

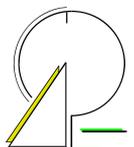
GEMEINDE RASTEDE Landkreis Ammerland

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8 „Oldenburger Straße / Bahnhofstraße“

öffentliche Auslegung
(§ 3 (2) BauGB)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

05.08.2010



Träger öffentlicher Belange**von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:**

1. Landwirtschaftskammer Niedersachsen
Bezirksstelle Oldenburg Nord
Im Dreieck 12
26127 Oldenburg
2. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg
Theodor-Tantzen-Platz 8
26122 Oldenburg
3. E.ON Netz GmbH
Betriebszentrum Lehrte – Leitungen
Eisenbahnlängsweg 2a
31275 Lehrte
4. Gasunie Deutschland Services GmbH
Pelikanplatz 5
30177 Hannover
5. EWE NETZ GmbH
Netzregion Oldenburg/Varel
Staulinie 16-17
26122 Oldenburg
6. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
Ammerländer Heerstraße 140
26129 Oldenburg
7. Transpower Stromübertragungs GmbH
Vor dem Nordwald 14
31275 Lehrte
8. Polizeiinspektion Oldenburg-Stadt / Ammerland
Polizeistation Rastede
Bahnhofstraße 26
26180 Rastede

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Ammerland
Ammerlandallee 12
26655 Westerstede

2. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege
Referat für Archäologie
Stützpunkt Oldenburg
Ofener Straße 15
26121 Oldenburg

3. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
Geschäftsbereich Oldenburg
Kaiserstraße 27
26122 Oldenburg

4. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband
Georgstraße 4
26919 Brake

