

Gemeinde Rastede: 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 – Rastede West

Abwägung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB (in kursiver Schrift)

Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	<p>Landkreis Ammerland Amt für Bauwesen und Kreisentwicklung Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 28.02.2017 § 4 (1) BauGB</p>	<p>Der Landkreis Ammerland nimmt zu oben genannten Bebauungsplan wie folgt Stellung: Gegen die Planung der Gemeinde Rastede bestehen zum jetzigen Planungsstand aus raumordnerischer Sicht folgende Bedenken: Die vorliegende Planung der Gemeinde Rastede ist nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst. Für raumbedeutsame Einzelhandelsstrukturen ist der Abschnitt 2.3 des Landes-Raumordnungsprogramms maßgeblich. Es handelt sich um eine Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb einer städtebaulich integrierten Lage. An eine solche Ansiedlung stellt das LROP bestimmte Anforderungen, die bisher nicht als erfüllt angesehen werden können (Abschnitt 2.3, Ziffer 05, Satz 3 des LROP). Dazu gehört die Beschränkung auf periodische Sortimente, diese müssen einen Anteil von 90% an der Verkaufsfläche ausmachen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Einzelhandelskonzept wurde um gutachterliche Einschätzungen des Vorhabens in Hinblick auf eine Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Landesraumordnung ergänzt (CIMA April 2017, CIMA 14. September 2017, CIMA 27.09.2017). Die gutachterlichen Aussagen werden in der Begründung ergänzt. Die Gutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass das Planvorhaben dem Kongruenzgebot und dem Konzentrationsgebot entspricht. Dem Abstimmungsgebot wird im Rahmen der Bauleitplanung Rechnung getragen. Auch ist aus Sicht der Einzelhandelsgutachter das Planvorhaben in der Gesamtschau mit der Intention des Integrationsgebotes vereinbar. Das untersuchte Vorhaben entspricht dem Beeinträchtigungsverbot. Die Anregung wird berücksichtigt. Aperiodische Randsortimente (zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente) werden auf maximal 10 % der realisierten Verkaufsfläche begrenzt.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Landkreis Ammerland § 4 (1) BauGB</p>	<p><i>Laut Begründung zum 2. Änderung des B-Plans Nr. 70 soll es sich um einen reinen Nahversorgungsstandort handeln, eine Umsetzung dieser Prämisse in den textlichen Festsetzungen ist bisher aber nicht erfolgt.</i></p> <p><i>Zudem fehlen in der Begründung Aussagen darüber, weshalb eine Ansiedlung in einer der städtebaulich integrierten Lagen der Gemeinde Rastede nicht möglich bzw. sinnvoll ist.</i></p> <p><i>Des Weiteren fehlt der Nachweis, dass die Auswirkungen der geplanten Vorhaben für die Strukturen in den städtebaulich integrierten Lagen bzw. zentralen Versorgungsbereichen verträglich sind. Hierzu verweist die Begründung zwar auf das vorliegende Verträglichkeitsgutachten der cima. Dieses ist jedoch für den Nachweis nicht geeignet, da ausschließlich die Umsatzzuwächse durch die Änderung der Bestandssituation untersucht wurden (S. 31 des Verträglichkeitsgutachtens). Einzelhandelsvorhaben sind jedoch als neue Einzelhandelsprojekte und damit in ihrer Gesamtheit zu prüfen, auch wenn sie neuerrichtet, erweitert oder geändert werden (vgl. BVerwG Beschluss vom 29. November 2005 - 4 B 72.05 -, BRS 69 Nr. 77 = juris Rn. 5; BVerwG, Urteil vom 17. Juni 1993 - 4 C 17.91 -, BRS 55 Nr. 72 = juris Rn. 16; Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel Rn. 42 ff.; Begründung zur Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen zu Abschnitt 2.3 Ziffer 02 Satz 1).