



Gemeinde Rastede – 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Rastede-West“
Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Polizeikommissariat Westerstede Einsatz- und Streifen- dienst Wilhelm-Geiler-Str. 12 26655 Westerstede 02.06.2006	<p>Der gesamte Kunden- und Lieferverkehr zum neuen Nutzer des ehemaligen Baumarktes wird über die erheblich belastete Raifeisenstraße abgewickelt mit entsprechender Beeinträchtigung des Rad-/Gehweges an der K 133 (nordwestliche Seite).</p> <p>Um ein gefahrloses Nutzen dieser Rad-/Gehwegseite weiterhin zu ermöglichen, sind die gesetzlich vorgeschriebenen Sichtdreiecke uneingeschränkt zu gewährleisten.</p> <p>Mögliche Werbeanlagen und andere Verkaufs- und Ausstellungseinrichtungen sollten durch entsprechenden Abstand zur K 133 und Nebenanlage die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrsteilnehmers in keiner Weise beeinträchtigen.</p> <p>Die Ausfahrt sollte so gestaltet werden, dass der Rechts- und Linksabbieger durch separate Fahrstreifen schon auf dem Gelände des Marktes kanalisiert wird.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Sichtdreiecke sind im Rahmen der nachfolgenden Vorhabenplanung zu berücksichtigen.</p> <p>Die vorgebrachte Anregung wird als Hinweis redaktionell in der Begründung ergänzt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die vorgebrachten Anregungen werden als Hinweis redaktionell in der Begründung ergänzt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Ausfahrten und die Verkehrsführung innerhalb des Plangebietes sind im Rahmen der nachfolgenden Vorhabenplanung zu konkretisieren. Dabei sind die nebenstehend formulierten Anforderungen für einen zügigen und übersichtlichen Verkehrsfluss zu berücksichtigen.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
2	<p>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr GB Oldenburg Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg 06.06.2006</p>	<p>Gegen die geplante 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 und die vorgesehenen Festsetzungen bestehen seitens der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg, weiterhin keine Bedenken.</p> <p>Im Zuge der von der Straßenbauverwaltung durchgeführten Straßenverkehrszählung 2000 wurden auf der K 133 für die Zählstelle 753 folgende Werte ermittelt: DTV = 13.113 Kfz/24 h, Mt = 754, Pt = 2,7 %, Mn = 131, Pn = 5,9 %.</p> <p>In Punkt 3.2.3.1 - Verkehrslärm der Begründung wird ausgeführt, dass der Straßenverkehrslärm auf der Basis einer Verkehrsentwicklungsprognose des Ingenieurbüros Dr. Schwerdhelm & Tjardes GbR für das Prognosejahr 2015 berechnet wurde. Des Weiteren wird zur Verkehrsmenge pauschal ausgesagt, dass für den Zeithorizont 2015 eine Verkehrsstärke von 855 Kfz/h in Ansatz gebracht wurde. Detailliertere Ausführungen hierzu gibt es nicht.</p> <p>Das gemäß Pkt. 3.2.3 im April 2006 erstellte schalltechnische Gutachten liegt dem Bebauungsplanentwurf nicht an, so dass nicht nachvollzogen werden kann, welche Verkehrsmengen (Tag- und Nachtwerte) in die schalltechnische Berechnung eingeflossen sind.