



Gemeinde Rastede – 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 b – GE Neusüdende (Klein Feldhus)
Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Stadt Oldenburg Amt für Stadtplanung und Geoinformation Fachdienst Stadtentwicklung und Bauleitplanung Industriestraße 1 26121 Oldenburg 14.03.2007	<p>Ziel der Bebauungsplanänderung ist, den Einzelhandel in einem Gewerbegebiet zu steuern und alle innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimente auszuschließen.</p> <p>Demnach wären jedoch Einzelhandelsbetriebe mit aperiodischen Sortimenten auf einer größeren Verkaufsfläche in diesem Gewerbegebiet noch zulässig. Da jedoch bereits im Jahr 2000 ein großflächiger Möbelmarkt mit ca. 4 500 m² Verkaufsfläche genehmigt und realisiert wurde, sollte eine weitere Verfestigung der Nutzung Einzelhandel nur in Verbindung mit produzierendem Gewerbe zugelassen werden. Zudem sollte die Verkaufsfläche so eingeschränkt werden, dass unter Berücksichtigung, dass Neusüdende keinerlei Zentralität aufweist, sich keine Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landschaftsplanung ergeben können.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Richtig ist die Feststellung, dass Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevantem und nicht nahversorgungsrelevantem Sortiment innerhalb des Plangebietes bis zur Schwelle der Großflächigkeit zulässig sind. Es besteht aus Sicht der Gemeinde Rastede kein Anlass und keine Notwendigkeit, auch diese Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 b auszuschließen. Es liegt ein Einzelhandelsgutachten für die Gemeinde Rastede vor (CIMA Stadtmarketing: Einzelhandelsgutachten für die Gemeinde Rastede, Lübeck, Februar 2006). Demnach wird empfohlen - zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche von Wahnbek und von Rastede - zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandelseinrichtungen auf den zentralen Versorgungsbereich zu konzentrieren und entsprechend in anderen, peripheren Gebieten von der Zulässigkeit auszuschließen. Diese gutachterliche Empfehlung wird in dieser 2. Bebauungsplanänderung berücksichtigt. Bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten werden die zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt. Darüber hinaus enthält das Gutachten keine Empfehlung, auch nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevanten Einzelhandel auszuschließen. Sonstige Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadt- und nicht nahversorgungsrelevantem Einzelhandel sind im Gewerbegebiet nur bis zur Schwelle der Großflächigkeit zulässig. D.h. Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, sind innerhalb des Plangebietes nicht zulässig. Insofern sind negative Auswirkungen durch im Plangebiet zulässige Einzelhandelsbetriebe nicht zu befürchten. Es besteht keine Erfordernis, die Zulässigkeit von nicht innenstadtrelevantem und nicht nahversorgungsrelevanten Einzelhandel an eine Produktion vor Ort zu koppeln. Die Planunterlagen werden daher nicht überarbeitet. Die Anregungen werden damit nicht berücksichtigt.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
2	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 14.06.2007	<p>In unserem Schreiben vom 21.02.2007 Tla-157/07/PI, haben wir bereits eine Stellungnahme zum obengenannten Vorhaben abgegeben. Bedenken und Anregungen werden daher, soweit unsere damaligen Hinweise beachtet werden, nicht mehr vorgetragen.</p> <p>Stellungnahmen vom 21.02.2007</p> <p>Wir haben auf die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Versorgungsleitungen DN 32 und DN 40. 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. Um Beachtung der DIN 1998 Punkt 5 sowie des DVWG Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.</p> <p>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>Die Vorschriften des DVGW-Arbeitsblattes W 400-1 und der DIN 1998 sind zu beachten.</p> <p>Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Sofern sichergestellt ist, dass durch die geplante Änderung die Versorgungsanlagen des OOWV weder freigelegt, überbaut, bepflanzt noch sonst in ihrer Funktion gestört werden, haben wir gegen den oben genannten Antrag keine Bedenken.</p>	<p>Die Stellungnahme vom 21.02.2007 wird nachstehend erneut wiedergegeben.</p> <p>Nachfolgend wird die bereits erfolgte Abwägung zur Stellungnahme des OOWV vom 21.02.2007 wiedergegeben.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und redaktionell in den Planunterlagen ergänzt. Die Leitungen des Versorgungsträgers sind im Zuge der nachfolgenden Planungen für Zufahrten von den Vorhabenträgern zu berücksichtigen.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise beziehen sich auf die nachfolgende Ebene der Planung und Umsetzung von Vorhaben und nicht auf die Festsetzungen dieser Sammeländerung.</p> <p>In den zeichnerischen Teilbereichen 1 und 2 der Änderung des Bebauungsplanes sind nach vorliegenden Unterlagen keine relevanten Leitungen vorhanden.</p> <p>Da die Änderung der Bebauungspläne in den übrigen Bereichen lediglich in Form von textlichen Festsetzungen erfolgt, ist eine Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten nicht möglich. Zudem werden in diesen Bereichen mit der Änderung lediglich die städtebaulichen Ziele der Zulassung von Zu-/Abfahrten aus den Baugebieten zur Oldenburger Straße bzw. der Steuerung des Einzelhandels verfolgt, so dass ein weitergehendes Planungserfordernis nicht besteht.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussesempfehlung</i>
	Fortsetzung OOWV	<p>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsleitungen in dem anliegenden Plan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen Dienststellenleiter 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>	Der Hinweis wird berücksichtigt.