</i></p>	<p><i>Die Begründung gibt die Aussagen des Einzelhandelsgutachtens richtig wieder. Der Standort an der Raiffeisenstraße Nr. 52 wird sich hinsichtlich des Sortimentsspektrums nach Realisierung der Planung als Nahversorgungsstandort präsentieren. In den Katalog der zulässigen Nutzungen werden für die Teilfläche A ein Lebensmitteldiscounter (maximal 1.200 qm VK), für die Teilfläche die Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Lebensmittelvollsortimenter) mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 1.800 qm zzgl. 200 qm Konzessionärsflächen (soweit diese in Funktionseinheit mit dem großflächigen Einzelhandel errichtet werden), die für die nahversorgungs-, zentren- und/oder nicht-zentrenrelevanten Branchen/Sortimente (z.B. Bäcker, Lotto/Totto, Tabakwaren, Zeitschriften/Zeitungen). gemäß nachstehender Sortimentsliste des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes Rastede (11/2015) genutzt werden, aufgenommen.</i></p> <p><i>Aperiodische Randsortimente (zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente) werden auf maximal 10 % der realisierten Verkaufsfläche begrenzt.</i></p> <p><i>Insofern handelt es sich um einen Nahversorgungsstandort.</i></p> <p><i>Eine Ansiedlung im zentralen Versorgungsbereich ist nicht möglich, da hier keine ausreichend großen Grundstücke zur Verfügung stehen. Alle verfügbaren und geprüften Entwicklungsflächen an der Oldenburger Straße im zentralen Versorgungsbereich sind zu klein und sollen lt. Einzelhandelskonzept dem zentrenrelevanten Facheinzelhandel vorbehalten bleiben</i></p> <p><i>Die Anregung wird berücksichtigt. Aufgrund der Stellungnahme u.a. des Landkreises Ammerland ist eine Gutachtenergänzung erfolgt (CIMA 14. September 2017). Zudem hat am 20.09.2017 unter Beteiligung der IHK, des Landkreises, der Gemeinde, der CIMA, des Projektentwicklers und des Planungsbüros ein Abstimmungsgespräch in Bezug auf die Einwende zum Einzelhandelsgutachten stattgefunden. Dabei wurde festgehalten, dass die IHK Oldenburg und der Landkreis Ammerland eine wirkungsanalytische und raumordnerische Prüfung des <u>Gesamtumsatzes</u> des Planvorhabens fordern. Dieser Forderung wurde nachgekommen. Es liegt eine weitere Ergänzung der CIMA vom 27.09.2017 vor. Die Ergebnisse werden in den Planunterlagen ergänzt.</i></p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Landkreis Ammerland § 4 (1) BauGB</p>	<p><i>Auch eine Prüfung des grundzentralen Kongruenzgebotes (Abschnitt 2.3, Ziffer 03, Sätze 2 und 5 des LROP) ist im Gutachten bisher unterblieben. Daher können die Ergebnisse des hier vorliegenden Verträglichkeitsgutachtens für die Bauleitplanung nicht als ausreichende Grundlage zugrunde gelegt werden.</i></p> <p><i>Darüber hinaus entspricht die Festsetzung des SO i.V.m. der textl. Festsetzung Nr. 1 aufgrund der Kontingentierung innerhalb des Baugebietes nicht den rechtlichen Anforderungen.</i></p> <p><i>Eine baugebietsbezogene Verkaufsflächenbeschränkung kann nur auf § 11 Abs. 3 BauNVO gestützt werden, wenn in dem Sondergebiet ausschließlich ein Handelsbetrieb zulässig ist. Andernfalls muss für jeden Einzelhandelsbetrieb jeweils ein sonstiges Sondergebiet festgesetzt werden. Ein selbstständiger Handelsbetrieb zeichnet sich dadurch aus, dass er unabhängig von anderen Betrieben genutzt werden kann (z.B. eigener Eingang, eigene Anlieferung, eigene Personalräume) und als eigenständiges Vorhaben genehmigungsfähig wäre.