

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

Vorlage-Nr.: 2017/008

freigegeben am **12.01.2017**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 05.01.2017

2. Änderung des Bebauungsplans 70 - Rastede West

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	23.01.2017	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	24.01.2017	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die Änderung des Bebauungsplans 70 – Rastede West wird beschlossen.
2. Der Vorentwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplans 70 – Rastede West 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:

Das Grundstück Raiffeisenstraße 52 soll im Rahmen eines „Relaunch“ eine deutliche Aufwertung erfahren, indem das Fachmarktzentrum REWE neu bebaut wird. Die derzeitigen Nutzer REWE und Jet-Tankstelle bleiben dort ansässig, zusätzlich wird der ALDI-Markt dort ansiedeln. Das vorhandene Gebäude, welches ehemals auch das „Teppichland“ beinhaltete, wird abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden.

Durch den Gebäudeneubau und die Verlagerung des Discounters kann der bestehende und etablierte Standort an der Raiffeisenstraße 52 gestärkt werden. Mit den geplanten Veränderungen wird sich der Standort künftig als reiner Nahversorgungsstandort präsentieren.

Bedingt durch den Umzug zur Raiffeisenstraße 52 wird der ALDI-Markt an der Raiffeisenstraße 34 schließen. Die dortige Folgenutzung ist Inhalt des Bauleitplanverfahrens zur Änderung des Bebauungsplans 6 F II (s. Vorlage 2016/028).

Um den „Relaunch“ des Standortes Raiffeisenstraße 52 zu ermöglichen, muss der Bebauungsplan 70 geändert werden, da für die o. g. Nutzungen eine Ausweisung als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandel“ erforderlich ist.

Der Vorentwurf sieht daher eine entsprechende Darstellung vor, wobei über textliche Festsetzungen die zulässigen Nutzungen Verbrauchermarkt, Lebensmitteldiscounter, Tankstelle und Backshop sowie Shop (für z. B. Blumen, Tabak oder Zeitschriften) klar definiert und hinsichtlich ihrer Größe begrenzt werden.

Einzelhandelsverträglichkeit

Um die Auswirkungen des Vorhabens auf den übrigen Einzelhandel in der Gemeinde Rastede sowie in den Nachbargemeinden beurteilen zu können, wurde ein Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten erstellt, das auf den geplanten Verkaufsflächen basiert.

Nachteilige Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie auf die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung haben die Gutachter ausgeschlossen. Zudem steht das Vorhaben nach den gutachterlichen Aussagen dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde nicht entgegen. Die maximal zulässigen Verkaufsflächen für die jeweiligen Nutzer werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Verkehrsgutachten

Neben den Auswirkungen auf den Einzelhandel wurde ein Verkehrsgutachten erstellt. Das Verkehrsgutachten hat die derzeitigen Verkehrsbelastungen des Kundenparkplatzes ermittelt und die Verkehrszunahme infolge der Verkaufsflächenerweiterung prognostiziert. Die Verkehrsgutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass sich infolge der geplanten Nutzungen das Verkehrsaufkommen auf dem Gelände an Werktagen um rund 800 Kfz/24 h auf 3.600 Kfz/24 h als Summe beider Richtungen erhöhen wird.

Das Erschließungskonzept sieht, wie im Bestand, zwei Anbindungen des Kundenparkplatzes an die Raiffeisenstraße vor, sodass sich die Linksabbieger auf diese Zufahrten verteilen werden. Die im westlichen Bereich vorhandene Zu- und Ausfahrt der Tankstelle wird künftig ausschließlich als Ausfahrt genutzt werden dürfen, sodass ausgehend von der mittleren Zufahrt zum Plangebiet ein größerer Wartebereich für die Tankstelle geschaffen wird und somit bei attraktiven Spritpreisen künftig kein Rückstau mehr auf der öffentlichen Straße entsteht.

Das Verkehrsgutachten bewertet zudem die Einmündungssituation von der bzw. auf die Raiffeisenstraße. Die Beurteilung der Leistungsfähigkeit erfolgte in Abhängigkeit der mittleren Wartezeit, ausgedrückt durch die Qualitätsstufen des Verkehrsablaufes. In der verkehrlichen Spitzenstunde von 16.30 bis 17.30 Uhr ist künftig mit rund 150 zu- und abfließenden Kunden-Pkw zu rechnen.

Die Leistungsfähigkeitsberechnungen der Gutachter ergaben für die beiden Parkplatzanbindungen eine gute Verkehrsqualität mit ausreichenden Kapazitätsreserven. Verkehrliche Gründe stehen der Änderung des Bebauungsplans damit nicht entgegen.

Auf dem Grundstück selbst werden 190 Parkplätze geschaffen, die aktuellsten Kundenanforderungen genügen, d. h., in der Breite unterscheiden sich die Parkplätze erheblich von den bisher vorhandenen Parkplätzen. Aufgrund der Beobachtungen zeichnet sich aber ab, dass die Anzahl an Parkplätzen dennoch ausreichend sein wird, um der Kundennachfrage gerecht zu werden.

Schallimmissionsprognose

Aufgrund der benachbarten Lage von schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnen) und Geräusch emittierenden Nutzungen (Tankstelle, Einkaufszentrum, Baumarkt und Firma Brötje) wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt. Aufgrund der Gemengelage wurden Mischgebietswerte als Richtwerte angenommen, die an den schutzbedürftigen Nutzungen nicht überschritten werden dürfen. Um dem schon auf Ebene des Bebauungsplans gerecht zu werden, wurde eine Geräuschkontingentierung mit Ausweisung von Richtungssektoren und Zusatzkontingenten ausgearbeitet. Hierdurch wird eine optimale Ausnutzung der Planwerte im jeweiligen Sektor bei gleichzeitiger Einhaltung der Richtwerte ermöglicht. Immissionsschutzrechtliche Gründe stehen der Änderung des Bebauungsplans damit nicht entgegen. Besonderer Wert wurde im Übrigen auf die Anlieferungszonen gelegt, die separat für beide Einrichtungen getrennt und jeweils eingehaust sind.

Der geplante Neubau wird sowohl in der Außenansicht als auch im Innenausbau an modernen Gestaltungsmerkmalen orientiert sein und sich dennoch ins Ortsbild einfügen. Zudem werden die Parkplätze und Zufahrtbereiche neu gestaltet und in diesem Zusammenhang auch eine ausreichend große Wartefläche vor der Tankstelle berücksichtigt. Die vorhandenen Bäume entlang der Raiffeisenstraße werden bis auf eine Erle erhalten.

Nähere Erläuterungen werden im Rahmen der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen gegeben.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens werden vom Vorhabenträger getragen.

Anlagen:

1. Planzeichnung
2. Begründung mit Umweltbericht
3. Lageplan Neubau
4. Ansichten