



## Gemeinde Rastede

### 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 - Rastede West

#### Abwägung der Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der parallel durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
1	VBN Otto-Lilienthal- Straße 23 28199 Bremen 22.03.2006	<p>Wir möchten in Bezug auf die oben genannten Planungen wie folgt Stellung nehmen.</p> <p>Laut des ZVBN/VBN-Haltestellenkonzeptes sollte die Fußwegeentfernung zu Haltestellen im ländlichen Raum nicht mehr als 600 m (Luftlinie) bzw. im innerstädtischen Bereich nicht mehr als 300 m betragen. Da das Planungsgebiet dem innerstädtischen Bereich zuzuordnen ist, sollte die nächstgelegene Haltestelle nicht mehr als 300 m entfernt sein. Die fußläufige Entfernung des Gebietes zur nächstgelegenen Haltestelle „Bf Rastede“ beträgt jedoch knapp über 600 m, was einer Fußwegezeit von über 10 Minuten entspricht. Eine Anbindung des Gebietes an den Öffentlichen Personennahverkehr ist daher nur eingeschränkt gegeben.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird um die vorgebrachten Hinweise ergänzt. Erfahrungsgemäß ist der Anteil des motorisierten Individualverkehrs bei solchen großflächigen Einzelhandelseinrichtungen sehr hoch und die Nachfrage nach ÖPNV Einrichtungen entsprechend gering. Außerdem liegt das Plangebiet in einer Entfernung von ca. 600 m zum Zentrum und damit nicht in der Innenstadt. Insofern werden in dem nicht optimalen Anbindung an das ÖPNV Netz keine Probleme gesehen.</p>
2	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr GB Oldenburg Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg 15.03.2006	<p>Gegen die geplante Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 und die vorgesehenen Festsetzungen bestehen seitens der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg, keine Bedenken.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	<p>Zum Punkt 3.2.3 - Lärmimmissionen kann erst Stellung genommen werden, wenn das in Aussicht gestellte schalltechnische Gutachten vorliegt.</p> <p>Vorsorglich weise ich darauf hin, dass für die neu geplanten Nutzungen gegenüber dem Träger der Straßenbaulast der K 133 keine Ansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden können und bitte um Aufnahme eines entsprechenden nachrichtlichen Hinweises in die Planzeichnung des Bebauungsplanes.</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 Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das schalltechnische Gutachten liegt vor. Die Ergebnisse werden in die Planunterlagen zur öffentlichen Auslegung eingearbeitet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.</p>
3	DB Services Immobilien GmbH Bahnhofplatz 14 28195 Bremen  03.04.2006	<p>Zur o. g. Trägerbeteiligung geben wir folgende Stellungnahme ab:</p> <p><b>1. TÖB-Stellungnahme aus betrieblicher Sicht:</b></p> <p>Die Auflagen und Hinweise des Kundenteams DB Netz, lt. Schreiben vom 21.03.06, Az: I.NF-N-L 4 Ke, Lwb 059-06 Ke, Frau Kelting, sind zu beachten.</p> <p><b>2. TÖB-Stellungnahme aus immobilienrechtlicher Sicht:</b></p> <p>Aus immobilienrechtlicher Sicht der Deutschen Bahn AG bestehen keine Bedenken gegen die o. g. Bauleitplanung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
4	DB Services Immobilien GmbH Theodor-Heuss- Allee 10 B 28215 Bremen  21.03.2006	<p>Gegen die Änderung des o. g. Bebauungsplanes bestehen aus unserer Sicht keine Einwendungen.</p> <p>Wir weisen vorsorglich auf den Bestandsschutz sowie Immissionen aus dem Eisenbahnbetrieb hin, damit hieraus später keine Forderungen abgeleitet werden können.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wird in die Planunterlagen aufgenommen</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung DB Services Immobilien GmbH	Auch künftig ist mit einer Steigerung des Verkehrsaufkommens auf der Schiene zu rechnen und bei der Berechnung eines Lärmgutachtens zu berücksichtigen (Qualifizierte Lärmprognose).	Ein immissionsschutzrechtliches Gutachten wurde erstellt. Dabei wurden die vorgebrachten Hinweise berücksichtigt, als Prognosejahr wurde 2015 gewählt. Desweiteren wurden in den angesetzten Güterzugfrequentierungen bereits der Betrieb des Jade-Weser-Ports im Jahre 2015 berücksichtigt.
