellungnahme des Landkreises Ammerland und der IHK ist eine Gutachtenergänzung erfolgt (CIMA 14. September 2017). Zudem hat am 20.09.2017 unter Beteiligung der IHK, des Landkreises, der Gemeinde, der CIMA, des Projektentwicklers und des Planungsbüros ein Abstimmungsgespräch in Bezug auf die Einwende zum Einzelhandelsgutachten stattgefunden. Dabei wurde festgehalten, dass die IHK Oldenburg und der Landkreis Ammerland eine wirkungsanalytische und raumordnerische Prüfung des Gesam-

tumsatzes des Planvorhabens fordern. Dieser Forderung wurde nachgekommen. Es liegt eine weitere Ergänzung der CIMA vom 27.09.2017 vor.

Die wirkungsanalytische und raumordnerische Prüfung des Gesamtvorhabens erfolgte in der Form, als dass unterstellt wurde, dass alle Anbieter (Rewe mit seinen Konzessionären, Aldi, der Tankstellen-Shop) sich nun nicht nur erweitern, sondern als ob sie völlig neu in den Markt eintreten würden. In diesem Zusammenhang verändert sich aus methodischer Sicht die Wettbewerbsausgangslage hin zu einer „fiktiven Ausgangslage“. Es wurden gutachterlich zudem zwei Varianten betrachtet:

a) Unter Beibehaltung der Raumleistung von Aldi nach Erweiterung auf 1.200 qm wie bisher von der cima (marktanalytisch vor dem Hintergrund der konkreten Fallgestaltung begründet) unterstellt

b) unter Heranziehung einer Raumleistung von 6.000,- €/qm VKF p.a..

Das Kongruenzgebot wurde auch bezogen auf den Gesamtumsatz geprüft, so dass hiermit für die Variante „Aldi nach Erweiterung/Verlagerung mit Raumleistung lt. cima“ weiterhin die Darstellungen aus den cima-Stellungnahmen vom 10.4.2017 und 14.9.2017 gelten.

In ihrem Gutachten vom 14.09.2017 war die CIMA hinsichtlich des Kongruenzgebotes zu dem Ergebnis gekommen, dass keinerlei Verstöße gegen das Kongruenzgebot zu erkennen wären. In der Ergänzung vom 27.09.2017 wurde die Prüfung des Kongruenzgebotes gemäß der Variante „Aldi nach Erweiterung/ Verlagerung mit Raumleistung 6.000 Euro/qm VKF p.a. ergänzt. Auch hierbei stellte sich eine klare Einhaltung des Kongruenzgebotes heraus.

Den Berechnungen ist zu entnehmen, dass das Kongruenzgebot sowohl insgesamt als auch sortimentsbezogen eingehalten wird. Knapp 74 % des sortimentsbezogenen Gesamtumsatzes – er ist für das Kongruenzgebot untersuchungsrelevant – generieren sich aus Bindung von Nachfrage aus dem grundzentralen Kongruenzraum des Mittelzentrums Rastede, rund 26 % aus Nachfragebindung von außerhalb dieses Gebietes.

Konzentrationsgebot

Die Einzelhandelsgutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass mit der Planung dem Konzentrationsgebot entsprochen wird.

Integrationsgebot

Aussagen Gutachten September 2017:

Der Prüfkatalog hinsichtlich des Integrationsgebotes laut Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 des LROP wurde vom Gutachter in seiner Ergänzung vom 27.09.2017 wie folgt abgearbeitet:

- Auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche des großflächigen Einzelhandelsprojekts sind periodische Sortimente zu vertreiben, d. h. maximal 10 % (=Rand-/ Nebensortimente) aperiodische Sortimente sind zulässig. Aperiodische Randsortimente (zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente) werden auf maximal 10 % der realisierten Verkaufsfläche begrenzt.

- Die cima hat mit dem Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Rastede im Jahr 2015 ein verbindliches, vom Rat beschlossenes städtebauliches Konzept vorgelegt, aus dem die Entwicklungspriorität für den zentralen Versorgungsbereich klar hervorgeht. Der Vorhabenstandort wurde für die Nahversorgung der Gemeinde als zentral beschrieben. Zusätzlich wurde dort vermerkt, dass der Vorhabenstandort zu entwickeln sei, indem z.B. eine Modernisierung der Betriebe dort im Sinne des Einzelhandelskonzepts unterstützt werden sollte. Dies wurde als Entwicklungsauftrag für die Gemeinde formuliert. Ansonsten ist auch die mittelzentrale Funktion der Gemeinde gefährdet, wenn es nicht gelingt, diesen Standort neu aufzustellen.
- Es liegt eine städtebaulich integrierte Lage im Sinne des LROP im zentralen Siedlungsgebiet der Ansiedlungsgemeinde vor. Hierbei handelt es sich v.a. um den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Rastede.
- Im zentralen Versorgungsbereich gibt es keine Fläche entlang der Oldenburger Straße, die sich für eine derartige Projektentwicklung eignen würde. Der Kögel-Willms-Platz wurde schon verschiedentlich als Entwicklungsfläche vorgeschlagen, die Gemeindepolitik hat aus nachvollziehbaren Gründen jedoch immer für den Erhalt dieses Platzes gestimmt, da hier z.B. wichtige Gemeindefeste stattfinden und hier eine Art „Mittelpunkt der Innenstadt“ lokalisiert ist.
- Ansonsten lassen die historische „Straßendorfanlage“ und die dazugehörigen schmalen Grundstücke keine größere Entwicklung zu. Lt. Einzelhandelskonzept soll entlang der Oldenburger Straße im Bereich des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt auch vielmehr der zentrenrelevante Facheinzelhandel gestärkt werden, der in den vorhandenen Immobilien gut unterzubringen ist. Die Struktur der Straße würde durch ein großflächiges Planvorhaben nachhaltig zerstört werden. Die Standortalternativenprüfung im Bereich der Oldenburger Straße (Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt) ist also eindeutig negativ ausgefallen.

Der „alternative Vorhabenstandort“ an der Raiffeisenstraße

- liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes,
- verfügt über einen räumlich funktionellen Zusammenhang zu Wohngebieten,
- ist in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden.

Daneben

- ist der Standort versorgungsstrukturell heute und zukünftig sinnvoll,
- wäre eine Verlagerung in den zentralen Versorgungsbereich in den Bereich Oldenburger Straße nicht möglich und ist als städtebauliches Ziel nicht gewollt,
- würde sich bei einem Umzug der Märkte die gute Versorgungssituation im heutigen Umfeld der Märkte drastisch verschlechtern
- sind alle verfügbaren und geprüften Entwicklungsflächen an der Oldenburger Straße im zentralen Versorgungsbereich zu klein und sollen lt. Einzelhandelskonzept dem zentrenrelevanten Facheinzelhandel vorbehalten bleiben,

- wäre zudem eine Umsiedlung dieser Märkte mit einer erheblich belastenden Verkehrswirkung für die Oldenburger Straße verbunden, die eine Genehmigung ebendort per se unmöglich macht.

In der Gesamtschau ergibt sich hiermit aus Sicht der Gutachter die Möglichkeit zur Ausnahme vom Integrationsgebot. Das Planvorhaben erfüllt die hierfür relevanten Kriterien.

Abstimmungsgebot

Die Planung trägt dem Abstimmungsgebot Rechnung.

Beeinträchtigungsverbot

Das Vorhaben entspricht dem Beeinträchtigungsverbot.

In ihrer Ergänzung vom 27.09.2017 haben die Gutachter eine Prüfung des Gesamtvorhabens und zudem geänderte Flächenproduktivitäten für den geplanten Aldimarkt berücksichtigt. Sie sind zu dem Ergebnis gekommen, dass die Prüfung des Beeinträchtigungsverbots auch unter der Methodik 2017 klar positiv für das Vorhaben ausgefallen ist.

Kommunale Rasteder Einzelhandelsplanung sowie das Regionale Einzelhandelskonzept des Landkreises Ammerland – Einzelhandelskonzept 2015

In der Abwägung der Optionen Erweiterung des Discounters am Bestandsstandort versus Erweiterung und Verlagerung zum Standort Raiffeisenstraße 52 votiert die Cima für die letztgenannte Option (Vorteile: die Schaffung eines Kopplungsstandortes aus Vollsortimenter und Lebensmittel-Discountmarkt würde nicht nur den Rewe Vollsortimenter stärken, sondern auch aus Kundensicht ein attraktives Angebot darstellen, welches bisher nicht im Rasteder Gemeindegebiet agiert). Durch das Vorhaben würde sich die derzeitige Verkaufsflächenausstattung im Versorgungsraum des Mittelzentrums Rastede für Lebensmittelmärkte nur gering erhöhen. Es besteht eine Vereinbarkeit mit den Zielen des teilaktualisierten Einzelhandelskonzeptes 2015, das für den Standort des Fachmarktzentrums eine verträgliche Erweiterung der Nahversorger zulässt. Das Vorhaben wäre daneben nach Einschätzung der Gutachter auch kompatibel mit den Zielsetzungen des REHK LK Ammerland.

Aussagen zum Altstandort Raiffeisenstraße Nr. 34 – Einzelhandelskonzept 2015

Die Einzelhandelsgutachter haben auch die Auswirkungen einer alleinigen Erweiterung des Discounters an seinem derzeitigen Standort an der Raiffeisenstraße 34 geprüft. Die Inhalte und Ergebnisse werden nachstehend ebenfalls verkürzt wiedergegeben:

Der bestehende Standort des Discounters liegt im Verbund mit einem Schuhcenter außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Gemeinde Rastede. Der Standort liegt in ca. 470 m Laufdistanz zur Innenstadt. Die Lage an der Raiffeisenstraße ermöglicht eine sehr gute verkehrsbezogene Anbindung. Die nächstgelegene ÖPNV-Haltestelle liegt ca. 400 Meter vom Bahnhof Rastede entfernt. Der Standort liegt in günstiger Weise östlich der Bahnschranken (siedlungsstrukturelle Barriere) auf Seiten des Einwohnerschwerpunkts des Rasteder Kernorts.

Da derzeit keine konkrete Planung vorliegt, wurde eine Erweiterung der Verkaufsfläche um 400 qm von 800 qm auf dann 1.200 qm unterstellt. Der Umsatzzuwachs wurde in den vorhabenprägenden Sortimenten Lebensmittel und Reformwaren sowie Drogerie- und Parfümeriewaren

geprüft. Die Einzelhandelsgutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass nachteilige Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche sowie die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung im Sinne des § 11 (3) BauNVO bezüglich dieser Sortimente ausgeschlossen werden können. Aus Sicht der Gutachter spricht nichts gegen eine Modernisierung und zukunftsfähige Aufstellung des vorhandenen Discounters am bestehenden Standort. Jedoch votieren die Gutachter bei der Abwägung der Optionen Erweiterung am Bestandsstandort versus Erweiterung und Verlagerung zur Raiffeisenstraße Nr. 52 für die letztgenannte Option.

4.2.2 Umsetzung der gutachterlichen Empfehlungen durch die Gemeinde Rastede

Die Gemeinde hat die gutachterlichen Aussagen geprüft und für plausibel befunden. Durch den Gebäudeneubau und die Verlagerung des Discounters in das Plangebiet kann der bestehende und etablierte Standort an der Raiffeisenstraße Nr. 52 gestärkt werden. Nachteilige Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche sowie die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung im Sinne des § 11 (3) BauNVO haben die Gutachter bezüglich der geprüften Sortimente ausgeschlossen. Zudem steht das Vorhaben nach den gutachterlichen Aussagen dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde nicht entgegen.

Das Planvorhaben entspricht dem Kongruenzgebot und dem Konzentrationsgebot. Dem Abstimmungsgebot wird im Rahmen der Bauleitplanung Rechnung getragen. Auch ist das Planvorhaben in der Gesamtschau mit der Intention des Integrationsgebotes vereinbar. Das untersuchte Vorhaben entspricht dem Beeinträchtigungsverbot.

Die Gemeinde teilt die Auffassung der Gutachter, dass eine Erweiterung und Verlagerung zur Raiffeisenstraße Nr. 52 im Vergleich zu einer Erweiterung am Bestandsstandort die sinnvollere Option darstellt. Ein Vorteil der Verlagerung ist insbesondere in der Schaffung eines Koppungsstandortes aus Vollsortimenter (Verbrauchermarkt) und Discountmarkt zu sehen. Dies stärkt nicht nur den Vollsortimenter, sondern stellt auch aus Kundensicht ein attraktives Angebot dar, welches bisher nicht im Rasteder Gemeindegebiet vorhanden ist.

Im Bebauungsplan werden die gutachterlichen Ergebnisse umgesetzt, in dem die Verkaufsflächen für den Verbrauchermarkt auf maximal 1.800 qm und den Lebensmitteldiscounter auf maximal 1.200 qm begrenzt werden.

Zulässig ist in dem Gebäudekörper die Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Lebensmittelvollsortimenter) mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 1.800 qm zzgl. 200 qm Konzessionärsflächen (soweit diese in Funktionseinheit mit dem großflächigen Einzelhandel errichtet werden), die für die nahversorgungs-, zentren- und/oder nicht-zentrenrelevanten Branchen/Sortimente (z.B. Bäcker, Lotto/Totto, Tabakwaren, Zeitschriften/Zeitungen). gemäß nachstehender Sortimentsliste des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes Rastede (11/2015) genutzt werden.

Aperiodische Randsortimente (zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente) werden auf maximal 10 % der realisierten Verkaufsfläche begrenzt.

Die Liste wird in den textlichen Festsetzungen wiedergegeben.

4.3 Belange des Immissionsschutzes - Gewerbliche Lärmimmissionen

Auf Grund der benachbarten Lage von schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnen) und geräuschemittierenden Nutzungen (Tankstelle, Einkaufszentrum, Baumarkt und Firma Brötje) ist eine entsprechende Bewältigung der Schallproblematik im Bebauungsplan notwendig. Es wurde daher eine Schallimmissionsprognose erstellt und eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 entwickelt.³

Die Ergebnisse der Schallimmissionsprognose werden nachstehend wiedergegeben:

Als Vorbelastung wurde der Baumarkt, die Firma Brötje und der Discounter (bestehender Discounter Raiffeisenstraße 34) östlich der Bahnstrecke sowie der Garten- und Landschaftsbaubetrieb am Fabrikweg berücksichtigt. Die Vorbelastung wurde für alle vorhandenen Geschosse ermittelt. Die Kontingentierung nach DIN 45691 ist vom Verfahren her ohne eine Berücksichtigung von Höhen oder Hindernissen angelegt. Aus diesem Grunde wurde die Vorbelastung für die weiteren Betrachtungen an jedem Immissionsort als der Maximalwert aus den einzelnen Geschossen ermittelt.

Die Vorbelastung wurde auf Grund der Emissionsansätze aus der Schalluntersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 berechnet. Die Berechnungsergebnisse zeigten, dass die relevanten Schallquellen der Vorbelastung in erster Linie durch den Baumarkt und ggf. auch die Fa. Brötje gegeben sind.

Schutzbedürftige Nutzungen liegen zu allen Seiten des Plangebietes. Die Lage der betrachteten Immissionsorte und deren Einstufung ist der nachstehenden Abbildung zu entnehmen. Die Immissionsorte IO-4 und IO-10 liegen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 „Fabrikweg“. In diesem Bebauungsplan wurde keine Festsetzung einer Gebietskategorie nach Baunutzungsverordnung vorgenommen. Daher wird dieser Bereich wie ein Gewerbegebiet behandelt.

Die Immissionsorte IO-1 und IO-9 liegen in einem sonstigen Sondergebiet des Bebauungsplanes Nr. 70 mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel/Wohnen“. Hier wurden die Immissionsrichtwerte wie bei einem Mischgebiet angewandt.

Die Immissionsorte IO-5 und IO-16 liegen nicht im Bereich rechtskräftiger Bebauungspläne und werden daher wie unbeplanter Außenbereich mit den Immissionsrichtwerten wie bei einem MI behandelt.

Südlich des Plangebiets grenzt ein Industriegebiet unmittelbar an ein Allgemeines Wohngebiet an. Die betroffenen Wohngebäude befinden sich weiterhin in unmittelbarer Nachbarschaft zur Tankstelle, dem bestehendem Einkaufszentrum und dem bestehenden Baumarkt. Einige der betroffenen Wohngebäude haben die gewerbliche Nachbarschaft auf entgegengesetzten Seiten. Es kann daher von einer Gemengelage nach Punkt 6.7 der TA-Lärm ausgegangen werden. Der Lageplan weist den entsprechenden Bereich aus.

Hinsichtlich der Zwischenwertbildung für die anzusetzenden Immissionsrichtwerte ist hierbei 58 dB(A) am Tage anzusetzen, der sich im Wesentlichen aus der Vorbelastung durch den Park-

³ Dr. Torsten Lober: Schallimmissionsprognose für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 70 in Rastede (Kontingentierung der Geräuschemissionen, Ankershagen 05.09.2017)

platz des Baumarktes ergibt. Eine Zwischenwertbildung für den Beurteilungszeitraum Nacht ist nicht erforderlich, hier bleibt der Immissionsrichtwert von 40 dB(A) eines WA bestehen. Diese Betrachtung betrifft den Bereich der Gemengelage im rechtskräftigen WA des Bebauungsplanes Nr. 7 (IO-6, IO-7, IO-8 und IO-11).

Dies erscheint gerechtfertigt, weil es sich beim Aneinandergrenzen von WA und GI um eine Konstellation handelt, in der zwei Gebietsabstufungen (z.B. MI und GE) hinsichtlich der Schutzbedürftigkeit gegenüber Lärm übersprungen werden.

Die IO-12 und IO-13 (sowie ein benachbartes Haus) liegen in einem Industriegebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7. Unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg vom 10.07.2017 werden hier Immissionsrichtwerte von 60/45 dB(A) Tag/Nacht (Gemengelage) zu Grunde gelegt.

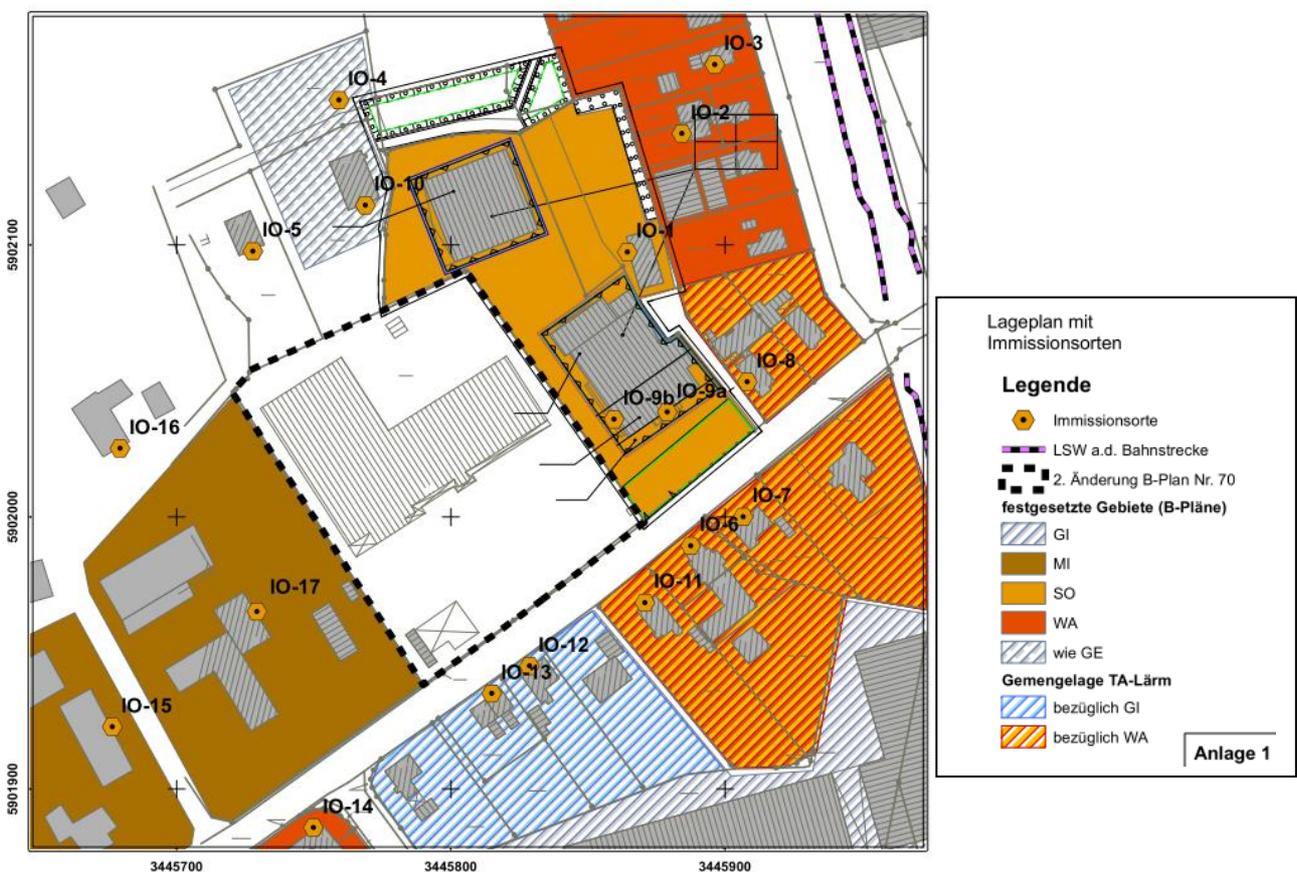


Abb.: Lage der Immissionsorte, Anlage 1 der Schallimmissionsprognose

Die Schallgutachter haben für die Immissionsorte unter Berücksichtigung der Vorbelastung Planwerte ausgearbeitet und eine Unterteilung des Änderungsgebietes in drei Teilflächen vorgenommen. Die Emissionskontingente der Teilflächen sind in einer Optimierungsrechnung so ermittelt worden, dass an keinem der untersuchten Immissionsorte der zugehörige Planwert durch die Schallemissionen aller Teilflächen überschritten wird.

Die Gutachter haben festgestellt, dass die Emissionskontingente primär durch die Immissionsorte 9a – Raiffeisenstraße 44, 9b – Raiffeisenstraße 44 und IO-8 – Raiffeisenstraße 40 bestimmt werden (sogenannte limitierende Immissionsorte). Dagegen gibt es an den nördlichen Immissionsorten und im Industriegebiet mehr oder weniger große Differenzen zwischen den

Planwerten und den resultierenden Gesamtimmissionen auf der Grundlage der Emissionskontingente.

Daher haben die Gutachter Zusatzkontingente für bestimmte Richtungssektoren ausgearbeitet. Für die Richtungssektoren können Zusatzkontingente so festgesetzt werden, dass für alle untersuchten Immissionsorte im jeweiligen Sektor eine optimale Ausnutzung der Planwerte ermöglicht wird. Die Summe der Immissionskontingente aller Teilflächen kann dabei um das Zusatzkontingent bis zum Planwert erhöht werden.

Abschließend haben die Gutachter die Festsetzung von Emissionskontingenten und Richtungssektoren empfohlen.

Die Schallgutachter haben zudem überprüft, ob die Tankstelle mit den festzusetzenden Kontingenten im Einklang steht. Die Tankstelle liegt in der Teilfläche 3 der vorgeschlagenen Kontingentierung des Bebauungsplanes, folglich sind die Emissionskontingente dieser Teilfläche und die richtungsabhängigen Zusatzkontingente für die projektbezogenen „Immissionskontingente“ heranzuziehen. Diese Immissionskontingente stellen somit die maximal zulässige Schallimmission durch den Betrieb der Tankstelle dar.

Die derzeitigen Öffnungszeiten sind von 05-23 Uhr. Im Verlaufe der Untersuchung wurde festgestellt, dass die nächtliche Öffnungszeit von 22-23 Uhr zu einer Überschreitung des anzusetzenden IRW-Nacht von 45 dB(A) führt (Grundlage sind die von PGT erhobenen PKW-/Kundenzahlen). Es wurde daher im Weiteren der Nachweis für eine Öffnungszeit von 06 bis 22 Uhr geführt. Zur Betrachtung der Tankstelle werden die Fahrzeugzahlen gemäß Verkehrsgutachten [PGT 2016] – angepasst an eine Öffnungszeit bis max. 22 Uhr - herangezogen.

Die Gutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass bei einer Öffnungszeit von 06 bis 22 Uhr die prognostizierten Beurteilungspegel die zulässigen Schallimmissionen nicht überschreiten.

Umsetzung der gutachterlichen Empfehlungen durch die Gemeinde Rastede

Die gutachterlichen Ergebnisse werden in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 umgesetzt. Die ermittelten Emissionskontingente für die Teilflächen sowie die Richtungssektoren werden im Planteil festgesetzt. Immissionsschutzrechtliche Gründe stehen der Änderung des Bebauungsplanes damit nicht entgegen.

Hinweis

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

4.4 Ergebnisse des Umweltberichts

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut und hochgradig versiegelt. Es ist ein Verbrauchermarkt mit weiteren Fachmärkten (=aktueller Bestand) mit Zufahrten und großflächigen Stellplatzbereichen und Rangier-/ Ladeflächen sowie eine Tankstelle vorhanden. Unversiegelte und bepflanzte Flächen befinden sich randlich. Es handelt sich zum einen um erhaltenswerte Baumbestände aus Erlen und Eichen sowie um einrahmende und teilweise flächige Scherrasen mit Siedlungsgehölz.

Planungsrechtlich unterliegt das Plangebiet den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 70 „Rastede West“ mit Ausweisung eines Sondergebietes „Einzelhandel“ und „Tankstelle“.

Die Planung der 2. Änderung führt mit der Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes, Zweckbestimmung „Großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandel / Tankstelle“ auch zur Änderung der Ausnutzungsziffern. So wird festgesetzt, dass die zulässigen Grundflächen durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um maximal 12,5 % überschritten werden dürfen. Somit erhöht sich die maximale Versiegelungsrate von 80% auf 90% der Grundstücksfläche.

Zudem wird der als zu erhalten festgesetzte Bestand (Erlen) durch eine erforderliche Verschiebung der Zufahrt in zwei Teile getrennt, einschließlich eines Gehölzverlustes.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden somit durch die Erhöhung der Ausnutzungsmöglichkeit des Sondergebietes und Einzelverluste von Gehölzen prognostiziert. Es sind versiegelungsbedingt erhebliche Beeinträchtigungen des Bodenhaushaltes und der Biotopstrukturen abzuleiten. Weitere erhebliche Beeinträchtigung der Landschaft und nachteilige Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete werden nicht vorbereitet.

Ein Potential als Fortpflanzungs- oder Ruheraum für streng geschützte Tier- und Pflanzenarten wird lediglich in den Gehölzen gesehen, wobei der Altbaumbestand überwiegend erhalten wird. Der Strauch-Baumbestand im Nordosten und die Erle im Süden sind bei Hinweisen auf Brutvorkommen von Vögeln nur außerhalb der Brutzeiten zu entnehmen.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch liegt ein aktuelles Schallgutachten vor, die gutachterlichen Empfehlungen zu Emissionskontingenten und Richtungssektoren werden berücksichtigt.

Die verbleibenden, durch die zusätzliche Versiegelung begründeten Eingriffe in den Naturhaushalt bedingen eine externe Kompensation; es erfolgt eine Kompensationsflächenzuordnung zum Flächenpool der Gemeinde.

4.5 Belange des Verkehrs

Das derzeitige Erschließungskonzept und das Verkehrsgutachten sehen – wie im Bestand - zwei Anbindungen der geplanten Stellplatzflächen an die Raiffeisenstraße (K 133) vor. Zudem verfügt die Tankstelle im Bestand über eine weitere Zu- und Ausfahrt zur Raiffeisenstraße.

Es liegt ein Verkehrsgutachten vor. Die Verkehrsbelastungen des Kundenparkplatzes wurden ermittelt und die Verkehrszunahme infolge der Verkaufsflächenerweiterung prognostiziert.⁴ Im Rahmen der Verkehrsprognose haben die Gutachter abgeschätzt, wie sich das gegenwärtige Verkehrsgeschehen infolge von Veränderungen der Flächennutzung, der Motorisierung, der Verhaltensmuster der Bevölkerung sowie des Angebotes an Verkehrswegen voraussichtlich verändern wird. Dazu wurde die Entwicklung von Motorisierung und Fahrleistungen abgeschätzt. Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens wurde das Jahr 2030 als Planungshorizont festgelegt. Die Inhalte und Ergebnisse des Verkehrsgutachtens werden nachstehend wiedergegeben.

⁴ PGT Umwelt und Verkehr GmbH: Verkehrliche Beurteilung Revitalisierung Einzelhandel in Rastede, Raiffeisenstraße 52, Hannover, 09.01.2017

Analyseverkehr (Bestandssituation)

Um die aktuelle Verkehrsbelastung des Kundenparkplatzes zu ermitteln, haben die Verkehrsgutachter zunächst eine Erhebung an einem repräsentativen Werktag durchgeführt. Die Gutachter haben dabei festgestellt, dass die Raiffeisenstraße (K 133) im Bereich des Einzelhandelsstandortes von rund 10.300 Kfz/ 24 h befahren wird. An den Anbindungen des Parkplatzes bzw. der Tankstelle wurden 3.350 Kfz/24 h erfasst. Davon wurden dem Einzelhandel rund 2.700 Kfz/24 h zugeordnet. Rund 16 % der Kundenverkehre nutzen zusätzlich die Tankstelle.

Verkehrsprognose

Für die Ermittlung der bis zum Prognosejahr 2030 zu erwartenden Verkehrsentwicklung haben die Gutachter die Shell-Szenarien aus dem Jahr 2014 herangezogen. Um verkehrlich auf der sicheren Seite zu liegen, haben die Verkehrsgutachter eine allgemeine Zunahme des Verkehrs von 5 % angenommen.

