

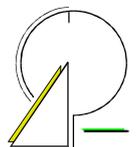
GEMEINDE RASTEDE Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 79 D „Südlich Schlosspark“

Beteiligungsverfahren gem. § 13 a (2) i.V.m.
§ 13 (2) Satz 1 Nr. 2 und Nr. 3 und
§ 4 (2) BauGB
(beschleunigtes Verfahren)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

05.05.2010



Träger öffentlicher Belange**von folgender Stelle wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:**

1. Oldenburgische Industrie- und Handelskammer
Moslestraße 6
26122 Oldenburg
2. E.ON Netz GmbH
Betriebszentrum Lehrte
Eisenbahnlängsweg 2a
31275 Lehrte
3. transpower stromübertragungs gmbh
Betriebszentrum Lehrte
Eisenbahnlängsweg 2a
31275 Lehrte
4. Polizeistation Rastede
Bahnhofstraße 24
26180 Rastede
5. Gasunie Deutschland Services GmbH
Pelikanplatz 5
30021 Hannover
6. EWE Netz GmbH
Netzregion Oldenburg / Varel
Staulinie 16 –17
26122 Oldenburg
7. ExxonMobil Production Deutschland GmbH
Riethorst 12
30659 Hannover
8. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg
Theodor-Tanzten-Platz 8
26122 Oldenburg

Träger öffentlicher Belange

von folgender Stelle wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Ammerland
Ammerlandallee 12
26655 Westerstede
2. Verkehrsverbund Bremen / Niedersachsen (VBN)
Willy-Brandt-Platz 7
28215 Bremen
3. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
Geschäftsbereich Oldenburg
Kaiserstraße 27
26122 Oldenburg
4. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband
Georgstraße 4
26919 Brake
5. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
Ammerländer Heerstraße 140
26129 Oldenburg
6. Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH + Co.KG
Bavinkstraße 23
26789 Leer