5	EWE AG Zum Stadtpark 2 26655 Westerstede 04.04.2006	Gegen das Vorhaben bestehen unsererseits keine Bedenken.  Die Versorgung mit Erdgas und Elektrizität kann sichergestellt werden. Wir möchten jedoch auf unsere Trafostation hinweisen, die sich im Grenzbereich des o.g. Bebauungsplanes befindet.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Nebenanlagen sind grundsätzlich auch innerhalb der nicht überbaubaren Flächen des Sondergebietes zulässig. Die Trafostation wird daher nicht eingetragen.
6	Landkreis Ammerland 26653 Westerstede 13.04.2006	Aus raumordnerischer Sicht sollte der Einzelhandel auf die Geschosse 1 und 2 begrenzt und für die Branche Lebensmittel eine maximale Verkaufsfläche ( $\leq 400$ VKF) festgesetzt werden.	<p>Die Gemeinde Rastede hat zur Vorbereitung dieser Änderung des Bebauungsplanes ein Einzelhandelsgutachten durch die CIMA Stadtmarketing, Gesellschaft für gewerbliches und kommunales Marketing, Einzelhandelsgutachten für die Gemeinde Rastede, Lübeck, 20.02.2006 erarbeiten lassen. Die wesentlichen Aussagen sind des Gutachtens sind in Plan und Begründung übernommen worden. Dieses betrifft insbesondere auch die Aussagen zu den im Plangebiet möglichen Einzelhandelsbranchen, durch die keine relevanten Beeinträchtigungen der bestehenden Versorgungsstrukturen in der Gemeinde bewirkt werden. Die Gemeinde Rastede geht über diese Vorschläge noch hinaus und schränkt die Sortimente/Branchen auf die Branche „Baumarkt“ ein. Es entspricht der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde für das Plangebiet eine Nutzung durch einen Baumarkt zu entwickeln. Andere Sortimente/Branchen wesentlicher Größenordnung (nicht Randsortimente) sollen daher ausgeschlossen werden.</p> <p>Eine Begrenzung der Einzelhandelsnutzungen auf das erste und zweite Geschoss ist nicht erforderlich, da durch die Begrenzung der zulässigen Verkaufsflächen und Branchen eine ausreichende Steuerung des Einzelhandels mit der 1. Änderung bewirkt wird. Darüber hinaus sollen einem potentiellen Investor keine weiteren Beschränkungen (in der nebenstehend vorgeschlagenen Art) bei der wirtschaftlichen Ausnutzbarkeit des Gebäudebestandes auferlegt werden, da diese städtebaulich nicht ableitbar sind.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>Vor Abgabe einer Stellungnahme aus Sicht des Lärmschutzes bitte ich um Vorlage des schalltechnischen Gutachtens.</p> <p>Meine untere Denkmalschutzbehörde weist auf die Bodenfundstellen Nr. 114, 115 116 (s. anliegende Karte der archäologischen Funde in der Gemeinde Rastede hin.</p> <p>Dies vorausgesetzt habe ich gegen die o.g. Planung keine grundsätzlichen Bedenken.</p>	<p>Das Gutachten wird dem Landkreis im Zuge der öffentlichen Auslegung der Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 3 (2) BauGB zur Verfügung gestellt. Die wesentlichen und relevanten Ergebnisse des Gutachtens werden darüber hinaus in Plan und Begründung eingearbeitet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Entsprechend der vom Landkreis zur Verfügung gestellten Unterlagen sind die drei Bodenfunde nicht mehr am Ort des Nachweises vorhanden, sondern wurden ins Museum Oldenburg verbracht. Eine Beeinträchtigung der Bodenfunde durch die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes als zulässig festgesetzten Nutzungen ist daher nicht möglich. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet bereits vollständig besiedelt ist (wenn gleich in Teilen auch noch als Garten).</p> <p>Ein entsprechender Hinweis auf die erforderlichen Verfahren beim Auftreten weiterer Bodenfunde ist in den Planunterlagen bereits enthalten.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

