



**Gemeinde Rastede**  
**Bebauungsplan Nr. 63 B - 3. Änderung - Ortszentrum Wahnbek**  
**Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

| Nr. | Träger öffentlicher Belange<br>Schreiben vom ...                                       | Stellungnahme   | <i>Planungsrechtliche Vorgaben</i><br>Abwägung/Beschlussempfehlung   |
|-----|--|---|--|
| 1   | Oldenburgische<br>Industrie- und<br>Handelskammer<br><br>26015 Oldenburg<br>23.11.2009 | <p>Zu oben genannten Entwurf nimmt die Oldenburgische IHK wie folgt Stellung:</p> <p>Die Gemeinde Rastede beabsichtigt, die Festsetzung der offenen Bauweise in dem als Mischgebiet ausgewiesenen Plangebiet aufzuheben. Hierdurch soll den Erweiterungswünschen der bestehenden Einzelhändler entsprochen werden.</p> <p>Der NP-Markt und der Drogeriemarkt Schlecker liegen im Zentralen Versorgungsbereich von Wahnbek (vgl. Einzelhandelsgutachten für Gemeinde Rastede, Februar 2006, S. 81). Aufgrund der Festsetzung des Planbereiches als Mischgebiet, sind Einzelhandelsbetriebe bis 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig. Nach unseren Berechnungen umfasst das gesamte Mischgebiet eine Fläche von ca. 3.600 m<sup>2</sup>. Bei einer Grundflächenzahl von 0,6 dürften effektiv ca. 2.160 m<sup>2</sup> bebaut werden.</p> <p>Nach unserer Kenntnis, erreicht der NP-Markt bereits die zulässige Verkaufsfläche von ca. 800 m<sup>2</sup>. Der Drogeriemarkt Schlecker verfügt über ca. 450 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und könnte somit nach Aufhebung der bestehenden Festsetzung um 350 m<sup>2</sup> erweitert werden. Letztlich blieben noch 560 m<sup>2</sup> für Erweiterungsvorhaben und/oder Wohnbebauung übrig.</p> <p>Wir befürworten generell die Absichten der Gemeinde Rastede, das Ortszentrum Wahnbek stärken zu wollen. Zum Vorhaben haben wir folgende Hinweise:</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Mit dem Verzicht auf die offene Bauweise soll das Versorgungszentrum insgesamt gestärkt werden. In der Vergangenheit hatte sich gezeigt, dass die Festsetzung der offenen Bauweise die baulichen Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten unnötig einschränkt. Konkrete Erweiterungsabsichten der bestehenden Betriebe sind nicht Gegenstand dieser Bebauungsplanänderung. Sofern Erweiterungsabsichten bestehen, sind diese im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens abzuhandeln. Dabei ist die bisherige Ausweisung als Mischgebiet zu beachten.</p> |



| Nr. | Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...                    | Stellungnahme   | <i>Planungsrechtliche Vorgaben<br/>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>  |
|-----|--|---|--|
|     | Fortsetzung<br>Oldenburgische<br>Industrie- und<br>Handelskammer | <p>1. Das Vorhaben ist im Entwurf als ein Mischgebiet festgesetzt. Mischgebiete sind nach BauNVO § 6 (1) wie folgt definiert: „Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.“ Damit ist der Gebietscharakter auf „Durchmischung von Nutzungen“ geprägt (vgl. Söfker: § 6 Mischgebiete: in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Kommentar zum Baugesetzbuch, Lfg. 87 Februar 2008, S. 1 f.). Söfker stellt ebenfalls dar: „Das Mischgebiet muss als Baugebiet beiden Hauptnutzungsarten bauplanungsrechtlich verfügbar sein; dies bedeutet, dass keine der beiden Nutzungsarten ein deutliches Übergewicht über die anderen gewinnen soll. Das Nebeneinander setzt zudem eine wechselseitige Rücksichtnahme der einen Nutzung auf die andere und deren Bedürfnisse voraus. Dabei müssen die beiden Nutzungsarten im Mischgebiet ‚gemischt‘ sein (BVerwG, Beschl. vom 25.11.1985 - 4 B 202.85 -; Urt. vom 21.2.1986 - 4 C 31.83 -, a. a. O., vor §§ 1-15). Dies bedeutet eine <b>quantitative und qualitative Durchmischung</b> des Mischgebiets mit Wohn- und Gewerbenutzung. Dies schließt in quantitativer Hinsicht nicht nur aus, dass eine der Hauptnutzungen in dem Mischgebiet völlig verdrängt wird, sondern auch, dass eine der beiden Hauptnutzungen in dem Gebiet nach Anzahl und Umfang beherrschend und damit ‚übergewichtig‘ in Erscheinung tritt.“ (ebenda, S. 12, vgl. auch Ausführungen bei Fickert/Fieseler, 11. Aufl., S. 626 ff.)</p> <p>Wir empfehlen, diesen Sachverhalt im Bebauungsplanentwurf im Sinne des Mischgebietscharakters entsprechend zu berücksichtigen.</p> | <p>Mit der 3. Änderung wird nur ein Teil der im Bebauungsplan Nr. 63 B festgesetzten Mischgebiete erfasst. Insofern ist, was die Durchmischung von Gewerbe und Wohnen anbelangt, nicht nur der Bereich der 3. Änderung separat, sondern das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 63 B zu betrachten. Bei dieser Gesamtbetrachtung ist festzustellen, dass westlich dieses Änderungsbereiches weitere Mischgebietsflächen bestehen. Diese Flächen sind derzeit ungenutzt und für Wohnnutzungen grundsätzlich geeignet. Insofern ist eine Nutzungsmischung möglich. Die Festsetzung des Mischgebietes ist allerdings nicht Gegenstand dieses Änderungsverfahrens. Die grundsätzliche Abwägung dazu hat bereits auf Ebene des Bebauungsplanes Nr. 63 B stattgefunden.</p> |