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In der Tat besteht eine Differenz zwischen der Verkehrszählung der Straßenbauverwaltung aus dem Jahr 2000 und den Verkehrszählungen durch das Ingenieurbüro Dr. Schwerdhelm & Tjardes. Dennoch ist diese Differenz für die darauf basierende Verkehrslärmbeurteilung nicht von entscheidender Relevanz, da die Verkehrszählung durch das Ingenieurbüro Dr. Schwerdhelm & Tjardes insgesamt einen deutlich höheren Emissionsansatz darstellt als die Ergebnisse aus der Straßenverkehrszählung der Straßenbauverwaltung und etwaiger Steigerung der Auslastung bis zum Jahr 2015.</p> <p>Für die Zählstelle 2715/0753 liegen aus der Straßenverkehrszählung von 2000 folgende maßgebende Verkehrsstärken vor:</p> <p>Mt = 754 Kfz/h pt = 2,7 % Mn = 131 Kfz/h pn = 5,9 %</p> <p>Unter Berücksichtigung eines Steigerungsfaktors von 118,4 % für Pkw Ortsdurchfahrten und von 128,4 % für Lkw Ortsdurchfahrten resultieren für das Prognosejahr 2015 folgende maßgebende Verkehrsstärken:</p> <p>Mt = 892 Kfz/h pt = 2,9 % Mn = 156 Kfz/h pn = 6,4 %</p> <p>Im Vergleich mit den in der Schallimmissionsprognose angesetzten maßgebenden Verkehrszahlen bedeutet dieser Ansatz tagsüber einen um ca. 5,3 dB verringerten und nachts einen um ca. 2 dB verringerten Emissionsansatz. Dieser deutlich verringerte Emissionsansatz ist maßgeblich auf den deutlich geringeren Lkw Anteil zurückzuführen, der sich aus der staatlichen Straßenverkehrszählung gegenüber der Zählung durch das Ingenieurbüro Dr. Schwerdhelm & Tjardes GbR ergibt. Die Gemeinde hat die Ansätze des Verkehrsgutachters für die schalltechnische Beurteilung zugrunde gelegt, da es sich hierbei um eine konkrete Beurteilung der Situation vor-Ort handelt, während die Ansätze der Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr lediglich allgemeine Verkehrssteigerungsraten berücksichtigt. Damit wird mit dem gewählten Ansatz die tatsächliche Situation konkreter erfasst.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	<p>Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meines vorgetragenen Hinweises vor Veröffentlichung 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>Insgesamt stehen damit Belange des Immissionsschutzes der Planung nicht entgegen. Die Begründung wird um diese Aussagen redaktionell ergänzt.</p> <p>Die Abwägungsentscheidung des Rates der Gemeinde Rastede wird dem Einwender zu gegebener Zeit übersandt.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p>
3	DB Services Immobilien GmbH Museumsstraße 39 22765 Hamburg 27.06.2006	Seitens der DB AG bestehen keine Einwände gegen die o. g. Planungen, wir bitten jedoch um Beachtung der als Anlage beigefügten Schreibens des Kundenteams DB Netz vom 09.06.2006 (Eingang bei DBSImm 15.06.2006), Gz.: FRI-HH-N ke Lwb 140-06 FRI-Bre-I St TÖB-HH-06 788 Silke Kelting.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	Anlage: Schreiben vom 09.06.2006	<p>Gegen die Änderung des o. g. Bebauungsplanes bestehen aus unserer Sicht keine Einwendungen.</p> <p>Wir weisen vorsorglich auf den Bestandsschutz sowie die Immissionen aus dem Eisenbahnbetrieb hin, damit hieraus später keine Forderungen abgeleitet werden können.</p> <p>Auch künftig ist mit einer Steigerung des Verkehrsaufkommens auf der Schiene zu rechnen und bei der Berechnung eines Lärmgutachtens zu berücksichtigen (Qualifizierte Lärmprognose).</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die vorgebrachten Anregungen werden als Hinweise in der Begründung redaktionell ergänzt. Eine Steigerung des Schienenverkehrsaufkommens wurde im Gutachten berücksichtigt (Prognosejahr 2015).