**Keine Anregungen und Bedenken hatten:**

1. Stadt Oldenburg, Schreiben vom 22.03.2006
2. Polizeikommissariat Westerstede, Schreiben vom 23.03.2006
3. E.ON Netz GmbH, Schreiben vom 13.03.2006
4. NLD - Referat Archäologie – Oldenburg, Schreiben vom 14.03.2006
5. ExxonMobil Production Deutschland GmbH, Schreiben vom 13.03.2006
6. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg, Schreiben vom 30.03.2006



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Michael Knappe Wechloyer Weg 124 26129 Oldenburg <b>28.02.2006</b>	<p>Mit Schreiben vom 04.03.2005 habe ich den Antrag gestellt, bei einer Änderung des o. a. Bebauungsplanes auch über das Flurstück 76/1 im Zuge einer städtebaulichen Gesamtkonzeption nachzudenken.</p> <p>Derzeit ist das im Ortskern der Gemeinde Rastede liegende Grundstück mit einer Größe von mehr als 3.000 qm aufgrund der planungsrechtlichen Festsetzungen für eine weitergehende Entwicklung blockiert.</p> <p>Im Zuge der Weiterentwicklung des Betriebsgeländes des ehemaligen Baumarktes Grafe könnte ich mir eine Einbringung meines Grundstücks in eine städtebauliche Gesamtkonzeption vorstellen.</p> <p>Ich beantrage daher, auf meinem Grundstück eine im Einklang mit der sog. „Rasteder Liste“ stehende Nutzung (Nahversorgung mit nicht zentralrelevanten Sortimenten, Gastronomie) mit einer entsprechenden Bebauungsmöglichkeit (Geschäftsbauten, Lager-Verkaufs/Betriebshalle etc.) zuzulassen.</p> <p>M. E. wird es nur durch eine weitreichende Nutzungsmöglichkeit auch meines Grundstücks möglich sein, das gesamte Areal des ehemaligen Baumarktes Grafe optimal im Sinne der Gemeinde Rastede sowie potentieller Investoren weiterzuentwickeln.</p> <p>Neben der o. a. beantragten Nutzungsänderung bitte ich auch weiterhin, die Zulassung für die Errichtung einer weiteren Wohneinheit (Ein/Zweifamilienhaus) mit in Erwägung zu ziehen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Einbeziehung des Grundstückes in die westlich angrenzende Einzelhandelsnutzung entspricht grundsätzlich den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Rastede für diesen Bereich. Dieses Ziel ist planungsrechtlich bereits mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 im Jahre 1992 umgesetzt worden und wird durch diese erste Änderung des Bebauungsplanes nicht verändert.</p> <p>Das Grundstück soll dabei aufgrund seiner Lage und Erschließungssituation nicht eigenständig, sondern nur im Zusammenhang mit den westlich angrenzenden Flächen entwickelt werden, da eine eigenständige Erschließung über den „Fabrikweg“ aufgrund der unmittelbar angrenzenden Wohnnutzungen an der Raiffeisenstraße Nr. 40 und 40 a immissionsschutzfachlich problematisch ist..</p> <p>Unter der Voraussetzung einer zusammenhängenden Entwicklung des Bereiches sind auf dem Gesamtareal bereits ausreichende überbaubare Flächen in Anlehnung an den vorhandenen Gebäudebestand festgesetzt. Auch in diesem Belang übernimmt die 1. Änderung des Bebauungsplanes die städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 70.