3	<p>Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26653 Westerstede Email vom 17.07.2007</p> <p>Stellungnahme vom 18.06.2007</p>	<p>Stellungnahme:</p> <p>Nach den Abstimmungen bezüglich der textlichen Festsetzungen Nr. 1 und 2 mit meinem Hause gehe ich davon aus, dass dieser Teil der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 b nicht weiter verfolgt wird. Für Ihre Unterlagen übersende ich anliegende straßenverkehrsrechtlichen Stellungnahmen vom 06.03.2007 und 18.06.2007 zur Kenntnis.</p> <p>2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33b „Gewerbegebiet Wahnbek - Neusüdende“</p> <p>1. Den Forderungen des Landkreises Ammerland und der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr soll nach der Begründung des o.g. BPlanes nicht gefolgt werden. Gleichwohl ist weiterhin beabsichtigt, die Zu- und Abfahrtsverbote an der K 131 aufzuheben. Auf Seite 8 der Begründung wird dazu ausgeführt, dass die Zulassung von direkten Zu- und Abfahrten im Wesentlichen zur Optimierung der Erschließung bereits vorhandener Gewerbebetriebe dienen soll. Zudem seien auch zur Verlängerung der OD Wahnbek und beim Bau des Kreisels K 13 I/K 134/Buchenstraße keine weitergehenden Forderungen aufgestellt worden.</p> <p>Der OD-Verlegung in Höhe der Einmündung Buchenstraße wurde wegen des Baus des KVP, der Erschließung des Baugebietes „Südlich des Schlossparks“ und bereits vorhandener Bebauung, die jedoch nicht direkt über die Kreisstraße erschlossen ist, zugestimmt. Seinerzeit wurden ebenfalls der Bau einer Nebenanlage sowie die Installierung einer Beleuchtung gefordert. Die Gemeinde führte dazu damals aus, dass diese Anregungen in der weiteren Erschließungsplanung geprüft werden solle.</p> <p>Der OD-Verlegung Wahnbek bis zum Kreisverkehrsplatz wurde „unter Zurückstellung von erheblichen Bedenken unter der Annahme zugestimmt, dass die Gemeinde die vom Landkreis zum Bestand einer Ortsdurchfahrt notwendigen baulichen Maßnahmen (Hochbord/Beleuchtung) als Ziele erklärt.“</p>	<p>Auf die angesprochenen textlichen Festsetzungen Nr. 1 und Nr. 2 wird im weiteren Planverfahren verzichtet. Bei einem gemeinsamen Ortstermin mit Vertretern des Landkreises und der Gemeinde wurde die Erschließungssituation erneut erörtert. Dabei wurde festgehalten, dass aufgrund der nicht unproblematischen Erschließungssituation in räumlicher Nähe zum Kreisverkehrsplatz und zur Autobahnbrücke auf die Aufhebung des Zu- und Abfahrtsverbot verzichtet werden soll. Insofern sind die textlichen Festsetzungen Nr. 1 und Nr. 2 nicht mehr Gegenstand der Bebauungsplanänderung und im weiteren Planverfahren entbehrlich. Die Planunterlagen werden entsprechend überarbeitet.</p> <p>Die nebenstehende Stellungnahme des Landkreises Ammerland vom 18.06.2007 wird zur Kenntnis genommen. Eine inhaltliche Auseinandersetzung und Abwägung ist aufgrund der nachgereichten Stellungnahme vom 17.07.2007 und der hierzu erfolgten Abwägung entbehrlich.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>Insoweit kann aus der Beschreibung vergangener Vorhaben nicht die Bewilligung/Zustimmung zu anderen Vorhaben hergeleitet werden.</p> <p>Der Landkreis forderte in der ersten Stellungnahme zur 2. Änderung des BPlanes Nr. 33b am 06.03.2007 die konkrete planerische Auseinandersetzung mit den verkehrlichen Belangen für die Grundstückerschließung über die Kreisstraße, besonders im Bereich des Kreisverkehrsplatzes und die Schaffung einer Abbiegehilfe in Höhe des Möbelmarktes. Nach den -recht allgemein gehaltenen- Aussagen der Gemeinde werden jedoch keine verkehrlichen Veränderungen zu erwarten sein, die eine Notwendigkeit weiterer Maßnahmen begründen. Dieser Auffassung wird ausdrücklich widersprochen.