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede</p>	
<p>Ich bitte - auch wegen der kleinen Planfläche abseits der städtebaulich integrierten Lage darzulegen, mit welchen Festsetzungen eine Mischgebietsentwicklung garantiert und eine Entwicklung zu einem faktischen Wohngebiet (das einen erhöhten immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruch hätte) verhindert werden soll / kann.</p> <p>Da meiner Unteren Wasserbehörde die pauschale Aussage (Kapitel 7.0 - verkehrliche und technische Infrastruktur), anfallendes Oberflächenwasser über den Seitengraben (der K 131) abzuleiten, nicht ausreicht, ist ihr für eine abschließende Prüfung die gesicherte Oberflächenentwässerung mit einem Entwässerungskonzept (Grobkonzept mit den bestehenden und zukünftigen Entwässerungseinrichtungen) noch nachzuweisen. Sollte sich hieraus ergeben, dass örtlich vorhandene alte Durchlässe in den Straßen und Grundstückszufahrten zu klein bemessen sind, hält sie einen Austausch der Rohre für erforderlich. Rechtzeitig vor Baubeginn ist bei meiner Unteren Wasserbehörde eine Erlaubnis für die Einleitung des Oberflächenwassers zu beantragen.</p> <p>Es ist der Anschluss des Plangebietes an das zentrale Schmutzwasserkanalnetz der Gemeinde erforderlich.</p> <p>Ich vermissen in der Planzeichnung den Lärmpegelbereich II entsprechend textlicher Festsetzung Nr. 6 a. Der Schutzanspruch (s. besonders gekennzeichneten Bereich für Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6 b) darf sich nicht nur auf die überbau-</p>	<p>Kommunales Planungsziel ist die Bereitstellung bedarfsorientierter Mischgebietsflächen, dem mit der Festsetzung eines Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauNVO auf Ebene der vorliegenden Bauleitplanung Rechnung getragen wird. Hierdurch werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die reguläre Zulässigkeit bzw. Ansiedlung von Wohngebäuden, Geschäfts- und Bürogebäuden und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke geschaffen. Diese Nutzungen sind für ein Mischgebiet typisch. Bei der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes für das Plangebiet wären die genannten Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig. Geschäfts- und Bürogebäude wären nicht zulässig. Da aktuell die Absicht zur Ansiedlung eines Geschäfts- und Bürogebäudes besteht und ein zu Wohnzwecken genutztes Gebäude örtlich vorhanden ist, zeichnet sich eine künftig gemischte Nutzungsstruktur bereits ab. Eine Mischgebietsnutzung wird unter diesen Voraussetzungen bereits garantiert.</p> <p>Der Hinweis zur Oberflächenentwässerung wird zur Kenntnis genommen. Die konfliktfreie Ableitung des anfallenden Niederschlagswasser wird über den Anschluss an den im Bereich der Oldenburger Straße (K 131) gelegenen Regenwasserkanal gewährleistet. Die weitere Entwässerung erfolgt über die Einleitung des Regenwassers in die Hülsbäke (Vorfluter). Rechtzeitig vor Baubeginn werden die erforderlichen Anträge für die wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung des Oberflächenwassers in den Regenwasserkanal gestellt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 6a erfolgt zur Klarstellung die Kennzeichnung des Lärmpegelbereiches II in der Planzeichnung zum Bebauungsplan. Darüber hinaus wird der Anregung in Bezug auf die textliche Festsetzung Nr. 6b ge-</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>baren Flächen beschränken.</p> <p>Ich bitte, die Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 01.04.2010 in diese Planung einfließen zu lassen.</p> <p>Ich empfehle, die Ausführungen zur ÖPNV-Anbindung in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf unter Kapitel 7.0 - verkehrliche und technische Infrastruktur - wie folgt zu korrigieren: "Die nächste, fußläufig erreichbare Bushaltestelle (innerhalb eines 600m-Radius), die durch die Regionalbuslinie 340 (Oldenburg - Rastede - Jaderberg) bedient wird, ist die Haltestelle "Hankhausen, Buchenstraße". Des Weiteren hält dort die Linie 342, die allerdings vorrangig auf die Schülerbeförderung ausgerichtet ist. Am Wochenende hält dort die Nachtbuslinie N31 (Oldenburg - Rastede - Wiefelstede - Tange)."</p> <p>Meine Untere Denkmalschutzbehörde weist auf die Parkanlage "Schlosspark Rastede", sowie das "Hirschtor" in der Nähe des Plangebietes hin.</p>	<p>folgt. Zur Vermeidung von Konflikten hinsichtlich Lärmschutz erfolgt zur Klarstellung zusätzlich die Kennzeichnung der betreffenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen als besonders gekennzeichnete Bereich für Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche.</p> <p>Die mit Schreiben vom 01.04.2010 eingegangene Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 79 D berücksichtigt.</p> <p>Der Anregung zur Korrektur der Ausführungen zur ÖPNV-Anbindung des Plangebietes wird zur Klarstellung gefolgt.</p> <p>Der Hinweis aus denkmalschutzrechtlicher Sicht wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 79 D wird darauf hingewiesen, dass sich nordwestlich des Plangebietes die Parkanlage „Schlosspark Rastede“ sowie das „Hirschtor“ befinden.</p>
<p>Verkehrsverbund Bremen / Niedersachsen (VBN) Willy-Brandt-Platz 7 28215 Bremen</p>	
<p>Wir haben grundsätzlich keine Bedenken bezüglich der oben genannten Planungen. Wir begrüßen die Aussagen zur Anbindung des Gebietes an den öffentlichen Personennahverkehr. Wir möchten Sie jedoch bitten, die textlichen Ausführungen zu korrigieren. Laut dem ZVBN / VBN-Haltestellenkonzept sollte die Entfernung zur Haltestelle im ländlichen Raum nicht mehr als 600 m bzw. im innerstädtischen Bereich nicht mehr als 300 m betragen. Die im Text aufgeführten Haltestellen, die vorrangig auf die Schülerbeförderung ausgerichtet sind, liegen von dem Planungsgebiet zu weit entfernt, als dass sie das Planungsgebiet erschließen. Wir möchten Sie daher bitten den letzten Halbsatz in der Klammer zu streichen.</p>	<p>Die Hinweise zum öffentlichen Personennahverkehr werden zur Kenntnis genommen und im Weiteren befolgt. Die Aussagen zu den Haltestellen werden entsprechend der Anregung überarbeitet.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg</p>	
