Anlage 3 zu Vorlage 2010/163

Gemeinde Rastede

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1

„Südlich Brombeerweg“

- 2. Änderung

Verfahrensstand:

Abwägungsvorschläge
nach erneuter öffentlicher Auslegung
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
i.V.m. § 13 aBauGB

Von folgenden Behörden wurden Hinweise/Anregungen gegeben:

1.	OOWV	01.09.2010
2.	Verkehrsverband Bremen/Niedersachsen	09.09.2010
3.	Landkreis Ammerland	24.09.2010
4.	IHK	29.09.2010

Folgende Träger die antworteten, haben keine Anregungen geäußert:

5.	Transpower Stromübertragung GmbH	02.09.2010
6.	Gasunie Deutschland Services GmbH	03.09.2010
7.	EWE NETZ GmbH	09.09.2010
8.	e on / Netz GmbH	07.09.2010
9.	Telekom	17.09.2010
10.	Polizeiinspektion Oldenburg-Stadt/Ammerland	21.09.2010
11.	Kabel Deutschland	28.09.2010

Folgende Bürger haben Anregungen geäußert:

Von folgenden Trägern wurden Hinweise gegeben:

1 OOWV					**30.08.2010**
Die Stellungnahme beinhaltet		Anregungen	x	Hinweise	

Zusammenfassung der Stellungnahme	**Abwägungsvorschlag**
Wir nehmen zu dem o, g. Bebauungsplanentwurf wie folgt Stellung: Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Versorgungsleitungen DN 100 und Hausanschlussleitungen. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und ggfs. im Rahmen der Erschließungs- bzw. Bauplanung beachtet.
Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. 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.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und ggfs. im Rahmen der Erschließungs- bzw. Bauplanung beachtet.
Das ausgewiesene Planungsgebiet muss durch die bereits vorhandenen Versorgungsleitungen als voll erschlossen angesehen werden. Ob und in welchem Umfang eine Erweiterung erfolgt, muss rechtzeitig gemeinsam festgelegt werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten. Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und ggfs. beachtet.
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 1845211, in der Örtlichkeit an.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und ggfs. im Rahmen der Erschließungs- bzw. Bauplanung beachtet.
Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.	Dem OOWV wird nach Satzungsbeschluss eine Ausfertigung des genehmigten Bebauungsplanes übersandt.

2 VBN Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen					**09.09.2010**
Die Stellungnahme beinhaltet		Anregungen	x	Hinweise	

Zusammenfassung der Stellungnahme	**Abwägungsvorschlag**
Wir haben grundsätzlich keine Bedenken bezüglich der oben genannten Planungen. Wir begrüßen die Aussage zur Anbindung des Planungsgebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr, wir möchten jedoch den Satz präzisieren.	

Das Planungsgebiet wird von der Haltestelle “Wahnbek, Brombeerweg" erschlossen, die von den Linien 340 und 342 bedient wird. Die Linie 340 verbindet das Planungsgebiet mit dem Ortsteil Rastede und dem Oberzentrum Oldenburg. Die Linie 342 ist vorwiegend auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet.	Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

