

**Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen**

**E i n l a d u n g**

**Gremium:** Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen - öffentlich  
**Sitzungstermin:** Dienstag, 08.03.2016, 16:00 Uhr  
**Ort, Raum:** Neue Aula der KGS Rastede, Eingang Bahnhofstraße,  
26180 Rastede

Rastede, den 26.02.2016

1. An die Mitglieder des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
2. nachrichtlich an die übrigen Mitglieder des Rates

Hiermit lade ich Sie im Einvernehmen mit dem Ausschussvorsitzenden zu einer Sitzung mit öffentlichen Tagesordnungspunkten ein.

**Tagesordnung:**

**Öffentlicher Teil**

- TOP 1 Eröffnung der Sitzung
- TOP 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung
- TOP 3 Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 15.02.2016
- TOP 4 Einwohnerfragestunde
- TOP 5 Windpotenzialstudie 2016  
Vorlage: 2016/035
- TOP 6 63. Änderung des Flächennutzungsplans - Gewerbegebiet Hahn-Lehmden  
Vorlage: 2016/030
- TOP 7 4. Änderung des Bebauungsplans 28 - Gewerbegebiet Hahn-Lehmden  
Vorlage: 2016/031
- TOP 8 4. Änderung des Bebauungsplans 6 F II - Gewerbegebiet zwischen Finkenstraße und Bahnlinie  
Vorlage: 2016/028

## Einladung

---

- TOP 9     Erlass einer Veränderungssperre für das Gewerbegebiet zwischen  
            Finkenstraße und Bahnlinie  
            Vorlage: 2016/029
- TOP 10    Einwohnerfragestunde
- TOP 11    Schließung der Sitzung

Mit freundlichen Grüßen  
gez. von Essen  
Bürgermeister

## B e s c h l u s s v o r l a g e

**Vorlage-Nr.: 2016/035**

freigegeben am **26.02.2016**

**Stab**

Sachbearbeiter/in: Henkel, Günther

**Datum: 19.02.2016**

### **Windpotenzialstudie Rastede 2016**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	08.03.2016	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	14.03.2016	Verwaltungsausschuss
Ö	15.03.2016	Rat

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Gemeinde Rastede spricht sich für die Entwicklung von Windenergieflächen aus und beabsichtigt insoweit die Erweiterung der jetzigen Konzentrationsflächenplanung.
2. Die in Ansehung der Entscheidung zu Ziffer 1. erarbeitete Windpotenzialstudie Rastede 2016 gemäß der Anlage 2 zu dieser Vorlage wird beschlossen.
3. Die Teilflächen, die im Zuge der Windpotenzialstudie Rastede 2016 mindestens die Qualitätsstufe „Mittlere Empfindlichkeit“ oder besser haben, werden für die planerische Entwicklung von Windenergieflächen in Aussicht gestellt.
4. Im Zuge der Erweiterung der Windenergieflächen ist eine umfassende Möglichkeit zur Beteiligung der Bürger anzustreben.

#### **Sach- und Rechtslage:**

Bereits in den 90er-Jahren hatte sich die Gemeinde intensiv mit der Thematik „Erneuerbare Energien“ beschäftigt und eine sogenannte Konzentrationsflächenplanung im Sinne des § 35 Abs. 3 Baugesetzbuch für den Bereich Liethe in Bezug auf Windenergie beschlossen.

Während dies gemessen am Ergebnis aus heutiger Sicht eher als „Einstieg“ zu werten war, haben sich zwischenzeitlich technische, rechtliche aber vor allem auch gesellschaftliche Entwicklungen ergeben, die die Gemeinde spätestens 2012 wieder aufgenommen hat, um sich mit der Thematik erneut intensiv auseinanderzusetzen.