</i></p> <p><i>Zudem ist ein einziger Handelsbetrieb auch dann gegeben, wenn die Gesamtfläche durch einen einzelnen Betrieb als Hauptbetrieb geprägt wird und auf baulich abgetrennten Flächen zu dessen Warenangebot als Nebenleistung ein Warenangebot hinzutritt, das in einem inneren Zusammenhang mit der Hauptleistung steht, dieses jedoch nur abrundet und von untergeordneter Bedeutung bleibt (vgl. BVerwG, Urteil vom 24.11.2005, 4 C 14.04). Dabei kann es sich z.B. um einen Lebensmittel-Vollsortimenter inkl. Backshop handeln. Aus der vorliegenden Planung ist bereits ersichtlich, dass es sich nicht um einen einzelnen Handelsbetrieb handelt, daher ist die Festsetzung der Flächen als sonstiges Sondergebiet anzupassen.</i></p> <p><i>Der üblichen Festsetzungspraxis entspricht es zudem, eher maximale Verkaufsflächen festzusetzen (statt kleiner/gleich), eine entsprechende Festsetzung sollte geprüft werden. Die Verkaufsflächen sind vorhabenscharf festzusetzen.</i></p> <p><i>Eine maximale Verkaufsfläche, die sich auf zwei Betriebe aufteilen lässt, ist nicht zulässig.</i></p> <p><i>Die unterlassene Festsetzung der Sortimente ist in derzeitiger Form nicht möglich. Eine rein beispielhafte Auflistung möglicher Sortimente entspricht nicht dem Bestimmtheitsgebot.</i></p>	<p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Einzelhandelskonzept wurde um eine gutachterliche Einschätzung des Vorhabens aus raumordnerischer Sicht ergänzt. Die gutachterlichen Aussagen wurden in der Begründung ergänzt. Die Gutachter sind u.a. zu dem Ergebnis gekommen, dass das Planvorhaben dem Kongruenzgebot entspricht.</i></p> <p><i>Die Anregung wird insoweit berücksichtigt, als in den Katalog der zulässigen Nutzungen für die Teilfläche A ein Lebensmittel-discounter (maximal 1.200 qm VK) und für die Teilfläche B die Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Lebensmittelvollsortimenter) mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 1.800 qm zzgl. 200 qm Konzessionärsflächen (soweit diese in Funktionseinheit mit dem großflächigen Einzelhandel errichtet werden), die für die nahversorgungs-, zentren- und/oder nicht-zentrenrelevanten Branchen/Sortimente (z.B. Bäcker, Lotto/Totto, Tabakwaren, Zeitschriften/Zeitungen). gemäß nachstehender Sortimentsliste des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes Rastede (11/2015) genutzt werden, aufgenommen werden. Im Zusammenhang mit den engen Grenzen des Baufeldes in Verbindung mit der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 8,5 m und einem Vollgeschoss wird das sogenannte Windhundprinzip vermieden. Die getroffenen Festsetzungen setzen die gutachterlichen Empfehlungen um und berücksichtigen die Anregungen des Landkreises.</i></p> <p><i>Der Anregung wird gefolgt. Statt „kleiner/ gleich“ wird „maximal“ festgesetzt. Inhaltlich ergeben sich dadurch keine Änderungen.</i></p> <p><i>Siehe vorstehende Abwägung.</i></p> <p><i>Die Anregung wird berücksichtigt. Für die Teilfläche B werden die nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente für die zulässigen Konzessionärsflächen ergänzt.</i></p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Landkreis Ammerland § 4 (1) BauGB</p>	<p><i>In diesem Zusammenhang ist die Formulierung der textl. Festsetzung Nr. 1, " ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb [...] mit den nachfolgend aufgeführten Sortimenten [...]" irreführend, da für die Vorhaben keine Sortimente festgesetzt werden.</i></p> <p><i>Für die Teilfläche B ist die zulässige Art der Nutzung ein Verbrauchermarkt. Bei dem vorliegenden Vorhaben handelt es sich um einen Rewe-Markt, vor diesem Hintergrund ist die Wahl des Betriebstyps Verbrauchermarkt ungewöhnlich. Hierbei handelt es sich eher um einen Supermarkt bzw. Vollsortimenter.