</p> <p>Die erweiterte Zulassung von Wohnnutzungen auf dem angesprochenen Grundstück ist aufgrund der grundsätzlichen städtebaulichen Zielsetzung für diesen Bereich und der Immissionsituation problematisch, da hierdurch eine Verfestigung des „Wohnens“ bewirkt würde, die den Zielen der Gesamtentwicklung des Plangebietes entgegensteht.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Michael Knappe  <b>09.03.2006</b>	<p>Diese Möglichkeit würde ich gerne für den Fall in Anspruch nehmen, sofern die oben beschriebene Nutzung meines Grundstücks nicht benötigt wird bzw. von Interesse ist.</p> <p>Im gesonderten Schreiben werde ich die Fraktionsvorsitzenden der im Gemeinderat vertretenen Parteien ebenfalls über den vorstehenden Sachverhalt in Kenntnis setzen.</p> <p>Ich werde voraussichtlich an der öffentlichen Sitzung des Rates am 06.03.2006 teilnehmen und könnte dort bei Bedarf weitere Fragen beantworten.</p> <p>Im Nachgang zu meinem Schreiben vom 28.02.2006 und unter Bezugnahme auf die o. a. Sitzung informiere ich Sie und die Fraktionsvorsitzenden der im Rat vertretenen Parteien hiermit über folgende Gesichtspunkte, die m. E. noch nicht mit berücksichtigt worden sind:</p> <p>Im Vorfeld der Zwangsversteigerung des ehemaligen Baumarktes Grafe habe ich potentielle Investoren angeschrieben und über den Sachverhalt informiert. Darunter waren Unternehmen wie die Metro AG, zu der die Praktiker Baumärkte gehörten oder auch die Hagebaumarkt GmbH. Von diesen Unternehmen gab es jedoch keinerlei Resonanz. Näheres Interesse zeigten Plus, Lidl und die in Leer ansässige Bunting Unternehmensgruppe.</p>	<p>Die Einbeziehung des angesprochenen Grundstückes in die Sondergebietsnutzung Einzelhandel ist aus städtebaulichen Gesichtspunkten zur Entwicklung des Gesamtareals sinnvoll. Daher wird dieses grundsätzliche städtebauliche Ziel, das bereits mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 planungsrechtlich umgesetzt wurde, durch diese erste Änderung des Bebauungsplanes nicht in Frage gestellt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Michael Knappe	<p>Da ein Discounter an der Stelle jedoch nicht gewünscht war, gab es keinen weiteren Kontakt mehr.</p> <p>Mit einem Vertreter der Büntinggruppe, zu denen die Familien- und Combimärkte gehören, habe ich ein längeres Gespräch geführt. Dieser führte im Gesprächsverlauf aus, dass sich das "Grafegebäude" aufgrund seiner Architektur - viele Säulen im Innenbereich und Treppenaufgang innerhalb der Hauptverkaufsfläche - unter heutigen Gesichtspunkten für einen modernen Einzelhandel überhaupt nicht eigne.</p> <p>Ein weiteres Hindernis seien fehlende Parkplätze vor dem Geschäftshaus. In Untersuchungen habe man festgestellt, dass Märkte nicht "laufen", wenn sich Parkplätze nicht vor dem Verkaufsgebäude befinden.</p> <p>So wie ich ihn verstanden habe, sei die praktikabelste Lösung ein kompletter Gebäudeabriss mit Neubau im hinteren Grundstücksbereich.</p> <p>Aus dem Verkehrswertgutachten des Dipl.-Ing. Fred Baxmeyer vom 17.08.2004 geht schon hervor, dass sich aufgrund des Zuschnitts des Grundstücks des ehemaligen Baumarktes Nutzungseinschränkungen ergeben.</p> <p>Bereits Herr Grafe erklärte mir gegenüber, dass sich erhebliche logistische Erleichterungen ergäben, wenn der Lieferverkehr als "Kreisverkehr" über mein Grundstück Fabrikweg 7 abgewickelt werden würde.