3 Landkreis Ammerland					**24.09.2010**
Die Stellungnahme beinhaltet		Anregungen	x	Hinweise	

Zusammenfassung der Stellungnahme	**Abwägungsvorschlag**
Da die 1. Änderung zum vorhabensbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 bereits am 20.07.2007 in Kraft getreten ist, empfehle ich die Umbenennung dieses Bauleitplanverfahrens in "2. Änderung des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1".	Der Hinweis wird zustimmend zur Kenntnis genommen. Das Änderungsverfahren wird als 2. Änderung bezeichnet.
Die naturschutzfachlichen Ausführungen (s. textliche Festsetzung Nr. 9, nachrichtliche Übernahme Nr. 3 und Begründung) sollten mit dem seit 01.03.2010 geltenden novellierten Bundesnaturschutzgesetz und mit dem seit 01.03.2010 in Kraft getretenen Niedersächsischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) harmonisiert werden (das Niedersächsische Naturschutzgesetz - NNatG - ist am 01.03.2010 außer Kraft getreten).	Die Gesetzesangaben werden entsprechend der Hinweise aktualisiert.
Auch die straßenrechtlichen Ausführungen sollten überarbeitet werden (die Bauverbotszone entlang Kreisstraßen basiert auf § 24 des Niedersächsischen Straßengesetzes, nicht auf § 9 des Bundesfernstraßengesetzes - s. nachrichtlichten Hinweis Nr. 1). In diesem Zusammenhang bitte ich auch darum, die Bauverbotszone im Plan zu kennzeichnen. Die nachrichtlichten Übernahmen Nr. 1 und 2 sind, soweit sie sich auf Werbeanlagen beziehen, wegen der Änderung des Niedersächsischen Straßengesetzes (in Kraft getreten am 1.11.2009) obsolet.	Die Gesetzesangaben werden entsprechend der Hinweise angepasst.
Die Angabe des § 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Reine Wohngebiete - in der textlichen Festsetzung Nr. 9 macht keinen Sinn und ist zu streichen.	Die Gesetzesangaben werden entsprechend der Hinweise aktualisiert.
Bodenfunde sind nicht der Ostfriesischen Landschaft in Aurich (s. Hinweis Nr. 2) zu melden, sondern der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landkreis Ammerland)/ dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg.	Der Hinweis wird entsprechend angepasst.
Ich bitte um Beachtung des § 12 Abs. 3 a BauGB und Vorlage des Durchführungsvertrages.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
Ich vermisse die Nutzungsfestsetzung im Bereich der Maßnahmenfestsetzung Wallheckenschutzstreifen (s. textliche Festsetzung Nr. 9) und der Wallhecke (s. nachrichtliche Übernahme Nr. 3).	Die Fläche ist als extensives Grünland anzulegen. Die textliche Festsetzung wird entsprechend ergänzt.

Die Planzeichenerklärung der umgrenzten Fläche für Ausstellungs-Stellplätze und Stellplätze sollte einen Hinweis auf die textliche Festsetzung Nr. 6 enthalten.	Es wird dem Hinweis gefolgt, die Legende der Planzeichnerklärung wird entsprechend ergänzt.
Da ohnehin der Gebäudebestand an der Kreisstraße 131 hinsichtlich zukünftiger Lärmminderungserfordernisse (EU-Umgebungslärmrichtlinie, Stufe 2) zu berücksichtigen ist, bitte ich vorsorgend zu prüfen, ob für Neubauten bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen in nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter Lärmpegelbereiche zum Schutz vor Straßenverkehrslärm festzusetzen sind, ggfls. auch für den Bereich möglicher Arbeitsstätten. Sollte dies der Fall sein, mache ich vorsorglich darauf aufmerksam, dass nach obergerichtlicher Rechtsprechung (VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 17.12.2008 - 3 S 358/08) eine erneute Auslegung des Bebauungsplanentwurfs erforderlich wäre.	Die nächstgelegene, straßenseitige Baugrenze hält einen Abstand von ca. 35 bis 40 m zur Straßenmitte ein. Innerhalb des Plangebietes sind nur gewerbliche Nutzungen, u.a. Büros, zulässig. (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 1). Aufgrund dieser Sachlage hält die Gemeinde Rastede eine nähere Ermittlung der Verkehrslärmimmissionen für nicht erforderlich. Zur Klarstellung wird die textliche Festsetzung Nr. 1 noch um folgende Formulierung ergänzt: „Betriebsleiterwohnen ist im Plangebiet nicht zulässig.“
Ich empfehle, die Ausführungen zur ÖPNV-Anbindung in der Begründung zum Bebauungsplanenwurf unter Kapitel 3.2 - Erschließung - wie folgt zu ergänzen: Bei der genannten Busverbindung handelt es sich um die Linie 340, bei der genannten Haltestelle um die Haltestelle "Brombeerweg", die direkt an das Plangebiet angrenzt.	Es werden die Hinweise zur ÖPNV-Anbindung übernommen (vgl. auch die obigen Ausführungen zur Stellungnahme des VBN).
Abschließend weise ich im Vorgriff auf die beabsichtigte Überarbeitung der VV-BauGB auf die aktualisierten Regelungen über die für die Bauleitpläne zu verwendenden Planunterlagen (s. Anlage) hin.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Verfahrensvermerke zur Planunterlage werden entsprechend angepasst.