</i></p> <p><i>Da im vorliegenden Fall eine Steuerung der zulässigen Sortimente unterblieben ist, ist die zulässige Art der Nutzung hinsichtlich der Bestimmtheit bzw. Bestimmbarkeit fragwürdig. Die Regelungen zu den zulässigen Sortimenten sind auch im Hinblick auf die Umsetzung des kommunalen Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Rastede unzureichend. Die Empfehlungen für den Fachmarktstandort Raiffeisenstraße (S. 40) sehen eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf 10% der Gesamtverkaufsfläche vor. Daher wird dringend empfohlen, die zulässigen Kern- und Randsortimente anhand der Gruppierung in zentrenrelevante bzw. nahversorgungsrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente im kommunalen Einzelhandelskonzept („Rasteder Liste“, die dann Gegenstand der textl. Festsetzung würde) in Kombination mit einer maximalen Verkaufsflächenfläche festzusetzen.</i></p> <p><i>In der Begründung sind zudem weitere Unklarheiten bezgl. der Belange des Immissionsschutzes enthalten. In Kapitel 4.3 ist unklar welcher Discounter für die Darstellung der Vorbelastung herangezogen wird.</i></p> <p><i>Der vorhandene Discounter Aldi ist ja Gegenstand der vorliegenden Planung an einem neuen Standort. Für den B-Plan Nr. 70, in dem planungsrechtlich großflächiger Einzelhandel und Wohnen ermöglicht wird, wurde die Baugebietskategorie Mischgebiet für die Immissionsrichtwerte herangezogen.</i></p> <p><i>Hier ist zu prüfen, ob die Heranziehung eines Kerngebietes rechtlich korrekt wäre. Großflächiger Einzelhandel ist in der Regel nur in Sondergebieten und Kerngebieten zulässig, nicht jedoch in Mischgebieten.</i></p> <p><i>In festgesetzten Kerngebieten ist darüber hinaus auch Wohnen zulässig, sodass diese Gebietskategorie eher infrage kommt.</i></p>	<p><i>Der Anregung wird entsprochen. Die textliche Festsetzung Nr. 1 wird entsprechend umformuliert.</i></p> <p><i>Die Cima definiert in ihrem Einzelhandelsgutachten (2015) einen Verbrauchermarkt wie folgt: Verkaufsfläche ca. 1.500 m² bis 5.000 m², Lebensmittelvollsortiment und mit zunehmender Fläche ansteigender Anteil an Non-Food-Abteilungen (Gebrauchsgüter). Insofern entspricht die Formulierung in den Festsetzungen der Definition im Einzelhandelsgutachten. Die Formulierung werden dennoch im Sinne der Einwendung angepasst</i></p> <p><i>Die Einzelhandelsgutachter plädieren in ihrer ersten Gutachtenergänzung vom 27.02.2017 als „1. Wahl“ dafür, für das Planvorhaben eine Ausweisung der gesamten Konzessionsflächen (150 qm Backshop, 50 qm Shop unspezifiziert) für nahversorgungsrelevante oder für nicht-zentrenrelevante Sortimente gemäß Sortimentsliste laut EHK Rastede (11/2015) vorzunehmen. Die gutachterlichen Empfehlungen werden berücksichtigt und entsprechend umgesetzt. Die sonstigen Begrenzungen (ein Lebensmitteldiscounter mit maximal 1.200 qm Verkaufsfläche, ein Verbrauchermarkt mit maximal 1.800 qm Verkaufsfläche) sind aus Sicht der Gemeinde im Grundsatz ausreichend. Die Festsetzung wird dennoch präziser formuliert. Die Verträglichkeit des Planvorhabens wurde gutachterlich nachgewiesen. Zur erneuten Entwurfsfassung wird jedoch der Anregung nachgekommen, die Randsortimente zu begrenzen. Aperiodische Randsortimente (zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente) werden auf maximal 10 % der realisierten Verkaufsfläche begrenzt.</i></p> <p><i>In der Begründung wird ergänzt, dass es sich um den bestehenden Discounter (Aldi) an der Raiffeisenstraße Nr. 34 handelt.</i></p> <p><i>Der Lärmgutachter hat dazu folgendes ausgeführt: Lärmtechnisch sind Kerngebiete nach der TA Lärm wie Mischgebiete zu behandeln, so dass sich im Ergebnis nichts ändern würde. Das Gutachten wird in diesem Punkt daher nicht geändert.