5. Oldenburgische Industrie- und Handelskammer
Moslestraße 6
26122 Oldenburg

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede</p>	
<p>Stellungnahme vom 29.06.2010 Die textliche Festsetzung Nr. 3 ist gemäß Abwägungsvorschlag der Gemeinde mit der Begründung (Kapitel 5.2: Überschreitung der Grundflächenzahl nur durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) zu harmonisieren.</p> <p>Ich bitte auch darum, die Angaben zum Maßstab (Verfahrensleiste und Begründung, Kapitel 2.1: M= 1:1000) mit der Planzeichnung (M= 1:500) zu harmonisieren und um Übersendung des Durchführungsvertrages.</p> <p>Für eine zeitnahe Prüfung der so genannten Planreife bitte ich, mir mit Ende der öffentlichen Auslegung alle eingegangenen Stellungnahmen unverzüglich vorzulegen.</p> <p>Stellungnahme vom 05.07.2010 <u>Inanspruchnahme von Kreisstraßenareal</u> Gem. dem anliegenden Antrag des Planungsbüros Diekmann & Mosebach ist zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 vorgesehen, den vorhandenen Gehweg in einer Breite von ca. 2,00m aufzunehmen und hier einen Pflanzstreifen anzulegen. Eigentümer dieser Fläche ist der Landkreis Ammerland. Die Straßenbaulast für den Gehweg liegt bei der Gemeinde Rastede. Zur Nutzung der Fläche wäre daher der Abschluss eines Nutzungsvertrages mit dem Bauherrn erforderlich.</p> <p>Weiterhin überreiche ich als Anlage die Fotokopie der Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg, vom 29.06.2010. Ich bitte um Stellungnahme ob seitens der Gemeinde Rastede als Straßenbaulastträger des Gehweges, insbesondere unter Berücksichtigung der zu Punkt 2. ausgeführten Bedenken, dem Abschluss eines Nutzungsvertrages zugestimmt wird.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt, die textliche Festsetzung wird angepasst. Die Überschreitung der zulässigen GRZ von 0,6 bezieht sich auf die Grundflächen gem. § 19 (4) BauNVO (Garagen und Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Erdoberfläche).</p> <p>Den Hinweisen wird gefolgt. Die Angaben in der Verfahrensleiste und in der Planzeichnung werden harmonisiert. Der Durchführungsvertrag wird übersendet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Anlage des im Planentwurfs (Freiflächenplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8) dargestellten Grünstreifens ist mit der Annahme erfolgt, dass der vorhandene Gehweg im Straßenraum der Oldenburger Straße nicht verändert wird. Im Zuge einer vermessungstechnischen Überprüfung der örtlichen Situation hat sich ergeben, dass der ursprünglich angenommene Raum neben dem Gehweg der Verkehrsanlage für die Anlage eines Grünstreifens nicht zur Verfügung steht. Folglich wird der Grünstreifen auf das private Grundstück verlagert. Im Rahmen einer beschränkten Beteiligung nach § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB (vereinfachtes Verfahren) ist bezüglich dieser Planänderung mit den unmittelbar Planungsbetroffenen, d. h. dem Flächeneigentümer, dem Landkreis Ammerland als Eigentümer der Verkehrsfläche und der Gemeinde Rastede als Straßenbaulastträger des Gehweges, Einvernehmen hergestellt worden.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege Referat für Archäologie Stützpunkt Oldenburg Ofener Straße 15 26121 Oldenburg</p>	
<p>Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen folgende Bedenken und Anregungen vorgetragen:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich im historischen Kern von Rastede. Unmittelbar nördlich davon wurden in der Vergangenheit bei Kanalisationsarbeiten archäologische Funde getätigt (Rastede, FStNr. 116). Aus einem Umkreis von ca. 500 m sind zudem bereits weitere archäologische Fundplätze unterschiedlicher Zeitstellungen bekannt.</p> <p>Auch im Plangebiet ist mit hoher Wahrscheinlichkeit untertägig historische Denkmalsubstanz vorhanden. Dabei handelt es sich um Bodendenkmale, die durch das Nieders. Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Sämtliche Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.</p> <p>Daraus ergeben sich folgende denkmalpflegerische Notwendigkeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zunächst sollte auf der bisher unbebauten Fläche des überplanten Areals durch entsprechende Fachleute mittels eines Baggersuchschnittes geklärt werden, wo weitere Denkmalsubstanz vorhanden ist. • Abhängig von diesem Untersuchungsergebnis ist ggf. eine fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabung notwendig. • Dauer und Umfang der Ausgrabung ist von der Befundsituation abhängig. Maßgeblich ist dafür auch, in welchem Ausmaß mit den ehemals bestehenden Gebäuden bereits in den Untergrund eingegriffen wurde. • Die entstehenden Kosten für die Voruntersuchungen und ggf. notwendigen Ausgrabungen können nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen werden. • Wir regen an, dass sich der Vorhabenträger frühzeitig mit der Archäologischen Denkmalpflege in Verbindung setzt, um das weitere Vorgehen abzusprechen. 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf die notwendige Erteilung einer denkmalrechtlichen Genehmigung gem. § 13 NDSchG wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zukünftig nachrichtlich hingewiesen. Die notwendigen Maßnahmen (z. B. Baggersuchschnitt) werden im Rahmen der Genehmigungsplanung bestimmt und berücksichtigt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg</p>	
<p>Stellungnahme vom 15.06.2010 Das Plangebiet des o. g. Bebauungsplanes grenzt an die K 131 innerhalb der Ortsdurchfahrt Rastede. Die Belange der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV-OL) sind von der vorliegenden Planung betroffen. Folgendes ist zu beachten:</p> <p>1. Die Sichtfelder liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Dennoch halte ich es für sinnvoll, in den Bebauungsplan aufzunehmen, dass die Hecke an der K 131 eine Höhe von 0,6 m über den Fahrbahnen nicht überschreiten darf (vergl. Schnitte im Freiflächenplan). Denkbar hierfür wäre eine Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 8.</p> <p>2. Gemäß Ziff. 1 der Begründung ist der Freiflächenplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der Planteil des Bebauungsplanentwurfes und der Freiflächenplan enthalten jedoch widersprüchliche Festsetzungen. Der Pflanzstreifen mit der geplanten Hecke und den Hochstämmen an der K 131 ist außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, d. h. auf Straßengrund, dargestellt. Der Freiflächenplan ist an die Planzeichnung anzupassen.