Die Gutachter haben zur Ermittlung des Kundenverkehrsaufkommens die folgenden Annahmen getroffen:

- der Discounter schließt um 20:00 Uhr, der Vollsortimenter bleibt bis 22:00 Uhr geöffnet, die Tankstelle ist bis 23:00 Uhr geöffnet.
- für den Planzustand wurden insgesamt 3.200 qm Verkaufsfläche angesetzt
- 75 % Anteil motorisierte Fahrten am gesamten Kundenaufkommen
- Verbundeffekt: 20 – 30 % (ein Teil der Kunden sucht bei einem Besuch des Gebietes dort mehrere Märkte auf, daher ist das Kundenaufkommen des Gebietes geringer als die Summe der einzelnen Märkte).
- Zusätzliches Verkehrsaufkommen durch die Anlieferung (täglich rund 15 bis 20 Kfz/Tag und Richtung) und durch die Beschäftigten (ca. 20 bis 30 Pkw/Tag und Richtung)

Die Verkehrsgutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass sich infolge der geplanten Nutzungen das Verkehrsaufkommen am Werktag um rund 800 Kfz/24 h auf 3.600 Kfz/24 h als Summe beider Richtungen erhöhen wird. Am Wochenende bzw. an Spitzentagen kann dieser Wert auf 4.950 Kfz/24 h ansteigen. Für die verkehrstechnische Bewertung ist jedoch der Werktagswert von Relevanz.

Die Verteilung der Verkehre erfolgt gemäß den Ergebnissen der Erhebung an den Zufahrten zum bestehenden Einkaufszentrum. Über den Tag gesehen kommen 56 % der zufahrenden Verkehre aus Richtung Osten und 44 % aus Richtung Westen. Noch unausgeglichener ist das Verhältnis bezogen auf die nachmittägliche Spitzenstunde in der rund 60 % aus Richtung Osten kommen und in Richtung Westen fahren. Rund 16% der vorhandenen Einkaufsverkehre nutzen im Bestand zusätzlich die Tankstelle.

Die Beurteilung der Leistungsfähigkeit erfolgte in Abhängigkeit der mittleren Wartezeit, ausgedrückt durch die Qualitätsstufen des Verkehrsablaufes. In der verkehrlichen Spitzenstunde von 16.30 bis 17.30 Uhr ist mit rund 150 zu- und abfließenden Kunden-Pkw zu rechnen. Das Er-

schließungskonzept sieht wie im Bestand zwei Anbindungen des Kundenparkplatzes an die Raiffeisenstraße vor, so dass sich die Linksabbieger auf diese Zufahrten verteilen werden.

Die Leistungsfähigkeitsberechnungen der Gutachter ergaben für die beiden Parkplatzanbindungen eine gute Verkehrsqualität (Stufe B) mit ausreichenden Kapazitätsreserven.

Abwägung durch die Gemeinde Rastede

Die Gemeinde hat die gutachterlichen Aussagen geprüft und für plausibel befunden. Sie ist zu der Auffassung gelangt, dass das geplante Erschließungskonzept mit zwei Stellplatzanbindungen und einer zusätzlichen Ausfahrt von der Tankstelle leistungsfähig und die Erschließung damit ausreichend gesichert ist. Die derzeitige Ausbauplanung sieht eine leicht veränderte Lage der mittig des Plangebietes gelegenen Zufahrt in Richtung Osten vor. Dadurch wird ein größerer Wartebereich für die Tankstelle geschaffen, sodass bei attraktiven Spritpreisen künftig kein Rückstau auf den öffentlichen Straßen entsteht. Durch die veränderte Lage der Zufahrt wird die Pflanzbindung in zwei Bereiche geteilt.

In Richtung Nordwesten zur Tannenstraße wird ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Damit wird die Erschließung des Plangebietes aus südlicher Richtung abgesichert.

Höhengleicher Bahnübergang

Es bestehen grundsätzliche Überlegungen den höhengleichen Bahnübergang östlich des Plangebietes zu beseitigen. Im Rahmen der im Dezember 2016 zwischen der Gemeinde Rastede, dem Landkreis Ammerland sowie der DB Netz AG geschlossenen Planungsvereinbarung über die Beseitigung und den Ersatz des höhengleichen Bahnübergangs an der K 133 ist zunächst eine Verkehrsuntersuchung durchzuführen. Erst im Rahmen des daraufhin vorliegenden Untersuchungsergebnisses können neben der sog. Nullvariante auch andere Varianten, möglicherweise in Form der Vorzugsvariante 5 (Machbarkeitsstudie der Gemeinde Rastede aus dem Jahre 2010), entwickelt werden. Im Rahmen des Auftaktgesprächs wurde deutlich, dass die Planung zur Beseitigung des höhengleichen Bahnübergangs von Grund auf neu untersucht und geplant werden muss. Auch wenn die Gemeinde an der Vorzugsvariante 5 festhalten sollte, kann nicht abgeschätzt werden, ob jene Variante das Ergebnis der weiteren Planung sein soll.

Insoweit wertet die Gemeinde Rastede die Sicherstellung der Nahversorgung höher als das Ergebnis einer noch nicht abgeschlossenen Untersuchung mit ungewissem Ausgang. Soweit die Untersuchung mit dem Ergebnis abschließt, dass private Grundstücke für die Beseitigung des höhengleichen Bahnübergangs in Anspruch genommen werden müssen, ist dies in dem sich anschließenden Planverfahren für die Beseitigung des höhengleichen Bahnübergangs zu betrachten.

Hinweis Sichtfelder

Um eine uneingeschränkte Sicht auf die Verkehre auf der K 133, insbesondere Radfahrer und Fußgänger, bei Verlassen des Parkplatzes des Verbrauchermarktes / Lebensmitteldiscounters gewährleisten zu können, sollten die gemäß RASSt 2006, Bild 120 und Tabelle 59 beschriebenen Sichtfelder freigehalten werden. In dem Bereich der freizuhaltenden Sichtfelder darf die Sicht in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m nicht versperrt werden.

4.6 Erschließung des Plangebietes durch Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)

Die nächstgelegene ÖPNV-Haltestelle „August-Brötje-Straße“ befindet sich unweit des Standorts an der Raiffeisenstraße. Es handelt sich dabei um den Bürgerbus der Gemeinde Rastede. Nach einem festen Fahrplan - grob stündlich zwischen ca. 8:30 und ca. 18:10 Uhr verbindet der Bus den Standort u. a. mit dem Rasteder Bahnhof. Aufgrund der „Rundfahrtprinzips“ mit einer Fahrzeit von rd. 1 Minute ab dem, aber ca. 24 Minuten zum Bahnhof. Die nächste „reguläre“ ÖPNV-Haltestelle befindet sich in einer Laufristanz von rd. 600 Metern am Rasteder Bahnhof (Bus, Regionalbahn). Hiermit liegt eine befriedigende ÖPNV-Anbindung vor.

4.7 Belange der Ver- und Entsorgungswirtschaft, Oberflächenentwässerung, Leitungen

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser ist über die bereits vorhandene Infrastruktur gewährleistet. Eine Versorgung des Plangebietes ist druckgerecht möglich. Es sind keine zusätzlichen Verstärkungen im Versorgungsnetz notwendig. Da es sich hier nur um eine ortsnahe Verlagerung von bestehenden Verbrauchermärkten handelt, ist nicht von einer nennenswerten Steigerung des Trinkwasserbedarfes auszugehen.

Das Plangebiet ist bereits bebaut und hoch versiegelt. Die Regenentwässerung des Bestandsgrundstückes erfolgt über zwei Wege. Zum einen wird das Regenwasser von zwei Straßeneinläufen des Parkplatzes direkt in die Mischwasserleitung in der Raiffeisenstraße geleitet. Zum anderen wird das Regenwasser des übrigen Paktplatzes und der Gebäude über ein Rohrsystem gesammelt und in die nördlich gelegene Regenrückhaltung abgeführt. Das Regenwassersystem stammt aus den Jahren 1977 und 1989.

Das neue Konzept der Regenentwässerung sieht eine vollständige Erneuerung der Regenwasserleitungen vor. Das Regenwasser der Gebäude soll über eine Freispiegelentwässerung mittels außengelegener Fallleitungen abgeleitet werden. Die Entwässerung des Parkplatzes erfolgt mittels Straßeneinläufe, welche anhand des auszubildenden Gefälles in den Rändern der Parkflächen angeordnet werden. Die Anzahl der Straßeneinläufe ergibt sich anhand der Regenwassermenge und der Gefällesituation. Anfallendes Regenwasser an den Entladerampen, wird über Bodenabläufe abgeleitet und mittels Hebeanlagen über die Rückstauenebene entwässert. Das anfallende Regenwasser soll sowohl in den Regenwasserkanal in der Raiffeisenstraße abgeführt wird (hier insbesondere die Parkplatzflächen) als auch über ein privates Regenwasserrückhaltesystem gedrosselt in einen Graben an der Tannenstraße abgeführt werden. Damit werden keine größeren Änderungen gegenüber der derzeitigen Entwässerungssituation vorgenommen.

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet. Evtl. anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

Träger des Kommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom oder ein anderer privater Anbieter.

Die Löschwasserversorgung ist nach den geltenden technischen Regeln vorzusehen. Die Planung der Löschwasserversorgung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung und der Anlagengenehmigung.

Am östlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine Trafostation. Die Station wird planungsrechtlich durch die Festsetzung einer Versorgungsanlage mit der Zweckbestimmung „Trafostation“ abgesichert.

Im Plangebiet befinden sich Versorgungsanlagen des OOWV. Es handelt sich um Hausanschlussleitungen.

Für die Versorgung mit Löschwasser werden ca. 72 m³/h an den Bestandshydranten zur Verfügung stehen. Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundschutz) weist der OOWV ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen.

Im Plangebiet befinden sich Leitungen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH.

Im Plangebiet befinden sich Stromleitungen und Gashausesanschlussleitungen der EWE Netz GmbH. Die Leitungen müssen ggf. in Absprache mit der EWE Netz verlegt werden.

4.8 Belange der Archäologischen Denkmalpflege

Aus dem Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Zudem handelt es sich um bereits überbaute Flächen. Derartige Fundstellen sind jedoch nie auszuschließen.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen, und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde sein) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Archäologische Denkmalpflege –, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, Tel.: 0441/799-2120 oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier 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.

4.9 Belange des Denkmalschutzes

An der Raiffeisenstraße Nr. 60 befindet sich ein Baudenkmal. Es handelt sich dabei um das Ammerländer Bauernmuseum. Innerhalb des Plangebietes befindet sich bereits eine Einzelhandelseinrichtung. Das geplante Gebäude geht in seiner Kubatur nicht über das bestehende Gebäude hinaus. Die maximale Gebäudehöhe wird im Bebauungsplan auf 8,5 m begrenzt. In-

sofern geht die Gemeinde Rastede von einer Vereinbarkeit mit der Planung mit den Belangen des Denkmalschutzes aus.

5. Inhalte der 2. Änderung

Mit der Bekanntmachung dieser 2. Änderung treten sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 70 im Überschneidungsbereich mit dieser 2. Änderung außer Kraft.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandel/ Tankstelle“ fest. Das Sonstige Sondergebiet wird in drei Teilflächen gegliedert.

Die **Teilfläche A** umfasst die Flächen des geplanten Lebensmitteldiscounters und liegt im nordwestlichen Geltungsbereich. Hier sind folgende Nutzungen zulässig:

- Die Teilfläche A dient der Unterbringung eines Lebensmitteldiscounters. Zulässig ist ein Lebensmitteldiscounter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 qm
- Aperiodische Randsortimente (zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente) werden auf maximal 10 % der realisierten Verkaufsfläche begrenzt.

Die **Teilfläche B** umfasst die Flächen des geplanten Verbrauchermarktes und liegt im nordöstlichen Geltungsbereich. Hier sind folgende Nutzungen zulässig:

- Die Teilfläche B dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Lebensmittelvollsortimenter) mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 1.800 qm zzgl. 200 qm Konzessionärsflächen (soweit diese in Funktionseinheit mit dem großflächigen Einzelhandel errichtet werden), die für die nahversorgungs-, zentren- und/oder nicht-zentrenrelevanten Branchen/Sortimente (z.B. Bäcker, Lotto/Totto, Tabakwaren, Zeitschriften/Zeitungen). gemäß nachstehender Sortimentsliste des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes Rastede (11/2015) genutzt werden:
- Aperiodische Randsortimente (zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente) werden auf maximal 10 % der realisierten Verkaufsfläche begrenzt.

Die Sortimentslisten werden in den textlichen Festsetzungen wiedergegeben.

Die **Teilfläche C** beinhaltet die Flächen der bestehenden Tankstelle im südwestlichen Geltungsbereich. Hier sind folgende Nutzungen zulässig:

- Tankstelle, mit einem Tankstellen-Shop mit einer maximalen Verkaufsfläche von 60 qm

In allen Teilflächen sind Büro-, Verwaltungs- Lagerräume, die dem Einzelhandelsbetrieb zugeordnet sind, Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, fernmeldetechnischen Anlagen und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen und Stellplätze zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Sonstige Sondergebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die zulässigen Grundflächen dürfen durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um maxi-

mal 12,5 % überschritten werden ($0,8+0,1=0,90$). Ein Versiegelungsgrad von 90 % ist in Anbetracht der zentralen Lage des Plangebietes gerechtfertigt. Es ist ein wichtiges städtebauliches Ziel, den etablierten Einzelhandelsstandort zu stärken. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Überschreitungsmöglichkeit auf 0,90 aufgrund der relativ umfangreichen Stellplatzflächen erforderlich ist. Es wird eine dem Nutzungszweck entsprechende hohe Versiegelung und Befestigung des Plangebietes ermöglicht. Auch im Bestand im Plangebiet und östlich angrenzend ist bereits ein hoher Versiegelungsgrad realisiert.

Es wird eine maximale Gebäudehöhe von 8,50 m festgesetzt. Gemäß § 16 [2] BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO wird bestimmt, dass die maximale Oberkante Gebäude gemäß Planeinschrieb, jeweils gemessen zwischen der unteren Bezugsebene und der Oberkante Gebäude nicht überschritten werden darf. Untere Bezugsebene ist die Fahrbahnoberkante der Raiffeisenstraße (gemessen in der Mitte der Fahrbahn im rechten Winkel zum Gebäude). Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind untergeordnete, technisch bedingte Bauteile (z.B. Schornsteine, Abluftkamine o.ä.) gemäß § 16 (6) BauNVO. Mit der Höhenbegrenzung wird sichergestellt, dass die zukünftigen Gebäude von den angrenzenden Nutzungen, insbesondere den wohngenutzten Grundstücken nicht als störend wahrgenommen werden. Die Höhe von 8,50 m passt sich in die umgebenden Strukturen ein. Zudem ist nur ein Vollgeschoss zulässig.

5.3 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der Planzeichnung (vgl. auch nachfolgende Tabelle) angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 06.00 h) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB

Teilfläche	Emissionskontingente L_{EK} in dB	
	TAG	Nacht
TF 1	61	48
TF 2	57	47
TF 3	64	49

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Für die in der Planzeichnung (vgl. auch nachfolgende Tabelle) definierten Richtungssektoren, ausgehend vom Bezugspunkt (Koordinatensystem: Gauß-Krüger-Bessel Streifen Ost: 3445800 m, Nord: 5901975 m) erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um die in der folgenden Tabelle angegebenen Zusatzkontingente:

Zusatzkontingente in dB für die Richtungssektoren tags und nachts

Richtungssektor	Begrenzung ($0^\circ =$ (Gitter-Nord) im Uhrzeigersinn)	Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$	
		Tag dB	Nacht dB
A	von 29° bis 50°	3	1
B	von 50° bis 66°	0	0

C	von 66 ° bis 111 °	2	0
D	von 111 ° bis 198 °	3	3

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12 Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

5.4 Grünplanerische Festsetzungen

Im Geltungsbereich ist gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB für je 6 Stellplätze ein Laubhochstamm mit einem Stammumfang von 16/18 cm zu pflanzen und/oder zu erhalten. Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume zu verwenden. Innerhalb der Stellplatzflächen vorhandene Laubhochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm können, soweit sie erhalten werden, auf die Pflanzmaßnahme angerechnet werden. Mit der getroffenen Festsetzung wird eine angemessene Stellplatzbegrünung sichergestellt.

Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzten Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind die bestehenden Gehölze zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte Gehölze zu ersetzen. Geeignete Arten sind Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Stieleiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Feldahorn (*Acer campestre*) und Eberesche (*Sorbus aucuparia*).

5.5 Überbaubare und nicht überbaubare Flächen, Stellplatzflächen

Die überbaubaren Flächen werden im nördlichen Geltungsbereich und im Bereich der bestehenden Tankstelle verortet. Für das Tankstellengebäude sieht das Baufeld eine geringe Erweiterungsmöglichkeit in nördlicher Richtung vor. Die abgegrenzten Stellplatzflächen liegen im südlichen Teil des Plangebietes. Im Sonstigen Sondergebiet sind Stellplätze auf den überbaubaren und den nicht überbaubaren Flächen mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ zulässig.

Zum Tannenweg wird ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.

5.6 Örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinde Rastede verfügt über eine Außenwerbesatzung. Diese umfasst den Bereich um die Oldenburger Straße. Die Gemeinde sieht es als gerechtfertigt an, die Außenwerbesatzung auch auf das Plangebiet auszuweiten. Die Raiffeisenstraße stellt eine wichtige Einfahrtssituation von der Autobahnabfahrt der A 29 kommend in die Ortsmitte dar. Somit prägt sie insbesondere für Auswärtige das Erscheinungsbild Rastedes.

Die erlassene „Satzung der Gemeinde Rastede zur Regelung der Außenwerbung in Teilen des Gemeindegebietes“ gem. § 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO wird daher auf die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 70 übertragen. Dies steht auch im Sinne der der aktuellen Rechtsprechung (BVerwG, NVwZ 1995, 899 ff., 901; OVG Koblenz, Urt. v. 11.06.2010 – 8 C 11347/09).

Mit den örtlichen Bauvorschriften zu Werbeanlagen soll vermieden werden, dass das Ortsbild durch immer vielfältiger werdende Werbeanlagen nachhaltig beeinträchtigt wird und an Attraktivität verliert.

Auch die architektonische Gliederung und Gestaltung der Fassaden kann durch überdimensionale Werbeanlagen gestört werden. Außerdem wird der Blick durch freistehende Werbeanla-

gen wie Aufsteller oder Pylone auf die Gebäude versperrt. Insbesondere Lichtwerbungen führen zu einer deutlichen Abwertung der Straßenzüge. Hinzu kommt häufig eine Überfrachtung durch eine übermäßige Anzahl an Werbeanlagen. Zur Erhaltung des Ortsbildes und Steigerung der Attraktivität aus städtebaulichen Gesichtspunkten, sollen zukünftig Werbeanlagen, die der Fremdwerbung dienen, auch in Verbindung mit der aktuellen Rechtsprechung nicht zugelassen werden. Zu den Werbeanlagen wird im Einzelnen erlassen:

§ 2 Werbeanlagen

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für alle Werbeanlagen im Sinne des § 50 Abs. 1 der NBauO.

Es sind Werbeanlagen nur zur Eigenwerbung an der Stätte der Leistung zulässig. Dies gilt sowohl für direkt am Gebäude angebrachte Werbeanlagen als auch für freistehende Werbeanlagen (z.B. Aufsteller, Pylone und Fahnenmasten).

Ausgenommen von dieser Regelung sind:

- Auslagen, Dekorationen und Plakatwerbung in Fenstern und Schaukästen,
- Werbeanlagen, die Vorübergehend für öffentliche Wahlen oder Abstimmungen angebracht oder aufgestellt werden
- Ausnahmsweise können Werbeanlagen auch auf einem Grundstück errichtet werden, das unmittelbar an das Grundstück der Leistung angrenzt.

Im räumlichen Geltungsbereich sind folgende Werbeanlagen unzulässig:

- Werbeanlagen mit beweglichen Teilen mit einer Ansichtsfläche größer als 1 m²
- Werbung in Form von Lauf-, Wechsel- und Blinklicht
- Lichtwerbung in folgenden Farben: RAL 1026 Leuchtgelb, RAL 2005 Leuchtorange, RAL 2007 Leuchthellorange, RAL 3024 Leuchtrot, RAL 3026 Leuchthellrot, RAL 6038 Leuchtgrün sowie Töne, die dem Farbspektrum entsprechen,
- Werbung mit Einsatz von Bildwerfern und Lasern (Lichtwerbung am Himmel oder auf Projektionsflächen)
- Werbeanlagen, von denen Beschallungen zum Zwecke der Werbung ausgehen.

Die Bauaufsichtsbehörde kann gem. § 66 Abs. 1 NBauO Abweichungen von den Bestimmungen zulassen, wenn die Einhaltung der örtlichen Bauvorschriften im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würden. Eine Abweichung der Anforderungen kann auch zugelassen werden, wenn diese unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen nach § 3 Abs. 1 NBauO vereinbar sind.

Ordnungswidrig handelt, gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Maßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften über die Regelung der Außenwerbung im Gemeindegebiet entspricht.

Gemäß § 80 Abs. 5 NBauO können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße geahndet werden.

Zudem werden örtliche Bauvorschriften zur Fassadengestaltung getroffen. Die bebauten Bereiche sollen einige wichtige, typische Gestaltungsmerkmale aufweisen und sich in die Umgebung des Plangebiets einfügen. Die örtlichen Bauvorschriften zur Fassadengestaltung (§ 3) beziehen sich ausschließlich auf alle von der Raiffeisenstraße einsehbaren Fassadenbereiche der Sonstigen Sondergebiete der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70.

§ 3 Fassadengestaltung

Fassadenmaterialien

Als Materialien zur Fassadengestaltung sind Holz, Glas, Klinker, mineralischer Oberputz und Verbundfaserplatten zulässig. Untergeordnete Bauteile dürfen auch mit anderen Baumaterialien errichtet werden.

Fassadenfarben

Zulässig sind nur naturfarbene Klinker farbig nuanciert rot / braun / grau / gelb (z.B. Wittmunder Verblendklinker Sortierung Nr. 120, 17, 11, 4 oder ähnlich).

Verbundfaserplatten sind nur in Holzoptik und/oder im Farbton grau anthrazit RAL 7016 oder grau Hellton ähnlich RAL 7001 silbergrau zulässig.

Mineralischer Oberputz ist nur im Farbton grau anthrazit RAL 7016 zulässig.

Klinkeranteil/ Putzflächen

Der Klinkeranteil der Fassadenseiten hat mindestens 10 % zu betragen. Putzflächen sind auf der der Raiffeisenstraße direkt zugewandten Fassadenseite unzulässig.

Ordnungswidrig handelt, gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Maßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften über die Regelung zur Fassadengestaltung im Gemeindegebiet entspricht. Gemäß § 80 Abs. 5 NBauO können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße geahndet werden.

6. Ergänzende Angaben

6.1 Flächenbilanz

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 12.000 qm. Davon werden 230 qm mit Pflanzbindung für die bestehenden Erlen versehen.

6.2 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am

Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom
Beschluss über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB am

Öffentliche Auslegung

Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom
Satzungsbeschluss (Rat)

Rastede,

Der Bürgermeister

Teil II: Umweltbericht

1. Einleitung

Gemäß § 2 (4) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Hierbei sind insbesondere die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplans in die Abwägung einzustellen.

Im nachfolgenden Umweltbericht werden die Belange des Umweltschutzes entsprechend dem gegenwärtigen Planungsstand für die Abwägung aufbereitet. Hierbei werden die in der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB vorgegebenen Inhalte aufgenommen.

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Rastede stellt den Bebauungsplan Nr. 70, 2. Änderung auf, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuerrichtung eines Gebäudes für einen Verbrauchermarkt (Vollsortimenter) und einen Lebensmitteldiscounter zu schaffen. Zudem sollen ein Backshop und ein kleinerer Shop planungsrechtlich ermöglicht werden. Innerhalb des Änderungsbereichs ist bereits ein Verbrauchermarkt (Vollsortimenter) vorhanden. Das bestehende Einzelhandelsgebäude soll abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden. Bezüglich des Discounters handelt es sich um eine Standortverlagerung innerhalb des Gemeindegebietes. Derzeit ist der Discounter an der Raiffeisenstraße Nr. 34 ansässig. Die Tankstelle im Plangebiet soll im Bestand erhalten bleiben und abgesichert werden.

Die Planung führt zur Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes, Zweckbestimmung „Großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandel / Tankstelle“.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 12 000 m².

1.2 Ziele des Umweltschutzes

Im folgenden Kapitel werden die Ziele des internationalen und nationalen Biotopschutzes, des Artenschutzes und des allgemeinen Umweltschutzes dargelegt.

1.2.1 Biotopschutz

□ Natura 2000

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiete ist das „Eichenbruch, Ellernbruch“ im Osten von Rastede (ca. 2,8 km entfernt).

Von nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens auf das Natura 2000-Gebiete wird nicht ausgegangen.

□ **Sonstige Schutzgebiete**

Im Plangebiet und angrenzend sind keine Schutzgebiete oder –objekte gemäß §§ 22 bis 30 BNatSchG sowie §§ 22 und 24 NAGBNatSchG vorhanden.

1.2.2 Artenschutz

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG beziehen sich auf die konkrete Handlung und auf konkret betroffene Individuen. Sie gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

Die relevanten speziellen artenschutzrechtlichen Verbote (Zugriffsverbote) sind in § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) formuliert:

1. Tötung von Tieren der besonders geschützten Arten
2. Erhebliche Störung streng geschützter Arten bzw. europäischer Vogelarten
3. Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Tieren besonders geschützter Arten
4. Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Wuchsorten besonders geschützter Pflanzenarten

In § 44 (5) BNatSchG sind für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, folgende Einschränkungen der Verbote formuliert:

Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/ 43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

□ **Situation im Plangebiet**

Zunächst ist zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet streng oder besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen (können).⁵

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut und hochgradig versiegelt. Es besteht ein Discounter mit Zufahrten und großflächigen Stellplatzbereichen und Rangier-/Ladeflächen und eine Tankstelle. Zur Raiffeisenstraße besteht ein Baumbestand aus Erlen, der im Ursprungsplan bereits als zu erhalten festgesetzt ist. Dieser wird in der 2. Änderung teilweise übernommen, doch kommt es durch eine erforderliche Zufahrt zu Gehölzverlusten. Im rückwärtigen Bereich befindet sich eine Scherrasenfläche auf der zur östlichen Plangebietsgrenze ein Ge-

⁵ Welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zu rechnen sind, ist in § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG geregelt.

hölzbestand aus Hasel, Erle, Liguster und Rosen ausgebildet ist. Im Nordwesten ist ein Rückhaltebecken mit einer Wallerhöhung angelegt.

☐ Prüfung der Verbotstatbestände

Gemäß § 44 (1) BNatSchG ist bei der Realisierung/Umsetzung der Planung bei den Brutvögeln und der Fledermausbestände eine direkte **Verletzung und Tötung** von Individuen und von Gelegen/Wochenstuben zu vermeiden.

Die Auswirkungen der Planung durch Entnahme der Gehölze bezüglich des direkten Tötungsverbot von Individuen bei Hinweisen auf konkrete Brutvorkommen können vermieden werden, indem die Gehölzfällungen außerhalb der Vogelbrutzeit (z.B. in den Wintermonaten von Oktober bis Ende Februar) durchgeführt werden.

In den am Siedlungsrand ausgeprägten Gehölzen sind potentielle Vorkommen siedlungstoleranter Gehölzbrüter nicht auszuschließen. Mit überwiegendem Erhalt der Bestände im Süden, der bestehenden Nutzung der Fläche und der Lage innerhalb des Siedlungszusammenhanges sind mit der Änderung keine erheblichen **Störungen** abzuleiten, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population von Gehölzbrütern führen würde.

Eine **Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten** mit anzunehmenden dauerhaften Brutstätten wird im Plangebiet nicht angenommen, da der Gehölzbestand im Süden (Erlen) überwiegend erhalten werden kann und in den jüngeren Gehölzbeständen keine dauerhaften Lebensstätten angenommen werden. Mit den im Westen und Norden anschließenden gehölzreichen Gartenabschnitten sind zudem Ausweichräume gegeben, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die ökologische Funktion trotz Verlust von Einzelbäumen im räumlichen Zusammenhang weiterhin aufrecht erhalten werden kann; ein Verbotstatbestand liegt nicht vor.

☐ Fazit

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden im Plangebiet durch ggf. notwendige Beachtung des Vermeidungsgrundsatzes (artenschutzgerechte Bauzeitenregelung bei Gehölzfällungen) nicht prognostiziert.

1.2.3 Weitere Ziele der relevanten Fachgesetze und Fachplanungen

Nachfolgend werden gemäß Nr. 1.b) der Anlage 1 zu § 2 (4), §§ 2a und 4c BauGB die für die Planung relevanten Ziele des Umweltschutzes, die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegt sind, sowie die Art ihrer Berücksichtigung in der Planung dargestellt.

Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung bei der Aufstellung
Baugesetzbuch	
§ 1a BauGB (2) tlw.: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.	Das Ziel wird berücksichtigt. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 umfasst überwiegend bebaute Bereiche. Die Nutzungsart wird den aktuellen Erfordernissen angepasst.