Nachdem Untersuchungen im Land Niedersachsen und darüber hinaus ergeben haben, dass Windenergie, die aus Sicht der erneuerbaren Energien - die derzeit - wohl ertragsreichste Form der Energiegewinnung darstellt, zu entwickeln wäre, hat die kommunale Ebene - bestehend aus Landkreis und Gemeinden im Ammerland – diese Überlegungen aufgegriffen. So wurde beispielsweise auf Kreisebene ein Beschluss gefasst, bereits bis zum Jahre 2020 insgesamt 50 Prozent des Stromverbrauches im Ammerland aus regenerativen Energien decken zu wollen. Gemeinsam wurde deshalb von den Kommunen eine Windpotenzialstudie erarbeitet, die der Frage nachgegangen ist, ob und wenn ja wo geeignete Flächen zur Aufstellung von Windenergieanlagen vorhanden wären.

Dieser Prozess ist auch in der Gemeinde Rastede intensiv begleitet worden (vergleiche hierzu Vorlagen 2012/091, 2012/147 und 2013/018). Zielsetzung war jedoch auch von Anfang an, dass Rastede kein Interesse daran hatte und auch nicht hat, die vom Gesetzgeber eigentlich vorgesehene Privilegierung dieser Anlagen, d. h., die ungeplante und ungesteuerte Zulässigkeit in jedem Teil des Außenbereiches zu akzeptieren. Vielmehr bestand von Anfang an Klarheit darüber, diesen Prozess durch Zugrundelegung von Planungsparametern zu steuern.

Die Folge dieser grundsätzlich von vielen Kommunen präferierten Verfahrensweise war die Darstellung und potenzielle Entwicklungsmöglichkeit einiger weniger geeigneter Flächen bei einer seinerzeit zugrunde gelegten Anlagenhöhe von 190 m Blattspitze (vergleiche hierzu Windpotenzialstudie Landkreis Ammerland – Anlage 1 zu dieser Vorlage).

Nach endgültigem Abschluss der Windpotenzialstudie vom Landkreis Ammerland hatte die Gemeinde die Ergebnisse in eine Konkretisierung auf das Gemeindegebiet bezogen zunächst zurückgestellt, um aktuelle Erkenntnisse der geplanten Neufassung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes abzuwarten. Nachdem diese Ergebnisse nunmehr vorliegen, wurde 2015 die (Weiter-) Entwicklung der Windpotenzialstudie Rastede beauftragt, um konkrete Planungsmöglichkeiten und Vorstellungen für das Gemeindegebiet zu erhalten.

Die Besonderheit der bereits benannten Konzentrationsflächenplanung ist darin zu sehen, dass die Ausweisung von einigen wenigen Flächen unter bestimmten Annahmen in der gesetzlichen Konsequenz zum Ausschluss der Ausweisung weiterer Flächen im sonstigen Gemeindegebiet führt. Diese letztlich die Eigentumsgarantie beschränkende Planung erfordert deshalb eine besonders sorgfältige Auseinandersetzung und Berücksichtigung von Planungsparametern.

Die Gemeinde hat dabei eine Vielzahl von Regelungen, die letztlich auch aus der Rechtsprechung entwickelt worden sind, zu beachten und dieser Planung zugrunde gelegt. Als maßgeblich sind die Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichtes CN 2.07 vom 24.01.2008, 4 CN 1.11 und 4 CN 2.11 jeweils vom 13.12.2012 maßgeblich, jeweils immer wieder weiterentwickelt, zuletzt durch die Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichtes Lüneburg 12 KN 216/13 vom 03.12.2015. Sowohl die Vorgehensweise als auch die Überlegung einer Flächenentwicklung insgesamt wurden unter Berücksichtigung dieser Rechtsprechung erarbeitet; die nach wie vor sehr dynamische Rechtentwicklung in dieser Thematik zeigt, dass, unter Berücksichtigung der bundes- und landespolitischen Vorgaben zur Frage der Energieerzeugung, Flächen von Windenergieanlagen zunehmend eine höhere Bedeutung im Verhältnis zu anderen Schutzgütern zugestanden wird.

Dennoch war und ist es für die Gemeinde wichtig, insbesondere Abstandsregelungen gerade zu bebauten Flächen, auch im Außenbereich, in einem möglichst großen Umfang darzustellen; letztlich wurden Abstände gewählt, die, in einer Äquivalenz betrachtet zur Windpotenzialstudie des Landkreises Ammerland, größer ausgefallen sind.