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
4	OOVV Georgstraße 4 26919 Brake 19.06.2006	<p>Wir haben die Aufstellung des obengenannten Bebauungsplanes zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Gebiet ist voll erschlossen. Die vorhandenen Versorgungsleitungen dürfen nicht durch geschlossene Fahrbahndecken – ausgenommen an den Kreuzungsstellen – überbaut werden.</p> <p>Bei der Erstellung von Bauwerken sind Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Ferner weisen wir darauf hin, dass wegen der erforderlichen Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten Versorgungsleitungen weder überpflanzt noch mit anderen Hindernissen überbaut werden dürfen.</p> <p>Um Beachtung der DIN 1998 Punkt 5 des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.</p> <p>Sofern sichergestellt ist, dass durch die geplante Änderung die Versorgungsanlagen des OOVV weder freigelegt, überbaut, bepflanzt noch sonst in ihrer Funktion gestört werden, haben wir gegen den oben genannten Antrag keine Bedenken .</p> <p>Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsleitungen in dem anliegenden Plan ist unmaßstäblich. Die genauen Lagen gibt Ihnen 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>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die vorgebrachten Anregungen werden als Hinweise in der Begründung redaktionell ergänzt.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
5	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 03.07.2006	Der Ausschluss der nahversorgungsrelevanten Sortimente (textliche Festsetzung Nr. 1 b) und die Beschränkung im Wesentlichen auf einen „Baumarkt“ stehen nicht im Einklang mit dem Einzelhandelsgutachten der CIMA Stadtmarketing Gesellschaft. Ich sehe für diese Beschränkung z. Zt. kein städtebauliches Erfordernis und bitte deshalb, diese zu begründen.	Die Gemeinde Rastede besitzt mit dem zentralen Versorgungsbereich „Oldenburger Straße“ ein attraktives Zentrum. Ein wichtiges städtebauliches Ziel ist daher die Vermeidung von negativen Auswirkungen auf diesen Versorgungsbereich durch die Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen an peripheren oder nichtintegrierten Standorten. Es wurde daher das nebenstehend angesprochene Gutachten erstellt, in dem sowohl das gesamte Gemeindegebiet als auch das Plangebiet im Hinblick auf die Zulässigkeit von innenstadtrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente analysiert wurde. Die Gutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass nahversorgungsrelevante Sortimente und nicht zentrenrelevante Sortimente zugelassen werden könnten, ohne dass negative Auswirkungen auf die Innenstadt zu befürchten wären. Das bedeutet im Umkehrschluss jedoch nicht, dass diese Sortimente auch zugelassen werden müssten. Hintergrund für den Ausschluss von nahversorgungsrelevanten Sortimenten war vielmehr der Wunsch der Bürger nach einem Baumarkt an diesem Standort und die Eignung des Standortes für einen Baumarkt. Negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich sind durch die Planung nicht zu befürchten. Insofern sieht die Gemeinde Rastede keinen Anlass, die Planunterlagen zu ändern. Die Begründung wird um diese Aussagen redaktionell ergänzt.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>Das Ingenieurbüro Dr. Schwerdhelm & Tjardes GbR prognostiziert laut Eingangsparameter Straßenverkehrslärm (S. 10 des schalltechnischen Berichts) für das Jahr 2015 eine mittlere stündliche Kfz-Verkehrsstärke zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr (Mn) von 90 Kfz/h. Im Zuge der von der Straßenbauverwaltung durchgeführten Straßenverkehrszählung 2000 wurde auf der K 133 für die Zielstelle 753 bereits eine mittlere stündliche Kfz-Verkehrsstärke zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr von 131 Kfz/h ermittelt.</p> <p>Ich bitte, in der Begründung diese Abweichung zu erläutern.