<p>Der Geltungsbereich o.g. Bebauungsplanes grenzt an die K 131 und an den Kreisverkehrsplatz K 131 / K 134 / Gemeindestraße Cäciliering innerhalb der Ortsdurchfahrt Rastede. Vorgesehen ist die Neuausweisung einer Mischgebietsfläche, konkrete Angaben zur verkehrlichen Erschließung des Plangebietes beinhaltet der Bebauungsplanentwurf nicht. Die von der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV-OL) zu vertretenden Belange sind von der vorliegenden Planung betroffen. Folgendes ist zu beachten:</p> <p>Die Nutzung der Mischgebietsflächen kann eine erhebliche Anzahl von Verkehren hervorrufen. Angaben über die erwartete Verkehrsmenge aus dem Mischgebiet werden im Bebauungsplanentwurf nicht gemacht. Zum Verkehrsaufkommen werden ergänzende Angaben für erforderlich gehalten.</p> <p>Durch die verkehrliche Erschließung des Plangebietes, bzw. neu geplante Zufahrten dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der K 131 und im Kreisverkehrsplatz nicht mehr als unvermeidbar beeinträchtigt werden, d.h. Zufahrten können nur außerhalb des Kreisverkehrsplatzes angelegt werden. Um das Zufahrtverbot im Bebauungsplan eindeutig darzustellen, sollte an die K 131 und der Gemeindestraße im Kreuzungsbereich (Kreisverkehrsplatz bis zum Ende der Mittelinseln zuzüglich Schleppkurven) das Planzeichen "Bereich ohne Ein- und Ausfahrt" festgesetzt werden.</p> <p>Wie auch dem Bebauungsplanentwurf zu entnehmen ist, ist das Plangebiet durch die vom Verkehr auf der K 131 und des Kreisverkehrsplatzes ausgehenden Emissionen belastet. Aus dem in Ziff. 4.2 der Begründung angeführten schalltechnischen Gutachten des Büros ted, Bremerhaven geht nicht hervor, welche Prognosewerte für die K 131 verwendet wurden. In dem hier vorliegenden Verkehrsentwicklungsplan (Vorentwurf aus dem Jahr 2001) Verkehrsuntersuchungen aus dem Jahr 2005 des Büros IST, Schortens wurden Trendprognosen für das Jahr 2015 erstellt. Allgemein</p>	<p>Der Anregung zur Einstellung ergänzender Angaben zum Verkehrsaufkommen aus dem Plangebiet bzw. durch die Nutzung der Flächen wird nicht gefolgt. Es handelt sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um eine Angebotsplanung. Konkrete Nutzungen und deren Verkehrsaufkommen sind derzeit nicht bekannt. Es können keine eindeutigen Aussagen zur Thematik gemacht werden.</p> <p>Der Hinweis zur verkehrlichen Erschließung des Plangebietes wird zur Kenntnis genommen. Zur Vermeidung von Konflikten im Bereich des Kreisverkehrsplatzes wird der Anregung zur Zulässigkeit von Zufahrten ausschließlich außerhalb des Kreisverkehrsplatzes gefolgt. Zur Regelung dieses Sachverhaltes erfolgt nachträglich die Festsetzung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB für den Kreuzungsbereich (Kreisverkehrsplatz bis zum Ende der Mittelinseln zuzüglich Schleppkurven).</p> <p>Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung des Büros ted, Bremerhaven wurden die Geräuschemissionen und die resultierenden Geräuschimmissionen durch die Oldenburger Straße (K 131) auf Basis einer Langzeitimmissionsmessung ermittelt. Die Beurteilung der Geräuschimmissionen wurde auf das Prognosejahr 2015 gestellt. Demzufolge ergibt sich für das Jahr 2025 eine mittlere Verkehrszunahme von ca. 10 % (mittlere Zunahme von 1 % pro Jahr). Ausgehend von den Ansätzen der schalltechnischen Untersuchung in der Betrachtungsvariante 2 ist mit einer mittleren</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>üblich ist ein Prognosezeitraum von 15 Jahren, d. h. für den aktuell vorliegenden Bebauungsplanentwurf wäre als Prognosehorizont das Jahr 2025 anzunehmen.</p> <p>Vorsorglich weise ich darauf hin, dass für neu geplante Nutzungen gegenüber dem Träger der Straßenbaulast der K 131 und der K 134 keine Ansprüche hinsichtlich Immissionsschutz bestehen und bitte um Aufnahme eines entsprechenden Hinweises in die Planzeichnung des Bebauungsplanes.</p> <p>Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen und Hinweise vor Veröffentlichung des Bebauungsplanes. 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>Pegelzunahme von 0,4 dB(A) zu rechnen. Dieser Pegelanstieg ist aus akustischer Sicht als vernachlässigbar einzustufen und in der Regel messtechnisch sehr schwer bzw. aufgrund der Genauigkeiten eingesetzter Messtechniken nicht nachweisbar. Des Weiteren ist anzumerken, dass eine jährliche Verkehrszunahme von 1 % eine konservative Betrachtung i. S. d. Immissionsschutzes darstellt und auf lange Sicht nicht zwingend verkehrliche Entwicklungen widerspiegelt. In weiterführenden gesetzlichen Beurteilungsvorschriften (TA Lärm) werden zusätzliche Geräuschimmissionen, die zu einer Pegelerhöhung von 0,4 dB(A) führen, als zusätzliche Immissionen ohne Auswirkungen dargestellt. Ferner wurden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 79 D Mindestanforderungen für den passiven Schallschutz hinsichtlich der Verkehrslärmimmissionen an den Baukörpern festgeschrieben. Diese Mindestanforderungen leiten sich aus Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 „Schallschutz im Städtebau“ ab. Bei der Festlegung dieser Lärmpegelbereiche wurde normenkonform ein pauschaler Zuschlag von 3 dB(A) für unterschiedliche Schalleinfallswinkel ausgehend vom betrachteten Verkehrsweg berücksichtigt. Unter Berücksichtigung dieser Sachverhalte lässt sich der beschriebene Pegelanstieg als vernachlässigbar einschätzen.</p> <p>Der Anregung zur Aufnahme eines Hinweises wird gefolgt. Im Rahmen der Bauleitplanung wird nachrichtlich darauf hingewiesen, dass gegenüber dem Träger der Straßenbaulast der K 131 und der K 134 keine Ansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden können.</p> <p>Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
<p>Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband Georgstraße 4 26919 Brake</p>	
<p>Wir haben die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes zur Kenntnis genommen. Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Versorgungsanlagen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten</p>	<p>Der Hinweis zu der im Plangebiet befindlichen Wasserversorgungsleitung des OOWV (180 PE-HD) wird zur Kenntnis genommen. Die Leitung befindet sich im straßenseitigen Bereich des Bebauungsplanes innerhalb der</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in den Kreuzungsbereichen, überbaut werden.</p> <p>Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW - Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass diese gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen.</p> <p>Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, gegebenenfalls für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p> <p>Das ausgewiesene Planungsgebiet muss durch die bereits vorhandenen Versorgungsleitungen als voll erschlossen angesehen werden. Sofern eine Erweiterung notwendig werden sollte, kann diese nur auf der Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des OOWV durchgeführt werden. Wann und in welchem Umfang eine Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde Rastede und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen.</p> <p>Um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.</p> <p>Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegung!arbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsleitungen in dem anliegenden Planausschnitt ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Kaper, Tel. 04488/845211, von unserer Betriebsstelle in Westerstede in der Örtlichkeit an.</p> <p>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.</p>	<p>nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden nicht zulässig. Eine Überbauung der Leitung kann daher ausgeschlossen werden. Dennoch wird die Trasse der Leitung zur Vermeidung von Konflikten gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB als unterirdische Hauptversorgungsleitung nachträglich im Bebauungsplan festgesetzt. Da die Erreichbarkeit der Leitung im Hinblick auf die Bestimmungen des Bebauungsplanes sichergestellt ist, wird auf die Festsetzung von mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen verzichtet.</p> <p>Die weiteren nachstehenden Hinweise werden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>