Die Windpotenzialstudie Rastede 2016 steht darüber hinaus in Bezug auf avifaunistische Betrachtung unter dem Vorzeichen, dass dem Grunde nach flächendeckend aktuelle Daten zur Verfügung standen und umfassend in die Potenzialstudie eingeflossen sind. Damit war nicht nur in der Breite sondern auch in der Tiefe der Betrachtung die Möglichkeit gegeben, eine ausdifferenzierte Studie entwickeln zu können. Dabei hat sich gezeigt, dass einzelne Flächen besondere Vorbehalte in der Nutzung aufweisen. So sind naturräumliche Gegebenheiten für einen Weißstorch, einen Seeadler und Regenbrachvögel zu beachten. Eine Bauleitplanung innerhalb dieser Bereiche wird sich deshalb in einer besonderen artenschutzspezifischen Untersuchung mit dieser Problematik auseinandersetzen haben, wobei zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vorhergesagt werden kann, ob und inwieweit eine Lösungsmöglichkeit überhaupt besteht. Auf die einzelnen Belange wird im Rahmen der ausführlichen Vorstellung in der Sitzung des Ausschusses ausführlich eingegangen werden.

Daneben wurde Wert darauf gelegt, bestimmte Vorgaben der zukünftigen Planung sicherzustellen. Dazu gehört auch, nicht nur der „Windenergie substanziell Raum“, wie dies durch die Rechtsprechung gefordert wird zu geben, sondern auch auf das Landschaftsbild Rücksicht dergestalt zu nehmen, dass die maximale Höhe der Anlagen 150 m betragen soll. Dieser Wert entspricht einem Kompromiss einerseits notwendiger wirtschaftlicher Überlegungen zum Betrieb solcher Anlagen, andererseits berücksichtigt er aber die Erlebbarkeit innerhalb des Landschaftsbildes auch über größere Distanzen. Deshalb wurde in die Überlegung auch die Distanz zwischen Windparks, die zum Teil noch errichtet werden sollen, berücksichtigt, so in Oldenburg, Jade und Ovelgönne.

Insgesamt wurden nur die Flächen ausgewählt, die, in einem Windpark zusammengekommen, eine Mindestanzahl von drei Anlagen ergeben. Dabei hat sich im Rahmen der Untersuchung gezeigt, dass, wie erwartet, unterschiedliche Restriktionen in den einzelnen Flächen bestehen. Die Potenzialstudie hat eine Wertung vorgenommen, die in die Qualitätsstufen geringe, mittlere, hohe und sehr hohe Empfindlichkeit mündet. Die weiteren speziellen Bewertungsergebnisse sind in der Windpotenzialstudie näher dargestellt; auf den Inhalt wird insoweit verwiesen.

Von Anfang an wurde in der Gemeinde Wert darauf gelegt, dass Windenergieanlagen einer grundsätzlichen Akzeptanz der Bevölkerung bedürfen. Deshalb soll die Möglichkeit eröffnet werden, im Zusammenhang mit einer Beteiligungsmöglichkeit Einfluss auf den Betrieb und die wirtschaftliche Gestaltung nehmen zu können.

Details hierzu werden sich allerdings erst im Rahmen einer konkreten Planung zeigen können.

Dies führt auch zur Erläuterung und der Sinnhaftigkeit dieser Studie: Sie dient ausschließlich der Abwägungseinschätzung des Rates der Gemeinde Rastede, konstruktiv über die Erweiterung von Flächen für Windenergieanlagen in Bezug auf bestimmte Teilbereiche der Gemeinde entscheiden zu können.

Weder die Studie noch der Beschluss können aber letztlich dass sich notwendigerweise anschließende Flächennutzungsplan- bzw. Bebauungsplanverfahren ersetzen, welches überhaupt erst die Möglichkeit einer baulichen Realisierung schaffen kann. Ob und inwieweit von dieser Möglichkeit aufgrund dieser Studie Gebrauch gemacht wird, hängt nicht allein von der Gemeinde ab, sondern berührt die Interessenlagen potenzieller Investoren ebenso wie die von betroffenen Grundstückseigentümern.