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In der Tat besteht eine Differenz zwischen der Verkehrszählung der Straßenbauverwaltung aus dem Jahr 2000 und den Verkehrszählungen durch das Ingenieurbüro Dr. Schwerdhelm & Tjardes. Dennoch ist diese Differenz für die darauf basierende Verkehrslärmbeurteilung nicht von entscheidender Relevanz, da die Verkehrszählung durch das Ingenieurbüro Dr. Schwerdhelm & Tjardes insgesamt einen deutlich höheren Emissionsansatz darstellt als die Ergebnisse aus der Straßenverkehrszählung der Straßenbauverwaltung und etwaiger Steigerung der Auslastung bis zum Jahr 2015.</p> <p>Für die Zählstelle 2715/0753 liegen aus der Straßenverkehrszählung von 2000 folgende maßgebende Verkehrsstärken vor:</p> <p>Mt = 754 Kfz/h pt = 2,7 % Mn = 131 Kfz/h pn = 5,9 %</p> <p>Unter Berücksichtigung eines Steigerungsfaktors von 118,4 % für Pkw Ortsdurchfahrten und von 128,4 % für Lkw Ortsdurchfahrten resultieren für das Prognosejahr 2015 folgende maßgebende Verkehrsstärken:</p> <p>Mt = 892 Kfz/h pt = 2,9 % Mn = 156 Kfz/h pn = 6,4 %</p> <p>Im Vergleich mit den in der Schallimmissionsprognose angesetzten maßgebenden Verkehrszahlen bedeutet dieser Ansatz tagsüber einen um ca. 5,3 dB verringerten und nachts einen um ca. 2 dB verringerten Emissionsansatz. Dieser deutlich verringerte Emissionsansatz ist maßgeblich auf den deutlich geringeren Lkw Anteil zurückzuführen, der sich aus der staatlichen Straßenverkehrszählung gegenüber der Zählung durch das Ingenieurbüro Dr. Schwerdhelm & Tjardes GbR ergibt. Die Gemeinde hat die Ansätze des Verkehrsgutachters für die schalltechnische Beurteilung zugrunde gelegt, da es sich hierbei um eine konkrete Beurteilung der Situation vor-Ort handelt, während die Ansätze der Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr lediglich allgemeine Verkehrssteigerungsraten berücksichtigt. Damit wird mit dem gewählten Ansatz die tatsächliche Situation konkreter erfasst.</p> <p>Insgesamt stehen damit Belange des Immissionsschutzes der Planung nicht entgegen. Die Begründung wird um diese Aussagen redaktionell ergänzt.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>Entsprechend der Empfehlung der Gutachter (S. 37 des schalltechnischen Berichts) sollte für die sich im Lärmpegelbereich II befindliche nordwestliche Gebäudeseite des vorhandenen Wohn- und Geschäftshauses (Raiffeisenstraße 44) der Lärmpegelbereich III festgesetzt werden.</p> <p>Hinsichtlich der von den Gutachtern im schalltechnischen Bericht aufgezeigten Gestaltungsvarianten 2 und 4 (S. 29, 34) ist beim Bau von Schallschutzwänden (>1,80 m) die Zustimmung der betroffenen Nachbarn erforderlich. Dies sollte im weiteren Planverfahren dem Grunde nach sichergestellt sein. Gegebenenfalls sollte eine Fläche für besondere Anlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 24, 2. Alternative BauGB festgesetzt werden, zumal z. Zt. innerhalb der Pflanzflächen eine Schallschutzwand unzulässig wäre.</p> <p>Meine Untere Denkmalschutzbehörde weist auf das Baudenkmal in der Nähe des Plangebietes, Raiffeisenstraße 60 (Wohn- und Wirtschaftsgebäude, ehemaliger Fabriciushof) hin.</p> <p>Dies vorausgesetzt, habe ich gegen die o. g. Planung keine Bedenken.</p>	<p>Der Anregung wird nachgekommen. Der Planteil wird redaktionell angepasst, in dem der Lärmpegelbereich III auch für die nordwestliche Gebäudeseite festgesetzt wird.</p> <p>Bei dem von den Gutachtern aufgezeigten Varianten handelt es sich um grundsätzliche Nutzungsmöglichkeiten für das Plangebiet. Derzeit steht die konkrete Nutzung aber nicht fest, so dass auch keine Festsetzungen zu möglicherweise erforderlich werdenden aktiven Schallschutzmaßnahmen getroffen werden können. Im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens ist eine schalltechnische Verträglichkeit des Planvorhabens sicherzustellen. Damit kann den Belangen des Immissionsschutzes ausreichend Rechnung getragen werden. Die Planunterlagen werden daher nicht geändert.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird redaktionell um den vorgebrachten Hinweis ergänzt. Durch die Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind keine Auswirkungen oder gar Beeinträchtigungen auf das Denkmal zu erwarten, da mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes im wesentlichen bestandsorientierte Festsetzungen getroffen werden.</p>