| Nr.   | Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...           | Stellungnahme   | <i>Planungsrechtliche Vorgaben<br/>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>  |
|---|---|---|--|
|   | Fortsetzung Oldenburgische Industrie- und Handelskammer | <p>2. Der Landkreis Ammerland verfolgt seit einigen Jahren als Ziel die Einhaltung des „Ammerländer Versorgungsgrades“. Danach bewertet der Landkreis Vorhaben als unkritisch, solange eine Grenze von 0,5 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Einwohner eingehalten wird. Der aktuell vorliegende Entwurf des Regionalen Einzelhandelskonzeptes des Landkreises Ammerland enthält ebenfalls diesen Grenzwert. Zukünftige Erweiterungsvorhaben in Rastede (inklusive des Ortsteils Wahnbek) sollten sich daher an diesem Wert orientieren. Wir empfehlen, Kontakt mit dem Landkreis in dieser Frage aufzunehmen.</p> <p>Wir haben gegen das oben genannte Vorhaben dann keine Bedenken, wenn die beiden o. g. Hinweise in der Planung berücksichtigt werden.</p> | <p>Der Hinweis ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung und im Zusammenhang mit der hier vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes auch irrelevant. Davon abgesehen hält die Gemeinde Rastede in der Sache eine Begrenzung auf eine Verkaufsfläche von 0,5 qm pro Einwohner bei der Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben für praxisfern und nicht realistisch. Im Rahmen ihrer grundgesetzlich garantierten kommunalen Planungshoheit beurteilt die Gemeinde Rastede Einzelhandelsvorhaben vielmehr nach der individuellen städtebaulichen, sozialen und räumlichen Struktur im konkreten Einzelfall und lässt sich nicht durch pauschale Vorgaben Dritter, die die örtliche Situation außer Acht lassen, leiten. Aus diesem Grund hält die Gemeinde Rastede eine individualisierte Betrachtung für unbedingt erforderlich und weist eine Beurteilung jedes anstehenden Einzelhandelsvorhabens auf der Grundlage von bestimmten Grenzwerten im Grundsatz als ungeeignet und nicht akzeptabel zurück, da es sich hierbei um eine unangemessene Einmischung in ihre kommunale Planungshoheit handelt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anmerkungen zur Begrenzung des Einzelhandels auf 0,5 qm pro Einwohner hält die Gemeinde aus den o.g. Gründen für nicht akzeptabel.</p> |
| <p><b>Keine Anregungen und Bedenken hatten:</b></p> <p>1. Landkreis Ammerland, Schreiben vom 18.11.2009</p> |   |   |  |



| <b>Nr.</b> | <b>Private<br/>Einwender/in<br/>Schreiben vom ...</b>          | <b>Stellungnahme</b>   | <b><i>Planungsrechtliche Vorgaben<br/>Abwägung/Beschlussempfehlung</i></b>  |
|------------|--|--|---|
| 1          | Arkadij Meier<br>Donaustraße 15<br>26180 Wahnbek<br>27.10.2009 | Wir bitten um einen für uns übersichtlicheren Bauplan des NP-Einkaufszentrums. Wir, als direkter Nachbar vom NP-Gebäude, würden gerne wissen, was da eventuell auf uns zukommen könnte.<br><br>Bitte um schnelle Rückmeldung. Danke. | Die konkreten Unterlagen zur Baugenehmigung sind nicht Gegenstand dieser 3. Bebauungsplanänderung und können daher von der Gemeinde im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung nicht zur Verfügung gestellt werden. |