Anregungen		Abwägungsvorschläge
<p>Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH Ammerländer Heerstraße 140 26129 Oldenburg</p>		
<p>Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Wir weisen jedoch auf folgendes hin: Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs ist die Verlegung neuer Telekommunikationsanlagen erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur Oldenburg, Ammerländer Heerstraße 140, 26129 Oldenburg, Tel. (0441) 2 34 - 68 75, so früh wie möglich, mindestens 8 Wochen vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>		<p>Der Hinweis auf die erforderliche Verlegung weiterer Telekommunikationsanlagen wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>
<p>Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH + Co.KG Bavinkstraße 23 26789 Leer</p>		
<p>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 23.03.10. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage aus den beiliegenden Bestandsplänen ersichtlich ist.</p> <p>Planzeug über die vorhandenen Anlagen können Sie auch bei unserer Web-Auskunft (Einstieg und Anmeldung unter: https://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft) kostenlos ausdrucken. Bzw. bei der Planauskunft in 54292 Trier, Zurmaiener Str. 175, unter der E-Mail Adresse: planauskunft1@kabeldeutschland.de oder der Fax-Nr.: (089) 923342 -11 80, anfordern.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.</p>		<p>Der Hinweis zu den im Plangebiet befindlichen Telekommunikationsanlagen wird zur Kenntnis genommen. Diese befinden sich im straßenseitigen Bereich außerhalb des Geltungsbereiches bzw. im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden nicht zulässig. Da die Erreichbarkeit der Leitungen somit sichergestellt ist und eine Überbauung ausgeschlossen werden kann, wird auf die Festsetzung der Leitungstrassen verzichtet. Im Rahmen der Bauausführung werden die Leitungen berücksichtigt.</p> <p>Die weiteren nachstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>