Keine Anregungen und Bedenken hatten:

1. Amt für Landentwicklung Oldenburg, Schreiben vom 07.06.2006
2. ExxonMobil Production, Schreiben vom 07.06.2006
3. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg, Schreiben vom 12.06.2006
4. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Schreiben vom 12.06.2006
5. Stadt Oldenburg, Schreiben vom 16.06.2006



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Michael Knappe Wechloyer Weg 124 A 26129 Oldenburg 03.07.2006	<p>Innerhalb der bis zum 07.07.2006 laufenden Auslegungsfrist für den o. a. Bebauungsplan trage ich hiermit noch folgendes vor:</p> <p>Der hintere Bereich des Grundstücks 572/76 (Raiffeisenstr. 44) ist vom ehemaligen Baumarkt Grafe als Lagerfläche (Freifläche und Lagerhalle) genutzt worden. Auch die auf dem Grundstück einmal ansässige ehemalige Möbelfabrik hat diesen hinteren Grundstücksbereich immer als Lagerfläche (Holzlagerplatz) genutzt.</p> <p>1. Ich beantrage, dass dieser Grundstücksbereich auch zukünftig nur als Lagerfläche und nicht als Parkfläche genutzt werden darf. Bei einer eventuellen Nutzung als Parkfläche wäre die Lärmimmission deutlich höher als bei einer Nutzung als Lager/Freifläche.</p> <p>Ich bitte hier insoweit auf die zu schützende Belange der in dem Wohnhaus Fabrikweg 7 mit Kindern lebenden Familien Rücksicht zu nehmen. Sich ansonsten eventuell ergebene Konflikte sollen so frühzeitig vermieden werden.</p> <p>2. Um die Lärmimmissionen zukünftig möglichst gering zu halten, beantrage ich, dem jeweiligen Nutzer entsprechende Lärmschutzmaßnahmen aufzuerlegen. Eine andere Konstellation würde sich bei einer einheitlichen Nutzung beider Grundstücke durch einen einheitlichen Eigentümer ergeben, hierfür gibt es momentan jedoch keine Anzeichen und Absichten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der angesprochene Grundstücksbereich ist als nicht überbaubare Fläche und als Baufeld des Sonstigen Sondergebietes festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen ist die Lagerfläche bzw. im überbaubaren Bereich eine Lagerhalle ebenso zulässig wie eine Nutzung als Parkplatzfläche. Es besteht kein Anlass, in diesem Bereich eine Parkplatznutzung auszuschließen. Eine immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit einer Parkplatznutzung ist auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Dabei werden auch die schützenswerten Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes berücksichtigt. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind daher nicht zu befürchten.</p> <p>Es besteht ein Lärmschutzgutachten, in dem nachgewiesen wurde, dass die angedachte Baumarktnutzung aus immissionsschutzrechtlichen Gründen grundsätzlich möglich ist. Eine konkrete Vorhabenplanung liegt aber derzeit nicht vor. Daher ist es zum gegenwärtigen Zeitpunkt weder möglich noch sinnvoll, aktive Lärmschutzmaßnahmen festzusetzen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens werden ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen festgelegt.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
2	Meinardus Grundstück Rastede GbR Königstraße 4 26180 Rastede 06.07.2006	<p>Wir danken für die Zusendung eines Exemplars der geplanten Bebauungsplanänderung.</p> <p>Hiermit müssen wir große Bedenken äußern:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Die Festlegung der Nutzung eines Baumarktes auf zwei Geschossen ist heutzutage unüblich.2. Die Grundfläche des vorderen Gebäudes von ca. 1.200 qm wäre für einen Baumarkt nicht ausreichend. Eine Erweiterung der Erdgeschossfläche wäre nach dem Bebauungsplan nicht möglich.3. Die Einwohnerzahl von Rastede mit 20.000 Einwohnern, lässt die Existenz eines Baumarktes nicht zu. Hier wurden bereits Gespräche mit sämtlichen möglichen Betreibern geführt, welche immer negativ ausgingen.4. Der vorherige Betreiber, Fa. Grafe, musste nach mehreren Versuchen schließen, da der nötige Umsatz nicht zu erreichen war.	