</i></p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Landkreis Ammerland § 4 (1) BauGB</p>	<p>Zu dem <i>Verträglichkeitsgutachten der cima</i> ist anzumerken, dass dort von der vorliegenden Bauleitplanung abweichende Verkaufsflächen untersucht worden. Diese Abweichung sind jedoch marginal und somit nicht bedeutsam.</p> <p>Der auf S. 12 des Gutachtens abgebildete Lageplan des Vorhabens entspricht nicht der vorliegenden Bauleitplanung und sollte angepasst oder entfernt werden, um Unklarheiten vorzubeugen.</p> <p>Die Gutachter gehen weiterhin davon aus, dass im Regionalen Einzelhandelskonzept zentrale Versorgungsbereiche abgegrenzt worden sind (S. 21/26/27). Es handelt sich jedoch um städtebaulich integrierte Lagen, die insbesondere für die raumordnerische Beurteilung von Bedeutung sind. Die Gemeinde Wiefelstede hat durch das beschlossene kommunale Einzelhandelskonzept zentrale Versorgungsbereiche abgegrenzt, die in der 'vorliegenden Verträglichkeitsprüfung zugrunde gelegt werden sollten.</p> <p>Die Berechnungen auf S.24 sind fehlerhaft und bedürfen einer Überprüfung.</p> <p>Bei der Berechnung des Umsatzes des Vorhabens ist unklar, welche Sortimente unter dem Ansatz „Persönlicher Bedarf insgesamt“ zu verstehen sind (S. 30). Hier sollte eine Klarstellung erfolgen.</p>	<p>Das Einzelhandelsgutachten wurde an die aktuell geplanten Verkaufsflächen angepasst. Die Begründung wurde entsprechend zur Entwurfsfassung überarbeitet.</p> <p>Zur Entwurfsfassung wurde eine Ergänzung des Einzelhandelsgutachtens durchgeführt, in dem die aktuelle Planung aufgezeigt wird.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt. In ihrer Ergänzung vom 10.04.2017 haben die Einzelhandelsgutachter die zentralen Versorgungsbereiche gemäß EHK Wiefelstede in Ansatz gebracht.</p> <p>Die in der <i>cima</i>-Verträglichkeitsanalyse aus 9/2015 in der Abbildung 12 auf Seite 24 dargestellten Werte/Zahlen sind nicht fehlerhaft. In dieser Abbildung wird für die Kommune Rastede nach Lagebereichen für die Sortimente Lebensmittel und Reformwaren sowie Drogerie- und Parfümeriewaren das Angebot - Anzahl Anbieter mit Hauptsortiment, diesbezüglicher Umsatz und diesbezügliche Verkaufsfläche alle Anbieter – dargelegt. Und zwar unter Bereinigung des Bestandsobjektes Aldi am Standort Raiffeisenstraße 34. Im Vergleich dazu stellt die Abbildung 11 den diesbezüglichen Besatz bereinigt um den Besatz an der Raiffeisenstraße 52 und das Bestandsobjekt Aldi am Standort Raiffeisenstraße 34 dar. Die Abbildung 10 wiederum beinhaltet beide. Sie bildet damit die Bestandssituation zum Stand 9/2015 ab.</p> <p>Die Strukturierung der <i>cima</i>-Warengruppe „Persönlicher Bedarf“ stellt sich wie folgt dar. Alle hierzu zählenden Sortimente sind gemäß der Rasteder Sortimentsliste als zentrenrelevant klassifiziert:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bekleidung, Wäsche, • Schuhe, Lederwaren, • Uhren, Schmuck, medizinisch-orthopädischer Bedarf

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Landkreis Ammerland § 4 (1) BauGB</p>	<p>Verwiesen wird im Weiteren auf das gemeinsame Gespräch vom 22.12.2016. Hierzu ist festzustellen, dass die in dieser gemeinsamen Besprechung dargelegten wesentlichen Aspekte, die zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung erforderlich waren, bislang nicht in diese Bauleitplanung übernommen wurden und somit der Sinn und Zweck der Vorbesprechung kritisch zu hinterfragen ist. Auch aus diesem Grund hatte diese ausführliche Stellungnahme zu erfolgen.