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung der gültigen Bauleitplanung einschließlich Begründung.</p> <p>Stellungnahme vom 29.06.2010 Gem. Ziff. 1. der Begründung des Bebauungsplanentwurfes ist der Freiflächenplan verbindlicher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Planteil des Bebauungsplanentwurfes und der Freiflächenplan enthalten jedoch widersprüchliche Festsetzungen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes (Planzeichnung) endet an der Grundstücksgrenze zur K 131, während im Freiflächenplan der 1 m breite Pflanzstreifen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, d. h. auf Straßengrund, vorgesehen ist.</p>	<p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt. In der textlichen Festsetzung Nr. 8 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird geregelt, dass die Anpflanzungen entsprechend den Aussagen des Freiflächenplanes vorzunehmen sind. Dieser ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die hierin getroffenen Aussagen sind dementsprechend verbindlich. Eine Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 8 ist nicht erforderlich.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Der für die mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmten Heckenpflanzung vorgesehene Grünstreifen wird im Weiteren auf die private Grundstückfläche und somit in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 gelegt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Anlage des im Planentwurfes (Freiflächenplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8) dargestellten Grünstreifens ist mit der Annahme erfolgt, dass der vorhandene Gehweg im Straßenraum der Oldenburger Straße nicht verändert wird. Im Zuge einer vermessungstechnischen Überprüfung der örtlichen Situation hat sich ergeben, dass der ursprünglich angenommene Raum neben dem Gehweg der Verkehrsanlage für die Anlage eines Grünstreifens nicht zur Verfügung steht. Folglich wird der Grünstreifen auf das pri-</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Im Zuge des im Jahr 2007 erfolgten Ausbaues der K 131 wurden auf der Westseite der Fahrbahn ein 1,25 m breiter Pflanzstreifen, ein 2,0 m breiter Radweg und ein 1,5 m breiter Gehweg angelegt. Der Gehweg verläuft unmittelbar an der Grundstücksgrenze. Für den im Freiflächenplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 vorgesehenen Pflanzstreifen müsste der vorhandene Gehweg in einer Breite von 1,0 m aufgenommen werden. Die für Radfahrer und Fußgänger zur Verfügung stehende Fläche hätte dann noch eine Breite von rd. 2,5 m. Nach Auffassung der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV-OL) kann dem Antrag aus folgenden Gründen nicht zugestimmt werden.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Der Ausbau der K 131 ist in den Jahren 2007/2008 nach dem Entflechtungsgesetz (ehemals GVFG) mit 60 % Zuschuss gefördert worden. Die Abrechnung der Maßnahme ist mit der zuständigen Bewilligungsbehörde bisher nicht erfolgt. 2. Zur Zeit ist in der OD Rastede auf der Ostseite der K 131 ein durchgehender Rad- und Gehweg vorhanden (VZ 241) Eine Einengung des Verkehrsraumes für Fußgänger und Radfahrer ist aus verkehrlicher Sicht bedenklich. 	<p>vate Grundstück verlagert. Im Rahmen einer beschränkten Beteiligung nach § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB (vereinfachtes Verfahren) ist bezüglich dieser Planänderung mit den unmittelbar Planungsbetroffenen, d. h. dem Flächeneigentümer, dem Landkreis Ammerland als Eigentümer der Verkehrsfläche und der Gemeinde Rastede als Straßenbaulastträger des Gehweges, Einvernehmen hergestellt worden. Eine räumliche Verringerung des Gehweges ist nicht vorgesehen.</p>
<p>Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband Georgstraße 4 26919 Brake</p>	
<p>In unserem Schreiben vom 17.03.2009 Tla-302/10/He haben wir bereits eine Stellungnahme zum oben genannten Vorhaben abgegeben.</p> <p>Bedenken und Anregungen werden daher, soweit unsere damaligen Hinweise beachtet werden, nicht mehr vorgetragen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsarbeiten berücksichtigt. Die Stellungnahme bezieht sich auf vorhandene Versorgungsleitungen DN100 bzw. DN150, Hausanschlussleitungen sowie die Berücksichtigung der DVGW-Arbeitsblätter im Rahmen von Bauarbeiten. Übergeordnete Versorgungsleitungen verlaufen nicht innerhalb des Plangebietes, so dass die Festsetzung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen nicht notwendig ist.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Oldenburgische Industrie- und Handelskammer Moslestraße 6 26122 Oldenburg</p>	
<p>Die oldenburgische IHK hat in der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu dem oben genannten Planverfahren mit Schreiben vom 16. April 2010 Stellung genommen. Ergänzend dazu äußert sich die Oldenburgische IHK wie folgt:</p> <p>Wir haben davon Kenntnis erlangt, dass die Verkaufsfläche der Läden des geplanten Wohn- und Geschäftshauses insgesamt mehr als 800 m² betragen soll. Bekanntermaßen ist das geplante Vorhaben somit im Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO unzulässig. Wir haben unverändert dann keine Bedenken gegen das Vorhaben, wenn die Verkaufsfläche insgesamt weniger als 800 m² beträgt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 wird ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m² ist hier unzulässig. Konkret geplant ist die Ansiedlung eines Wohn- und Geschäftshauses mit kleinen, eigenständigen Einzelhandelseinheiten, deren Verkaufsflächen jeweils deutlich unter dieser Grenze liegen. Die Ansiedlung z. B. eines Einkaufszentrums ist nicht geplant.</p> <p>Entsprechend dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG 4C8.05 vom 24. November 2005) ist ein Betrieb dann als selbständig anzusehen, wenn er unabhängig von anderen Betrieben genutzt werden kann und deshalb als eigenständiges Vorhaben genehmigungsfähig wäre. Der räumliche Zusammenhang allein reicht nicht aus, um die Addition der Verkaufsflächen zur Großflächigkeit zu rechtfertigen. Die Einhaltung der maximalen Verkaufsflächengrößen der Einzelbetriebe wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens gewährleistet.</p>