</p> <p>Beide Grundstücke zusammen haben eine Fläche von mehr als 11.000 qm, gelegen an einer sehr verkehrsgünstigen Lage.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die Aufgabe der bisherigen Einzelhandelsnutzung (Baumarkt). Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel/Wohnen“ festgesetzt. Damit soll der Spielraum für mögliche Folgeinvestitionen gegenüber den bisher zulässigen Festsetzungen, die eine Nutzung auf einen Baumarkt beschränken, um mögliche Randsortimente erweitert werden. Ein entsprechendes Einzelhandelsgutachten wurde bei der Planung berücksichtigt. Grundsätzlich eignet sich das Plangebiet aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage und der Nähe zu anderen Einzelhandelseinrichtungen sowie der Nähe zu Wohnstandorten sehr gut für einzelhändlerische Nutzungen.</p> <p>Es entspricht der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde für das Plangebiet eine Nutzung durch einen Baumarkt zu entwickeln. Andere Sortimente/Branchen wesentlicher Größenordnung (nicht Randsortimente) sollen daher ausgeschlossen werden. Es wird ein Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel/Wohnen“ festgesetzt und zentrenrelevante Nutzungen auch für die Zukunft ausgeschlossen. Mit diesem Ausschluss auch für die Zukunft wird sichergestellt, dass die in einem Baumarkt dem Wandel der Zeit unterliegenden Sortimente an diesem Standort stets nicht zentrenrelevant sein dürfen.</p> <p>Damit stehen möglichen Investoren viele Gestaltungsmöglichkeiten für zukünftige Nutzungen offen. Grundsätzliche Neustrukturierungen des Plangebietes sind jedoch nicht Ziel dieser 1. Änderung. Das Plangebiet soll vielmehr in Anlehnung an den bisherigen Gebäudebestand und unter Beachtung der Umgebungssituation (schützenswerte Wohnnutzungen) nicht verändert werden.</p> <p>Konkrete betriebswirtschaftliche Überlegungen sind nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens. Die Gemeinde Rastede erachtet das Sonstige Sondergebiet als ausreichend groß für einzelhändlerische Nutzungen. Auch bestehen mit der relativ geringen Regelungsdichte des Bebauungsplanes zahlreiche Optionen und Gestaltungsmöglichkeiten für zukünftige Nutzungen. Der Planteil und die Begründung werden daher nicht geändert.</p>



<b>Nr.</b>	<b>Private Einwender/in Schreiben vom ...</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</b>
		Insofern bietet sich hier gerade zum gegenwärtigen Zeitpunkt eine Gesamtlösung für das komplette Areal an, so dass ein potentieller Investor, bei dem es sich letztlich nicht unbedingt um den jetzigen Eigentümer handeln muss, weitreichende Planungsmöglichkeiten hat (Abriss der bestehenden Gebäude, weitere Bebauungsmöglichkeiten auf beiden Grundstücken etc.).	Das Ziel der Gemeinde Rastede ist nach wie vor, dass in Rede stehende Grundstück in eine Sondergebietsnutzung zu integrieren, um eine städtebaulich sinnvolle Gesamtfläche planungsrechtlich vorzubereiten. Eine Erweiterung des Gebäudebestandes für Sondergebietsnutzungen ist jedoch nicht sinnvoll, da das Verhältnis von Gebäudeflächen zu Stellplatzflächen nach derzeitigem Erkenntnisstand gerade noch ausreichend ist, um die erforderlichen Stellplätze für eine Einzelhandelsnutzung auf den Grundstücksflächen unterbringen zu können. Auch die Ergebnisse des Immissionsschutzgutachtens zeigen, dass eine weitere Ausdehnung der Flächennutzungen immissionsschutzrechtlich problematisch ist.