<p>§ 1a (5) BauGB: Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.</p>	<p>Eine bereits überwiegend bebaute und versiegelte Fläche wird umgenutzt, der bedeutende Baumbestand wird überwiegend erhalten.</p>
<p>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</p>	
<p>§ 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege (1) Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).</p>	<p>Die Änderung der Sondergebietsfestsetzungen bereitet in geringem Umfang eine Erhöhung der Ausnutzungsziffern vor, so dass Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch zusätzliche Versiegelungen zu erwarten sind. Zudem wird der als zu erhalten festgesetzte Baumbestand durch Verschiebung des Zufahrtbereiches reduziert. Ein Eingriff liegt somit vor.</p>
<p>Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)</p>	
<p>§ 1 BBodSchG: Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.</p>	<p>Der Bereich ist bereits überwiegend bebaut, doch wird die Grundflächenzahl von 0,8 auf 0,9 erhöht. Die Planung bereitet somit in geringem Umfang versiegelungsbedingte zusätzliche Beeinträchtigung der Bodenfunktionen vor, die als Eingriff zu bewertet sind.</p>
<p>Wasserhaushaltsgesetz (WHG)</p>	
<p>§ 1 WHG: Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.</p>	<p>Der Bereich ist überwiegend bebaut, im Nordwesten ist ein Rückhaltebecken angelegt. Die Oberflächenentwässerung der 2. Änderung wird im weiteren Verfahren geregelt.</p>
<p>Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</p>	
<p>§ 1 BImSchG: Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.</p>	<p>Für den Bereich der 2. Änderung liegt ein Schallschutzgutachten vor, die gutachterlichen Ergebnisse werden durch Festsetzung von Emissionskontingenten für Teilflächen sowie Richtungssektoren übernommen.</p>

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Eine Lebensgemeinschaft aus Pflanzen und Tieren, die eine gewisse Mindestgröße und eine einheitliche, gegenüber der Umgebung abgrenzbare Beschaffenheit aufweist, ist als Biotop (Lebensraum) definiert. Es handelt sich demnach um einen vegetationskundlich oder landschaftsökologisch definierten und im Gelände wieder erkennbaren Landschaftsausschnitt. Diese Einheiten werden abstrakt zu Biotoptypen zusammengefasst und beschrieben.⁶

Der Geltungsbereich stellt sich als innerörtlicher Bereich dar, der neben der Tankstelle auch den bestehenden Gebäudekomplex des Verbrauchermarktes umfasst. Neben den Gebäuden (zusammengefasst als OGG) sind versiegelte/gepflasterte Zuwegungen (OVS) und Stellplatzflächen (OVP) mit Einzelbaumpflanzungen in Pflanzbeeten (HE, ER) angelegt. Im Südwesten ist im Übergang zu dem Bauernmuseum ein standortgerechter Gehölzbestand (Eichen, HBE) und im Süden ein Erlenbestand innerhalb einer Scherrasenfläche angelegt. Eine weitere, unversiegelte Grünfläche im Norden ist bis auf einen Siedlungsgehölz aus Erlen, Hasel, Liguster und Rosen (HSE) im Osten als offene Scherrasenfläche (GRR) genutzt. Diese Scherrasenfläche rahmt als Abstandsgrün auch das bestehende Gebäude im Norden und Westen ein, im Nordwesten ist auch ein Rückhaltebecken (SXS) angelegt.

Kennzeichnend ist das Gebiet zum einem durch den hohen Versiegelungsgrad für Zufahrten, Rangierflächen und Parkplätze und zum anderen dem entsprechend geringen Anteil von Grünflächen und Anpflanzungen. Diese umfassen aber auch mit dem Eichen- und Erlenbestand erhaltenswerte Strukturen.

2.1.2 Boden, Relief

Der Ursprungsboden im Plangebiet ist als Gley-Podsol ausgeprägt.

Der Geltungsbereich ist jedoch hochgradig versiegelt. Versiegelte Flächen sind per definitionem kein Boden. Lediglich kleine Flächenanteile (Rabatten und die umgebenden Scherrasen/Grünflächen) sind unversiegelt. Auch diese Böden sind keine Naturböden, sondern durch ihre Entstehung im Zuge der Baumaßnahmen erheblich verändert. Ausnahmen stellen die Böden mit älterem Gehölzbestand dar.

2.1.3 Wasser

Der Geltungsbereich trägt nur minimal zur Grundwasserneubildung bei. Die Oberflächenentwässerung wird derzeit über ein Rückhaltebecken organisiert. Hinweise zur Oberflächenentwässerung der 2. Änderung des Bebauungsplanes werden im weiteren Verfahren ergänzt.

2.1.4 Luft

Informationen zur Luftqualität liegen nicht vor.

⁶ Drachenfels, O. v.: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4, Stand Juli 2016

2.1.5 Klima

Gemäß Landschaftsrahmenplan unterliegt das Plangebiet dem klimatischen Funktionsraum des Stadtklimas mit versiegelungsbedingt hohen Temperaturen bei starker Sonneneinstrahlung, geringer nächtlicher Abkühlung und reduzierter Luftfeuchtigkeit und Windgeschwindigkeiten.

2.1.6 Landschaft

Der Geltungsbereich liegt am nordwestlichen Rand von Rastede mit der gewerblichen Nutzung an der Raiffeisenstraße. Das Plangebiet ist durch die Einzelhandelsnutzungen (Discounter, Gebäude auch mit Leerstand) und durch die Tankstelle gekennzeichnet. Die landschaftliche Eigenart wird durch den Gehölzbestand an der Raiffeisenstraße bestimmt, wobei es sich zum einen um Erlen, zum anderen um Eichen im Übergang zu dem Bauernmuseum handelt. Die westliche Plangebietsgrenze wird insgesamt durch den angrenzenden Gehölzbestand des Museums mit Buchenhecke und Baumbestand (Ahorn etc.) geprägt.

2.1.7 Mensch

Das Plangebiet unterliegt mit der Tankstelle und dem Discounter bereits deutlichen gewerblichen Vorbelastungen. Die Vorbelastung wurde auf Grund der Emissionsansätze aus der Schalluntersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 berechnet. Die Berechnungsergebnisse zeigten, dass die relevanten Schallquellen der Vorbelastung in erster Linie durch den Baumarkt im Osten und ggf. auch durch die Fa. Brötje gegeben sind.

Schutzbedürftige Nutzungen liegen zu allen Seiten des Plangebietes. So schließen im Norden Wohnnutzungen (im Außenbereich bzw. der betriebsbezogenes Wohnen) an und im Westen liegt das Bauernmuseum einschließlich einrahmender Gehölzbestände (Schutzanspruch Mischgebiet) sowie im Osten Sondergebiete (mit dem Baumarkt) an. Im Süden grenzen an die Raiffeisenstraße weitere gewerbliche Nutzungen etc. an.

2.1.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind nicht vorhanden. Als Sachgüter können die bestehenden Nutzungen (Einzelhandel, Tankstelle) eingestellt werden.

2.1.9 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen bestehen insofern, als die naturräumlichen Gegebenheiten, also die Ausprägungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, die Grundlagen für die Qualität als Lebensräume für Tiere und Pflanzen bilden. Weiterhin hatten oder haben sie Einfluss auf die historische Nutzung, die als Landschaft prägt, und auf die aktuelle Nutzbarkeit, ablesbar an Wohngebäuden, Gewerbebetrieben oder landwirtschaftlicher Nutzung, also dem heutigen Wirtschaftsraum.

2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Der Umweltzustand würde sich nicht ändern. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 70 setzt Baurechte sowie den Erhalt von Bäumen fest.

2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Folgenden werden die bei Realisierung der Planung zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt prognostiziert. Die relevanten Schutzgüter und Belange ergeben sich aus § 1 (6) Nr.7 BauGB.

Der Geltungsbereich ist bebaut. Durch die Änderung der Sonstigen Sondergebietsfestsetzung ist in geringem Umfang eine Erhöhung der Ausnutzbarkeit der Fläche gegeben, da im Ursprungsplan die Grundflächen jeweils festgelegt wurden, aber keine Grundflächenzahl, so dass für die Flächeninanspruchnahme der maximale Wert gemäß BauNVO von 0,8 angenommen wird. Dem entspricht die Festsetzung zur 2. Änderung mit einer GRZ von 0,8, jedoch wird die Zulässigkeit der Überschreitung um 12,5 % festgesetzt, so dass demnach eine Versiegelung von 0,9 anzusetzen ist.

Gegenüber dem Bestand ergibt sich somit folgende Flächenbilanz:

Ursprungsbebauungsplan 12.000 m² x GRZ von 0,8 max. Versiegelung von 9.600 m²

2. Änderung: 12.000 m² GRZ von 0,9 gem. Festsetzung max. Versiegelung von 10.800 m²

2.3.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 wird die planungsrechtliche Erhöhung der Versiegelung vorbereitet, betroffen sind gegenüber dem Planungsrecht nicht überbaubare Grundstücksflächen, die in der Regel als Pflanzbeete und Scherrasenflächen sowie ein Baum-Strauchbestand ausgebildet sind.

Die markanten Gehölze im Süden, die in der Ursprungsfassung als zu erhalten festgesetzt waren, werden bis auf den verschobenen Zufahrtsbereich übernommen. Mit der Zufahrt ist ein Verlust an Gehölzen (1 Erle) verbunden, die übrigen Bäume werden innerhalb einer Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern auf 230 m² festgesetzt.

Insgesamt liegt mit der Flächeninanspruchnahme eine erhebliche Beeinträchtigung vor.

2.3.2 Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaft

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 ist gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 70 eine höhere Flächeninanspruchnahme verbunden.

Diese bewirkt eine erhebliche Beeinträchtigung des Bodenhaushaltes mit Reduzierung der Lebensraumfunktion, der Minderung der Puffer- und Speicherfunktion sowie des Wasser- und Nährstoffkreislaufes.

Aufgrund der Vorbelastungen wird mit der Erhöhung der Versiegelungsrate von rd. 1.200 m² keine erhebliche Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes und der Klima/Luftfunktionen angenommen.

Auch eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschafts- bzw. Ortsbildes wird mit der Änderung nicht prognostiziert, da bauliche Vorbelastungen bestehen und die markanten, wertgebenden Gehölze an der Raiffeisenstraße als zu erhalten festgesetzt werden.

2.3.3 Mensch

Zur Nachbarschaftsverträglichkeit ist ein schalltechnisches Gutachten unter Berücksichtigung der Vorbelastung ausgearbeitet worden. Die gutachterlichen Ergebnisse werden in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 umgesetzt. Die ermittelten Emissionskontingente für die Teilflächen sowie die Richtungssektoren werden im Planteil festgesetzt. Immissionschutzrechtliche Gründe stehen der Änderung des Bebauungsplanes damit nicht entgegen.

2.3.4 Kultur- und sonstige Sachgüter

Nachteilige Auswirkungen auf die benachbarten Nutzungen werden nicht vorbereitet.

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Umweltauswirkungen sichergestellt:

- Inanspruchnahme bzw. Neubau einer bereits durch bauliche Anlagen und gewerbliche Nutzungen vorbelastete Fläche.
- Überwiegender Erhalt des markanten Gehölzbestandes an der Raiffeisenstraße als Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b in einer Größe von 230 m².
- Beachtung artenschutzrechtlicher Hinweise bei der Umsetzung der Planung.
Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen (Tötung von Individuen) sind bei Hinweisen auf Brutvorkommen notwendige Gehölzbeseitigungen nur außerhalb der Brutzeiten durchzuführen.
- 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 Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland, sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, unverzüglich gemeldet werden.
- Zur internen Gliederung des Gebietes ist im Geltungsbereich gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB für je 6 Stellplätze ein Laubhochstamm mit einem Stammumfang von 16/18 cm zu pflanzen und/oder zu erhalten. Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume zu verwenden. Innerhalb der Stellplatzflächen vorhandene Laubhochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm können, soweit sie erhalten werden, auf die Pflanzmaßnahme angerechnet werden.

2.4.1 Bilanzierung

In der Eingriffsbilanzierung wird die Biotopwertigkeiten aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan von 1991 (angepasst an das Modell des Niedersächsischen Städtetages) dem der 2. Änderung gemäß den aktuellen Festsetzungen gegenübergestellt. Die Wertigkeiten der Biotopstrukturen werden insgesamt gemäß Arbeitshilfe des Niedersächsischen Städtetages.⁷ ermittelt.

Bestand	Größe m ²	Wertstufe	Werteinheit
Sonstiges Sondergebiet	12.000		
Versiegelung (80%)	9.600	0	0
nicht überbaubare Grundstückfläche (20%)	2.400		
Davon Erhalt von 7 Einzelbäumen (a 30 m ²)	210	3	630
Sonstige nicht überbaubare Fläche	2.190	1	2.190
Summe	12.000		2.820

Planung	Größe m ²	Wertstufe	Werteinheit
Sonstiges Sondergebiet	12.000		
Versiegelung (90%)	10.800	0	0
nicht überbaubare Grundstückfläche (10%)	1.200		
Davon überwiegender Erhalt des Gehölzbestandes (u.a. 6 Laubbäume in Pflanzfläche)	230	3	690
Sonstige nicht überbaubare Fläche	970	1	970
Summe	12.000		1.660

Wie die Gegenüberstellung des planungsrechtlichen Bestandes gegenüber der 2. Änderung zeigt, ist mit der Erhöhung der Ausnutzbarkeit der Fläche mit Erhöhung der Versiegelungsrate ein Eingriff zu erwarten. Das ermittelte Kompensationsdefizit umfasst 1.160 Werteinheiten. Eine externe Kompensation wird erforderlich.

2.4.2 Externe Kompensation

Die erforderliche Kompensation erfolgt innerhalb des gemeindeeigenen Flächenpools. Die Kompensationsflächenzuordnung und Absicherung erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag.

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Planung liegen die bestandsorientierten Anforderungen des Gebietes zugrunde. So verbleibt die Tankstelle mit der Zufahrt zur Raiffeisenstraße bestehen, Zudem sind die straßenparallel bestehenden Gehölze als zu erhalten festgesetzt. Daher bleiben die derzeitigen Zufahrten bestehen. Anderweitige Planungsmöglichkeiten ergeben sich daher nicht.

⁷ Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

3.1.1 Verwendete Verfahren

Die Bestandsbeschreibung der Biotoptypen erfolgt gemäß den Vorgaben des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz.⁸ Für die Eingriffsbeurteilung wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 70 von 1991 zugrunde gelegt.

3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Besondere Schwierigkeiten bestanden nicht.⁹

3.2 Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB müssen die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen (Monitoring), die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten.

Die Gemeinde Rastede wird nach Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans die Fläche und die angrenzenden Bereiche auf offensichtliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen begutachten. Weiterhin werden Hinweise der zuständigen Behörden ausgewertet.

So können eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Rastede ändert den Bebauungsplan Nr. 70, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuerrichtung eines Gebäudes für einen Verbrauchermarkt (Vollsortimenter) und einen Lebensmitteldiscounter geschaffen werden. Zudem sollen ein Backshop und ein kleinerer Shop planungsrechtlich ermöglicht werden. Innerhalb des Änderungsbereichs ist bereits ein Verbrauchermarkt (Vollsortimenter) vorhanden. Das bestehende Einzelhandelsgebäude soll abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden. Bezüglich des Discounters handelt es sich um eine Standortverlagerung innerhalb des Gemeindegebietes. Derzeit ist der Discounter an der Raiffeisenstraße Nr. 34 ansässig. Die Tankstelle im Plangebiet soll im Bestand erhalten bleiben und abgesichert werden.

Die Planung führt mit der Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes, Zweckbestimmung „Großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandel / Tankstelle“ auch zur Änderung der Ausnutzungsziffern. So wird festgesetzt, dass die zulässigen Grundflächen durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um maximal 12,5 % überschritten werden dürfen. Somit erhöht sich die maximale Versiegelungsrate von 80% auf 90% der Grundstücksfläche.

Das Plangebiet ist weitgehend bebaut und hochgradig versiegelt. Es ist ein Discounter mit Zufahrten und großflächigen Stellplatzbereichen und Rangier-/ Ladeflächen sowie eine

⁸ Drachenfels, O. v.: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4, Stand Juli 2016

⁹ Auf Grundlage der durchgeführten Erfassungen sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG sicher prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

Tankstelle vorhanden. Unversiegelte und bepflanzte Flächen befinden sich innerhalb des Stellplatzbereiches mit Pflanzbeeten sowie randlich. Hierbei handelt es sich um die erhaltenswerten Baumbestände parallel der Raiffeisenstraße und einen rückwärtigen Scherranbereich mit Strauch- Baumbestand.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden durch die Erhöhung der Ausnutzungsmöglichkeit des Sondergebietes prognostiziert. Zudem kann ein Einzelbaum, der im Ursprungsplan als zu erhalten festgesetzt war, aufgrund der erforderlichen Verschiebung der Zufahrt nicht erhalten werden. Es sind versiegelungsbedingt erhebliche Beeinträchtigungen des Bodenhaushaltes und der Biotopstrukturen abzuleiten, die erforderliche externe Kompensation erfolgt im Flächenpool der Gemeinde. Weitere erhebliche Beeinträchtigung der Landschaft und nachteilige Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete werden nicht vorbereitet.

Ein Potential als Fortpflanzungs- oder Ruheraum für streng geschützte Tier- und Pflanzenarten wird lediglich in den Gehölzen gesehen, wobei der Altbaumbestand überwiegend erhalten wird. Der Strauch-Baumbestand im Norden und Einzelbaumentnahmen sind bei Hinweisen auf Brutvorkommen von Vögeln nur außerhalb der Brutzeiten zu entnehmen.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch liegt ein aktuelles Schallgutachten vor, die gutachterlichen Empfehlungen zu Emissionskontingenten und Richtungssektoren werden berücksichtigt.

Die Gemeinde Rastede wird nach Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans die Fläche und die angrenzenden Bereiche auf offensichtliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen begutachten. Weiterhin werden Hinweise der zuständigen Behörden ausgewertet.



Gemeinde Rastede: 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 – Rastede West

Abwägung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB (in rotbrauner Schrift)

Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB (in schwarzer Schrift)

Abwägung der Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a (3) BauGB und zur erneuten öffentlichen Auslegung nach § 4 a (3) BauGB (in blauer Schrift)

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Landkreis Ammerland Amt für Bauwesen und Kreientwicklung Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 28.02.2017 § 4 (1) BauGB	<p>Der Landkreis Ammerland nimmt zu oben genannten Bebauungsplan wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen die Planung der Gemeinde Rastede bestehen zum jetzigen Planungsstand aus raumordnerischer Sicht folgende Bedenken:</p> <p>Die vorliegende Planung der Gemeinde Rastede ist nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst. Für raumbedeutsame Einzelhandelsstrukturen ist der Abschnitt 2.3 des Landes-Raumordnungsprogramms maßgeblich.</p> <p>Es handelt sich um eine Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb einer städtebaulich integrierten Lage. An eine solche Ansiedlung stellt das LROP bestimmte Anforderungen, die bisher nicht als erfüllt angesehen werden können (Abschnitt 2.3, Ziffer 05, Satz 3 des LROP). Dazu gehört die Beschränkung auf periodische Sortimente, diese müssen einen Anteil von 90% an der Verkaufsfläche ausmachen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Einzelhandelskonzept wurde um gutachterliche Einschätzungen des Vorhabens in Hinblick auf eine Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Landesraumordnung ergänzt (CIMA April 2017, CIMA 14. September 2017, CIMA 27.09.2017). Die gutachterlichen Aussagen werden in der Begründung ergänzt. Die Gutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass das Planvorhaben dem Kongruenzgebot und dem Konzentrationsgebot entspricht. Dem Abstimmungsgebot wird im Rahmen der Bauleitplanung Rechnung getragen. Auch ist aus Sicht der Einzelhandelsgutachter das Planvorhaben in der Gesamtschau mit der Intention des Integrationsgebotes vereinbar. Das untersuchte Vorhaben entspricht dem Beeinträchtigungsverbot.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt. Aperiodische Randsortimente (zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente) werden auf maximal 10 % der realisierten Verkaufsfläche begrenzt.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Landkreis Ammerland § 4 (1) BauGB</p>	<p>Laut Begründung zum 2. Änderung des B-Plans Nr. 70 soll es sich um einen reinen Nahversorgungsstandort handeln, eine Umsetzung dieser Prämisse in den textlichen Festsetzungen ist bisher aber nicht erfolgt.</p> <p>Zudem fehlen in der Begründung Aussagen darüber, weshalb eine Ansiedlung in einer der städtebaulich integrierten Lagen der Gemeinde Rastede nicht möglich bzw. sinnvoll ist.</p> <p>Des Weiteren fehlt der Nachweis, dass die Auswirkungen der geplanten Vorhaben für die Strukturen in den städtebaulich integrierten Lagen bzw. zentralen Versorgungsbereichen verträglich sind. Hierzu verweist die Begründung zwar auf das vorliegende Verträglichkeitsgutachten der cima. Dieses ist jedoch für den Nachweis nicht geeignet, da ausschließlich die Umsatzzuwächse durch die Änderung der Bestandssituation untersucht wurden (S. 31 des Verträglichkeitsgutachtens). Einzelhandelsvorhaben sind jedoch als neue Einzelhandelsprojekte und damit in ihrer Gesamtheit zu prüfen, auch wenn sie neuerrichtet, erweitert oder geändert werden (vgl. BVerwG Beschluss vom 29. November 2005 - 4 B 72.05 -, BRS 69 Nr. 77 = juris Rn. 5; BVerwG, Urteil vom 17. Juni 1993 - 4 C 17.91 -, BRS 55 Nr. 72 = juris Rn. 16; Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel Rn. 42 ff.; Begründung zur Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen zu Abschnitt 2.3 Ziffer 02 Satz 1).</p>	<p>Die Begründung gibt die Aussagen des Einzelhandelsgutachtens richtig wieder. Der Standort an der Raiffeisenstraße Nr. 52 wird sich hinsichtlich des Sortimentspektrums nach Realisierung der Planung als Nahversorgungsstandort präsentieren. In den Katalog der zulässigen Nutzungen werden für die Teilfläche A ein Lebensmittel-discounter (maximal 1.200 qm VK), für die Teilfläche die Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Lebensmittelvollsortimenter) mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 1.800 qm zzgl. 200 qm Konzessionärsflächen (soweit diese in Funktionseinheit mit dem großflächigen Einzelhandel errichtet werden), die für die nahversorgungs-, zentren- und/oder nicht-zentrenrelevanten Branchen/Sortimente (z.B. Bäcker, Lotto/Totto, Tabakwaren, Zeitschriften/Zeitungen). gemäß nachstehender Sortimentsliste des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes Rastede (11/2015) genutzt werden, aufgenommen.</p> <p>Aperiodische Randsortimente (zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente) werden auf maximal 10 % der realisierten Verkaufsfläche begrenzt. Insofern handelt es sich um einen Nahversorgungsstandort.</p> <p>Eine Ansiedlung im zentralen Versorgungsbereich ist nicht möglich, da hier keine ausreichend großen Grundstücke zur Verfügung stehen. Alle verfügbaren und geprüften Entwicklungsflächen an der Oldenburger Straße im zentralen Versorgungsbereich sind zu klein und sollen lt. Einzelhandelskonzept dem zentrenrelevanten Facheinzelhandel vorbehalten bleiben</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt. Aufgrund der Stellungnahme u.a. des Landkreises Ammerland ist eine Gutachtenergänzung erfolgt (CIMA 14. September 2017). Zudem hat am 20.09.2017 unter Beteiligung der IHK, des Landkreises, der Gemeinde, der CIMA, des Projektentwicklers und des Planungsbüros ein Abstimmungsgespräch in Bezug auf die Einwände zum Einzelhandelsgutachten stattgefunden. Dabei wurde festgehalten, dass die IHK Oldenburg und der Landkreis Ammerland eine wirkungsanalytische und raumordnerische Prüfung des <u>Gesamtumsatzes</u> des Planvorhabens fordern. Dieser Forderung wurde nachgekommen. Es liegt eine weitere Ergänzung der CIMA vom 27.09.2017 vor. Die Ergebnisse werden in den Planunterlagen ergänzt.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Landkreis Ammerland § 4 (1) BauGB</p>	<p>Auch eine Prüfung des grundzentralen Kongruenzgebotes (Abschnitt 2.3, Ziffer 03, Sätze 2 und 5 des LROP) ist im Gutachten bisher unterblieben. Daher können die Ergebnisse des hier vorliegenden Verträglichkeitsgutachtens für die Bauleitplanung nicht als ausreichende Grundlage zugrunde gelegt werden.</p> <p>Darüber hinaus entspricht die Festsetzung des SO i.V.m. der textl. Festsetzung Nr. 1 aufgrund der Kontingentierung innerhalb des Baugebietes nicht den rechtlichen Anforderungen.</p> <p>Eine baugebietsbezogene Verkaufsflächenbeschränkung kann nur auf § 11 Abs. 3 BauNVO gestützt werden, wenn in dem Sondergebiet ausschließlich ein Handelsbetrieb zulässig ist. Andernfalls muss für jeden Einzelhandelsbetrieb jeweils ein sonstiges Sondergebiet festgesetzt werden. Ein selbstständiger Handelsbetrieb zeichnet sich dadurch aus, dass er unabhängig von anderen Betrieben genutzt werden kann (z.B. eigener Eingang, eigene Anlieferung, eigene Personalräume) und als eigenständiges Vorhaben genehmigungsfähig wäre.</p> <p>Zudem ist ein einziger Handelsbetrieb auch dann gegeben, wenn die Gesamtfläche durch einen einzelnen Betrieb als Hauptbetrieb geprägt wird und auf baulich abgetrennten Flächen zu dessen Warenangebot als Nebenleistung ein Warenangebot hinzutritt, das in einem inneren Zusammenhang mit der Hauptleistung steht, dieses jedoch nur abrundet und von untergeordneter Bedeutung bleibt (vgl. BVerwG, Urteil vom 24.11.2005, 4 C 14.04). Dabei kann es sich z.B. um einen Lebensmittel-Vollsortimenter inkl. Backshop handeln. Aus der vorliegenden Planung ist bereits ersichtlich, dass es sich nicht um einen einzelnen Handelsbetrieb handelt, daher ist die Festsetzung der Flächen als sonstiges Sondergebiet anzupassen.</p> <p>Der üblichen Festsetzungspraxis entspricht es zudem, eher maximale Verkaufsflächen festzusetzen (statt kleiner/gleich), eine entsprechende Festsetzung sollte geprüft werden. Die Verkaufsflächen sind vorhabensscharf festzusetzen.</p> <p>Eine maximale Verkaufsfläche, die sich auf zwei Betriebe aufteilen lässt, ist nicht zulässig.</p> <p>Die unterlassene Festsetzung der Sortimente ist in derzeitiger Form nicht möglich. Eine rein beispielhafte Auflistung möglicher Sortimente entspricht nicht dem Bestimmtheitsgebot.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Einzelhandelskonzept wurde um eine gutachterliche Einschätzung des Vorhabens aus raumordnerischer Sicht ergänzt. Die gutachterlichen Aussagen wurden in der Begründung ergänzt. Die Gutachter sind u.a. zu dem Ergebnis gekommen, dass das Planvorhaben dem Kongruenzgebot entspricht.</p> <p>Die Anregung wird insoweit berücksichtigt, als in den Katalog der zulässigen Nutzungen für die Teilfläche A ein Lebensmittel-discounter (maximal 1.200 qm VK) und für die Teilfläche B die Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Lebensmittelvollsortimenter) mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 1.800 qm zzgl. 200 qm Konzessionärsflächen (soweit diese in Funktionseinheit mit dem großflächigen Einzelhandel errichtet werden), die für die nahversorgungs-, zentren- und/oder nicht-zentrenrelevanten Branchen/Sortimente (z.B. Bäcker, Lotto/Totto, Tabakwaren, Zeitschriften/Zeitungen). gemäß nachstehender Sortimentsliste des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes Rastede (11/2015) genutzt werden, aufgenommen werden. Im Zusammenhang mit den engen Grenzen des Baufeldes in Verbindung mit der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 8,5 m und einem Vollgeschoss wird das sogenannte Windhundprinzip vermieden. Die getroffenen Festsetzungen setzen die gutachterlichen Empfehlungen um und berücksichtigen die Anregungen des Landkreises.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Statt „kleiner/ gleich“ wird „maximal“ festgesetzt. Inhaltlich ergeben sich dadurch keine Änderungen.</p> <p>Siehe vorstehende Abwägung.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt. Für die Teilfläche B werden die nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente für die zulässigen Konzessionärsflächen ergänzt.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Landkreis Ammerland § 4 (1) BauGB</p>	<p>In diesem Zusammenhang ist die Formulierung der textl. Festsetzung Nr. 1, " ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb [...] mit den nachfolgend aufgeführten Sortimenten [...]" irreführend, da für die Vorhaben keine Sortimente festgesetzt werden.</p> <p>Für die Teilfläche B ist die zulässige Art der Nutzung ein Verbrauchermarkt. Bei dem vorliegenden Vorhaben handelt es sich um einen Rewe-Markt, vor diesem Hintergrund ist die Wahl des Betriebstyps Verbrauchermarkt ungewöhnlich. Hierbei handelt es sich eher um einen Supermarkt bzw. Vollsortimenter.</p> <p>Da im vorliegenden Fall eine Steuerung der zulässigen Sortimente unterblieben ist, ist die zulässige Art der Nutzung hinsichtlich der Bestimmtheit bzw. Bestimmbarkeit fragwürdig. Die Regelungen zu den zulässigen Sortimenten sind auch im Hinblick auf die Umsetzung des kommunalen Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Rastede unzureichend. Die Empfehlungen für den Fachmarktstandort Raiffeisenstraße (S. 40) sehen eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf 10% der Gesamtverkaufsfläche vor. Daher wird dringend empfohlen, die zulässigen Kern- und Randsortimente anhand der Gruppierung in zentrenrelevante bzw. nahversorgungsrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente im kommunalen Einzelhandelskonzept („Rasteder Liste“, die dann Gegenstand der textl. Festsetzung würde) in Kombination mit einer maximalen Verkaufsflächenfläche festzusetzen.</p> <p>In der Begründung sind zudem weitere Unklarheiten bezgl. der Belange des Immissionsschutzes enthalten. In Kapitel 4.3 ist unklar welcher Discounter für die Darstellung der Vorbelastung herangezogen wird.</p> <p>Der vorhandene Discounter Aldi ist ja Gegenstand der vorliegenden Planung an einem neuen Standort. Für den B-Plan Nr. 70, in dem planungsrechtlich großflächiger Einzelhandel und Wohnen ermöglicht wird, wurde die Baugebietskategorie Mischgebiet für die Immissionsrichtwerte herangezogen.</p> <p>Hier ist zu prüfen, ob die Heranziehung eines Kerngebietes rechtlich korrekt wäre. Großflächiger Einzelhandel ist in der Regel nur in Sondergebieten und Kerngebieten zulässig, nicht jedoch in Mischgebieten.</p> <p>In festgesetzten Kerngebieten ist darüber hinaus auch Wohnen zulässig, sodass diese Gebietskategorie eher infrage kommt.</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen. Die textliche Festsetzung Nr. 1 wird entsprechend umformuliert.</p> <p>Die Cima definiert in ihrem Einzelhandelsgutachten (2015) einen Verbrauchermarkt wie folgt: Verkaufsfläche ca. 1.500 m² bis 5.000 m², Lebensmittelvollsortiment und mit zunehmender Fläche ansteigender Anteil an Non-Food-Abteilungen (Gebrauchsgüter). Insofern entspricht die Formulierung in den Festsetzungen der Definition im Einzelhandelsgutachten. Die Formulierung werden dennoch im Sinne der Einwendung angepasst</p> <p>Die Einzelhandelsgutachter plädieren in ihrer ersten Gutachtenergänzung vom 27.02.2017 als „1. Wahl“ dafür, für das Planvorhaben eine Ausweisung der gesamten Konzessionsrflächen (150 qm Backshop, 50 qm Shop unspezifiziert) für nahversorgungsrelevante oder für nicht-zentrenrelevante Sortimente gemäß Sortimentsliste laut EHK Rastede (11/2015) vorzunehmen. Die gutachterlichen Empfehlungen werden berücksichtigt und entsprechend umgesetzt. Die sonstigen Begrenzungen (ein Lebensmitteldiscounter mit maximal 1.200 qm Verkaufsfläche, ein Verbrauchermarkt mit maximal 1.800 qm Verkaufsfläche) sind aus Sicht der Gemeinde im Grundsatz ausreichend. Die Festsetzung wird dennoch präziser formuliert. Die Verträglichkeit des Planvorhabens wurde gutachterlich nachgewiesen. Zur erneuten Entwurfsfassung wird jedoch der Anregung nachgekommen, die Randsortimente zu begrenzen. Aperiodische Randsortimente (zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente) werden auf maximal 10 % der realisierten Verkaufsfläche begrenzt.</p> <p>In der Begründung wird ergänzt, dass es sich um den bestehenden Discounter (Aldi) an der Raiffeisenstraße Nr. 34 handelt.</p> <p>Der Lärmgutachter hat dazu folgendes ausgeführt: Lärmtechnisch sind Kerngebiete nach der TA Lärm wie Mischgebiete zu behandeln, so dass sich im Ergebnis nichts ändern würde. Das Gutachten wird in diesem Punkt daher nicht geändert.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Landkreis Ammerland § 4 (1) BauGB</p>	<p>Zu dem Verträglichkeitsgutachten der cima ist anzumerken, dass dort von der vorliegenden Bauleitplanung abweichende Verkaufsflächen untersucht worden. Diese Abweichung sind jedoch marginal und somit nicht bedeutsam.</p> <p>Der auf S. 12 des Gutachtens abgebildete Lageplan des Vorhabens entspricht nicht der vorliegenden Bauleitplanung und sollte angepasst oder entfernt werden, um Unklarheiten vorzubeugen.</p> <p>Die Gutachter gehen weiterhin davon aus, dass im Regionalen Einzelhandelskonzept zentralen Versorgungsbereiche abgegrenzt worden sind (S. 21/26/27). Es handelt sich jedoch um städtebaulich integrierte Lagen, die insbesondere für die raumordnerische Beurteilung von Bedeutung sind. Die Gemeinde Wiefelstede hat durch das beschlossene kommunale Einzelhandelskonzept zentrale Versorgungsbereiche abgegrenzt, die in der vorliegenden Verträglichkeitsprüfung zugrunde gelegt werden sollten.</p> <p>Die Berechnungen auf S.24 sind fehlerhaft und bedürfen einer Überprüfung.</p> <p>Bei der Berechnung des Umsatzes des Vorhabens ist unklar, welche Sortimente unter dem Ansatz „Persönlicher Bedarf insgesamt“ zu verstehen sind (S. 30). Hier sollte eine Klarstellung erfolgen.</p>	<p>Das Einzelhandelsgutachten wurde an die aktuell geplanten Verkaufsflächen angepasst. Die Begründung wurde entsprechend zur Entwurfsfassung überarbeitet.</p> <p>Zur Entwurfsfassung wurde eine Ergänzung des Einzelhandelsgutachtens durchgeführt, in dem die aktuelle Planung aufgezeigt wird.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt. In ihrer Ergänzung vom 10.04.2017 haben die Einzelhandelsgutachter die zentralen Versorgungsbereiche gemäß EHK Wiefelstede in Ansatz gebracht.</p> <p>Die in der cima-Verträglichkeitsanalyse aus 9/2015 in der Abbildung 12 auf Seite 24 dargestellten Werte/Zahlen sind nicht fehlerhaft. In dieser Abbildung wird für die Kommune Rastede nach Lagebereichen für die Sortimente Lebensmittel und Reformwaren sowie Drogerie- und Parfümeriewaren das Angebot - Anzahl Anbieter mit Hauptsortiment, diesbezüglicher Umsatz und diesbezügliche Verkaufsfläche alle Anbieter – dargelegt. Und zwar unter Bereinigung des Bestandsobjektes Aldi am Standort Raiffeisenstraße 34. Im Vergleich dazu stellt die Abbildung 11 den diesbezüglichen Besatz bereinigt um den Besatz an der Raiffeisenstraße 52 und das Bestandsobjekt Aldi am Standort Raiffeisenstraße 34 dar. Die Abbildung 10 wiederum beinhaltet beide. Sie bildet damit die Bestandssituation zum Stand 9/2015 ab.</p> <p>Die Strukturierung der cima-Warengruppe „Persönlicher Bedarf“ stellt sich wie folgt dar. Alle hierzu zählenden Sortimente sind gemäß der Rasteder Sortimentsliste als zentrenrelevant klassifiziert:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bekleidung, Wäsche, • Schuhe, Lederwaren, • Uhren, Schmuck, medizinisch-orthopädischer Bedarf

