

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

Vorlage-Nr.: 2017/185

freigegeben am **11.10.2017**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 04.10.2017

2. Änderung des Bebauungsplans 70 - Rastede West

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	23.10.2017	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	07.11.2017	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 23.10.2017 berücksichtigt.
2. Dem überarbeiteten Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans 70 einschließlich örtlicher Bauvorschriften, Begründung und Umweltbericht wird zugestimmt.
3. Die erneute öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird in verkürzter Form gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Es wird bestimmt, dass bei der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a Abs. 3 S. 2 BauGB Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

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, die Lebensmittelkette REWE und die Jet-Tankstelle, bleiben dort ansässig, zusätzlich soll der ALDI-Markt dort ansiedelt werden. Das vorhandene Gebäude, welches ehemals auch das „Teppichland“ beinhaltete, wird abgerissen und soll durch einen Neubau ersetzt werden.

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. Auf dies bisherigen Beratungen wird verwiesen (siehe Vorlagen 2017/008 und 2017/085).

Zwischenzeitlich wurden die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Vonseiten der Öffentlichkeit wurden keine weiteren Stellungnahmen eingebracht. Von den Trägern öffentlicher Belange wurden jedoch erneut Anregungen zu der raumordnerischen Einzelhandelszulässigkeit sowie zum Immissionsschutz vorgebracht.

Infolge eines mit allen Beteiligten geführten Abstimmungsgesprächs wurde eine weitere Stellungnahme zur Einzelhandelszulässigkeit erarbeitet, die auch unter den geänderten Parametern zu dem Ergebnis kommt, dass das Vorhaben zulässig ist. Durch konkrete Festsetzungen im Bebauungsplan wird künftig das zulässige Sortiment verbindlich gesteuert.

Aufgrund der Anregungen zum Immissionsschutz wurde die schalltechnische Untersuchung überarbeitet und geänderte Lärmemissionskontingente in den Bebauungsplan übernommen.

Die vollständigen Stellungnahmen (auch aus der frühzeitigen Beteiligung) sowie die Abwägungsvorschläge sind der Anlage 3 zu entnehmen.

Aufgrund dieser Ergebnisse der neuerlichen Gutachten zu Lärmschutz und Einzelhandelsverträglichkeit haben sich Änderungen im Bebauungsplan-Entwurf ergeben, die eine erneute öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfordern. Diese soll gemäß § 4a Abs. 3 BauGB auf zwei Wochen verkürzt stattfinden. Darüber hinaus wird bestimmt, dass Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Nähere Erläuterungen werden in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen am 23.10.2017 durch das beauftragte Planungsbüro gegeben.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens werden vom Vorhabenträger getragen.

Anlagen:

1. Planzeichnung
2. Begründung mit Umweltbericht
3. Abwägungsvorschläge