In Bauleitplanverfahren würden verbindliche Verpflichtungen gegenüber den Betreibern derartiger Anlagen erhoben werden, eine Vielzahl von Planungsparametern betreffend.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Aufwendungen für diese Studie werden, soweit sich hieraus konkrete Bauleitplanverfahren entwickeln, über städtebauliche Verträge den Investoren auferlegt.

### **Anlagen:**

Anlage 1: Standortkonzept Windenergie 2013 Landkreis Ammerland 2013 (ohne Kartenmaterial)

Anlage 2: Windpotenzialstudie Rastede 2016 – wird aufgrund des großen Datenvolumens als CD per Post zugestellt

## B e s c h l u s s v o r l a g e

**Vorlage-Nr.: 2016/030**freigegeben am **22.02.2016****GB 3**

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

**Datum: 17.02.2016**

### **63. Änderung des Flächennutzungsplans - Gewerbegebiet Hahn-Lehmden**

**Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	08.03.2016	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	14.03.2016	Verwaltungsausschuss

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Flächennutzungsplan wird für den Teilbereich zwischen Wiefelsteder Straße, Am Waldrand und A 29 geändert.
2. Der Vorentwurf zur 63. Änderung des Flächennutzungsplanes – Gewerbegebiet Hahn-Lehmden wird beschlossen.
3. Auf dieser Grundlage werden die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer einmonatigen Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

**Sach- und Rechtslage:**

Die Fa. Ulla Popken beabsichtigt auf dem Grundstück zwischen Wiefelsteder Straße, Am Waldrand und Autobahn (derzeit Wreesmann) ein neues Logistikzentrum zu errichten. Durch die Erweiterung soll eine Weiterentwicklung vollzogen werden, um die Zukunftsfähigkeit des Betriebs langfristig zu sichern. Um das Vorhaben verwirklichen zu können, müssen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan (s. auch Vorlage 2016/031) geändert werden.

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan 28 weist auf dem Erweiterungsgrundstück ein Sondergebiet „Einkaufszentrum ohne Lebensmittel“ aus. Für die Errichtung des Logistikzentrums ist hingegen die Ausweisung eines Gewerbegebietes erforderlich. Da der Bebauungsplan wiederum aus dem Flächennutzungsplan hergeleitet werden muss und dieser derzeit noch ein Sondergebiet Einzelhandel festsetzt, ist neben dem Bebauungsplan auch der Flächennutzungsplan zu ändern.

Nähere Erläuterungen werden in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen durch das beauftragte Planungsbüro Diekmann & Mosebach gegeben.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Kosten für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens werden von der Fa. Ulla Popken getragen.

### **Anlagen:**

1. Vorentwurf Planzeichnung
2. Vorentwurf Begründung
3. Vorentwurf Umweltbericht mit Anlagen

## B e s c h l u s s v o r l a g e

**Vorlage-Nr.: 2016/031**

freigegeben am **22.02.2016**

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

**Datum: 17.02.2016**

### **4. Änderung des Bebauungsplans 28 - Gewerbegebiet Hahn-Lehmden**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	08.03.2016	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	14.03.2016	Verwaltungsausschuss

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Bebauungsplan 28 – Gewerbegebiet Hahn-Lehmden wird für einen Teilbereich geändert.
2. Der Vorentwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplans 28 – Gewerbegebiet Hahn-Lehmden einschließlich Begründung und Umweltbericht wird beschlossen.
3. Auf dieser Grundlage wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Form einer einmonatigen Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

#### **Sach- und Rechtslage:**

Die Fa. Ulla Popken beabsichtigt auf dem Grundstück zwischen Wiefelsteder Straße, Am Waldrand und Autobahn (derzeit Wreesmann) ein neues Logistikzentrum zu errichten. Durch die Erweiterung soll eine Weiterentwicklung vollzogen werden, um die Zukunftsfähigkeit des Betriebs langfristig zu sichern. Um das Vorhaben verwirklichen zu können, müssen der Flächennutzungsplan (s. auch Vorlage 2016/030) und der Bebauungsplan geändert werden.