	Fortsetzung Michael Knappe	Bei einer Neuplanung des Areals mit einer modernen Bebauung und einem attraktiven Einzelhandelsangebot kann sich m. E. für Rastede ein erheblicher Image- und Kaufkraftzugewinn ergeben. Gerade im Hinblick auf die in Oldenburg anstehenden Projekte Ikea, ECE und Famila-Wechloy sollte Rastede seine Einkaufsattraktivität steigern, um Kundenströme schon vor den Toren Oldenburgs "abzufangen". Eine Entscheidung dahingehend, mein Grundstück weiterhin als nicht überbaubare Fläche einzuordnen und das dort befindliche Gebäude als Bestandsschutz mit einer Wohnnutzung auszuweisen, halte ich unter heutigen Gesichtspunkten für nicht mehr angebracht. Zumal die Gemeinde Rastede dort offenbar eine Wohnungsnutzung auch nicht erwünscht. In dem Gebäude sollte daher zumindest ebenfalls eine Nutzung entsprechend der „Rasteder Liste“ zugelassen werden, so dass ich eine Alternative zur momentanen Wohnungsvermietung habe. Schon seit längerem muss ich durch die gegenwärtige Planungsunsicherheit Investitionen zurückstellen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Auch im ursprünglichen Bebauungsplan war das betreffende Grundstück als Sonstiges Sondergebiet und als nicht überbaubare Fläche überplant gewesen. Dies wird in der 1. Änderung des Bebauungsplanes unverändert übernommen. Damit kommt das gemeindliche Ziel zum Ausdruck, das Grundstück langfristig in das Sondergebiet zu integrieren. Die bestehenden Nutzungen genießen weiterhin Bestandsschutz und sind im Baugenehmigungsverfahren entsprechend zu berücksichtigen. Eine separate Entwicklung von Einzelhandelseinrichtungen auf dem betroffenen Grundstück ist aufgrund der Kleinflächigkeit und der sensiblen Wohnnutzungen in der Nachbarschaft nicht sinnvoll.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	03.04.2006	<p>So wie ich Herrn Decker verstanden habe, sei eine Gesamtlösung aus terminlichen Gründen zur Zeit nicht machbar. Dabei habe ich die Gemeinde Rastede doch schon im Jahre 2005 frühzeitig darüber informiert, dass ich mir eine Einbringung meines Grundstücks in eine städtebauliche Gesamtkonzeption vorstellen könnte. Mir wurde daraufhin mitgeteilt, dass die Gemeinde Rastede eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 70 gegenwärtig nicht beabsichtige. Es wäre schön, wenn es einen Ortstermin mit allen Fraktionsvorsitzenden und Vertretern der Gemeinde geben könnte, um ein genaueres Bild von der Sachlage zu ermitteln.</p> <p>Meinen Antrag und meine Bedenken bezüglich der Änderung des o. a. Bebauungsplanes (vgl. u. a. mein Schreiben vom 09.03.2006) konkretisiere ich hiermit wie folgt:</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Insgesamt hält die Gemeinde Rastede an ihren städtebaulichen Zielen des Bebauungsplanes Nr. 70 unverändert fest. Sie werden durch diese 1. Änderung nicht berührt. Ziel der Änderung ist lediglich eine Steuerung der zulässigen Einzelhandelsnutzungen.</p>
	Fortsetzung Michael Knappe	<ol style="list-style-type: none"><li>1.) Ich beantrage, in dem auf meinem Grundstück befindlichen Gebäude mit einer Wohnfläche von ca. 230 qm ebenfalls die Möglichkeit von Einzelhandel entsprechend der "Rasteder Liste" sowie Gastronomie zuzulassen.</li><li>2.) Ich beantrage, auf dem Grundstück eine weitere Bebauungsmöglichkeit (gewerblicher bzw. wohnungswirtschaftlicher Art) zu genehmigen.</li><li>3.) Bei negativer Entscheidung über meine Anträge zu 1. bzw. 2. meine Interessen und die meiner Mieter in dem Wohnhaus Fabrikweg 7 ausreichend gegenüber der angrenzenden Gewerbefläche und der davon ausgehenden Immission zu schützen.</li></ol> <p><b>Begründung:</b></p> <p>Ich habe nach dem noch gültigen Bebauungsplan aktuell keine andere Möglichkeit, als Wohnhaus und Grundstück (über 3.000 qm) nur zu Wohnzwecken zu nutzen. Dies entspricht offenbar auch nicht dem Wunsch der Gemeinde Rastede.