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Landkreis Ammerland § 4 (1) BauGB</p>	<p>Verwiesen wird im Weiteren auf das gemeinsame Gespräch vom 22.12.2016. Hierzu ist festzustellen, dass die in dieser gemeinsamen Besprechung dargelegten wesentlichen Aspekte, die zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung erforderlich waren, bislang nicht in diese Bauleitplanung übernommen wurden und somit der Sinn und Zweck der Vorbesprechung kritisch zu hinterfragen ist. Auch aus diesem Grund hatte diese ausführliche Stellungnahme zu erfolgen.</p> <p>Für bedarfsgerechte Vorbesprechungen für künftige Planverfahren stehe ich auch weiterhin zur Verfügung.</p> <p>Auch aus planungsrechtlicher Sicht wird auf die erforderliche Anpassung der textlichen Festsetzung Nr. 1 gemäß meiner raumordnerischen Beurteilung dieses Bauleitplanes hingewiesen.</p> <p>Sofern Stellplätze nur in den dargestellten Flächen mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ zur Errichtung kommen sollen, empfehle ich, die Beschränkung „nur“ mit aufzunehmen.</p> <p>Ich empfehle, die textliche Festsetzung Nr. 7 um eine Liste von standortgerechten Gehölzen zu ergänzen.</p> <p>Aus denkmalrechtlicher Sicht bitte ich noch nähere Angaben zur Abarbeitung des Umgebungsschutzes zum Baudenkmal Raiffeisenstraße 60 (Ammerländer Bauernmuseum) aufzunehmen.</p> <p>Insbesondere ist, auszuführen, ob ggf. eine Abschirmung zur Parkplatzfläche über die auch die Anlieferung erfolgt, vorgesehen ist.</p> <p>Aus naturschutzfachlicher Sicht mache ich darauf aufmerksam, dass die Kompensationsmaßnahmen nachzuweisen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sind. Die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Einhaltung von Bäumen und Sträuchern sind deutlich im Bebauungsplan abzugrenzen.</p>	<p>Das Einzelhandelsgutachten wurde in Hinblick auf eine Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung ergänzt (s.o.).</p> <p>Im Rahmen der Vorbesprechung wurde bereits darauf hingewiesen, dass die Inhalte dieses Gesprächs erst zum Entwurf eingearbeitet werden können, da aufgrund des Zeitplans eine Berücksichtigung im Vorentwurf nicht (mehr) möglich war.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zur Abwägung s.o..</p> <p>Stellplätze sollen auf den überbaubaren Flächen und auf den nicht überbaubaren Flächen mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ zulässig sein. Diese Regelung ist in den textlichen Festsetzungen getroffen worden.</p> <p>Der Anregung wird nachgekommen Die Festsetzung wurde zur Entwurfsfassung um geeignete Arten ergänzt (Schwarzerle (Alnus glutinosa), Stieleiche (Quercus robur), Hainbuche (Carpinus betulus), Rotbuche (Fagus sylvatica), Feldahorn (Acer campestre) und Eberesche (Sorbus aucuparia).</p> <p>Die Begründung wurde zur Entwurfsfassung um Angaben zum Baudenkmal Raiffeisenstraße 60 ergänzt. Innerhalb des Plangebietes befindet sich bereits eine Einzelhandelseinrichtung. Das geplante Gebäude geht in seiner Kubatur nicht über das bestehende Gebäude hinaus. Die maximale Gebäudehöhe wird im Bebauungsplan auf 8,5 m begrenzt. Insofern geht die Gemeinde Rastede von einer Vereinbarkeit mit der Planung mit den Belangen des Denkmalschutzes aus.</p> <p>Die aufgeworfene Frage ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan und nicht um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Im Bebauungsplanverfahren wurde der Nachweis erbracht, dass die geplanten Einzelhandelseinrichtungen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht voraussichtlich genehmigungsfähig sind. Über Einzelheiten ist im Genehmigungsverfahren zu entscheiden.</p> <p>Die erforderliche externe Kompensation wird innerhalb des gemeindlichen Flächenpools umgesetzt. Die Absicherung erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Investor.</p> <p>Der Anregung wird nachgekommen. Die Grünflächen werden vermaßt.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Landkreis Ammerland § 4 (1) BauGB</p>	<p>In diesem Zusammenhang verweise ich auch auf das Planzeichen 13.3.2.2 der PlanzV 90.</p> <p>Als untere Bauaufsichtsbehörde bitte ich um Ergänzung der Vermaßung dieses Bauleitplanes.</p> <p>Um die in zukünftigen Genehmigungsverfahren erforderliche Prüfung über die Einhaltung der Baugrenzen und ähnliches durchführen zu können, müssen die entsprechenden Flächen vollständig in der Planzeichnung durch Vermaßung festgelegt werden. Das gilt für die überbaubaren Flächen Teilfläche A und B sowie C, für die festgesetzte Fläche für Stellplätze ST und die Flächen mit Bindung für Bepflanzungen.</p> <p>Ich bitte um Beachtung der Stellungnahmen der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 23.02.2017 sowie des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes vom 22. und 23.02.2017</p>	<p>Der Anregung wird nachgekommen. Die Vermaßung wurde zur Entwurfsfassung im Planteil ergänzt.</p> <p>Die Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau wird unter Punkt 12, die des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes unter Punkt 4 in dieser Synopse wiedergegeben.</p>
	<p>Landkreis Ammerland Amt für Bauwesen und Kreisentwicklung Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 14.07.2017 § 4 (2) BauGB</p>	<p>Meine untere Landesplanungsbehörde kann noch nicht bestätigen, dass diese Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Nach dem Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) sind auch Änderungen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben wie Neuansiedlungen zu behandeln. Demnach kann für die raumordnerische Beurteilung dieser Bauleitplanung nicht zur Argumentation herangezogen werden, dass es sich um die Neustrukturierung eines bereits vorgeprägten Standortes handele. Dies hat zur Folge, dass die einzelhandelsrelevanten Ziele und Grundsätze der Raumordnung des Abschnittes 2.3 des LROP insgesamt maßgeblich sind.</p>	<p>Aufgrund der Stellungnahme u.a. des Landkreises Ammerland ist eine Gutach- terergänzung erfolgt (CIMA 14. September 2017). Zudem hat am 20.09.2017 unter Beteiligung der IHK, des Landkreises, der Gemeinde, der CIMA, des Projektent- wicklers und des Planungsbüros ein Abstimmungsgespräch in Bezug auf die Ein- wende zum Einzelhandelsgutachten stattgefunden. Dabei wurde festgehalten, dass die IHK Oldenburg und der Landkreis Ammerland eine wirkungsanalytische und raumordnerische Prüfung des <u>Gesamtumsatzes</u> des Planvorhabens fordern. Dieser Forderung wurde nachgekommen. Es liegt eine weitere Ergänzung der CIMA vom 27.09.2017 vor. Die Ergebnisse werden in den Planunterlagen wie nachstehend erläutert ergänzt:</p> <p>Die wirkungsanalytische und raumordnerische Prüfung des Gesamtvorhabens erfolgte in der Form, als dass unterstellt wurde, dass alle Anbieter (Rewe mit sei- nen Konzessionären, Aldi, der Tankstellen-Shop) sich nun nicht nur erweitern, sondern als ob sie völlig neu in den Markt eintreten würden. In diesem Zusammen- hang verändert sich aus methodischer Sicht die Wettbewerbsausgangslage hin zu einer „fiktiven Ausgangslage“. Es wurden gutachterlich zudem zwei Varianten be- trachtet:</p> <p>a) Unter Beibehaltung der Raumleistung von Aldi nach Erweiterung auf 1.200 qm wie bisher von der cima (marktanalytisch vor dem Hintergrund der konkreten Fall- gestaltung begründet) unterstellt</p> <p>b) unter Heranziehung einer Raumleistung von 6.000,- €/qm VKF p.a. wie von der IHK erbeten.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Landkreis Ammerland § 4 (2) BauGB</p>	<p>Das Konzentrationsgebot kann als erfüllt angesehen werden, ebenso das Abstimmungsgebot.</p> <p>Bezüglich des Kongruenzgebotes wird in der Ergänzung zum Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten (S. 16) zwar dargelegt, dass das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Ammerland neben dem Mittelzentrum Rastede auch zwei Grundzentren im Gemeindegebiet Rastedes festlegt und sich der grundzentrale Kongruenzraum gem. Abschnitt 2.3 Ziffer 03 Satz 1 LROP nicht auf das gesamte Gemeindegebiet, sondern auf die im Rahmen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes des Landkreises Ammerland festgelegten teilörtlichen Verflechtungsbereiche bezieht; anhand der dazugehörigen Tabelle (S. 16) ist jedoch nicht nachvollziehbar, dass diese Einteilung Grundlage der Berechnung war.</p>	<p>Zu a: Das Kongruenzgebot wird prinzipiell bezogen auf den Gesamtumsatz geprüft, so dass hiermit für die Variante „Aldi nach Erweiterung/Verlagerung mit Raumleistung lt. cima“ weiterhin die Darstellungen aus den cima-Stellungnahmen vom 10.4. und 14.9.2017 gelten. In ihrem Gutachten vom 14.09.2017 war die CIMA hinsichtlich des Kongruenzgebotes zu dem Ergebnis gekommen, dass keinerlei Verstöße gegen das Kongruenzgebot zu erkennen wären.</p> <p>Zu b: In der Ergänzung vom 27.09.2017 wurde die Prüfung des Kongruenzgebotes gemäß der Variante „Aldi nach Erweiterung/ Verlagerung mit Raumleistung 6.000 Euro/qm VKF p.a. ergänzt. Auch hierbei stellte sich eine klare Einhaltung des Kongruenzgebotes heraus.</p> <p>Zu den weiteren Ergänzungen vom 27.09.2017 siehe weiter unten.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die CIMA führt zu dem nebenstehenden Einwand in ihrer Ergänzung vom 14. September 2017 folgendes aus:</p> <p>Bezüglich der grundzentralen Kongruenzräume für Rastede wird sich auf die im REHK für den Landkreis Ammerland (2010) benannten „Zentralörtliche Versorgungsräume Nahversorgung“ bezogen. Im REHK wurde das gesamte Rastede Gemeindegebiet nach Ortsteilen den drei zentralörtlichen Sitzen in der Gemeinde Rastede zugeordnet: dem Kernort Rastede (mittel- und grundzentraler Sitz; hier ist auch der Vorhabenstandort situiert) sowie den Ortsteilen Wahnbek und Hahn-Lehmden (jeweils grundzentraler Sitz). Zum „Zentralörtlichen Versorgungsraum“ Nahversorgung des Kernortes Rastede zählen laut REHK dabei folgende Rastede Ortsteile: Rastede I + II, Hostemost, Südende I + II, Kleinenfelde, Liethe, Leuchtenburg, Kleibrok, Delfshausen, Neusüdende I + II, Hankhausen I + II, Loy und Barghorn (vgl. auch cima-Verträglichkeitsgutachten S. 8). Hier nicht aufgezählte Ortsteile sind den beiden anderen grundzentralen Sitzen mit ihrem Kongruenzraum zugeordnet.</p> <p>Das Einzugsgebiet des Planvorhabens umfasst neben dem „Zentralörtlichen Versorgungsraum Nahversorgung“ (= grundzentraler Kongruenzraum) des MZ Rastede aus marktanalytischer Sicht einen Teilbereich des „Zentralörtlichen Versorgungsraum Nahversorgung“ (= grundzentraler Kongruenzraum) des GZ Hahn-Lehmden. Dabei stellte sich eine klare Einhaltung des Kongruenzgebotes heraus.</p> <p>In der Ergänzung vom 27.09.2017 wurde die Prüfung des Kongruenzgebotes gemäß der Variante „Aldi nach Erweiterung/ Verlagerung mit Raumleistung 6.000 Euro/qm VKF p.a. ergänzt. Auch hierbei stelle sich eine klare Einhaltung des Kongruenzgebotes heraus.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	<p>Fortsetzung Landkreis Ammerland § 4 (2) BauGB</p>	<p>Für den Nachweis, dass das Beeinträchtigungsverbot beachtet wird, wurden auf Grundlage der aktuellen Planung zur Sortiments- und Verkaufsflächenstruktur Berechnungen durchgeführt. Dabei wurde bisher nur der Umsatzzuwachs durch die Änderung betrachtet. Gemäß LROP ist aber der gesamte Umsatz des zu prüfenden Vorhabens in die Betrachtung einzustellen. In diesem Zusammenhang weist meine untere Landesplanungsbehörde auf die Frage 7.12 des Entwurfs zur Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 des LROP hin, welcher vom Land Niedersachsen zur Verfügung gestellt worden ist.</p> <p>Da das Vorhaben nicht innerhalb einer städtebaulich integrierter Lage umgesetzt werden soll, sind die Ausnahmeveraussetzungen des Abschnitts 2.3 Ziffer 05 Satz 3 LROP zur Erfüllung des Integrationsgebotes zu prüfen. Dazu gehört insbesondere die Sicherstellung der Sortimentsstruktur (mindestens 90% periodische Sortimente) per textlicher Festsetzung sowie die begründete Darlegung, dass eine Ansiedlung in städtebaulich integrierter Lage nicht umsetzbar ist. In diesem Zusammenhang verweist meine untere Landesplanungsbehörde auf die Frage 5.24 des Entwurfs zur Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 des LROP. Die bisherigen Ausführungen hierzu in der Begründung (S. 19) sowie in der Abwägung entsprechen diesen Anforderungen nicht. Eine "Befreiung" vom Integrationsgebot ist nicht möglich.</p>	<p>Die Anregung wurde berücksichtigt. In ihrer Ergänzung vom 27.09.2017 haben die Gutachter eine Prüfung des Gesamtvorhabens und zudem geänderte Flächenproduktivitäten für den geplanten Aldimarkt berücksichtigt. Sie sind zu dem Ergebnis gekommen, dass die Prüfung des Beeinträchtigungsverbots auch unter der Methodik 2017 klar positiv für das Vorhaben ausgegangen ist.</p> <p>Der Prüfkatalog hinsichtlich des Integrationsgebotes laut Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 des LROP wurde vom Gutachter in seiner Ergänzung vom 27.09.2017 wie folgt abgearbeitet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche des großflächigen Einzelhandelsprojekts sind periodische Sortimente zu vertreiben, d. h. maximal 10 % (=Rand-/Nebensortimente) aperiodische Sortimente sind zulässig. Die Gemeinde setzt eine entsprechende Festsetzung zur Erneuten Entwurfsfassung um. Dieses Kriterium wird damit erfüllt. • Die cima hat mit dem Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Rastede im Jahr 2015 ein verbindliches, vom Rat beschlossenes städtebauliches Konzept vorgelegt, aus dem die Entwicklungspriorität für den zentralen Versorgungsbereich klar hervorgeht. Der Vorhabenstandort wurde für die Nahversorgung der Gemeinde als zentral beschrieben. Zusätzlich wurde dort vermerkt, dass der Vorhabenstandort zu entwickeln sei, indem z.B. eine Modernisierung der Betriebe dort im Sinne des Einzelhandelskonzepts unterstützt werden sollte. Dies wurde als Entwicklungsauftrag für die Gemeinde formuliert. Ansonsten ist auch die mittelzentrale Funktion der Gemeinde gefährdet, wenn es nicht gelingt, diesen Standort neu aufzustellen. • Es liegt eine städtebaulich integrierte Lage im Sinne des LROP im zentralen Siedlungsgebiet der Ansiedlungsgemeinde vor. Hierbei handelt es sich v.a. um den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Rastede. • Im zentralen Versorgungsbereich gibt es keine Fläche entlang der Oldenburger Straße, die sich für eine derartige Projektentwicklung eignen würde. Der Kögel-Willms-Platz wurde schon verschiedentlich als Entwicklungsfläche vorgeschlagen, die Gemeindepolitik hat aus nachvollziehbaren Gründen jedoch immer für den Erhalt dieses Platzes gestimmt, da hier z.B. wichtige Gemeindefeste stattfinden und hier eine Art „Mittelpunkt der Innenstadt“ lokalisiert ist.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland § 4 (2) BauGB		<ul style="list-style-type: none"> • Ansonsten lassen die historische „Straßendorfanlage“ und die dazugehörigen schmalen Grundstücke keine größere Entwicklung zu. Lt. Einzelhandelskonzept soll entlang der Oldenburger Straße im Bereich des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt auch vielmehr der zentrenrelevante Facheinzelhandel gestärkt werden, der in den vorhandenen Immobilien gut unterzubringen ist. Die Struktur der Straße würde durch ein großflächiges Planvorhaben nachhaltig zerstört werden. Die Standortalternativenprüfung im Bereich der Oldenburger Straße (Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt) ist also eindeutig negativ ausgefallen. <p>Der „alternative Vorhabenstandort“ an der Raiffeisenstraße</p> <ul style="list-style-type: none"> • liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes, • verfügt über einen räumlich funktionellen Zusammenhang zu Wohngebieten, • ist in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden. (Jeweils Anforderungen laut Arbeitshilfe) <p>Daneben</p> <ul style="list-style-type: none"> • ist der Standort versorgungsstrukturell heute und zukünftig sinnvoll, • wäre eine Verlagerung in den zentralen Versorgungsbereich in den Bereich Oldenburger Straße nicht möglich und ist als städtebauliches Ziel nicht gewollt, • würde sich bei einem Umzug der Märkte die gute Versorgungssituation im heutigen Umfeld der Märkte drastisch verschlechtern • sind alle verfügbaren und geprüften Entwicklungsflächen an der Oldenburger Straße im zentralen Versorgungsbereich zu klein und sollen lt. Einzelhandelskonzept dem zentrenrelevanten Facheinzelhandel vorbehalten bleiben, • wäre zudem eine Umsiedlung dieser Märkte mit einer erheblich belastenden Verkehrswirkung für die Oldenburger Straße verbunden, die eine Genehmigung ebendort per se unmöglich macht. <p>In der Gesamtschau ergibt sich hiermit aus Sicht der Gutachter die Möglichkeit zur Ausnahme vom Integrationsgebot. Das Planvorhaben erfüllt die hierfür relevanten Kriterien.</p> <p>Die Gemeinde Rastede schließt sich dieser Auffassung an. Aperiodische Randsortimente (zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente) werden auf maximal 10 % der realisierten Verkaufsfläche begrenzt.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Landkreis Ammerland § 4 (2) BauGB</p>	<p>Meine untere Landesplanungsbehörde weist darauf hin, dass es sich beim Landesraumordnungsprogramm formal um das LROP 2008 handelt, welches zuletzt 2017 geändert wurde. Daher sollten die Verweise in der Begründung auf das LROP 2017 korrigiert werden.</p> <p>Weiterhin entspricht die zeichnerische Festsetzung des sonstigen Sondergebietes i.V.m. der textlichen Festsetzung Nr. 1 nicht den rechtlichen Anforderungen. Für die rechtssichere Ausgestaltung der textlichen und zeichnerischen Festsetzung ist die Wahrscheinlichkeit des Eintretens einer rechtswidrigen Situation irrelevant. Mit Stellungnahme vom 28.02.2017 ist wegen der Kontingentierungsproblematik auf die Festsetzung von jeweiligen sonstigen Sondergebieten hingewiesen worden; trotzdem beinhaltet der Planentwurf - wie schon der Vorentwurf - wieder eine Gliederung per Festsetzung von "Teilflächen" , Auf die vorgenannte Stellungnahme und die dazu gegebenen Hinweise wird in diesem Zusammenhang noch einmal verwiesen und um Beachtung gebeten. Die rechtlichen Vorgaben zur Festsetzung von sonstigen Sondergebieten sind für die vorliegende Planung bindend.</p> <p>Laut Planunterlagen sind bislang keine Planungen zur Folgenutzung des Altstandortes Aldi bekannt. Dennoch sollte eine zeitnahe Überplanung des Altstandortes von der Gemeinde angestrebt werden, um unerwünschten städtebaulichen Situationen zuvorzukommen.</p> <p>Das staatliche Gewerbeaufsichtsamt hat mit Stellungnahme vom 23.02.2017 angeregt, bezüglich der Immissionsorte 12 und 13 (Raiffeisenstraße 51 und 53) eine Gemengelage mit Immissionsrichtwerten von 60/45 dB(A) tags/nachts anzunehmen. Die Gemeinde Rastede bezieht bislang laut Abwägung/Beschlussempfehlung unter Hinweis auf die Festsetzung eines Industriegebietes im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7 die Position, dieser Anregung nicht zu folgen. Die Gemeinde führt hierzu aus, der Bebauungsplan Nr. 7 mit der Ausweisung des Industriegebietes sei rechtskräftig und entspreche den Zielen der Gemeinde für diesen Bereich. Zwar sei der Gemeinde eine Überplanung des Bestandes nicht verwehrt, dies setze aber voraus, dass gewichtige Gründe für eine Umgestaltung des Gebietscharakters vorlägen. Dies erkenne die Gemeinde derzeit nicht.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt. Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p> <p>Die Anregung wird wie folgt berücksichtigt. In Anbetracht der Kleinteiligkeit der geplanten Nutzungen/ Shops ist eine weitere Untergliederung in Teilflächen im Planteil nicht sinnvoll. Daher wird die textliche Festsetzung Nr. 1 wie folgt geändert: Zulässig ist in der Teilfläche B die Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Lebensmittelvollsortimenter) mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 1.800 qm zzgl. 200 qm Konzessionärsflächen (soweit diese in Funktionseinheit mit dem großflächigen Einzelhandel errichtet werden), die für die nahversorgungs-, zentren- und/oder nicht-zentrenrelevanten Branchen/Sortimente (z.B. Bäcker, Lotto/Totto, Tabakwaren, Zeitschriften/Zeitungen). gemäß nachstehender Sortimentsliste des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes Rastede (11/2015) genutzt werden.</p> <p>Durch die Integration der Konzessionärsflächen in den Hauptgebäudekörper und die Begrenzung der Verkaufsfläche wird das sog. Windhundprinzip vermieden.</p> <p>Die Anregung wird durch die Gemeinde im Rahmen eines separaten Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt.</p> <p>Die Anregung wurde berücksichtigt. Das Schallgutachten wurde zur erneuten Entwurfsfassung überarbeitet. Die IO-12 und IO-13 (sowie ein benachbartes Haus) liegen in einem Industriegebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7. Unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg vom 10.07.2017 werden hier Immissionsrichtwerte von 60/45 dB(A) Tag/Nacht (Gemengelage) zu Grunde gelegt. Die Berechnungen und die Beurteilung der Schallgutachter wurden auf dieser Basis überarbeitet. Die geänderten gutachterlichen Ausführungen wurden in der Begründung und in den Planteil zur erneuten Entwurfsfassung eingearbeitet. Das überarbeitete Schallgutachten wurde dem Gewerbeaufsichtsamt vorgelegt. Das Gewerbeaufsichtsamt hat per Mail am 06.09.2017 mitgeteilt, dass die Bedenken mit dem vorliegenden, geänderten Schallgutachten ausgeräumt sind.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Landkreis Ammerland § 4 (2) BauGB</p>	<p>Bezüglich dieser Position der Gemeinde gibt meine untere Bauaufsichtsbehörde - Sachgebiet Immissionsschutz - zu bedenken, dass in dem benachbarten Industriegebiet (Bebauungsplan Nr. 7) tatsächlich auch Wohnbebauung vorhanden ist, die keinem Industriebetrieb als Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugeordnet ist.</p> <p>Fraglich scheint ihr daher, ob bei der Zuordnung der gebiets-spezifischen Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 der TA Lärm von einem Industriegebiet ausgegangen werden darf. Die Zuordnung der Immissionsorte zur Art der in Nr. 6.1 aufgeführten Gebiete und Einrichtungen bestimmt sich nach Nr. 6.6 der TA Lärm aus den Festlegungen in den Bebauungsplänen. Ein Abweichen von dieser festen Verknüpfung der Immissionsrichtwerte mit den im Bebauungsplan festgesetzten Baugebieten ist grundsätzlich zwar nicht zulässig, insbesondere auch dann nicht, wenn die tatsächliche bauliche Nutzung erheblich von der im Bebauungsplan festgesetzten abweicht.</p> <p>Wenn aber der Bebauungsplan unwirksam oder funktionslos geworden ist sowie beim Vorliegen einer Gemengelage, kann bei der Zuordnung der Immissionsorte von den Festsetzungen des Bebauungsplanes abgewichen werden. Hinweise auf eine Unwirksamkeit des Bebauungsplans liegen nach Einschätzung meiner unteren Bauaufsichtsbehörde - Sachgebiet Immissionsschutz - zwar nicht vor, da die Gemeinde weiterhin am städtebaulichen Konzept (Bebauungsplan Nr. 7, in Kraft getreten am 28.10.1964) zur Entwicklung des Industriegebietes festhält. Die Gemeinde sollte diesbezüglich aber erläutern, weshalb in ihrem Flächennutzungsplan (1993) der Bereich als Wohnbaufäche dargestellt wurde und weshalb laut textlicher Festsetzung Nr. 1 i. V. m. dem Übersichtsplan der 6. Änderung des Bebauungsplans - in Kraft getreten am 08.07.2005 - die Gemeinde Rastede diesen Bereich zu dem Geltungsbereich zählt, der die reinen und allgemeinen Wohngebiete des Bebauungsplans Nr. 7 umfasst.</p>	<p>Das Schallgutachten wurde zur erneuten Entwurfsfassung überarbeitet (s.o.). Das Gewerbeaufsichtsamt hat per Mail am 06.09.2017 mitgeteilt, dass die Bedenken mit dem vorliegenden, geänderten Schallgutachten ausgeräumt sind.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Landkreis Ammerland § 4 (2) BauGB</p>	<p>Wenn es gelingt, dies plausibel zu erläutern, ist des Weiteren zu beachten, dass die Gemeinde bezüglich des unmittelbar östlich angrenzenden Immissionsortes 11 den Immissionsrichtwert nicht entsprechend dem im Bebauungsplan Nr. 7 festgesetzten Baugebiet (Allgemeines Wohngebiet) ansetzt, sondern von einer Gemengelage mit Immissionsrichtwerten von 60/45 dB(A) tags/nachts ausgeht. Diese Frage ist daher ebenfalls bezüglich der Immissionsorte 12 und 13 aufzuwerfen.</p> <p>Eine Gemengelage nach Nr. 6.7 der TA Lärm liegt nach den Erläuterungen meiner unteren Bauaufsichtsbehörde - Sachgebiet Immissionsschutz - vor, wenn gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen vergleichbar genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen. Die Nr. 6.7 der TA Lärm regelt damit die Fälle, in denen zwei unterschiedliche Baugebietstypen aneinandergrenzen, nicht aber die Fälle, in denen Konfliktsituationen mit sich störenden Nutzungen innerhalb eines einzelnen Baugebietes entstehen. Diese werden im städtebaulichen Sprachgebrauch zwar häufig ebenfalls als Gemengelagen bezeichnet, sind jedoch keine Gemengelagen im Sinne von Nr. 6.7 TA Lärm. Das staatliche Gewerbeaufsichtsamt ist zu der Einschätzung gelangt, dass es sich hier um eine Gemengelage handelt.</p> <p>Unabhängig von der Einstufung als Gemengelage ist in allen Fällen aber das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme zu beachten. Die Höhe der sich aus der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme ergebenden Zumutbarkeitsschwelle hängt von der konkreten Schutzwürdigkeit der betroffenen Wohngrundstücke ab. Die von der Rechtsprechung in der Regel angesetzte Zumutbarkeitsschwelle von 60/45 dB(A) für vorhandene Wohngebäude dürfte nach Einschätzung meiner unteren Bauaufsichtsbehörde - Sachgebiet Immissionsschutz - daher als Ergebnis einer vorgenommenen Einzelfallbeurteilung zu beachten sein. Die Zulassung von einem Immissionsrichtwert von 70/70 dB(A) tags/nachts an den Immissionsorten 12 und 13 (Raiffeisenstr. 51 und 53) erachtet sie daher als rücksichtslos gegenüber der vorhandenen Wohnbebauung.</p>	<p>Auch für den IO 11 wird – wie auch für die IO 12 und 13 (s.o.) - von einer Gemengelage ausgegangen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes werden im überarbeiteten Schallgutachten berücksichtigt.</p> <p>Das Schallgutachten wurde zur erneuten Entwurfsfassung wie folgt überarbeitet:</p> <p>Südlich des Plangebiets grenzt ein Industriegebiet unmittelbar an ein Allgemeines Wohngebiet an. Die betroffenen Wohngebäude befinden sich weiterhin in unmittelbarer Nachbarschaft zur Tankstelle, dem bestehendem Einkaufszentrum und dem bestehenden Baumarkt. Einige der betroffenen Wohngebäude haben die gewerbliche Nachbarschaft auf entgegengesetzten Seiten. Es kann daher von einer Gemengelage nach Punkt 6.7 der TA-Lärm ausgegangen werden. Hinsichtlich der Zwischenwertbildung für die anzusetzenden Immissionsrichtwerte ist hierbei 58 dB(A) am Tage anzusetzen, der sich im Wesentlichen aus der Vorbelastung durch den Parkplatz des Baumarktes ergibt. Eine Zwischenwertbildung für den Beurteilungszeitraum Nacht ist nicht erforderlich, hier bleibt der Immissionsrichtwert von 40 dB(A) eines WA bestehen. Diese Betrachtung betrifft den Bereich der Gemengelage im rechtskräftigen WA des Bebauungsplanes Nr. 7 (IO-6, IO-7, IO-8 und IO-11). Dies erscheint gerechtfertigt, weil es sich beim Aneinandergrenzen von WA und GI um eine Konstellation handelt, in der zwei Gebietsabstufungen (z.B. MI und GE) hinsichtlich der Schutzbedürftigkeit gegenüber Lärm übersprungen werden.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Landkreis Ammerland § 4 (2) BauGB</p>	<p>In der Konsequenz dieser fachlichen Einschätzungen wird angeregt, die Schallimmissionsprognose überarbeiten zu lassen und die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen entsprechend dem Ergebnis der überarbeiteten Schallimmissionsprognose zu überarbeiten. Dies erscheint notwendig, um vorsorglich die Befürchtung auszuräumen, dass diese verbindliche Bauleitplanung wegen eines Vollzugshindernisses nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) sein könnte.</p> <p>Aus Gründen des Umgebungsschutzes hält meine untere Denkmalschutzbehörde es für erforderlich, zum benachbarten Denkmal (Bauernmuseum) eine Abgrenzung in Form einer Hecke bzw. wenn notwendig in Form einer Lärmschutzwand herzustellen.</p> <p>Ich empfehle zu überprüfen, ob sich die Gemeinde hinsichtlich der Bilanzierung im Kapitel 2.4.1 des Umweltberichts zu ihren Ungunsten verrechnet haben könnte (230 m² subtrahiert von 1.200 m² ergibt nicht 770 m²).</p> <p>Die erforderliche Kompensation wird laut Kapitel 2.4.2 des Umweltberichts im Flächenpool der Gemeinde Rastede nachgewiesen. Meine untere Naturschutzbehörde bittet hierzu vor Satzungsbeschluss um Übersendung einer aktuellen Übersicht über das "Ökokonto" der Gemeinde.</p> <p>In den örtlichen Bauvorschriften vermissen ich zu § 3 eine Vorschrift entsprechend § 80 Abs. 3 NBauO, so wie sie als 2.5 zu 2 enthalten ist.</p>	<p>Die IO-12 und IO-13 (sowie ein benachbartes Haus) liegen in einem Industriegebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7. Unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg vom 10.07.2017 werden hier Immissionsrichtwerte von 60/45 dB(A) Tag/Nacht (Gemengelage) zu Grunde gelegt. Das Gewerbeaufsichtsamt hat per Mail am 06.09.2017 mitgeteilt, dass die Bedenken mit dem vorliegenden, geänderten Schallgutachten ausgeräumt sind.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Das geplante Gebäude geht in seiner Kubatur nicht über das bestehende Gebäude hinaus. Die maximale Gebäudehöhe wird im Bebauungsplan auf 8,5 m begrenzt. Insofern geht die Gemeinde Rastede von einer Vereinbarkeit mit der Planung mit den Belangen des Denkmalschutzes aus. Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan und nicht um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Im Bebauungsplanverfahren wurde der Nachweis erbracht, dass die geplanten Einzelhandelseinrichtungen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht voraussichtlich genehmigungsfähig sind. Eine Lärmschutzwand ist nachzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich. Auf dem Nachbargrundstück sind zur Grenze hin umfangreiche Gehölzstrukturen und auch Nebengebäude vorhanden, so dass die Sichtbeziehungen zum Denkmal stark eingeschränkt sind. Für weitere Grünfestsetzungen/ Hecken wird im Bebauungsplan kein Erfordernis gesehen. Auch am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches sind bereits Gehölzstrukturen vorhanden, die im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden.</p> <p>Die städtebaulichen Daten werden überprüft (Umfang der als zu erhalten festgesetzten Gehölze) und die Kompensationsbilanzierung zur erneuten Entwurfsfassung entsprechend korrigiert.</p> <p>Die Gemeinde wird rechtzeitig vor Rechtskraft des Bebauungsplanes einen aktuellen Auszug aus dem Ökokonto dem Landkreis vorlegen.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt. Die örtliche Bauvorschrift wird entsprechend zur erneuten Entwurfsfassung ergänzt.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	<p>Fortsetzung Landkreis Ammerland § 4 (2) BauGB</p>	<p>Das Inhaltsverzeichnis lässt einzelne Kapitel aus (z. B. 2.3 der Begründung, 2.4.2 des Umweltberichts) und sollte redaktionell überarbeitet werden.</p> <p>Im Kapitel 5.6 hat eine Rechtsgrundlage "Satzung der Gemeinde Rastede zur Regelung der Außenwerbung" einen Zahlenreher.</p> <p>Im Kapitel 6.2 der Begründung ist meines Erachtens bezüglich des Aufstellungsbeschlusses ein falsches Organ der Gemeinde genannt (siehe auch Verfahrensleiste: Verwaltungsausschuss anstatt Rat).</p> <p>In der Verfahrensleiste zur öffentlichen Auslegung sollten die Worte "des Bebauungsplanes" durch die Wörter "der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 70" ersetzt werden.</p> <p>Die Rechtsgrundlagen in der Planzeichnung sollten aktualisiert werden.</p> <p>Für weitere redaktionelle Hinweise zur Begründung stehe ich gerne telefonisch auf Nachfrage zur Verfügung.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Die Begründung wird entsprechend korrigiert.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p>
	<p>Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede</p> <p>01.12.2017</p> <p>§ 4a Abs. 3 BauGB</p>	<p>Durch die ergänzende Stellungnahme der CIMA und der Ergänzung der Begründung bestehen keine weiteren raumordnerischen Bedenken.</p> <p>Meine untere Landesplanungsbehörde merkt an, dass die Aussage in der Begründung, dass das Kongruenzgebot ausschließlich für das Gesamtvorhaben einzuhalten ist, nicht zutreffend ist (Kap. 4.2.1, S. 20; so auch in der weiteren ergänzenden Stellungnahme der CIMA vom 27.09.2017, S. 11). Gemäß Abschnitt 2.3 Ziffer 03 Satz 6 des LROP ist das Kongruenzgebot sowohl insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten. Anhand der gutachterlichen Stellungnahmen der CIMA und der darin enthaltenen Berechnungen zum Kongruenzgebot kann meine untere Landesplanungsbehörde aber nachvollziehen, dass das Kongruenzgebot auch sortimentsbezogen eingehalten wird, sodass die fehlerhafte Aussage in der Begründung im Ergebnis unerheblich ist.</p> <p>Rechtzeitig vor Baubeginn ist nach dem Niedersächsischen Wassergesetz eine Erlaubnis für die Einleitung des Oberflächenwassers sowie eine wasserrechtliche Genehmigung für die Umgestaltung des Regenrückhaltebeckens bei meiner unteren Wasserbehörde zu beantragen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen in der Begründung geben die textlichen Ausführungen des CIMA Gutachtens zum Kongruenzgebot wieder. Allerdings sind in dem CIMA Gutachten vom 27.09.2017 auf Seite 11 auch sortimentsbezogene Berechnungen enthalten. Den Berechnungen ist – wie nebenstehend auch vom Landkreis ausgeführt – zu entnehmen, dass das Kongruenzgebot sowohl insgesamt als auch sortimentsbezogen eingehalten wird. Knapp 74 % des sortimentsbezogenen Gesamtumsatzes – er ist für das Kongruenzgebot untersuchungsrelevant – generieren sich aus Bindung von Nachfrage aus dem grundzentralen Kongruenzraum des Mittelzentrums Rastede, rund 26 % aus Nachfragebindung von außerhalb dieses Gebietes. Die Ausführungen in der Begründung werden zum Satzungsbeschluss redaktionell klargestellt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Antrag wird gestellt.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland § 4a Abs. 3 BauGB	Denkmalrechtliche Anforderungen werden im Baugenehmigungsverfahren geltend gemacht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	Landkreis Straßenverkehrsamt Amt 63 23.03.2017 § 4 (1) BauGB	<p>Aus verkehrsbehördlicher Sicht bestehen aufgrund der derzeitigen Planungen eines höhenungleichen Bahnüberganges Bedenken gegen die anstehende Bebauungsplanänderung.</p> <p>Eine Entscheidung bezüglich einer Über- oder Unterführung ist noch nicht getroffen worden, die Planungen laufen derzeit an. Sollte ein Trogbau in Betracht gezogen werden, würde die Ausfahrt des Troges genau in der Höhe des Verbrauchermarktes liegen.</p> <p>An einer gemeinsamen Lösung des höhenungleichen Bahnüberganges wird derzeit gearbeitet, problematisch würde sich bei Bau des Verbrauchermarktes u.a. die Anzahl und Lage der geplanten Zufahrten, der Anschluss des Bahnweges, sowie eine durch eventuell auftretende Verringerung der zur Verfügung stehenden Parkflächen für den Verbrauchermarkt gestalten.</p>	<p>Das derzeitige Erschließungskonzept und das Verkehrsgutachten sehen – wie im Bestand - zwei Anbindungen der geplanten Stellplatzflächen an die Raiffeisenstraße (K 133) vor. Die Leistungsfähigkeitsberechnungen der Verkehrsgutachter ergaben für die beiden Parkplatzanbindungen eine gute Verkehrsqualität (Stufe B) mit ausreichenden Kapazitätsreserven. Die Gemeinde hat die gutachterlichen Aussagen geprüft und für plausibel befunden. Sie ist zu der Auffassung gelangt, dass das geplante Erschließungskonzept mit zwei Stellplatzanbindungen und einer zusätzlichen Ausfahrt von der Tankstelle leistungsfähig und die Erschließung damit ausreichend gesichert ist.</p> <p>Im Rahmen der im Dezember 2016 zwischen der Gemeinde Rastede, dem Landkreis Ammerland sowie der DB Netz AG geschlossenen Planungsvereinbarung über die Beseitigung und den Ersatz des höhengleichen Bahnübergangs an der K 133 ist zunächst eine Verkehrsuntersuchung durchzuführen. Erst im Rahmen des daraufhin vorliegenden Untersuchungsergebnisses können neben der sog. Nullvariante auch andere Varianten, möglicherweise in Form der Vorzugsvariante 5 (Machbarkeitsstudie der Gemeinde Rastede aus dem Jahre 2010), entwickelt werden. Im Rahmen des Auftaktgesprächs wurde deutlich, dass die Planung zur Beseitigung des höhengleichen Bahnübergangs von Grund auf neu untersucht und geplant werden muss. Auch wenn die Gemeinde an der Vorzugsvariante 5 festhalten sollte, kann nicht abgeschätzt werden, ob jene Variante das Ergebnis der weiteren Planung sein soll.</p> <p>Insoweit wertet die Gemeinde Rastede die Sicherstellung der Nahversorgung höher als das Ergebnis einer noch nicht abgeschlossenen Untersuchung mit ungewissem Ausgang. Soweit die Untersuchung mit dem Ergebnis abschließt, dass private Grundstücke für die Beseitigung des höhengleichen Bahnübergangs in Anspruch genommen werden müssen, ist dies in dem sich anschließenden Planverfahren für die Beseitigung des höhengleichen Bahnübergangs zu betrachten. Die Begründung wurde zur Entwurfsfassung um diese Aussagen zur Entwurfsfassung ergänzt.</p>
2	Deutsche Telekom Technik GmbH TINL Nord Rs PTI 12 Hannoversche Str. 6-8 49084 Osnabrück 28.02.2017 § 4 (1) BauGB	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme bezieht sich auf die Ausführungsebene.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Deutsche Telekom Technik GmbH	<p>Wir haben keine weiteren Bedenken oder Anregungen zu o. g. Planung.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. (Internet: Fehler! Hyperlink-Referenz ungültig.oder mailto:Planauskunft.Nord@telekom.de).</p> <p>Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Beauftragung und Änderungen von TK Anschlüssen können bei der Bauherrenhotline, Tel.: 0800 3301 903 beauftragt werden.</p> <p>Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen. mailto:T-NL-N-PTI-12-Planungsanzeigen@telekom.de</p>	
3	Stadt Oldenburg. Stadtentwicklung und Bauleitplanung, Industriestr. 1, 26121 Oldenburg 13.02.2017 § 4 (1) BauGB	<p>Die Gemeinde Rastede beabsichtigt, mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Verbrauchermarkt (Vollsortimenter) mit maximal 1.800 m² Verkaufsfläche (VK) und einen Lebensmitteldiscounter mit maximal 1.200 m² VK zu schaffen. Zudem sollen noch weitere kleinere Einzelhandelseinheiten planungsrechtlich ermöglicht werden. Zu diesem Bebauungsplan-Entwurf wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Raumordnerische Beurteilung</p> <p>Da die Novellierung des LROPs am 24.01.2017 vom Landtag beschlossen wurde und nur noch die Veröffentlichung im Niedersächsischen Gesetz- und Ordnungsblatt ansteht, kann davon ausgegangen werden, dass der Entwurf hinreichend konkret ist, somit sind die in Aufstellung befindlichen Ziele (im Sinne eines Grundsatzes der Raumordnung) zu berücksichtigen. Da jedoch davon ausgegangen wird, dass der Bebauungsplanentwurf erst nach Rechtswirksamkeit des LROPs rechtsverbindlich wird, wird empfohlen, die Ziele des Landesraumordnungsprogramms bereits im Gutachten einzustellen.</p> <p>Gem. Pkt. 2.3 02 LROP-Novellierung, Entwurf 2017, sind neue Einzelhandelsgroßprojekte (EGP) nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der 2.3 03 - 09 (Gebote und Verbot) entsprechen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt. Das Einzelhandelsgutachten wurde ergänzt um einen Abgleich der Planung mit den Zielen der Raumordnung. Die gutachterlichen Inhalte und Ergebnisse werden in die Planunterlagen eingearbeitet.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Stadt Oldenburg § 4 (1) BauGB</p>	<p>Die Gemeinde Rastede hat als Mittelzentrum den Auftrag, zentralörtliche Einrichtungen und Angebote des gehobene Bedarfs zu sichern und zu entwickeln (LROP 2.2 05 4). Zudem hat sie auch die grundzentrale Versorgung zu leisten. Abschnitt 2.3 03 1 regelt, dass der grundzentrale Verflechtungsbereich eines zentralen Ortes das Gemeindegebiet ist, es sei denn, es befinden sich noch weitere Grundzentren in der Gemeinde.</p> <p>Nach dem Kongruenzgebot darf die Verkaufsfläche eines neuen EGPs nur so bemessen sein, dass sein Einzugsgebiet (absatzwirtschaftlich) dem Versorgungsauftrag des jeweiligen zentralen Ortes entspricht und der Umsatz überwiegend durch Kaufkraft aus dem maßgeblichen Kongruenzraum erwirtschaftet wird. Überwiegend bzw. eine wesentliche Überschreitung ist gegeben, wenn mehr als 30 % des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würden.</p> <p>Insgesamt kommt im Gutachten die raumordnerische Beurteilung zu kurz bzw. ist nicht nachvollziehbar, da es sich nicht mit den einzelnen Geboten (Kongruenz-, Konzentrations-, Integrations- und Abstimmungsgebot) und das Beeinträchtigungsgebot auseinandersetzt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Einzelhandelskonzept wurde um eine gutachterliche Einschätzung des Vorhabens aus raumordnerischer Sicht ergänzt. Die gutachterlichen Aussagen werden in der Begründung ergänzt. Die Gutachter sind u.a. zu dem Ergebnis gekommen, dass das Planvorhaben dem Kongruenzgebot entspricht.</p>
4	<p>Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg 22.02.2017 § 4 (1) BauGB</p>	<p>Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 70 „Rastede-West“, 2. Änderung</p> <p>Die Berechnung der schalltechnischen Kontingentierung ist grob fehlerhaft. Die Immissionsorte I0-12 und I0-13 (Wohnnutzung) befinden sich nach unseren Unterlagen im unbeplanten Innenbereich und sind trotz der Nähe zu Brötje Heizung nicht als Industriegebiet einzustufen. Die berechnete Vorbelastung durch andere gewerbliche Immissionsbeiträge ohne den Tankstellen- und Einzelhandelsstandort REWE (im Bestand) lässt allenfalls vermuten, dass eine Gemengelage nach 6.7 TA Lärm vorliegt.</p> <p>Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 70 enthält keine Emissionskontingente. Eine Rechtfertigung auf hohe Emissionszusatzkontingente plus Richtungszuschläge (hier Sektor D) lässt ich keinesfalls ableiten.</p> <p>Für Rückfragen stehe ich zur Verfügung!</p>	<p>Die nebenstehenden Ausführungen geben den Sachverhalt nicht richtig wieder. Gegenüber dem Plangebiet, auf der anderen Straßenseite der Raiffeisenstraße befindet sich ein im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7 ausgewiesenes Industriegebiet. Zur weiteren Abwägung zu diesen Immissionsorten siehe weiter unten.</p>