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan 28 weist auf dem Erweiterungsgrundstück ein Sondergebiet „Einkaufszentrum ohne Lebensmittel“ aus. Für die Errichtung des Logistikzentrums ist hingegen die Ausweisung eines Gewerbegebietes erforderlich.

Geplant sind die Errichtung von zusätzlichen Lagermöglichkeiten, Kommissionierung, An- und Auslieferung sowie ein Verwaltungstrakt. Die Gebäudehöhen werden gestaffelt zwischen 12 und 22 m liegen, wobei bereits im Zuge der Vorplanungen ver-

sucht wurde, die optischen Einschränkungen für die nördlich gelegene Wohnbebauung an der Nelkenstraße / Wiefelsteder Straße zu minimieren. Um die Wohngrundstücke nicht durch zusätzliche Lärmimmissionen zu belasten, sollen die LKW-Zufahrten für An- und Auslieferung im hinteren Teil der Straße „Am Waldrand“ angelegt werden. Hierfür wird eine neue Wendeanlage mit anschließendem Betriebsgelände entstehen. Das Bauvorhaben wird im Rahmen der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vorgestellt, wobei die städtebaulichen Auswirkungen näher dargestellt werden.

Durch die in der 4. Änderung des Bebauungsplans 28 vorgesehenen Festsetzungen können die Gebäudestellung, die Höhenentwicklung der Gebäude sowie die Eingrünung mit hohen Bäumen im Übergang zum Wohngebiet nördlich der Wiefelsteder Straße von der Gemeinde gesteuert werden.

Neben Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhe werden in den Bebauungsplan verbindliche Festsetzungen zur Erhaltung und Neuanpflanzung von hochgewachsenen Grünstrukturen und zur Zulässigkeit von Werbeanlagen aufgenommen. Darüber hinaus ist vorgesehen, im weiteren Bauleitplanverfahren noch verbindliche Festsetzungen zur Fassadengestaltung aufzunehmen. Da die Überlegungen der Fa. Ulla Popken diesbezüglich noch nicht abgeschlossen sind, konnten entsprechende Festsetzungen in den Vorentwurf noch nicht mit aufgenommen werden und werden daher erst im weiteren Verfahren eingearbeitet.

Nähere Erläuterungen werden in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen durch das beauftragte Planungsbüro Diekmann & Mosebach gegeben.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Kosten für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens werden von der Fa. Ulla Popken getragen.

### **Anlagen:**

1. Vorentwurf Planzeichnung
2. Vorentwurf Begründung
3. Vorentwurf Umweltbericht mit Anlagen

## B e s c h l u s s v o r l a g e

**Vorlage-Nr.: 2016/028**

freigegeben am **22.02.2016**

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

**Datum: 16.02.2016**

### **4. Änderung des Bebauungsplans 6 F II - Gewerbegebiet zwischen Finkenstraße und Bahnlinie**

#### **Beratungsfolge:**

Status

Ö

N

Datum

08.03.2016

14.03.2016

Gremium

Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen

Verwaltungsausschuss

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Bebauungsplan 6 F II wird für den Bereich des Gewerbegebietes zwischen Finkenstraße und Bahnlinie geändert.

Der Geltungsbereich des Änderungsbeschlusses ist der Anlage 1 zu entnehmen.

#### **Sach- und Rechtslage:**

Der Bebauungsplan 6 F II aus dem Jahre 1989 weist für den Bereich zwischen Finkenstraße und Bahnlinie ein Gewerbegebiet aus, in welchem nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig sind. Zu den Gewerbebetrieben zählen auch Einzelhandelsbetriebe, die an der Finkenstraße ebenfalls allgemein zulässig sind – so auch der vorhandene ALDI-Markt – sofern sie weniger als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bzw. weniger als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche aufweisen.