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Wirtschaftliche und betriebswirtschaftliche Überlegungen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Mittels der getroffenen Festsetzungen wird jedoch eine weitstehende Nutzung des vorhandenen Gebäudebestandes unter Berücksichtigung der bestehenden und ehemaligen Nutzungen ermöglicht.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Wirtschaftliche und betriebswirtschaftliche Überlegungen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Grundsätzlich wird eine geringfügige Erweiterung des Gebäudebestandes durch die Festsetzung der überbaubaren Flächen ermöglicht, da die festgesetzten Baugrenzen im Regelfall einen Abstand von 3 m zu den vorhandenen Gebäuden einhalten. Eine Erweiterung der Baumarktflächen durch Freiflächen wäre zudem auf Basis des Bebauungsplanes auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig. Eine darüberhinausgehende großzügigere Erweiterung des Gebäudebestandes für Sondergebietsnutzungen ist jedoch nicht sinnvoll, da das Verhältnis von Gebäudeflächen zu Stellplatzflächen/Außenlagerflächen gerade noch ausreichend ist. Auch die Ergebnisse des Immissionsschutzgutachtens zeigen, dass eine weitere Ausdehnung der Flächennutzungen immissionsschutzrechtlich problematisch ist.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Wirtschaftliche und betriebswirtschaftliche Überlegungen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Meinardus Grundstück Rastede GbR	<p>5. Des Weiteren sind die Randsortimente so weit ausgeschlossen, dass übliche Baumarktartikel, wie z.B. Schuhe (Gummistiefel, Arbeitsschuhe, usw.); Textil (Arbeitskleidung, Schutzkleidung, usw.), Lederwaren (Handschuhe, Gürtel, usw.) nicht geführt werden dürfen, dieses betrifft ebenfalls, die Sortimente, Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Heimtextilien, Kurzwaren, Unterhaltungselektronik.</p> <p>Würde es demnach überhaupt irgendwann einen Mieter geben, so würde dieser nie einen Baumarkt mit den o.g. Ausschlüssen eröffnen.</p> <p>6. Der von Ihnen favorisierte Mieter, die RWG Ammerland-Friesland eG. oder sämtliche uns bekannten Baumarktbetreiber z.B. Hagebau könnten so ebenfalls nicht betreiben.</p> <p>Wir legen hiermit Widerspruch ein, dieser Bebauungsplan hat nur zur Folge, dass das Gebäude unvermietbar als zukünftige Ruine an der Haupteinfahrt von Rastede verkommt. Dennoch möchten wir Sie darüber informieren, dass wir das Objekt nicht verkaufen werden.</p>	<p>Die genannten Sortimente sind als Randsortimente nicht von der Zulässigkeit ausgenommen. Als Randsortimente sind alle Sortimente zulässig. Sie werden lediglich in ihrer Verkaufsfläche wie folgt eingeschränkt: Zulässig sind Randsortimente mit einer Verkaufsfläche von bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche oder maximal 280 qm. Dabei sind Teilsortimente auf maximal 100 qm begrenzt. In der Begründung wird dieser Zusammenhang noch redaktionell verdeutlicht. Insofern sind die vorgetragenen Bedenken nicht zutreffend.</p> <p>Bezüglich der Zulässigkeit der Randsortimente wurden die textlichen Festsetzungen mißverstanden. Als Randsortimente sind alle genannten Sortimente bis zu den o.g. Flächengrößen zulässig. Wirtschaftliche und betriebswirtschaftliche Überlegungen sind jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Die vorgebrachten Bedenken werden nicht geteilt. Aufgrund der günstigen verkehrlichen Lage unmittelbar an einer leistungsfähigen Kreisstraße und der guten Erreichbarkeit von den Wohnstandorten bietet sich der Planungsbereich für die Ansiedlung eines Baumarktes grundsätzlich an. Auch von den Bürgern wurde deutlich zum Ausdruck gebracht, dass ein Baumarkt an diesem Standort gewünscht ist. Die Planunterlagen werden daher nicht geändert.</p>