</p> <p>Wir fügen dieser Stellungnahme nochmals unsere Stellungnahme vom 06.03. d. J. bei und weisen darauf hin, dass seitens der unteren Verkehrsbehörde es durchaus denkbar ist, eine Zufahrt zu ermöglichen, jedoch diese in ein Konzept eingebettet sein muss. Die Anlage einer Hochbordanlage oder Installierung einer Beleuchtung stehen dabei zwar auf der Agenda, jedoch sollte es im Dialog möglich sein, auch in anderer Form zu befriedigenden Möglichkeiten zu kommen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
4	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg 16.07.2007	<p>Meine Stellungnahme vom 06.03.2007. zur o.g Bauleitplanänderung hat weiterhin Gültigkeit.</p> <p>Unter Bezug auf die Abwägung der Gemeinde ist hier zusätzlich zu meiner bereits abgegebenen Stellungnahme Folgendes zu beachten:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Bei der zur Stellungnahme vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich um die Änderung eines einzelnen Bebauungsplanes und nicht um eine Sammeländerung. Aus der Abwägung kann daher nicht nachvollzogen werden, ob die betreffenden Textpassagen die Abwägung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 b darstellen. <p>Auf dem von der geplanten Bebauungsplanänderung betroffenen Streckenabschnitt der K 131 bestehen derzeit keine Zufahrten zu den Gewerbebetrieben.</p>	<p>Die Textpassagen stellen eine Abwägung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 b dar. Insofern handelte es sich in der Abwägung um einen Schreibfehler bei der Bezeichnung des Planverfahrens.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	<p>3. An freier Strecke dürfen in Bebauungsplänen die anbaurechtlichen Bestimmungen des § 24 (1) NStrG nur unter Mitwirkung der Straßenbaubehörde ausgeschaltet werden. Eine Mitwirkung ist erst dann gegeben, wenn der Träger der Straßenbaulast die Festsetzungen des Bebauungsplanes in der Sache beeinflusst und dem vom Plangeber gefundenen Ergebnis zumindest nicht widerspricht (vergl. Niedersächsisches Straßengesetz, Kommentar/Klaus Wendrich, 4. überarbeitete Auflage, Dt. Gemeindeverlag, 2000, Seite 134, 3. Absatz).</p> <p>4. Die Gemeinde beabsichtigt augenscheinlich nicht, die baulichen Voraussetzungen für die Verlegung der OD-Grenze zu schaffen. Für die Beurteilung evtl. erforderlicher Ausbaumaßnahmen im Zuge der K 131 (z.B. Einbau von Linksabbiegestreifen oder Aufstellbereichen) für Zufahrten zur K 131 wäre demnach nicht die EAHV 93 maßgeblich, sondern die RAS-K-1.</p> <p>Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen und Hinweise 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>Eine Abwägung hierzu ist entbehrlich. Bei einem gemeinsamen Ortstermin mit Vertretern des Landkreises und der Gemeinde wurde die Erschließungssituation erneut erörtert. Dabei wurde festgehalten, dass aufgrund der nicht unproblematischen Erschließungssituation in räumlicher Nähe zum Kreisverkehrsplatz und zur Autobahnbrücke auf die Aufhebung des Zu- und Abfahrtsverbot verzichtet werden soll. Insofern sind die textlichen Festsetzungen Nr. 1 und Nr. 2 nicht mehr Gegenstand der Bebauungsplanänderung und im weiteren Planverfahren entbehrlich. Die Planunterlagen werden entsprechend überarbeitet.</p> <p>Eine Abwägung ist aus o.g. Gründen entbehrlich.</p>
<p>Keine Anregungen und Bedenken hatten:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg, Schreiben vom 25.06.20072. E.ON Netz GmbH, Schreiben vom 14.06.20073. IHK Oldenburg, Fax vom 18.07.2007			



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
------------	---	----------------------	---