Das im Dezember 2015 aktualisierte Einzelhandelsentwicklungskonzept der Gemeinde weist den derzeitigen Standort des ALDI-Marktes zusammen mit dem auf der anderen Bahnseite gelegenen Baumarkt sowie Nahversorger als Fachmarktstandort aus. Als Fachmarktstandort übernimmt dieser Lagebereich innerhalb des Gesamtgefüges des Rasteder Einzelhandels eine wichtige Ergänzungsfunktion ein.

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept empfiehlt, an diesem Standort die Ansiedlung von nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zu priorisieren beziehungsweise die Neuansiedlung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu verhindern. Hierzu wären im Rahmen einer Änderung des Bebauungsplans solche Einzelhandelsbetriebe auszuschließen, die ein zentren- und nahversorgungsrelevantes Sortiment gemäß der Rasteder Liste führen.

Ein solcher Ausschluss wird bei der Neuaufstellung von Bauleitplänen für Gewerbegebiete regelmäßig festgesetzt und sollte auch für bestehende Gewerbegebiete nachträglich aufgenommen werden, wobei die bestehenden Betriebe selbstverständlich Bestandsschutz genießen. Hierdurch kann der zentrale Versorgungsbereich an der Oldenburger Straße langfristig geschützt werden.

Um also zukünftig anstehende Erweiterungen und/ oder Neuansiedlungen am Standort Finkenstraße entsprechend den Inhalten des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes nachhaltig steuern zu können, sollte der Bebauungsplan 6 F II geändert werden.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Zunächst keine.

### **Anlagen:**

1. Geltungsbereich Änderungsbeschluss
2. Bebauungsplan 6 F II

## B e s c h l u s s v o r l a g e

**Vorlage-Nr.: 2016/029**freigegeben am **22.02.2016****GB 3**

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

**Datum: 16.02.2016**

### **Erlass einer Veränderungssperre für das Gewerbegebiet zwischen Finkenstraße und Bahnlinie**

**Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	08.03.2016	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	14.03.2016	Verwaltungsausschuss
Ö	15.03.2016	Rat

**Beschlussvorschlag:**

Für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans 6 F II wird die Veränderungssperre Nr. 1 als Satzung beschlossen.

**Sach- und Rechtslage:**

Die Flächen zwischen Finkenstraße und Bahnlinie sind im Bebauungsplan 6 F II als Gewerbegebiet ausgewiesen, sodass auch Einzelhandelsbetriebe mit weniger als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bzw. weniger als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche zulässig sind. Das Einzelhandelsentwicklungskonzept klassifiziert diesen Bereich als Fachmarktzentrum und schlägt zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs an der Oldenburger Straße vor, an diesem Standort die Ansiedlung von nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zu priorisieren beziehungsweise die Neuansiedlung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu verhindern. Das Einzelhandelsentwicklungskonzept entfaltet jedoch keine unmittelbare Bindungswirkung, sondern ist lediglich als Fachgutachten für die gemeindlichen Bauleitplanungen maßgebend.

Um künftig anstehende Erweiterungen und/ oder Neuansiedlungen entsprechend den Inhalten des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes nachhaltig steuern zu können, ist vorgesehen, den Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplans 6 F II zu fassen.

Um zu vermeiden, dass sich die städtebaulichen Strukturen im Geltungsbereich vor Rechtswirksamkeit der 4. Änderung des Bebauungsplans 6 F II in einer nicht gewollten Form entwickeln, ist demnach die Aufstellung einer Veränderungssperre erforderlich.

Die Veränderungssperre gilt für zwei Jahre und kann gegebenenfalls um ein weiteres Jahr verlängert werden, falls dies erforderlich ist (§ 17 BauGB). In diesem Zeitraum dürfen die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sowie wertsteigernde Veränderungen an den Grundstücken nicht durchgeführt werden (§14 BauGB). Von der Veränderungssperre können Ausnahmen zugelassen werden, wenn öffentliche Belange dem beantragten Vorhaben nicht entgegenstehen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Keine.

**Anlagen:**

1. Textteil der Satzung
2. Lageplan zur Veränderungssperre Nr. 1