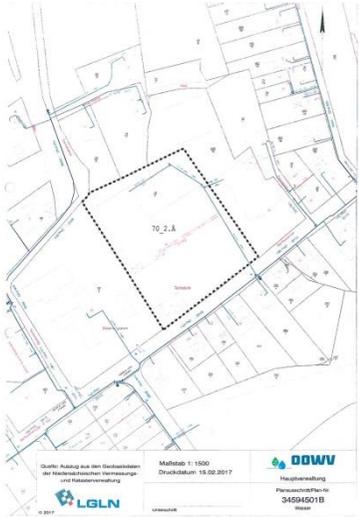
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg 23.02.2017 § 4 (1) BauGB</p>	<p>Ich muss meine Stellungnahme leider noch einmal ergänzen, da ich in unserer Bebauungsplanübersicht nicht erkannt hatte, dass der Bebauungsplan Nr. 7 auch die Wohnhäuser IO-12 und IO-13 beinhaltet und diese dort-offensichtlich aus Gründen der Erweiterungen der Brötje Heizungswerke als GI festgesetzt wurden. Ob man diese Einschätzung auch rechtlich bei der vormals vorhandenen Wohnnutzung und der Nichtentwicklung zu einem GI halten kann, mag dahin gestellt sein; ich würde hier tatsächlich eine Gemengelage annehmen mit Immissionsrichtwerten (IRW) von 60/45 dB(A) tags/nachts. Die Schallemissionskontingentierung des veränderten REWE/ALDI/Tankstellenstandortes wird in diese Richtung maßgeblich durch den Immissionsort IO-11 (Gemengelage 6.7 TA Lärm) bestimmt.</p> <p>Die heutige Schallimmissionssituation (Vorbelastung aus Anlage 6 + REWE/Tankstelle Bestand) darf durch die Neuplanung in der Gemengelage (Vorbelastung + REWE/ALDI/Tankstelle NEU) nicht verschlechtert werden. Das gilt auch für die übrigen Gemengelagen nach 6.7 TA Lärm.</p> <p>Von schalltechnischen Zusatzkontingenten in einzelnen Richtungssektoren nach der DIN 45691 sollte in Gemengelagen dringend Abstand genommen werden. Für Rückfragen stehe ich zur Verfügung.</p> <p>Es wird angeregt, insbesondere die Wohnhäuser an der Raiffeisenstraße 51 und 53 (IO 12 und IO 13 laut Schallgutachten) in das Plangebiet zu integrieren, um den Konflikt dieser Gemengelage (Wohnen direkt zwischen einem Industriebetrieb und einem Einzelhandelsstandort) zu bewältigen. Dieser Bereich hat sich seit der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu einem Industriegebiet entwickelt und wird es augenscheinlich aufgrund von Modernisierungsaktivitäten an diesen Wohngebäuden auch nicht tun. Eine schlichte Ansetzung der Immissionsrichtwerte für ein Industriegebiet ist demzufolge nicht korrekt und führt zur Angreifbarkeit des Planes. Als Immissionsrichtwerte sind hier maximal 60/45 dB(A) tags/nachts anzusetzen (vgl. 6.7 TA Lärm).</p>	<p>Das Schallgutachten wurde zur erneuten Entwurfsfassung überarbeitet. Die IO-12 und IO-13 (sowie ein benachbartes Haus) liegen in einem Industriegebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7. Unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg vom 10.07.2017 werden hier Immissionsrichtwerte von 60/45 dB(A) Tag/Nacht (Gemengelage) zu Grunde gelegt. Die Berechnungen und die Beurteilung der Schallgutachter wurden auf dieser Basis überarbeitet. Die geänderten gutachterlichen Ausführungen wurden in der Begründung und in den Planteil zur erneuten Entwurfsfassung eingearbeitet. Das überarbeitete Schallgutachten wurde dem Gewerbeaufsichtsamt vorgelegt. Das Gewerbeaufsichtsamt hat per Mail am 06.09.2017 mitgeteilt, dass die Bedenken mit dem vorliegenden, geänderten Schallgutachten ausgeräumt sind.</p> <p>Die entscheidende Einflussgröße ist die "PKW-Menge", die sich im Planfall gegenüber der Bestandssituation erhöht. Ein „Verschlechterungsverbot“ im Sinne eines Verbots einer Erhöhung der „PKW-Menge“ ist nicht nachvollziehbar, solange die maßgeblichen Immissionswerte eingehalten werden.</p> <p>Die Zusatzkontingente sichern, dass im B-Plan (möglichst) keine Einschränkungen gegenüber der ohnehin geltenden TA-Lärm festgesetzt werden.</p> <p>Das Schallgutachten wurde zur erneuten Entwurfsfassung überarbeitet. Die IO-12 und IO-13 (sowie ein benachbartes Haus) liegen in einem Industriegebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7. Unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg vom 10.07.2017 werden hier Immissionsrichtwerte von 60/45 dB(A) Tag/Nacht (Gemengelage) zu Grunde gelegt. Die Berechnungen und die Beurteilung der Schallgutachter wurden auf dieser Basis überarbeitet. Die geänderten gutachterlichen Ausführungen wurden in der Begründung und in den Planteil zur erneuten Entwurfsfassung eingearbeitet. Das überarbeitete Schallgutachten wurde dem Gewerbeaufsichtsamt vorgelegt. Das Gewerbeaufsichtsamt hat per Mail am 06.09.2017 mitgeteilt, dass die Bedenken mit dem vorliegenden, geänderten Schallgutachten ausgeräumt sind.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg Theodor-Tantzen-Platz 8, 26122 Oldenburg 10.07.2017 § 4 (2) BauGB</p>	<p>Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede sind die Wohnhäuser an der Raiffeisenstraße 51 und 53 als Wohnbaufläche dargestellt. In der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 werden diese Grundstücke einbezogen. In dieser Änderung werden ausschließlich Festsetzungen für reine und allgemeine Wohngebiete getroffen, so dass sich die besondere Art der baulichen Nutzung für das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg nicht abschließend erschließt.</p> <p>Die bestehende Anlagenzulassung für den Tankstellenbetrieb ist ebenfalls zu überprüfen. Nach der Prognose wäre ein Nachtbetrieb in dieser Gemengelage ggfs. einzuschränken sofern sich die entsprechenden Immissionsbeiträge auch tatsächlich wie prognostiziert einstellen.</p> <p>Die Höhe der schalltechnischen Kontingente einer Fläche hängen von der Lage und dem Schutzanspruch der maßgeblichen Immissionsorte ab. In andere Richtungen können durch die Entfernung zu anderen Immissionsorten richtungsabhängige Zuschläge festgesetzt werden, die dann eine Wirkung erzielen wenn durch die Anordnung der Anlage auf dem Betriebsgrundstück die maßgeblichen Immissionsorte abgeschirmt werden. In diesem Fall können die maßgeblichen Quellen Tankstelle und Parkplatzfläche nicht durch eigene bauliche Anlagen zu den Immissionsorten an der Raiffeisenstraße abgeschirmt werden (verkehrliche Erschließung). Die Berechnung der Zuschläge im Richtungssektor D (zu den falsch eingestufteten Immissionswerten in der Gemengelage) dient der rechtswidrigen Ermöglichung des Tankstellennachtbetriebes.</p> <p>In einer Gemengelage darf die Immissionssituation im Vergleich zum Bestand nicht verschlechtert werden. Diese Betrachtung wurde nicht durchgeführt.</p> <p>Sollte die Gemeinde die hier vorgetragenen, erheblichen Bedenken nicht berücksichtigen, geht sie das Risiko eines Normenkontrollverfahrens ein. Notwendige Investitionen können auf eine solche Planung nicht rechtssicher gefußt werden.</p>	<p>Die Schallgutachter haben Emissionskontingente und Zusatzkontingente für bestimmte Richtungssektoren ausgearbeitet. Die Schallgutachter haben zudem überprüft, ob die Tankstelle mit den festzusetzenden Kontingenten im Einklang steht. Die derzeitigen Öffnungszeiten der Tankstelle sind von 05-23 Uhr. Im Verlaufe der Untersuchung wurde festgestellt, dass die nächtliche Öffnungszeit von 22 - 23 Uhr zu einer Überschreitung des anzusetzenden IRW-Nacht von 45 dB(A) führt. Es wurde daher der Nachweis für eine Öffnungszeit von 06 bis 22 Uhr geführt. Die Gutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass bei einer Öffnungszeit von 06 bis 22 Uhr die prognostizierten Beurteilungspegel die zulässigen Schallimmissionen nicht überschreiten.</p> <p>Das Schallgutachten wurde zur erneuten Entwurfsfassung überarbeitet. Auch die Richtungssektoren wurden angepasst. Das Gewerbeaufsichtsamt hat per Mail am 06.09.2017 mitgeteilt, dass die Bedenken mit dem vorliegenden, geänderten Schallgutachten ausgeräumt sind.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
5	<p>Polizeiinspektion Oldenburg-Stadt/Ammerland Friedhofsweg 30 26121 Oldenburg 21.02.2017 § 4 (1) BauGB</p>	<p>Gemäß Planungsunterlagen werden die vorhandenen Stellplätze über künftig zwei Zu- und drei Ausfahrten erschlossen, wobei die mittig gelegene Ein-/Ausfahrt um einige Meter nach Osten, d.h. Rgt. Bahnübergang, verschoben wird. Bei insgesamt gestiegenem Verkehrsaufkommen können sich somit Konflikte mit dem schon jetzt zeitweise problematischen Verkehrsverhältnissen auf der K133 (höhengleicher BÜ) ergeben. Insbesondere da die tageszeitliche Verteilung der Kunden und die damit einhergehende Kfz.-Belastung der Raiffeisenstraße nachmittags über nahezu drei Stunden ihre Spitzenwerte erreicht.</p> <p>Die baulichen Verhältnisse der K133 lassen wenig Spielraum, verkehrlichen Problemen durch z.B. einen gesonderten Linksabbiegefahrstreifen zu begegnen.</p> <p>Wenig Handlungsspielraum mag auch bleiben, wenn die derzeitige Verkehrserhebung zur Verkehrsumleitung Rastede einen Lösungsansatz im Sinne einer Troglösung entwickelt und der Siedlungsbereich Bahnweg verkehrlich an die Raiffeisenstraße angebunden werden muss. Hier sollten auch mit Blick auf Stellplätze Planungsoptionen offen gehalten werden.</p>	<p>Der Stau bei geschlossener Schranke reicht heute in den Spitzenstunden tlw. über die August-Brötje-Straße hinaus. Zukünftig wird sich an dieser Situation - solange es einen beschränkten Bahnübergang gibt – nichts wesentliches ändern: Die Kunden, die aus Westen kommen und zum Aldi wollen, müssen heute den Bahnübergang queren bzw. stehen bei geschlossener Schranke im Stau. Zukünftig können diese Kunden zum Kundenparkplatz links abbiegen und verkürzen somit den Stau. Kunden, die von Osten kommen, müssen heute nicht den Bahnübergang queren. Zukünftig werden diese Kunden bei der Rückfahrt ggf. vor der geschlossenen Schranke auf der Raiffeisenstraße oder dem Kundenparkplatz stehen. Somit wird im Saldo kein signifikanter Unterschied erkennbar werden.</p> <p>Das derzeitige Erschließungskonzept und das Verkehrsgutachten sehen – wie im Bestand - zwei Anbindungen der geplanten Stellplatzflächen an die Raiffeisenstraße (K 133) vor. Es liegt ein Verkehrsgutachten vor. Die Leistungsfähigkeitsberechnungen der Gutachter ergaben für die beiden Parkplatzanbindungen eine gute Verkehrsqualität (Stufe B) mit ausreichenden Kapazitätsreserven. Die Gemeinde hat die gutachterlichen Aussagen geprüft und für plausibel befunden. Sie ist zu der Auffassung gelangt, dass das geplante Erschließungskonzept mit zwei Stellplatzanbindungen und einer zusätzlichen Ausfahrt von der Tankstelle leistungsfähig und die Erschließung damit ausreichend gesichert ist.</p> <p>Im Rahmen der im Dezember 2016 zwischen der Gemeinde Rastede, dem Landkreis Ammerland sowie der DB Netz AG geschlossenen Planungsvereinbarung über die Beseitigung und den Ersatz des höhengleichen Bahnübergangs an der K 133 ist zunächst eine Verkehrsuntersuchung durchzuführen. Erst im Rahmen des daraufhin vorliegenden Untersuchungsergebnisses können neben der sog. Nullvariante auch andere Varianten, möglicherweise in Form der Vorzugsvariante 5 (Machbarkeitsstudie der Gemeinde Rastede aus dem Jahre 2010), entwickelt werden. Im Rahmen des Auftaktgesprächs wurde deutlich, dass die Planung zur Beseitigung des höhengleichen Bahnübergangs von Grund auf neu untersucht und geplant werden muss. Auch wenn die Gemeinde an der Vorzugsvariante 5 festhalten sollte, kann nicht abgeschätzt werden, ob jene Variante das Ergebnis der weiteren Planung sein soll.</p> <p>Insoweit wertet die Gemeinde Rastede die Sicherstellung der Nahversorgung höher als das Ergebnis einer noch nicht abgeschlossenen Untersuchung mit ungewissem Ausgang. Soweit die Untersuchung mit dem Ergebnis abschließt, dass private Grundstücke für die Beseitigung des höhengleichen Bahnübergangs in Anspruch genommen werden müssen, ist dies in dem sich anschließenden Planverfahren für die Beseitigung des höhengleichen Bahnübergangs zu betrachten.</p>