4 IHK Oldenburg					**29.09.2010**
Die Stellungnahme beinhaltet		Anregungen	x	Hinweise	
Zusammenfassung der Stellungnahme				**Abwägungsvorschlag**	
Mit dem oben genannten Planänderungsverfahren verfolgt die Gemeinde Rastede das Ziel, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Kfz-Handelsbetriebe, nebst Kfz-Werkstatt und Waschanlage sowie einer Freiausstellung zu schaffen.				Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.	
Die Oldenburgische IHK äußert sich zu dem Planvorhaben wie folgt: Gegen das Planvorhaben an diesem Standort erheben wir keine grundsätzlichen Bedenken. Gleichwohl werfen die gegenwärtigen Festsetzungen des Bebauungsplanes einige Fragen auf, zu denen wir folgende Hinweise geben möchten:				Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.	

1. Wir gehen davon aus, dass die Verkaufsfläche der geplanten Verkaufs- und Werkstätten für Autohandel 800 qm übersteigen - insbesondere da die Ausstellungsflächen bauplanungsrechtlich unter Umständen als Verkaufsflächen zu bewerten sind. Die tatsächliche Größe der Verkaufsfläche lässt sich dem Plan nicht entnehmen.	Bei Einbeziehung des Außenflächen wird die Gesamt - Verkaufsfläche deutlich über 2.000 qm liegen.
Bekanntermaßen sind Einzelhandelsbetriebe, die Schwelle zur „Großflächigkeit" überschreiten, im Gewerbegebiet nicht zulässig. Aus Gründen der Rechtssicherheit empfehlen wir die bauplanungsrechtliche Voraussetzung für das Planvorhaben nicht durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes, sondern vielmehr durch die Festsetzung eines Sondergebietes zu schaffen.	Die Festsetzung eines Gewerbegebietes ist für die Art der Nutzung angemessen. Denn es handelt sich beim Autohandel mit Werkstatt um eine Nutzung die typischerweise in ein Gewerbegebiet gehört.
2. Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche empfehlen wir der Gemeinde Rastede, die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente, wie z. B, Unterhaltungselektronik (Autoradios), Reinigungsmittel, Kartenmaterial und Navigationsgeräte, flächenmäßig zu beschränken.	Bei der Planung handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Über den Durchführungsvertrag kann die Gemeinde ggfs. die Verkaufsfläche kritischer Randsortimente begrenzen.
3. Der Kfz-Handel gehört per Fachdefinition nicht zum funktionalen Einzelhandel im engerer Sinne. Das Einzelhandelsgutachten für die Gemeinde Rastede aus dem Jahr 2006 enthält keine Aussagen zur künftigen räumlichen Entwicklung des Kfz-Handels in der Gemeinde.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass der Kfz-Handel im bauplanungsrechtlichen Sinne, z. B. als einzelhandelsrelevante Vorprägung eines Bereiches, zu berücksichtigen ist.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
Wir empfehlen daher, dass Einzelhandelsgutachten für die Gemeinde Rastede zu ergänzen und den Kfz-Handel der Vollständigkeit halber mit aufzunehmen. Aufgrund seiner Charakteristik (u. a. flächenintensiv, zentrale Standorte nicht prägend) scheint die ergänzende Aufnahme des Kfz-Handel in die Liste der nicht-zentrenrelevanten Sortimente sachgerecht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Darüber hinaus würden wir es begrüßen, wenn die Planzeichnung zukünftig eine Maßstabsleiste enthalten würde, so dass trotz verschieden großer Vervielfältigungen (Ausdruck der ".pdf-Datei) die Dimension der Vorhaben ablesbar ist.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei zukünftigen Verfahren beachtet.

Oldenburg, 08.10.2010

Marie-Curie-Straße 1
26129 Oldenburg
T 0441 361164-90
F 0441 361164-99
buero@lux-planung.de
www.lux-planung.de

lux planung

M. Lux -Dipl. Ing.-