</p>	<p>Dem Antrag zu 1 und 2 wird nicht gefolgt. Auch im ursprünglichen Bebauungsplan war das betreffende Grundstück als Sonstiges Sondergebiet und als nicht überbaubare Fläche überplant gewesen. Dies wird in der 1. Änderung des Bebauungsplanes unverändert übernommen. Damit kommt das gemeindliche Ziel zum Ausdruck, das Grundstück langfristig in das Sondergebiet zu integrieren. Die bestehende Wohnnutzung genießt jedoch Bestandsschutz und ist entsprechend zu berücksichtigen.</p> <p>Die Wohnnutzung genießt Bestandsschutz. Die Wohnnutzungen sind entsprechend im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<p>Um hier zukünftig eine Alternative zu haben und damit letztlich auch dem Interesse der Gemeinde Rastede nachzukommen, halte ich es für sinnvoll, im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes 70 ebenfalls über eine anderweitige und weitergehende Nutzung meines Grundstücks mit zu entscheiden.</p> <p>Durch meinen o. a. Antrag wird gleichzeitig die Möglichkeit einer sinnvollen Erweiterung des angrenzenden ehemaligen Baumarktes eröffnet. Durch den jetzigen Bebauungsplan werden Erweiterungen eines potenziell angrenzenden Einzelhandelsbetriebs erheblich blockiert. Denkbar wäre z. B. die Errichtung einer Lagerhalle auf dem östlichen Teil meines Grundstücks.</p> <p>Diese Halle könnte zugleich der Wohnbebauung am Bahnweg einen Immissionsschutzgewinn vor dem Gewerbebetrieb bieten.</p>	<p>Der Bereich ist auch bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan als nicht überbaubare Fläche im Sondergebiet festgesetzt gewesen. Im Rahmen der 1. vereinfachten Änderung wird diese Situation nicht geändert. Die Wohnnutzungen genießen Bestandsschutz.</p> <p>Eine Entwicklung wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht blockiert. Die Gemeinde Rastede erachtet das Grundstück als ausreichend groß für eine einzelhändlerische Nutzung. Das Ziel der Gemeinde Rastede ist nach wie vor, dass in Rede stehende Grundstück in eine Sondergebietsnutzung zu integrieren, um eine städtebaulich sinnvolle Gesamtfläche planungsrechtlich vorzubereiten. Eine Erweiterung des Gebäudebestandes für Sondergebietsnutzungen ist jedoch nicht sinnvoll, da das Verhältnis von Gebäudeflächen zu Stellplatzflächen ausreichend ist. Auch die Ergebnisse des Immissionsschutzgutachtens zeigen, dass eine weitere Ausdehnung der Flächennutzungen immissionsschutzrechtlich problematisch ist.</p>
	Fortsetzung Michael Knappe	<p>Sollte eine gewerbliche Nutzung meines Grundstücks weiterhin ausgeschlossen bleiben, so bitte ich zumindest weiterhin die Errichtung eines Einfamilienhauses für private Wohnzwecke zu prüfen.</p> <p><b>Anmerkung:</b> Mit Herrn Ralf Meinardus, einem dem jetzigen Eigentümer des ehemaligen Baumarktes Grafe, habe ich im März 2005 telefonisch Kontakt aufgenommen, um eine Nutzung beider Grundstücke durch die Unternehmensgruppe Meinardus abzusprechen. Herr Meinardus zeigte an dem Grundstück Fabrikweg 7 jedoch kein besonderes Interesse, da der Bebauungsplan eine sinnvolle und wirtschaftliche Nutzung des Grundstücks nicht ermögliche.</p> <p>In den letzten Tagen habe ich erfolglos versucht, erneut Rücksprache mit Herrn Ralf Meinardus zu halten, konnte ihn jedoch nicht erreichen. Herrn Frank Meinardus habe ich am 30.03.2006 eine Nachricht auf dem Anrufbeantworter hinterlassen, bisher kam jedoch keine Reaktion.</p>	<p>Die bestehende Wohnnutzung genießt Bestandsschutz.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>



<b>Nr.</b>	<b>Private Einwender/in Schreiben vom ...</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b><i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i></b>
		M. E. wird es nur durch eine weitreichende Änderung des Bebauungsplanes möglich sein, das gesamte Areal mit über 11.000 qm -bestehend aus beiden Grundstücken- wirtschaftlich und damit letztlich im Sinne der Gemeinde Rastede zu nutzen. In meinem letzten Schreiben vom 09.03.2006 habe ich hierzu bereits nähere Angaben gemacht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.