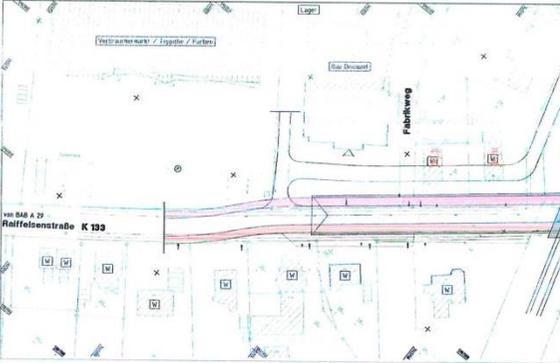
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
6	<p>OOWV, Georgstraße 4 26919 Brake 15.02.2017 § 4 (1) BauGB</p>	<p>Wir haben die Änderung des oben genannten Bebauungsplanes zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Versorgungsanlagen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden.</p> <p>Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsanlagen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsanlagen nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p> <p>Das ausgewiesene Planungsgebiet muss durch die bereits vorhandenen Versorgungsanlagen als voll erschlossen angesehen werden. Ob und in welchem Umfang eine Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen.</p> <p>Da es sich bei dem vorgenannten Bebauungsgebiet um ein Sondergebiet handelt, kann eine Erweiterung nur auf der Grundlage der AVB Wasser V und unter Anwendung des § 5 der Allgemeinen Preisregelungen des OOWV durchgeführt werden.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass für die ordnungsgemäße Unterbringung von Versorgungsleitungen der Freiraum von Entsorgungsleitungen freizuhalten ist. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden. Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.</p> <p>Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie bezieht sich inhaltlich auf die Ausführungsebene. In die Begründung wurde zur Entwurfsfassung ein Hinweis auf die Versorgungsanlagen des OOWV aufgenommen.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise wurden zur Entwurfsfassung in der Begründung ergänzt. Gemäß beigefügten Lageplan handelt es sich um Hausanschlussleitungen. Die Eintragung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts ist daher nicht erforderlich.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise beziehen sich inhaltlich auf die Ausführungsebene.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung OOWV § 4 (1) BauGB</p>	<p>Eine Versorgung des Gewerbegebietes im B-Plan-Gebiet 70 ist druckgerecht möglich. Es sind keine zusätzlichen Verstärkungen im Versorgungsnetz notwendig. Da es sich hier nur um eine ortsnahe Verlagerung von bestehenden Verbrauchermärkten handelt, gehen wir nicht von einer nennenswerten Steigerung des Trinkwasserbedarfes aus.</p> <p>Für die Versorgung mit Löschwasser werden ca. 72 m³/h an den Bestandshydranten zur Verfügung stehen.</p> <p>Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundsatz) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen.</p> <p>Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht. Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.</p> <p>Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen der Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel: 04488/845211, in der Örtlichkeit an.</p> <p>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.</p>	<p>Die Begründung wurde zur Entwurfsfassung um den Hinweis ergänzt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zur Löschwasserversorgung beziehen sich inhaltlich auf die Ausführungsebene. Die Hinweise wurden zur Entwurfsfassung in der Begründung ergänzt.</p> <p>Es erfolgt eine rechtzeitige Abstimmung mit dem OOWV.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dem OOWV wird nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung eine entsprechende Ausfertigung übersandt.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung OOWV § 4 (1) BauGB</p>		
	<p>OOWV, Georgstraße 4 26919 Brake 30.06.2017 § 4 (2) BauGB</p>	<p>Mit Schreiben vom 15.02.2017-AP-LW/17/Sa - haben wir zu der o.g. Bauleitplanung Stellung genommen. Diese Stellungnahme wird in vollem Umfang weiterhin aufrechterhalten.</p>	<p>Zur Stellungnahme vom 15.02.2017 siehe vorstehend.</p>
<p>7</p>	<p>Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Nord Hammerbrookstr. 44 20097 Hamburg 17.02.2017 § 4 (1) BauGB</p>	<p>Strecke 1522 Oldenburg - Wilhelmshaven Höhe km 12,6 l.d.B. in ca. 120 m Entfernung</p> <p>Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o. g. Verfahren.</p> <p>Das o. g. Planungsgebiet liegt in der Nachbarschaft zur Eisenbahnstrecke 1522 Oldenburg Hbf - Wilhelmshaven Hbf. Hier läuft derzeit das Planfeststellungsverfahren Ausbaustrecke Oldenburg - Wilhelmshaven: Ausbaustufe III, Planfeststellungsabschnitt 2 Rastede - Hahn für den Bereich des Bahn-km 9,722 bis 21,236 u. a. zur Elektrifizierung der Strecke und zur Auslegung der Streckengleise für eine Höchstgeschwindigkeit von 120 km/h sowie zur Anpassung der vorhandenen Bahnübergänge an das aktuelle Regelwerk.</p> <p>Gegen die 2. Änderung des o. g. Bebauungsplanes bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Deutsche Bahn AG § 4 (1) BauGB</p>	<p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.</p> <p>Wir bitten Sie, uns die Satzung zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Der nebenstehende Hinweis wurde zur Entwurfsfassung in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Der Deutschen Bahn wird nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung eine entsprechende Ausfertigung übersandt. Die Deutsche Bahn AG wird im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 (2) BauGB erneut beteiligt.</p>
8	<p>VBN, Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen GmbH, Am Wall 165-167, 28195 Bremen 13.02.2017 § 4 (1) BauGB</p>	<p>Wir haben grundsätzlich keine Bedenken bezüglich der oben genannten Planungen.</p> <p>Wir begrüßen, dass Aussagen zur Anbindung des Gebietes an den öffentlichen Personennahverkehr aufgenommen wurden.</p> <p>Der Sachverhalt ist mit dem Landkreis Ammerland und dem Zweckverband Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen (ZVBN) abgestimmt.</p> <p>Dieses Schreiben gilt in Bezug auf den öffentlichen Personennahverkehr als gemeinsame Stellungnahme.</p> <p>Bitte beachten Sie, dass wir umgezogen sind. Unsere Adresse lautet jetzt Am Wall 165-167 28195 Bremen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Verteiler wird entsprechend korrigiert.</p>
9	<p>Vodafone Kabel Deutschland GmbH Heisfelder Str. 2 26789 Leer 20.02.2017 § 4 (1) BauGB</p>	<p>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 26.01.2017.</p> <p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.</p> <p>In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In die Begründung wurde zur Entwurfsfassung ein Hinweis aufgenommen, dass sich im Plangebiet Leitungen der Vodafone Kabel befinden.</p>
10	<p>Gemeinde Jade Jader Straße 47 26349 Jade 14.02.2017 § 4 (1) BauGB</p>	<p>Seitens der Gemeinde Jade bestehen keine Bedenken, soweit die Kaufkraft in der Gemeinde Jade nicht beeinflusst wird.</p>	<p>Das Einzelhandelskonzept wurde um gutachterliche Einschätzungen des Vorhabens in Hinblick auf eine Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Landesraumordnung ergänzt (CIMA April 2017, CIMA 14.09. 2017, CIMA 27.09.2017). Die gutachterlichen Aussagen wurden in der Begründung ergänzt. Die Gutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass das Planvorhaben dem Kongruenzgebot und dem Konzentrationsgebot entspricht. Dem Abstimmungsgebot wird im Rahmen der Bauleitplanung Rechnung getragen. Auch ist aus Sicht der Einzelhandelsgutachter das Planvorhaben in der Gesamtschau mit der Intention des Integrationsgebotes vereinbar. Das untersuchte Vorhaben entspricht dem Beeinträchtigungsverbot.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
11	<p>Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr GB Oldenburg Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg 23.02.2017 § 4 (1) BauGB</p>	<p>Das Plangebiet der o. g. Bauleitplanung grenzt unmittelbar nördlich an die K 133 „Raiffeisenstraße“ innerhalb einer gemäß § 4 (2) NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt. Durch Ausweisung eines Sondergebietes „Großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandel“ sollen die planrechtlichen Grundlagen für den Ersatzneubau eines bestehenden Verbrauchermarktes sowie die Neuansiedlung eines Lebensmitteldiscounters geschaffen werden. Das Plangebiet wird über zwei vorhandene Zufahrten an der K 133 „Raiffeisenstraße“ erschlossen.</p> <p>Die Belange des Landkreises Ammerland, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV-OL) im Rahmen der technischen Verwaltung der Kreisstraßen, sind als Straßenbau- lastträger der Kreisstraße 133 unmittelbar betroffen.</p> <p>Folgendes ist zu beachten:</p> <ol style="list-style-type: none"> In einer Entfernung von ca. 120 m östlich des Plangebietes verläuft die Bahnstrecke Wilhelmshaven-Oldenburg, die von der K 133 „Raiffeisenstraße“ gequert wird. Derzeit planen die Gemeinde Rastede sowie der Landkreis Ammerland gemeinsam den Umbau des vorhandenen Bahnübergangs „Raiffeisenstraße“ zu einer höhenungleichen Bahnkreuzung. Hierzu wurde bereits eine Variantenuntersuchung durchgeführt und eine Vorzugsvariante (Variante 5) herausgearbeitet. <p>Die Planung der Vorzugsvariante sieht u. a. vor, dass der Anschluss der Gemeindestraße „Bahnweg“ an die K 133 „Raiffeisenstraße“ nach Westen in den Bereich der vorhandenen Zufahrt des bestehenden Baumarktes verlegt wird. Die Verkehre aus dem „Bahnweg“ würden somit in Richtung des Plangebietes verlagert. Außerdem wird der Kundenparkplatz des Baumarktes überplant, sodass auch hier von Veränderungen der vorhandenen Verkehrsströme auszugehen ist.</p> <p>Im vorliegenden Planentwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 Rastede-West“ werden die räumlichen Auswirkungen auf das Plangebiet sowie die Veränderungen von Verkehrsströmen, die durch den Umbau des Bahnübergangs „Raiffeisenstraße“ zu einer höhenungleichen Bahnkreuzung zu erwarten sind, nicht dargestellt. Die o. g. Bauleitplanung ist entsprechend zu überprüfen und ggf. anzupassen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen der im Dezember 2016 zwischen der Gemeinde Rastede, dem Landkreis Ammerland sowie der DB Netz AG geschlossenen Planungsvereinbarung über die Beseitigung und den Ersatz des höhengleichen Bahnübergangs an der K 133 ist zunächst eine Verkehrsuntersuchung durchzuführen. Erst im Rahmen des daraufhin vorliegenden Untersuchungsergebnisses können neben der sog. Nullvariante auch andere Varianten, möglicherweise in Form der Vorzugsvariante 5 (Machbarkeitsstudie der Gemeinde Rastede aus dem Jahre 2010), entwickelt werden.</p> <p>Im Rahmen des Auftaktgesprächs wurde deutlich, dass die Planung zur Beseitigung des höhengleichen Bahnübergangs von Grund auf neu untersucht und geplant werden muss. Auch wenn die Gemeinde an der Vorzugsvariante 5 festhalten sollte, kann nicht abgeschätzt werden, ob jene Variante das Ergebnis der weiteren Planung sein soll.</p> <p>Insoweit wertet die Gemeinde Rastede die Sicherstellung der Nahversorgung höher als das Ergebnis einer noch nicht abgeschlossenen Untersuchung mit ungewissem Ausgang. Soweit die Untersuchung mit dem Ergebnis abschließt, dass private Grundstücke für die Beseitigung des höhengleichen Bahnübergangs in Anspruch genommen werden müssen, ist dies in dem sich anschließenden Planverfahren für die Beseitigung des höhengleichen Bahnübergangs zu betrachten.</p> <p>Die Begründung wurde zur Entwurfsfassung um diese Aussagen ergänzt.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr § 4 (1) BauGB</p>	<p>2. Gemäß Planzeichnung ist die Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern im Bereich der Zufahrten an der K 133 „Raiffeisenstraße“ vorgesehen. Um eine uneingeschränkte Sicht auf die Verkehre auf der K 133, insbesondere Radfahrer und Fußgänger, bei Verlassen des Parkplatzes des Verbrauchermarktes/Lebensmitteldiscounters gewährleisten zu können, sollten hier die gemäß RASt 2006, Bild 120 und Tabelle 59 beschriebenen Sichtfelder freigehalten werden. In dem Bereich der freizuhaltenden Sichtfelder darf die Sicht in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m nicht versperrt werden. Dies ließe sich mittels geeigneter Sortenwahl und regelmäßiger Schnitt- und Pflegemaßnahmen ermöglichen.</p> <p>Ich bitte, die Sichtfelder in der Planzeichnung einzutragen und einen entsprechenden Hinweis in den Bebauungsplanentwurf aufzunehmen.</p> <p>Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen und Hinweise vor Veröffentlichung der Bauleitplanung.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitplanung einschließlich Begründung.</p>  <p>ANLAGE 1.5 / VARIANTE 5 M 1:500, Februar 2013 09/07</p>	<p>Die Eintragung von Sichtfeldern in den Planteil des Bebauungsplans ist nicht erforderlich. Die Anforderungen ergeben sich aus dem Straßenrecht unmittelbar. Die nebenstehenden Aussagen werden in der Begründung ergänzt.</p> <p>Der Anregung zur Aufnahme eines Hinweises wurde zur Entwurfsfassung nachgekommen. Die Eintragung von Sichtfeldern in den Planteil des Bebauungsplans ist nicht erforderlich. Die Anforderungen ergeben sich aus dem Straßenrecht unmittelbar.</p> <p>Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird nach Abschluss des Verfahrens über die Ergebnisse der Abwägung informiert.</p> <p>Der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung eine entsprechende Ausfertigung übersandt.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr GB Oldenburg Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg 18.07.2017 § 4 (2) BauGB</p>	<p>Das Plangebiet der o. g. Bauleitplanung grenzt unmittelbar nördlich an die K 133 „Raiffeisenstraße“ innerhalb einer gemäß § 4 (2) NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt. Durch Ausweisung eines Sondergebietes "Großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandel" sollen die planrechtlichen Grundlagen für den Ersatzneubau eines bestehenden Verbrauchermarktes sowie die Neuansiedlung eines Lebensmitteldiscounters geschaffen werden. Das Plangebiet wird über zwei vorhandene Zufahrten an der K 133 "Raiffeisenstraße" erschlossen.</p> <p>Die Belange des Landkreises Ammerland, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV-OL) im Rahmen der technischen Verwaltung der Kreisstraßen, sind als Straßenbau- lastträger der Kreisstraße 133 unmittelbar betroffen.</p> <p>Die NLStBV-OL hatte mit Datum vom 23.02.2017 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß 4 Abs. 1 BauGB zu dem Vorentwurf der o. g. Bauleitplanung Stellung genommen. Das Ergebnis der Abwägung der Gemeinde Rastede zu den im o. g. Schreiben formulierten Einwendungen liegt vor.</p> <p>Folgende Anmerkungen sind zu beachten:</p> <p>3. Derzeit liegt eine aktuelle Verkehrsuntersuchung einschl. Variantenvergleich zur Beseitigung bzw. zu dem Ersatz des Bahnübergangs K 133 „Raiffeisenstraße“ in der Ortsdurchfahrt der Gemeinde Rastede (IPW Ingenieurplanung GmbH & Co.KG, Stand Juli 2017) vor. Eine abschließende Aussage zu genannten Varianten bzw. ein abschließendes Untersuchungsergebnis stehen noch aus. Eine durch einen möglichen Umbau des vorhandenen Bahnübergangs bedingte Veränderung von Verkehrsströmen im Bereich des o. g. Plangebietes kann daher derzeit nicht ausgeschlossen werden. Vorbehaltlich des Ergebnisses der Abstimmung zwischen der Gemeinde Rastede und dem Landkreis Ammerland bzgl. der o. g. aktuellen Verkehrsuntersuchung hat der Hinweis unter Punkt 1.) meines Schreibens vom 23.02.2017 weiterhin Bestand.</p> <p>4. Der Hinweis unter Punkt 2.) meines Schreibens vom 23.02.2017 ist im vorliegenden Entwurf der o. g. Bauleitplanung nur zum Teil berücksichtigt worden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Stellungnahme vom 23.02.2017 siehe vorstehend.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zu Punkt 1 der Stellungnahme vom 23.02.2017 siehe vorstehend.</p> <p>Der Anregung zur Aufnahme eines Hinweises auf die Planzeichnung wurde zur Erneuten Entwurfsfassung nachgekommen. Die Eintragung von Sichtfeldern in den Planteil des Bebauungsplans ist nicht erforderlich. Die Anforderungen ergeben sich aus dem Straßenrecht unmittelbar.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung NLStBV-OL § 4 (2) BauGB</p>	<p>Ich bitte weiterhin darum, die gemäß RAS 2006, Bild 120 und Tabelle 59 beschriebenen Sichtfelder in die Planzeichnung einzutragen und einen entsprechenden Hinweis in den Bebauungsplanentwurf aufzunehmen.</p> <p>Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen und Hinweise.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitplanung einschließlich Begründung.</p>	<p>Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird nach Abschluss des Verfahrens über die Ergebnisse der Abwägung informiert.</p> <p>Der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung eine entsprechende Ausfertigung übersandt.</p>
	<p>Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg 28.11.2017 § 4a Abs. 3 BauGB</p>	<p>Das Plangebiet der o. g. Bauleitplanung grenzt unmittelbar nördlich an die K 133 „Raiffeisenstraße“ innerhalb einer gemäß § 4 (2) NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt. Durch Ausweisung eines Sondergebietes „Großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandel“ sollen die planrechtlichen Grundlagen für den Ersatzneubau eines bestehenden Verbrauchermarktes sowie die Neuansiedlung eines Lebensmitteldiscounters geschaffen werden. Das Plangebiet wird über zwei vorhandene Zufahrten an der K 133 „Raiffeisenstraße“ erschlossen.</p> <p>Die Belange des Landkreises Ammerland, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV-OL) im Rahmen der technischen Verwaltung der Kreisstraßen, sind als Straßenbaulastträger der Kreisstraße 133 unmittelbar betroffen.</p> <p>Die NLStBV-OL hatte mit Datum vom 23.02.2017 bzw. 18.07.2017 im Rahmen der Beteiligungen der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB zu dem Entwurf der o. g. Bauleitplanung Stellung genommen. Das Ergebnis der Abwägung der Gemeinde Rastede zu den im o. g. Schreiben vom 23.02.2017 formulierten Einwendungen liegt vor.</p> <p>Folgende Anmerkungen sind zu beachten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Derzeit liegt eine aktuelle Verkehrsuntersuchung einschl. Variantenvergleich zur Beseitigung bzw. zu dem Ersatz des Bahnübergangs K 133 „Raiffeisenstraße“ in der Ortsdurchfahrt der Gemeinde Rastede (IPW Ingenieurplanung GmbH & Co.KG, Stand September 2017) vor. <p>Eine abschließende Beurteilung zu genannten Varianten bzw. ein abschließendes Untersuchungsergebnis stehen noch aus.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu den vorherigen Stellungnahmen siehe vorstehend.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr § 4a Abs. 3 BauGB</p>	<p>Eine durch einen möglichen Umbau des vorhandenen Bahnübergangs bedingte Veränderung von Verkehrsströmen im Bereich des o. g. Plangebietes kann daher derzeit nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Vorbehaltlich des Ergebnisses der Abstimmung zwischen der Gemeinde Rastede und dem Landkreis Ammerland bzgl. der o. g. aktuellen Verkehrsuntersuchung einschl. Variantenvergleich hat der Hinweis unter Punkt 1.) meines Schreibens vom 23.02.2017 weiterhin Bestand.</p> <p>2. Der Hinweis unter Punkt 2.) meines Schreibens vom 23.02.2017 ist im vorliegenden Entwurf der o. g. Bauleitplanung nur zum Teil berücksichtigt worden.</p> <p>Ich bitte weiterhin darum, die gemäß RASSt 2006, Bild 120 und Tabelle 59 beschriebenen Sichtfelder in die Planzeichnung einzutragen.</p> <p>Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen und Hinweise.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitplanung einschließlich Begründung.</p>	<p>Zur Stellungnahme vom 23.02.2017 siehe vorstehend.</p> <p>Die Eintragung von Sichtfeldern in den Planteil des Bebauungsplans ist nicht erforderlich. Die Anforderungen ergeben sich aus dem Straßenrecht unmittelbar. Ein Hinweis auf die Sichtfelder ist in der Begründung bereits enthalten.</p> <p>Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird nach Abschluss des Verfahrens über die Ergebnisse der Abwägung informiert. Der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung eine entsprechende Ausfertigung übersandt.</p>
12	<p>Nds. Landesamt für Denkmalpflege Abteilung Archäologie Stützpunkt Oldenburg Ofener Str. 15 26121 Oldenburg 28.02.2017 § 4 (1) BauGB</p>	<p>Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.</p> <p>Aus dem Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertägig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden.</p> <p>Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Antragsunterlagen enthalten und sollte beachtet werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis ist bereits in der Begründung enthalten.</p>
13	<p>Oldenburgische Industrie- und Handelskammer, 26015 Oldenburg 02.03.2017 § 4 (1) BauGB</p>	<p>Mit dem o. g. Vorhaben sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umgestaltung des im Plangebiet etablierten Handelsstandortes geschaffen werden.</p> <p>Innerhalb des Plangebiets sind aktuell folgende Einzelhandelsbetriebe in einem Gebäudekörper ansässig:</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung IHK § 4 (1) BauGB</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ein Verbrauchermarkt mit ca. 2.115 m² VKF • ein Backshop mit ca. 30 m² VKF • ein Zeitschriften-Tabakwarenschop mit ca. 30 m² VKF • ein Blumenshop mit ca. 65 m² VKF • ein Naturheilmittelhaus mit ca. 30 m² VKF • ein Teppichfachmarkt mit ca. 570 m² VKF (mittlerweile in Innenstadt umgesiedelt) <p>Außerdem ist im Plangebiet eine Tankstelle mit einem ca. 20 m² VKF großen Shop vorhanden.</p> <p>Die Gesamtverkaufsfläche im Plangebiet beträgt aktuell somit 2.860 m².</p> <p>Es ist vorgesehen, den Gebäudekörper abzureißen und durch einen neuen zu ersetzen. Dort soll ein Verbrauchermarkt (Vollsortimenter) mit integrierten Shops (z. B. für Blumen, Zeitschriften etc.) mit einer Verkaufsfläche (VKF) von maximal 1.800 m² angesiedelt werden. Außerdem ist im Plangebiet ein Lebensmittel-discounter mit einer VKF von maximal 1.200 m² VKF vorgesehen. Hierbei handelt es sich um eine Standortverlagerung des bisher im Gemeindegebiet Raiffeisenstraße Nr. 34 ansässigen Anbieters.</p> <p>Zudem soll die Tankstelle zukünftig über eine Verkaufsfläche von max. 30 m² verfügen dürfen. Hieraus ergibt sich eine angestrebte Gesamtverkaufsfläche von 3.030 m², was einen Anstieg der VKF von 170 m² VKF im Vergleich zu heute bedeutet.</p> <p>Die Oldenburgische IHK nimmt hierzu wie folgt Stellung:</p> <p>Die Gemeinde Rastede orientiert sich bei der Einzelhandelsentwicklung an dem im Jahr 2015 von der CIMA Beratung + Management GmbH erstellten und vom Stadtrat beschlossenen Einzelhandelsentwicklungskonzept Rastede 2015 (EEK). Die Oldenburgische IHK befürwortet die darin formulierten Ziele und Handlungsempfehlungen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes werden in den Katalog der zulässigen Nutzungen für die Teilfläche A ein Lebensmittel-discounter (maximal 1.200 qm VK), für die Teilfläche B die Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Lebensmittelvollsortimenter) mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 1.800 qm zzgl. 200 qm Konzessionsflächen (soweit diese in Funktionseinheit mit dem großflächigen Einzelhandel errichtet werden), die für die nahversorgungs-, zentren- und/oder nicht-zentrenrelevanten Branchen/Sortimente (z.B. Bäcker, Lotto/Totto, Tabakwaren, Zeitschriften/Zeitungen). gemäß nachstehender Sortimentsliste des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes Rastede (11/2015) genutzt werden, aufgenommen.</p> <p>Aperiodische Randsortimente (zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente) werden auf maximal 10 % der realisierten Verkaufsfläche begrenzt.</p> <p>Zudem wird ein Tankstellenshop mit 60 qm Verkaufsfläche planungsrechtlich ermöglicht. Bezüglich des Discounters handelt es sich um eine Standortverlagerung.</p> <p>Die Planungen zur Tankstelle haben sich zur Entwurfsfassung geändert. Planungsrechtlich wird eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf 60 qm ermöglicht.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung IHK § 4 (1) BauGB</p>	<p>Den Planunterlagen liegt zudem die „Aktualisierung Verträglichkeitsgutachten Relaunch Einzelhandelsstandort Raiffeisenstraße 52 in Rastede“ bei (nachfolgend Verträglichkeitsgutachten). Das Verträglichkeitsgutachten wurde von der CIMA Beratung + Management GmbH im September 2015 erstellt.</p> <p>Das Plangebiet liegt im Bereich der im EEK beschriebenen „Fachmarktstandorte Raiffeisenstraße“. Beiden bisher ansässigen und vom Planvorhaben betroffenen Anbietern wird eine lokale Nahversorgungsfunktion, vor allem für das südwestlich angrenzende Wohngebiet, bescheinigt. Der Gutachter geht jedoch davon aus, dass beide Standorte ein über das direkte Wohnumfeld hinausgehendes Einzugsgebiet verfügen und damit eher den autoorientierten Einkauf ansprechen (vgl. EEK, S.26). Für uns ist nicht plausibel, warum sich der Standort durch die geplante Veränderung zu einem reinen Nahversorgungsstandort entwickeln sollte (vgl. Begründung, S. 6). Deshalb ist eine umfassende städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsprüfung notwendig.</p> <p>Das vorliegende Verträglichkeitsgutachten ist jedoch aus folgenden Gründen nicht geeignet die Verträglichkeit des Vorhabens zu beurteilen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Begründung des Vorentwurfs ist zu entnehmen, dass sich die im Plangebiet angestrebten Verkaufsflächengrößen nach Fertigstellung des Verträglichkeitsgutachtens geändert haben. Die Gemeinde geht davon aus, dass die Ergebnisse der Untersuchung nicht entscheidend tangiert werden (vgl. vgl. Vorentwurfsbegründung, S. 11). Ein Verträglichkeitsgutachten sollte sich jedoch auf die tatsächlich angestrebte Ausgestaltung eines Planvorhabens beziehen. • Das Verträglichkeitsgutachten enthält entsprechend der Beauftragung der Gemeinde Rastede keine raumordnerische Beurteilung des Vorhabens (vgl. Verträglichkeitsgutachten, S. 6). Da das Vorhaben jedoch die Schwelle zur Großflächigkeit von 799 m² VKF überschreitet, ist neben seiner städtebaulichen auch seine raumordnerische Verträglichkeit zu überprüfen. • Am 17.02.2017 ist die Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen in Kraft getreten ist (LROP-VO). Diese enthält neue Anforderungen an Einzelhandelsgroßprojekte: 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt. Das Einzelhandelskonzept wurde um gutachterliche Einschätzungen des Vorhabens in Hinblick auf eine Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Landesraumordnung ergänzt (CIMA April 2017, CIMA 14.09.2017, CIMA 27.09.2017). Die Gutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass nachteilige Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche (hierzu zählt auch die Rasteder Innenstadt) sowie die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung im Sinne des § 11 (3) BauNVO bezüglich dieser Sortimente ausgeschlossen werden. Auch die wirkungsanalytische Einschätzung für die Randsortimente hat ergeben, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu befürchten sind. Eine raumordnerische Prüfung gemäß des in Kraft getretenen LROP Niedersachsen 2017 hinsichtlich des Kongruenzgebots (grundzentral), des Beeinträchtigungsverbots, des Integrations-, Konzentrations- und Abstimmungsgebots wurde von den Einzelhandelsgutachtern ergänzt.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt. Das Einzelhandelsgutachten wurde entsprechend aktualisiert.</p> <p>Die Anregung wurde berücksichtigt. Eine raumordnerische Prüfung gemäß des in Kraft getretenen LROP Niedersachsen 2017 hinsichtlich des Kongruenzgebots (grundzentral), des Beeinträchtigungsverbots, des Integrations-, Konzentrations- und Abstimmungsgebots wurde von den Einzelhandelsgutachtern ergänzt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung IHK § 4 (1) BauGB</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ So gelten jetzt auch mehrere selbständige, gegebenenfalls jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können als Einzelhandelsgroßprojekte (Agglomerationen) (vgl. Entwurf LROP 2016, 2.3 02 3). ▶ Zudem darf laut dem Kongruenzgebot grundzentral in einem Mittelzentrum das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich, also das jeweilige Gemeindegebiet, nicht wesentlich überschreiten. Eine wesentliche Überschreitung ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt wird. (vgl. Entwurf LROP 2016, 2.3 03 2 und 2.3 03 5). • Die Gemeinde Rastede sieht laut der Vorentwurfsbegründung keine realistische Ansiedlungsperspektive für einen weiteren Nahversorger am Altstandort des Discounters (vgl. Vorentwurfsbegründung, S. 7). Wengleich zurzeit keine Nachnutzung abzusehen zu sein scheint, so besteht aufgrund der bisherigen Nutzung die Möglichkeit, dass dort jederzeit ein Lebensmittelanbieter angesiedelt werden könnte. Daher sollte das Verträglichkeitsgutachten auch die Auswirkungen eines solchen Vorhabens mit prüfen. Dieses wäre dann entbehrlich, wenn der Standort überplant werden würde. 	<p>Aufgrund der Stellungnahme u.a. des Landkreises Ammerland und der IHK ist eine Gutachtenergänzung erfolgt (CIMA 14. September 2017). Zudem hat am 20.09.2017 unter Beteiligung der IHK, des Landkreises, der Gemeinde, der CIMA, des Projektentwicklers und des Planungsbüros ein Abstimmungsgespräch in Bezug auf die Einwende zum Einzelhandelsgutachten stattgefunden. Dabei wurde festgehalten, dass die IHK Oldenburg und der Landkreis Ammerland eine wirkungsanalytische und raumordnerische Prüfung des <u>Gesamtumsatzes</u> des Planvorhabens fordern. Dieser Forderung wurde nachgekommen. Es liegt eine weitere Ergänzung der CIMA vom 27.09.2017 vor. Die Ergebnisse werden in den Planunterlagen ergänzt.</p> <p>Die wirkungsanalytische und raumordnerische Prüfung des Gesamtvorhabens erfolgte in der Form, als dass unterstellt wurde, dass alle Anbieter (Rewe mit seinen Konzessionären, Aldi, der Tankstellen-Shop) sich nun nicht nur erweitern, sondern als ob sie völlig neu in den Markt eintreten würden. In diesem Zusammenhang verändert sich aus methodischer Sicht die Wettbewerbsausgangslage hin zu einer „fiktiven Ausgangslage“. Das Kongruenzgebot wird prinzipiell bezogen auf den Gesamtumsatz geprüft, so dass hiermit für die Variante „Aldi nach Erweiterung/Verlagerung mit Raumeistung lt. cima“ weiterhin die Darstellungen aus den cima-Stellungnahmen vom 10.4.2017 und 14.9.2017 gelten. In ihrem Gutachten vom 14.09.2017 war die CIMA hinsichtlich des Kongruenzgebotes zu dem Ergebnis gekommen, dass keinerlei Verstöße gegen das Kongruenzgebot zu erkennen wären.</p> <p>Die Einzelhandelsgutachter haben ihre Aussagen hinsichtlich der Nachnutzung des Aldi-Altstandortes am Standort Raiffeisenstraße 34 ergänzt. Sie weisen jedoch ausdrücklich darauf hin, dass eine kumulierte Betrachtung zweier voneinander unabhängiger, an verschiedenen Standorten situierter, Vorhaben rechtlich nicht zur Fundierung der jeweiligen (vorhabenbezogen) Bauleitplanung herangezogen werden kann, da vom Gesetzgeber diesbezüglich Einzelfallbetrachtungen gefordert werden.</p> <p>Derzeit ist keine Nachnutzung des Aldi-Altobjektes (800 qm VKF) durch einen Lebensmittelanbieter bekannt. Daher gehen die Gutachter von einer hilfswiese unterstellten Nachnutzung durch einen „schwächeren“ Lebensmitteldiscountmarkt (Typ Softdiscount) oder ggf. einen Bio-Markt aus.</p> <p>Sie haben festgestellt, dass die Umverteilungsquoten klar über dem sogenannten „Abwägungsschwellenwert“ von 10 % aber erkennbar unter dem sogenannten „Hindernisschwellenwert“ von 20/25 % rangieren. Unter Würdigung der Aufstellung des Wettbewerbs geht die cima für das Sortiment Lebensmittel und Reformwaren von einer Verträglichkeit gegenüber dem ZV Innenstadt aus. Hinsichtlich des Lagebereichs „sonstigen Lagen im Versorgungsraum Mittelzentrum Rastede“ geht die cima auch bei kumulierter Betrachtung von einer Verträglichkeit aus.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung IHK	<p>Wir empfehlen der Gemeinde Rastede das Verträglichkeitsgutachten hinsichtlich der oben genannten Punkte vom Gutachter nachzuarbeiten zu lassen. Hierbei sollten dann auch die tatsächlich geplanten Verkaufsflächendimensionen (vgl. Vorentwurfsbegründung, S. 11) zugrunde gelegt werden.</p> <p>Wenn das aktualisierte Verträglichkeitsgutachten die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens bestätigt, hat die Oldenburgische IHK keine Bedenken gegen das o.g. Vorhaben.</p> <p>Bei Fragen sprechen Sie uns gern an.</p>	<p>Auch bei der kumulierten Betrachtung - Belegung 50-qm-Shopnutzung am Standort Raiffeisenstraße 52 mit Lebensmitteln und Reformwaren und/oder Drogeriewaren und Parfümeriewaren ergeben sich keine städtebaulich relevanten Effekte gemäß § 11 (3) BauNVO.</p> <p>Auch bei der kumulierten Betrachtung - wirkungsanalytische Einschätzung für die Randsortimente – hier v.a. für die zentrenrelevanten Randsortimente lt. Rasteder Sortimentsliste ergeben sich nach gutachterlicher Einschätzung keine nachteiligen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche.</p> <p>Auch bei der kumulierten Betrachtung - wirkungsanalytische Einschätzung für die Randsortimente – hier v.a. für die zentrenrelevanten Randsortimente lt. Rasteder Sortimentsliste ergeben sich nach gutachterlicher Einschätzung keine nachteiligen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche.</p> <p>Der Empfehlung wurde nachgekommen. Das Einzelhandelsgutachten wurde entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
	Oldenburgische Industrie- und Handelskammer, 26015 Oldenburg 24.07.2017 § 4 (2) BauGB	<p>Mit dem o. g. Vorhaben sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umgestaltung des im Plangebiet etablierten Handelsstandortes geschaffen werden.</p> <p>Innerhalb des Plangebiets sind aktuell folgende Einzelhandelsbetriebe in einem Gebäudekörper ansässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ein Verbrauchermarkt mit ca. 2.115 m² VKF • ein Backshop mit ca. 30 m² VKF • ein Zeitschriften-Tabakwarenschop mit ca. 30 m² VKF • ein Blumenschop mit ca. 65 m² VKF • ein Naturheilmittelhaus mit ca. 30 m² VKF • ein Teppichfachmarkt mit ca. 570 m² VKF (mittlerweile in Innenstadt umgesiedelt) <p>Außerdem ist im Plangebiet eine Tankstelle mit einem ca. 20 m² VKF großen Shop vorhanden.</p> <p>Die Gesamtverkaufsfläche im Plangebiet beträgt aktuell somit 2.860 m².</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung IHK § 4 (2) BauGB</p>	<p>Es ist vorgesehen, den Gebäudekörper abzureißen und durch einen neuen zu ersetzen. Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet (SO) festgesetzt. Dieses wird in drei Teilflächen aufgeteilt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • In der Teilfläche A soll Lebensmitteldiscounter mit einer VKF von maximal 1.200 m² VKF zulässig sein. • Für die Teilfläche B ist Verbrauchermarkt (Vollsortimenter) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.800 m² vorgesehen. Außerdem soll kleinflächiger Einzelhandel in Form von Shops mit einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 200 m² mit nahversorgungs- und/oder nichtzentrenrelevante Sortimenten gemäß des Einzelhandelskonzepts Rastede zulässig sein. Von den 200 m² Verkaufsfläche für Shops sollen laut aktuellen Planungen 150 m² auf einen Bäckerei-Konzessionär entfallen. Für die restlichen 50 m² liegen noch keine angebotsseitigen Spezifizierungen vor. • Auf der Teilfläche C ist ein Tankstellenshop mit einer maximalen Verkaufsfläche von 60 m² vorgesehen. <p>Hieraus ergibt sich eine angestrebte Gesamtverkaufsfläche von 3.260 m² im Plangebiet. Dies bedeutet einem Anstieg der maximal zulässigen VKF um 400 m² im Vergleich zu heute. Die Oldenburgische IHK hatte sich schon im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zu dem Planvorhaben geäußert und nimmt nun erneut wie folgt Stellung:</p> <p>Hinsichtlich der raumordnerischen Bewertung des Planvorhabens ist das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP-VO) zu berücksichtigen.</p> <p>Die Gemeinde Rastede orientiert sich bei der Einzelhandelsentwicklung an dem im Jahr 2015 von der CIMA Beratung + Management GmbH erstellten und vom Stadtrat beschlossenen Einzelhandelsentwicklungskonzept Rastede 2015 (EEK). Die Oldenburgische IHK befürwortet die darin formulierten Ziele und Handlungsempfehlungen.</p> <p>Den Planunterlagen liegt zudem die „Aktualisierung Verträglichkeitsgutachten Relaunch Einzelhandelsstandort Raiffeisenstraße 52 in Rastede“ bei (nachfolgend Verträglichkeitsgutachten). Das Verträglichkeitsgutachten wurde von der CIMA Beratung + Management GmbH im September 2015 erstellt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung IHK § 4 (2) BauGB</p>	<p>Das Verträglichkeitsgutachten wurde im Nachgang der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4.1 BauGB im Hinblick der Anmerkungen und Fragen des Landkreises Ammerland und der Oldenburgischen IHK im April 2017 um eine zweite CIMA Stellungnahme ergänzt (im Folgenden: Ergänzung Verträglichkeitsgutachten). Wir begrüßen, dass die Gemeinde Rastede sich hierzu entschlossen hat.</p> <p>Zu den nun vorliegenden Planunterlagen haben wir folgende Hinweise und Anmerkungen:</p> <p>Zur raumordnerischen Verträglichkeit</p> <p>Kongruenzgebot</p> <p>Laut LROP-VO darf in einem Mittel- oder Oberzentrum das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral) (vgl. LROPVO Ziffer 2.3, Absatz 03, Satz 2). Eine wesentliche Überschreitung ist gegeben, wenn mehr als 30 % des Vorhabensumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde (vgl. LROP-VO Ziffer 2.3, Absatz 03, Satz 5). Der grundzentrale Verflechtungsbereich eines Zentralen Ortes ist das jeweilige Gemeinde- oder das Samtgemeindegebiet. Werden in einer Gemeinde oder Samtgemeinde mehrere Zentrale Orte festgelegt, sind abweichend von Satz 8 die jeweiligen grundzentralen Verflechtungsbereiche in den Regionalen Raumordnungsprogrammen im Benehmen mit der Gemeinde oder Samtgemeinde zu bestimmen (vgl. LROP-VO Ziffer 2.2, Absatz 03, Satz 8 + 9). Im Zuge der Aufstellung des Regionalen Einzelhandelskonzept im Jahr 2010 wurden für den Landkreis Ammerland grundzentrale Verflechtungsräume festgelegt. Die Gemeinde Rastede besitzt folgende grundzentralen Versorgungsräume:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mittelzentrum Rastede • Grundzentrum Wahnbeck • Grundzentrum Hahn/Lehmden 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung IHK § 4 (2) BauGB</p>	<p>Der Gutachter greift auf diese festgelegten Räume zurück. Allerdings verwendet er unterschiedliche Bezeichnungen hierfür. So ist in der Verträglichkeitsuntersuchung von „zentralörtlichen Versorgungsräume Nahversorgung“ im Gebiet der Gemeinde Rastede die Rede (vgl. Verträglichkeitsuntersuchung, S. 8), während in der Ergänzung des Verträglichkeitsgutachtens von „(Nah-)Versorgungsräumen“ die Rede ist (vgl. Ergänzung Verträglichkeitsgutachten, S. 15). Wir empfehlen, eine einheitliche Bezeichnung zu verwenden, um begriffliche Unklarheiten zu vermeiden. Zudem sollte die räumliche Ausdehnung der Verflechtungsbereiche nochmals in der Ergänzung des Verträglichkeitsgutachtens aufgeführt werden.</p> <p>Für uns ist die Tabelle „Umsatzherkunft aus Nachfragebindung: Planvorhaben am Standort Raiffeisenstraße 52 (Stand 3/2017), Rastede“ zudem nicht zweifelsfrei nachvollzieh- und interpretierbar. Insbesondere stellt sich die Frage, welche räumliche Ausdehnung das „Versorgungszentrum GZ“ hat. Zudem ist nicht klar, warum nur ein Teilbereich untersucht und die Ortsteile Heubült und Rastederberg außer Acht gelassen wurden (vgl. Ergänzung Verträglichkeitsgutachten, S. 16). Diese Unstimmigkeiten sind vom Gutachter zu klären.</p>	<p>Das Einzugsgebiet des Planvorhabens umfasst neben dem „Zentralörtlichen Versorgungsraum Nahversorgung“ (= grundzentraler Kongruenzraum) des MZ Rastede aus marktanalytischer Sicht einen Teilbereich des „Zentralörtlichen Versorgungsraum Nahversorgung“ (= grundzentraler Kongruenzraum) des GZ Hahn-Lehmden. Dabei stellte sich eine klare Einhaltung des Kongruenzgebots heraus.</p> <p>Die CIMA führt zu dem nebenstehenden Einwand in ihrer Ergänzung vom 14. September 2017 folgendes aus:</p> <p>Wir führten aus, dass sich bezüglich der grundzentralen Kongruenzräume für Rastede auf die im REHK für den Landkreis Ammerland (2010) benannten „Zentralörtliche Versorgungsräume Nahversorgung“ bezogen wird. Im REHK wurde das gesamte Rasteder Gemeindegebiet nach Ortsteilen den drei zentralörtlichen Sitzen in der Gemeinde Rastede zugeordnet: dem Kernort Rastede (mittel- und grundzentraler Sitz; hier ist auch der Vorhabenstandort situiert) sowie den Ortsteilen Wahnbek und Hahn-Lehmden (jeweils grundzentraler Sitz). Zum „Zentralörtlichen Versorgungsraum“ Nahversorgung des Kernortes Rastede zählen laut REHK dabei folgende Rasteder Ortsteile: Rastede I + II, Hostemost, Südende I + II, Kleinfelde, Liethe, Leuchtenburg, Kleibrok, Delfshausen, Neusüdende I + II, Hankhausen I + II, Loy und Barghorn (vgl. auch cima-Verträglichkeitsgutachten S. 8). Hier nicht aufgezählte Ortsteile sind den beiden anderen grundzentralen Sitzen mit ihrem Kongruenzraum zugeordnet. Daher kann ein Fehlen der Ortsteile Heubült und Rastederberg nicht moniert werden. Beide sind weder im Einzugsgebiet des Vorhabens, noch im hier betrachteten Kongruenzraum des MZ Rastede situiert.</p> <p>Das Kongruenzgebot wird prinzipiell bezogen auf den Gesamtumsatz geprüft, so dass hiermit für die Variante „Aldi nach Erweiterung/Verlagerung mit Raumleistung lt. cima“ weiterhin die Darstellungen aus den cima-Stellungnahmen vom 10.4. und 14.9.2017 gelten. In ihrem Gutachten vom 14.09.2017 war die CIMA hinsichtlich des Kongruenzgebotes zu dem Ergebnis gekommen, dass keinerlei Verstöße gegen das Kongruenzgebot zu erkennen wären.</p> <p>In ihrer Ergänzung vom 27.09.2017 wurde die Prüfung des Kongruenzgebotes gemäß der Variante „Aldi nach Erweiterung/Verlagerung mit Raumleistung 6.000 Euro/qm VKF p.a.“ ergänzt. Auch hierbei stellte sich eine klare Einhaltung des Kongruenzgebotes heraus.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung IHK § 4 (2) BauGB</p>	<p>Integrationsgebot</p> <p>Laut der CIMA ist das Planvorhaben in der Gesamtschau mit der Intention des Integrationsgebotes vereinbar (vgl. Ergänzung Verträglichkeitsgutachten, S. 18).</p> <p>Aus unserer Sicht stellt das Plangebiet keine städtebaulich integrierte Lage im Sinne der LROP-VO dar. Es liegt außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Die Ausnahmeregelung der LROP-VO kann nicht angewandt werden, da einerseits die periodischen Sortimente mindestens 90 % der geplanten Verkaufsfläche einnehmen müssen. Dieser Anteil liegt laut der Schätzung des Gutachters bisher bei 89,6 % (vgl. Ergänzung Verträglichkeitsgutachten, S. 18).</p> <p>Hinsichtlich des Hinweises der CIMA, dass sich die 90 % Schwelle ggf. durch Festschreibungen im Bebauungsplan einhalten ließe und das Rewe Konzept hierbei als anpassungsfähiger einzuordnen sei, ist wichtig, dass sowohl die Agglomeration in ihrer Gesamtheit, als auch die ihr zugehörigen Einzelvorhaben an sich, die Vorgaben des LROP-VO einhalten müssen.</p> <p>Auch das EEK spricht sich gegen die Neuansiedlung zentrenrelevanter oder nahversorgungsrelevanter Sortimente im Hauptsortiment im Plangebiet aus (vgl. EEK, S. 40). Dem von der CIMA vorgebrachten Argument, es handele sich um keine Neuansiedlung im eigentlichen Sinne, sondern um einen Relaunch im Bestand, folgen wir nicht. Im Sinne der LROP-VO sind jedwede Erweiterungs-, Änderungs- und Neuansiedlungsvorhaben von großflächigen Einzelhandelsvorhaben, für welche die Neuaufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans erforderlich ist, auf ihre raumordnerische Verträglichkeit hin zu prüfen (vgl. Entwurf Arbeitshilfe zum Kapitel 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP, Punkt 6.3, S. 62).</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt. Aperiodische Randsortimente (zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente) werden auf maximal 10 % der realisierten Verkaufsfläche begrenzt.</p> <p>Aufgrund der Stellungnahme u.a. der IHK ist eine Gutachtenergänzung erfolgt (CIMA 14. September 2017). Zudem hat am 20.09.2017 unter Beteiligung der IHK, des Landkreises, der Gemeinde, der CIMA, des Projektentwicklers und des Planungsbüros ein Abstimmungsgespräch stattgefunden. Dabei wurde im Ergebnis festgehalten, dass die IHK Oldenburg und der Landkreis Ammerland eine wirkungsanalytische und raumordnerische Prüfung des <u>Gesamtumsatzes</u> des Planvorhabens fordern. Dieser Forderung wurde nachgekommen. Es liegt eine weitere Ergänzung der CIMA vom 27.09.2017 vor. Die Ergebnisse werden in den Planunterlagen wie folgt ergänzt.</p> <p>Der Prüfkatalog laut Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 des LROP wurde vom Gutachter wie folgt abgearbeitet:</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung IHK § 4 (2) BauGB	Da das Vorhaben derzeit gegen das Integrationsgebot verstößt, müssen die Planungen angepasst werden. Die IHK unterstützt den Ansatz des Gutachters die prozentuale Verkaufsflächenaufteilung, in periodische und aperiodische Anteile im Bebauungsplan festzusetzen. Dies sollte jedoch im Vorfeld rechtlich geprüft werden.	<ul style="list-style-type: none"> • Auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche des großflächigen Einzelhandelsprojekts sind periodische Sortimente zu vertreiben, d. h. maximal 10 % (=Rand-/Nebensortimente) aperiodische Sortimente sind zulässig. Die setzt dies zur Erneuten Entwurfsfassung um. Dieses Kriterium wird damit erfüllt. • Die cima hat mit dem Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Rastede im Jahr 2015 ein verbindliches, vom Rat beschlossenes städtebauliches Konzept vorgelegt, aus dem die Entwicklungspriorität für den zentralen Versorgungsbereich klar hervorgeht. Der Vorhabenstandort wurde für die Nahversorgung der Gemeinde als zentral beschrieben. Zusätzlich wurde dort vermerkt, dass der Vorhabenstandort zu entwickeln sei, indem z.B. eine Modernisierung der Betriebe dort im Sinne des Einzelhandelskonzepts unterstützt werden sollte. Dies wurde als Entwicklungsauftrag für die Gemeinde formuliert. Ansonsten ist auch die mittelzentrale Funktion der Gemeinde gefährdet, wenn es nicht gelingt, diesen Standort neu aufzustellen • Es liegt eine städtebaulich integrierte Lage im Sinne des LROP im zentralen Siedlungsgebiet der Ansiedlungsgemeinde vor. Hierbei handelt es sich v.a. um den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Rastede. • Im zentralen Versorgungsbereich gibt es keine Fläche entlang der Oldenburger Straße, die sich für eine derartige Projektentwicklung eignen würde. Der Kögel-Willms-Platz wurde schon verschiedentlich als Entwicklungsfläche vorgeschlagen, die Gemeindepolitik hat aus nachvollziehbaren Gründen jedoch immer für den Erhalt dieses Platzes gestimmt, da hier z.B. wichtige Gemeindefeste stattfinden und hier eine Art „Mittelpunkt der Innenstadt“ lokalisiert ist. • Ansonsten lassen die historische „Straßendorfanlage“ und die dazugehörigen schmalen Grundstücke keine größere Entwicklung zu. Lt. Einzelhandelskonzept soll entlang der Oldenburger Straße im Bereich des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt auch vielmehr der zentrenrelevante Facheinzelhandel gestärkt werden, der in den vorhandenen Immobilien gut unterzubringen ist. Die Struktur der Straße würde durch ein großflächiges Planvorhaben nachhaltig zerstört werden. Die Standortalternativenprüfung im Bereich der Oldenburger Straße (Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt) ist also eindeutig negativ ausgefallen. <p>Der „alternative Vorhabenstandort“ an der Raiffeisenstraße</p> <ul style="list-style-type: none"> • liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes, • verfügt über einen räumlich funktionellen Zusammenhang zu Wohngebieten, • ist in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden. (Jeweils Anforderungen laut Arbeitshilfe)

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung IHK § 4 (2) BauGB	<p>Zur städtebaulichen Verträglichkeit</p> <p>In der Ergänzung des Verträglichkeitsgutachtens macht der Gutachter keine Angaben zu den von ihm angenommen und prognostizierten Flächenproduktivitäten der Anbieter. Da die Angaben zu Verkaufsflächen und Umsätzen nur kumuliert angegeben werden, ist es uns auch nicht möglich, diese selbst zu bestimmen. Die Angaben hierzu sollten ergänzt werden.</p>	<p>Daneben</p> <ul style="list-style-type: none"> • ist der Standort versorgungsstrukturell heute und zukünftig sinnvoll, • wäre eine Verlagerung in den zentralen Versorgungsbereich in den Bereich Oldenburger Straße nicht möglich und ist als städtebauliches Ziel nicht gewollt, • würde sich bei einem Umzug der Märkte die gute Versorgungssituation im heutigen Umfeld der Märkte drastisch verschlechtern • sind alle verfügbaren und geprüften Entwicklungsflächen an der Oldenburger Straße im zentralen Versorgungsbereich zu klein und sollen lt. Einzelhandelskonzept dem zentrenrelevanten Facheinzelhandel vorbehalten bleiben, • wäre zudem eine Umsiedlung dieser Märkte mit einer erheblich belastenden Verkehrswirkung für die Oldenburger Straße verbunden, die eine Genehmigung ebendort per se unmöglich macht. <p>In der Gesamtschau ergibt sich hiermit aus Sicht der aus Sicht der CIMA die Möglichkeit zur Ausnahme vom Integrationsgebot. Das Planvorhaben erfüllt die hierfür relevanten Kriterien.</p> <p>Die Gemeinde Rastede schließt sich dieser Auffassung an. Aperiodische Randsortimente (zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente) werden auf maximal 10 % der realisierten Verkaufsfläche begrenzt.</p> <p>Die Anregung wird in der gutachterlichen Ergänzung vom 27.09.2017 berücksichtigt (s.u.).</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung IHK § 4 (2) BauGB</p>	<p>Die im ursprünglichen Verträglichkeitsgutachten angenommene Flächenproduktivität des Discounters (Bestand 5.487,5 €, Planvorhaben 5.116 €) halten wir zudem als zu niedrig angesetzt (vgl. Verträglichkeitsgutachten S. 31).</p> <p>Das EHI Retail Institute beziffert die Flächenproduktivität für den Anbieter Aldi Nord im Jahr 2016 mit durchschnittlich 6.010 € Das Statistik-Portal Statista gibt für den Anbieter für das Jahr 2015 einen noch höheren durchschnittlichen Wert von 6.170 € an (die Werte für 2016 liegen noch nicht vor). Die Oldenburgische IHK nutzt zudem die Datenbanken des Unternehmens „The Nielsen Company (Germany) GmbH TradeDimensions“. Aus den Daten dieses Anbieters ergibt sich für den Standort eine Flächenproduktivität von 6.582 €. Der Gutachter sollte deshalb die von ihm angenommene Flächenproduktivität nach oben hin anpassen und alle darauf aufbauenden Berechnungen erneuern. Danach ist zu prüfen, ob die getroffene Einschätzung und Aussagen hinsichtlich der raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens noch Bestand haben.</p> <p>Wir hatten in unserer Stellungnahme vom März 2017 empfohlen, auch die Auswirkungen einer potenziell möglichen Ansiedlung eines Lebensmittelanbieters am Altstandort zu prüfen. Die CIMA hat dies getan und sieht hiervon keine existenzbedrohende Gefährdung für die untersuchten zentralen Versorgungsbereiche ausgehen. Gleichzeitig weist der Gutachter darauf hin, dass eine kumulierte Betrachtung zweier voneinander unabhängiger, an verschiedenen Standorten situierter Vorhaben rechtlich nicht zur Fundierung der jeweiligen (vorhabenbezogenen) Bauleitplanung herangezogen werden kann, da vom Gesetzgeber diesbezüglich Einzelfallbetrachtungen gefordert werden (vgl. Ergänzung Verträglichkeitsgutachten, S. 12 f.).</p> <p>Die Oldenburgische IHK hält dennoch eine solche Gesamtbetrachtung für sinnvoll: Denn mehrere für sich betrachtet städtebaulich verträgliche Vorhaben, können in ihrer Gesamtheit durchaus mehr als unwesentliche negative städtebauliche Auswirkungen nach sich ziehen. Deshalb ist eine solche „Gesamtschau“ im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik aus unserer Sicht sehr zu empfehlen. Erst durch diese Gesamtbetrachtung kann der Rat die Auswirkungen auf die Zentrenstrukturen der Gemeinde zutreffend einschätzen und die für die Gemeinde geeigneten Beschlüsse fassen.</p>	<p>In ihrer Gutachtenergänzung vom 27.09.2017 wurden gutachterlich zwei Varianten betrachtet:</p> <p>a) Unter Beibehaltung der Raumleistung von Aldi nach Erweiterung auf 1.200 qm wie bisher von der cima (marktanalytisch vor dem Hintergrund der konkreten Fallgestaltung begründet) unterstellt;</p> <p>b) unter Heranziehung einer Raumleistung von 6.000,- €/qm VKF p.a.</p> <p>Die Gutachter sind zu folgenden Ergebnissen gekommen:</p> <p>Die Prüfung des Beeinträchtigungsverbots ist lt LROP Niedersachsen 2017 auch unter dieser Methodik klar positiv für das Vorhaben ausgegangen.</p> <p>Die Prüfung des Kongruenzgebots ist lt LROP Niedersachsen 2017 ebenfalls mit einer angepassten Methodik klar positiv ausgegangen.</p> <p>Zudem haben die Gutachter folgende Argumente beigebracht, um die Prüfung der Option „Ausnahme vom Integrationsgebot lt. LROP Niedersachsen 2017 vorzunehmen (s.o.). Auch hier ist das Fazit der Gutachter, dass sich in der Gesamtschau die Möglichkeit zur Ausnahme vom Integrationsgebot ergibt. Das Planvorhaben erfüllt die hierfür relevanten Kriterien.</p> <p>Aufgrund der Stellungnahme u.a. der IHK ist eine Gutachtenergänzung erfolgt (CIMA 14. September 2017). Zudem hat am 20.09.2017 unter Beteiligung der IHK, des Landkreises, der Gemeinde, der CIMA, des Projektentwicklers und des Planungsbüros ein Abstimmungsgespräch stattgefunden. Dabei wurde im Ergebnis festgehalten, dass die IHK Oldenburg und der Landkreis Ammerland eine wirkungsanalytische und raumordnerische Prüfung des <u>Gesamtumsatzes</u> des Planvorhabens fordern. Dieser Forderung wurde nachgekommen. Es liegt eine weitere Ergänzung der CIMA vom 27.09.2017 vor (s.o.).</p> <p>Siehe vorstehend.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung IHK § 4 (2) BauGB	Die Oldenburgische IHK hat zum jetzigen Zeitpunkt Bedenken gegen das Vorhaben. Die Planunterlage sollten deshalb auf die von uns gemachten Hinweise und Anregungen hin überarbeitet werden.	Die Anregung wurde berücksichtigt.
	IHK Oldenburg Moslestraße 6 26122 Oldenburg 01.12.2017 § 4a Abs. 3 BauGB	<p>Mit dem o. g. Vorhaben sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umgestaltung dies im Plangebiet etablierten Handelsstandortes geschaffen werden. Insgesamt ist im Plangebiet eine Gesamtverkaufsfläche von 3.260 m² vorgesehen, was einen Anstieg von 400 m² im Vergleich zur jetzigen Situation bedeutet.</p> <p>Die Oldenburgische IHK hatte sich im Rahmen der Beteiligungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4.1 und § 4.2 BauGB zu dem Planvorhaben geäußert und jeweils Bedenken hinsichtlich des vorliegenden Verträglichkeitsgutachtens vorgebracht.</p> <p>Daraufhin fand am 20.09.2017 ein Abstimmungsgespräch zwischen der Gemeinde Rastede, dem Landkreis Ammerland, der CIMA Beratung * Management GmbH, dem Projektentwickler, dem Planungsbüro sowie der IHK statt. Im Rahmen des Termins wurden die Bedenken der IHK und des Landkreises Ammerland bezüglich des Verträglichkeitsgutachtens diskutiert. IHK und der Landkreis Ammerland empfahlen eine erneute, erweiterte gutachterliche Prüfung des Gesamtvorhabens.</p> <p>Den aktuellen Planunterlagen liegt dementsprechend die „weitere ergänzende Stellungnahme zu den Einwendungen der TÖB zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 70 „Rastede-Wes“ (ergänzende Stellungnahme) bei. Wir begrüßen ausdrücklich den stattgefundenen intensiven Abstimmungsprozess, in deren Verlauf unseren Empfehlungen nachgekommen wurde. Durch die ergänzende Stellungnahme konnten unsere Bedenken hinsichtlich der raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeit beseitigt werden.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
14	<p>EWE NETZ GmbH Zum Stadtpark 2 26655 Westerstede 16.06.2017 § 4 (2) BauGB</p>	<p>Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite https://www.ewe-netz.de/qeschaefstkunden/service/leitungsplaene abrufen.</p> <p>Die Aufstellung oder Veränderung von Leitplanungen kollidiert in der Regel nicht mit unserem Interesse an einer Bestandswahrung für unsere Leitungen und Anlagen. Sollte sich hieraus im nachgelagerten Prozess die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z. B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben, die anerkannten Regeln der Technik sowie die Planungsgrundsätze der EWE NETZ GmbH gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z. B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p> <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.</p> <p>Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus.</p> <p>Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de.</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihre Ansprechpartnerin Frau Ingrid Wienken unter der folgenden Rufnummer: 04471-7011-294.</p>	<p>Die Leitungsauskunft über die angesprochene Internetseite wurde eingeholt. Demnach befinden sich im Plangebiet Stromleitungen und Gashausanschlussleitungen der EWE Netz GmbH. Die Leitungen müssen ggf. in Absprache mit der EWE Netz verlegt werden. Es wird ein entsprechender Hinweis auf die Leitungen in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
-----	---	---------------	---

Keine Anregungen und Bedenken im Verfahren nach § 4 (1) BauGB hatten:

1. Gastransport Nord GmbH, Schreiben vom 15.02.2017
2. Gemeinde Ovelgönne, Schreiben vom 20.02.2017
3. TenneT TSO GmbH, Schreiben vom 08.02.2017
4. Avacon AG, Schreiben vom 06.02.2017
5. ExxonMobil Production Deutschland GmbH, Schreiben vom 27.01.2017

Keine Anregungen und Bedenken im Verfahren nach § 4a (3) BauGB hatten:

1. Gemeinde Ovelgönne, Schreiben vom 20.11.2017
2. Statl. Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg, Schreiben vom 24.11.2017

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Stellungnahme 1 27.02.2017 § 3 (1) BauGB	<p>Anbei fristgerecht innerhalb der Auslegungszeit einige Anmerkungen zu der durch den Architekten und die Investoren im Rahmen des aktuellen B-Plan-Verfahrens vorgelegten Planung des Koppelstandortes Rewe/Aldi an der Raiffeisenstraße, Rastede:</p> <ol style="list-style-type: none"> 5. die Lkw blockieren bei der Zufahrt über die rechte Anbindung von rechts kommend längere Zeit beide Fahrspuren. Das birgt ein gewisses Unfallpotenzial! für alle Verkehrsteilnehmer, (s. Anlage 1, mit Originalradien). Der Versuch, dass evtl. mittels einer entsprechenden Auflage für die Logistik zu heilen, wäre utopisch. An einem völlig neu konzipierten Standort wie diesem sollte zumindest versucht werden planerisch so vorzugehen, dass Gefährdungen vermieden werden. 6. kommen die Lkw von links ist laut meiner ergänzten Planung dagegen ein Begegnungsverkehr möglich (s. Anlage 2, Situation mit Gegenverkehr) 7. die Parkplätze der Doppelreihen sind wegen des "Grünstreifens" dazwischen nur 4,5 m lang (wenn Hochbord zur Abgrenzung) und 8. zwingen die Kunden, rückwärts ausparken. Dabei sind dann evtl. Kollisionen auch mit den über das quasi gesamte Gelände fahrenden Lkw und anderen Verkehrsteilnehmern möglich. 9. die Vielzahl der anliefernden Fahrzeuge (definitiv alle Sattelzüge bzw. Lkw mit Anhängern) müssen jeweils über das Gelände, an den durch Kunden frequentierten Eingängen vorbei (Unfallpotenzial!) vor der jeweiligen Anlieferung geradeziehen um schließlich rückwärts in die Anlieferungen einzusteuern 10. nur kleine Lkw und "Sprinter/Crafter" können ggf. direkt die Anlieferungen ansteuern und um die Ecke in die Anlieferung einsteuern 	<p>Die Bedenken werden nicht geteilt. Sowohl die REWE Group als auch Aldi Nord wurden mit den nebenstehenden Einwänden konfrontiert. REWE hat den Einwänden entgegnet, dass an vielen Standorten gleiche oder ähnliche Anliefersituationen bestehen. Es ist nicht bekannt, dass es dort zu Problemen oder gar zu Personenschäden gekommen ist. Bei REWE ist im Extremfall mit 4 LKW Anlieferungen (davon ein Sattelzug) an einem Tag zu rechnen. In der Regel kommen 2 LKW am Tag und diverse kleinere Transportfahrzeuge.</p> <p>Aldi Nord hat zu den nebenstehenden Einwänden Folgendes ausgeführt:</p> <p>Da das Gros der angelieferten Waren über den hauseigenen Fuhrpark bewegt wird, lässt sich anhand der mit den Mitarbeitern geführten Interviews und der Aussage des Fuhrparkleiters sehr präzise ablesen, ob aus der skizzierten Situation für die Zukunft möglicherweise eine Situation erwachsen möge, die in einer für uns nicht hinnehmbaren Gefährdung Dritter und oder ggf. darüber hinaus in einem Belieferungerschwernis münden wird.</p> <p>Beides können wir nach der durchgeführten Erhebung für die Zukunft nahezu ausschließen, sodass wir gegen die von Ihnen skizzierte Planung in diesem Punkte keinerlei Bedenken vorzubringen haben.</p> <p>Darüber hinaus sind alle für eine Belieferung infrage kommenden Fahrzeuge zum Zwecke der Gefahrenverhütung mit entsprechenden Rückfahrkameras und zusätzlichen Rückfahrcheinwerfern zur Ausleuchtung des Fahrweges, sowie teilweise mit einem akustischen Signalgeber - durch den zusätzlich auf die Rückwärtsbewegung des Fahrzeuges aufmerksam gemacht wird ausgestattet.</p> <p>Weiterhin können wir Ihnen mitteilen, dass mindestens sieben von uns unterhaltene Filialstandorte über eine ähnliche Anlieferungssituation verfügen, wie Sie diese für den Neubau in Rastede planen.</p> <p>Alle Objekte betreffend, können wir gemäß der Auskunft unseres Fuhrparkleiters-Bagatell und Sachschäden ausgeschlossen, - seit Bestehen der Standorte, auf eine unfallfreie Historie in Bezug auf Personenschäden, die im Zusammenhang mit einer Anlieferung durch unsere LKW stehen könnten verweisen.</p>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Stellungnahme 1 § 3 (1) BauGB</p>	<ol style="list-style-type: none"> 11. die Kunden suchen zunächst die den Eingängen am nächsten liegenden Stellplätze, was direkt vor den Eingängen in der dortigen, auch nur mit 7m Breite ausgelegten Fahrspur zu regem, immer wieder gefährlichem Suchverkehr führen wird 12. die Behinderten-Parkplätze sind unglücklich und völlig atypisch angelegt. Sie gehören bei einer Neuplanung in die unmittelbare Nähe der Eingänge. 13. die zwei Doppelreihen sind mit rund 76 m ! Länge zu lang angelegt. Sie zwingen die Kunden die ganze Länge zum Ein- und Ausparken abzufahren um so zu Fahrspuren zu kommen, die vom Gelände wegführen. 14. deshalb sollten diese Doppelreihen durch eine weitere Fahrgasse unterbrochen werden, m.E. idealerweise in Verlängerung der Anbindung vor der Tankstelle in Richtung Frontseite der Gebäude 15. wo wird das mit erfahrungsgemäß 20% der Fläche anzusetzende Grün auf dem Gelände nachgewiesen? Erfolgt der Ausgleich andernorts? 16. die Notausgänge müssen auf befestigte Flächen und Wege führen. Diese werden den Grünanteil weiter reduzieren. 17. wo verbleibt die enorme Menge an Oberflächenwasser? Wird etwa ohne Rückhaltung in das Kanalsystem eingeleitet? 18. werden die zu Hochspannungsleitungen einzuhaltenden Abstände hier eingehalten? 	<p>Zwei Standorten sind Gemeinschaftsstandorte mit EDEKA. Auch der EDEKA LKW fährt dort über den gesamten Kundenparkplatz und stößt dann rückwärts entlang der Parkreihe in die Anlieferung.</p> <p>Die nebenstehenden Einwände beziehen sich auf die Ausbauplanung und sind nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes.</p> <p>Die nicht überbaubare Grundstücksfläche umfasst zum einen den als zu erhalten festgesetzten Gehölzbestand sowie zum anderen verbleibende innergebietliche Bereiche, wie Pflanzbeete innerhalb der Stellplätze mit Baumpflanzungen. Die zudem erforderliche Kompensation erfolgt extern und wird innerhalb des gemeindlichen Flächenpools umgesetzt.</p> <p>Das neue Konzept der Regenentwässerung sieht eine vollständige Erneuerung der Regenwasserleitungen vor. Das Regenwasser der Gebäude soll über eine Freispiegelentwässerung mittels außengelegener Fallleitungen abgeleitet werden. Die Entwässerung des Parkplatzes erfolgt mittels Straßeneinläufe, welche anhand des auszubildenden Gefälles in den Rändern der Parkflächen angeordnet werden. Die Anzahl der Straßeneinläufe ergibt sich anhand der Regenwassermenge und der Gefällesituation. Anfallendes Regenwasser an den Entladerampen, wird über Bodenabläufe abgeleitet und mittels Hebeanlagen über die Rückstauenebene entwässert. Das anfallende Regenwasser soll sowohl in den Regenwasserkanal in der Raiffeisenstraße abgeführt wird (hier insbesondere die Parkplatzflächen) als auch über ein privates Regenwasserrückhaltesystem gedrosselt in einen Graben an der Tannenstraße abgeführt werden. Damit werden keine größeren Änderungen gegenüber der derzeitigen Entwässerungssituation vorgenommen.</p> <p>Das Plangebiet ist bereits bebaut. Die geplante Höhenentwicklung unterscheidet sich nicht wesentlich vom Bestand. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet sind keine Hochspannungsleitungen vorhanden. Die Gemeinde geht davon aus, dass die Abstände eingehalten werden.</p>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Stellungnahme 1</p> <p>§ 3 (1) BauGB</p>	<p>19. in der Planung sind keine Poller zum Schutz der Gebäudeecken an den Anlieferungen eingeplant</p> <p>20. die zwei 12-er Blocks Parkplätze an der Straße sind kaum nutzbar. Sie sind teilweise ungeliebte Sackgassenlagen (zwischen den 12-er Blöcken) und</p> <p>21. sie zwingen die Kunden der Außenreihen rückwärts in den Strom der an- und abfahrenden Fahrzeuge auszuparken. Der Kunde wird diese Parkplätze und auch die Parkplätze der 23-er und 24-er Anordnung an der linken und rechten Grundstücksgrenze möglichst meiden.</p> <p>22. es fehlen Fahrradstellplätze bzw. Fahrradboxen, gerade für diesen laut Gutachter doch so (unglaublich!) enorm stark von Radfahrern genutzten Standort</p> <p>23. die Stellplätze in den Anlieferbereichen sind nicht einmal von Mitarbeitern zu nutzen. Eine Fahrgasse von lt. Plan 5,5m ist völlig ungeeignet zum Ein- und Ausparken.</p> <p>24. nach meiner Auswertung sind bei der vorgelegten Neubauplanung rund 40% der Stellplätze leider nur in der heute in der Branche überholten Breite von 2,5m bzw. nur in 2,6m ausgeführt</p> <p>Fazit: Die der Gemeinde vorgelegte Fachplanung des Investors sollte unbedingt in vielen Punkten im Sinne der Kunden optimiert werden.</p> <p>Ein auf Investorenmehrheit gewolltes Maximum an Handelsangebot und ein gewolltes Maximum an Stellplätzen führt nicht automatisch zu einer funktionalen Planung im Sinne der Bürger und Kunden.</p> <p>Ferner halte ich meine im Bauausschuss mündlich vorgetragenen Bedenken am laut Gutachter angeblich festgestellten und zu erwartenden Verkehrsmix (nur 75% motorisiert) aufrecht und bitte deshalb um nachvollziehbare Offenlegung der Erhebungsergebnisse.</p>	<p>Die nebenstehenden Einwände beziehen sich auf die Ausbauplanung und sind nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes.</p> <p>Die nebenstehenden Einwände beziehen sich auf die Ausbauplanung und sind nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes.</p> <p>Die nebenstehenden geäußerten Bedenken werden aus den vorstehenden Gründen nicht geteilt. Hinsichtlich der Problematik Anlieferung und Sicherheit ist auszuführen, dass es eine Reihe von Standorten gibt, die ähnliche Anliefersituationen haben, bei denen es aber nicht zu verkehrlichen Problemen gekommen ist. Die übrigen angesprochenen Punkte beziehen sich auf die Ausbauplanung und sind nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes.</p> <p>Die Planung führt zu einer deutlichen Verbesserung des Nahversorgungsangebotes und ist daher zum Vorteil der Bürger.</p> <p>Die Bedenken werden nicht geteilt. Das derzeitige Verkehrsaufkommen wurde mit eigens installierten Kameras aufgezeichnet, sodass die theoretisch ermittelten Werte mit den tatsächlichen Aufkommen abgeglichen werden konnten. Vor diesem Hintergrund ergibt sich ein PKW-Anteil von optimistisch gerechneten 75 %, wobei aber mittlerweile an Vergleichsstandorten auch festgestellt wurde, dass immer häufiger der Einkauf zu Fuß oder mit dem Fahrrad erledigt wird, wodurch sich der PKW-Anteil teilweise weiter reduziert hat.</p>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Stellungnahme 1 § 3 (1) BauGB</p>	<p>Ebenso möchte ich zum Schutz des örtlichen Einzelhandels innerhalb des ZVB erneut wie vorgetragen darum bitten, das Nonfood-Angebot beider Anbieter inkl. Drogerie- und Reformwaren) wie durchaus branchenüblich (aber von Betreibern natürlich nicht gewollt) auf z.B. 10 % der Verkaufsflächen zu beschränken.</p> <p>Ich bin davon überzeugt, dass die verantwortungsbewusst handelnden Ratsmitglieder meiner Heimatgemeinde meine Anregungen zur Optimierung der Planung im Sinne der Kunden und Bürger sorgfältig und gewissenhaft prüfen und auch dem Hinweis zur Notwendigkeit einer Nonfood-Beschränkung im Sinne des örtlichen Handels und seiner Kunden folgen werden.</p> 	<p>Das Einzelhandelsgutachten wurde auf der Basis der derzeitigen Planungen aktualisiert. Darin wurden die Umverteilungseffekte (Ableitung von Umverteilungsquoten für die Sortimente Lebensmittel und Reformwaren, Drogerie- und Parfümeriewaren; qualitativ-überschlägige Betrachtung aperiodische Randsortimente) für das neue Vorhabenlayout zum Stand 3/2017 ermittelt.</p> <p>Die Gutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass nachteilige Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche (hierzu zählt auch die Rasteder Innenstadt) sowie die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung im Sinne des § 11 (3) BauNVO bezüglich dieser Sortimente ausgeschlossen werden. Auch die wirkungsanalytische Einschätzung für die Randsortimente – hier v.a. für die zentrenrelevanten Randsortimente lt. Rasteder Sortimentsliste hat ergeben, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu befürchten sind.</p> <p>Zur Erneuten öffentlichen Auslegung trifft die Gemeinde jedoch die Festsetzung, dass zentrenrelevante Randsortimente auf maximal 10 % der realisierten Verkaufsfläche zu begrenzen sind.</p>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
2	<p>Stellungnahme 2 01.02.2017 § 3 (1) BauGB</p>	<p>Ich bin Besitzer des Grundstücks Raiffeisenstraße 60 in Rastede. Auf dem Grundstück befindet sich ein Wohnhaus aus dem Jahre 1666 und das Bauernmuseum. Das Nachbargrundstück Raiffeisenstraße 52 (u. a. REWE) soll nach dem Bebauungsplan 70 - Rastede West- umgebaut werden.</p> <p>In den Planungen ist zu ersehen, dass mein Grundstück mit dem Wohnhaus überhaupt nicht in die Planungen mit eingezeichnet wurde. Das Haus steht unter denkmalschutzrechtlichen Vorgaben, es besteht ein Bestandsschutz und es gibt einen Umgebungsschutz, der bei mir beim Umbau streng überwacht wurde.</p> <p>Gerade in Bezug auf den Schallschutz sind aus den Unterlagen keine Vorkehrungen zu ersehen. Der Supermarkt wird täglich von Kühllastern, die rückwärts mit dem bekannten Warntönen!!! an die Rampe fahren, beliefert. Die Kühlung ist nicht geräuschlos!!! Nachtzeit!!! Zu Bedenken ist auch, dass zum Supermarkt eine ca. 8 m hohe Wand den Schall zu meinem Grundstück ablenkt.</p> <p>Die Anlieferung wird auf der westlichen (also auf meiner Seite) erfolgen. Außerdem wird eine Kühlung!!! für den Supermarkt angebracht. Der Anbringungsort ist aus der Skizze im Moment noch nicht ersichtlich. Die Kühlung von REWE, die jetzt angebracht wurde, wäre schon überprüfungswürdig!!</p> <p>Ich bitte um Überprüfung meiner Ausführungen und um Benachrichtigung.</p>	<p>Die Anregung wurde berücksichtigt. Das Schallgutachten wurde aktualisiert. In der Aktualisierung wird das Wohnhaus als Immissionsort berücksichtigt. Die Schallgutachter haben für die Immissionsorte unter Berücksichtigung der Vorbelastung Planwerte ausgearbeitet und eine Unterteilung des Änderungsgebietes in drei Teilflächen vorgenommen. Die Emissionskontingente der Teilflächen sind in einer Optimierungsrechnung so ermittelt worden, dass an keinem der untersuchten Immissionsorte der zugehörige Planwert durch die Schallemissionen aller Teilflächen überschritten wird.</p> <p>Die gutachterlichen Ergebnisse werden in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 umgesetzt. Die ermittelten Emissionskontingente für die Teilflächen sowie die Richtungssektoren werden im Planteil festgesetzt. Immissionsschutzrechtliche Gründe stehen der Änderung des Bebauungsplanes damit nicht entgegen.</p>
3	<p>Stellungnahme 3 02.02.2017 § 3 (1) BauGB</p>	<p>Aus der verkehrlichen Beurteilung der PGT Umwelt und Verkehr GmbH vom 09. Januar 2017 ist nicht ersichtlich, welche konkreten Auswirkungen die neue Verkehrssituation (besonders die Fahrzeugdichte in Spitzenzeiten) - unter Berücksichtigung der aktuellen und zukünftigen Schließzeiten der Bahnschranke, der unvermeidbaren Wartezeiten und des Rückstaus, sowie die sich hieraus ergebenden Behinderungen für den auf die Raiffeisenstraße zu- und abfließenden Verkehrs (besonders im Bereich der Zu-/Ausfahrten REWE/ALDI) und aus Richtung Oldenburger Straße haben wird.</p>	<p>Der beobachtete Stau bei geschlossener Schranke reicht heute in den Spitzenstunden tlw. über die August-Brötje-Str hinaus. Zukünftig wird sich an dieser Situation - solange es einen beschränkten Bahnübergang gibt – nichts wesentliches ändern: Die Kunden, die aus Westen kommen und zum Aldi wollen, müssen heute den BÜ queren bzw. stehen bei geschlossener Schranke im Stau. Zukünftig können diese Kunden zum Kundenparkplatz links abbiegen und verkürzen somit den Stau. Kunden, die von Osten kommen, müssen heute nicht den Bahnübergang queren. Zukünftig werden diese Kunden bei der Rückfahrt ggf. vor der geschlossenen Schranke auf der Raiffeisenstraße oder dem Kundenparkplatz stehen. Somit wird im Saldo kein signifikanter Unterschied erkennbar werden.</p>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
4	<p>Stellungnahme 4 27.02.2017 § 3 (1) BauGB</p>	<p>Als Eigentümer des Gebäudes Raiffeisenstraße 44 in 26180 Rastede möchten wir hiermit folgende Stellungnahme abgeben. Die Auffahrt ist zu dicht an unserer Auffahrt, so dass Probleme bezüglich der reibungslosen Ein- und Ausfahrt für Pkws, Lkws und Fahrradfahrer zu erwarten sind.</p> <p>Erst recht, wenn der Tunnel gebaut wird.</p> <p>In diesem Fall ist ebenfalls nicht berücksichtigt, dass dann die Eingangssituation unseres Gebäudes gegebenenfalls verlegt werden muss.</p>	<p>Das derzeitige Erschließungskonzept und das Verkehrsgutachten, das zur Änderung des Bebauungsplanes erstellt wurde und das Teil der Planunterlagen ist sehen – wie im Bestand - zwei Anbindungen der geplanten Stellplatzflächen an die Raiffeisenstraße (K 133) vor. Zudem verfügt die Tankstelle im Bestand über eine weitere Zu- und Ausfahrt zur Raiffeisenstraße. Diese soll auf eine Ausfahrtsmöglichkeit reduziert werden, um die Verkehre optimaler zu leiten.</p> <p>Die östliche Ein-/Ausfahrt liegt dem Grundstück des Einwenders am nächsten und ist daher offensichtlich in der nebenstehenden Stellungnahme gemeint. Die Gemeinde sieht in der Festsetzung einer verkehrlichen Erschließungsmöglichkeit in diesem Bereich keinen Konflikt, mit der nebenstehend angesprochenen Auffahrt des Einwenders, da beide Zu-/Abfahrt bereits im heutigen Bestand vorhanden sind und sich die tatsächliche Situation durch die Änderung des Bebauungsplanes damit nicht ändert. Zudem hat die Leistungsfähigkeitsberechnung der Gutachter ergeben, dass für die Erschließungsmöglichkeit eine gute Verkehrsqualität (Stufe B) mit ausreichenden Kapazitätsreserven attestiert werden kann. Diese Einschätzung erfolgt unter Berücksichtigung der Gesamtsituation.</p> <p>Es bestehen grundsätzliche Überlegungen den höhengleichen Bahnübergang östlich des Plangebietes zu beseitigen. Im Rahmen der im Dezember 2016 zwischen der Gemeinde Rastede, dem Landkreis Ammerland sowie der DB Netz AG geschlossenen Planungsvereinbarung über die Beseitigung und den Ersatz des höhengleichen Bahnübergangs an der K 133 ist zunächst eine Verkehrsuntersuchung durchzuführen. Erst im Rahmen des daraufhin vorliegenden Untersuchungsergebnisses können neben der sog. Nullvariante auch andere Varianten, möglicherweise in Form der Vorzugsvariante 5 (Machbarkeitsstudie der Gemeinde Rastede aus dem Jahre 2010), entwickelt werden. Im Rahmen des Auftaktgesprächs wurde deutlich, dass die Planung zur Beseitigung des höhengleichen Bahnübergangs von Grund auf neu untersucht und geplant werden muss. Auch wenn die Gemeinde an der Vorzugsvariante 5 festhalten sollte, kann nicht abgeschätzt werden, ob jene Variante das Ergebnis der weiteren Planung sein soll.</p> <p>Insoweit wertet die Gemeinde Rastede die Sicherstellung der Nahversorgung höher als das Ergebnis einer noch nicht abgeschlossenen Untersuchung mit ungewissem Ausgang. Soweit die Untersuchung mit dem Ergebnis abschließt, dass private Grundstücke für die Beseitigung des höhengleichen Bahnübergangs in Anspruch genommen werden müssen, ist dies in dem sich anschließenden Planverfahren für die Beseitigung des höhengleichen Bahnübergangs zu betrachten.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für die Gemeinde Rastede ist nicht ersichtlich, warum durch die Änderung des Bebauungsplanes Veränderungen in der Einschließungssituation des Einwenders erforderlich werden.</p>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Stellungnahme 4 § 3 (1) BauGB</p>	<p>Das Lärmproblem bezüglich der im 2. Obergeschoss liegenden Wohnungen sowie auch das o. g. Auffahrt-Problem werden eine erhebliche Wertminderung der Wohnungen zur Folge haben.</p>	<p>Die Gemeinde hat zur Änderung des Bebauungsplanes ein schalltechnisches Gutachten erarbeiten lassen. Die Ergebnisse des Gutachtens sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen. Mittels der vorgenommenen Schallkontingentierung wird sichergestellt, dass an allen umliegenden schützenswerten Nutzungen die zulässigen schalltechnischen Orientierungswerte eingehalten werden. Die konkreten Nachweise hierzu sind in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren durch die Vorhabenträger beizubringen und der Genehmigungsbehörde vorzulegen. Insofern geht die Gemeinde davon aus, dass an den vom Einwender genannten Wohnnutzungen keine Konflikte durch Schallimmissionen, verursacht durch zulässige Nutzungen im Geltungsbereich dieser 2. Änderung auftreten werden.</p> <p>Hinsichtlich der befürchteten Wertminderung kommt die Gemeinde zu folgendem Abwägungsergebnis: Die Beurteilung, ob eine Nutzung als wertmindernder Faktor gesehen wird, hängt vom Einzelfall ab und beruht sowohl auf objektiven als auch auf subjektiven Kriterien. Bei der objektiven Betrachtungsweise steht die klare Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben im Mittelpunkt. Auf Genehmigungsebene ist gutachterlich nachzuweisen, dass die gesetzlichen Vorgaben eingehalten werden. Dann werden die geplanten Nutzungen objektiv keinen wertmindernden Einfluss auf Immobilien haben. Auch der Petitionsausschuss des Bundestages vom 13.04.2011 hat verdeutlicht, dass eine Wertminderung von Immobilien nur in Betracht käme, wenn von einer unzumutbaren Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeit des Grundstückes auszugehen sei. Dies könne jedoch ausgeschlossen werden, wenn die Immissionen nicht das zulässige Maß überschreiten. Diese Auffassung wird auch durch einen Beschluss des BVerwG vom 09.02.1995 (UPR 10/1995, S. 390 ff.) gestützt. Demnach sind „die Auswirkungen, die die Errichtung von baulichen Anlagen in der Umgebung eines Grundstückes auf dessen Verkehrswert haben, alleine keine für die planerische Abwägung erheblichen Belange. Vielmehr kommt es auf die von der (neu) zugelassenen Nutzung unmittelbar zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an.“ Bei subjektiver Betrachtungsweise spielt das persönliche Empfinden des Einzelnen eine Rolle. Dies ist jedoch kein Belang der in die Bauleitplanung einzustellen wäre.</p>