</p> <p>Für bedarfsgerechte Vorbesprechungen für künftige Planverfahren stehe ich auch weiterhin zur Verfügung.</p> <p>Auch aus planungsrechtlicher Sicht wird auf die erforderliche Anpassung der textlichen Festsetzung Nr. 1 gemäß meiner raumordnerischen Beurteilung dieses Bauleitplanes hingewiesen.</p> <p>Sofern Stellplätze nur in den dargestellten Flächen mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ zur Errichtung kommen sollen, empfehle ich, die Beschränkung „nur“ mit aufzunehmen.</p> <p>Ich empfehle, die textliche Festsetzung Nr. 7 um eine Liste von standortgerechten Gehölzen zu ergänzen.</p> <p>Aus denkmalrechtlicher Sicht bitte ich noch nähere Angaben zur Abarbeitung des Umgebungsschutzes zum Baudenkmal Raiffeisenstraße 60 (Ammerländer Bauernmuseum) aufzunehmen.</p> <p>Insbesondere ist, auszuführen, ob ggf. eine Abschirmung zur Parkplatzfläche über die auch die Anlieferung erfolgt, vorgesehen ist.</p> <p>Aus naturschutzfachlicher Sicht mache ich darauf aufmerksam, dass die Kompensationsmaßnahmen nachzuweisen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sind. Die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Einhaltung von Bäumen und Sträuchern sind deutlich im Bebauungsplan abzugrenzen.</p>	<p>Das Einzelhandelsgutachten wurde in Hinblick auf eine Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung ergänzt (s.o.).</p> <p>Im Rahmen der Vorbesprechung wurde bereits darauf hingewiesen, dass die Inhalte dieses Gesprächs erst zum Entwurf eingearbeitet werden können, da aufgrund des Zeitplans eine Berücksichtigung im Vorentwurf nicht (mehr) möglich war.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zur Abwägung s.o..</p> <p>Stellplätze sollen auf den überbaubaren Flächen und auf den nicht überbaubaren Flächen mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ zulässig sein. Diese Regelung ist in den textlichen Festsetzungen getroffen worden.</p> <p>Der Anregung wird nachgekommen Die Festsetzung wurde zur Entwurfsfassung um geeignete Arten ergänzt (Schwarzerle (<i>Alnus glutinosa</i>), Stieleiche (<i>Quercus robur</i>), Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>), Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>), Feldahorn (<i>Acer campestre</i>) und Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)).</p> <p>Die Begründung wurde zur Entwurfsfassung um Angaben zum Baudenkmal Raiffeisenstraße 60 ergänzt. Innerhalb des Plangebietes befindet sich bereits eine Einzelhandelseinrichtung. Das geplante Gebäude geht in seiner Kubatur nicht über das bestehende Gebäude hinaus. Die maximale Gebäudehöhe wird im Bebauungsplan auf 8,5 m begrenzt. Insofern geht die Gemeinde Rastede von einer Vereinbarkeit mit der Planung mit den Belangen des Denkmalschutzes aus.</p> <p>Die aufgeworfene Frage ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan und nicht um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Im Bebauungsplanverfahren wurde der Nachweis erbracht, dass die geplanten Einzelhandelseinrichtungen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht voraussichtlich genehmigungsfähig sind. Über Einzelheiten ist im Genehmigungsverfahren zu entscheiden.</p> <p>Die erforderliche externe Kompensation wird innerhalb des gemeindlichen Flächenpools umgesetzt. Die Absicherung erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Investor.</p> <p>Der Anregung wird nachgekommen. Die Grünflächen werden vermaßt.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Landkreis Ammerland § 4 (1) BauGB</p>	<p><i>In diesem Zusammenhang verweise ich auch auf das Planzeichen 13.3.2.2 der PlanzV 90.</i></p> <p><i>Als untere Bauaufsichtsbehörde bitte ich um Ergänzung der Vermaßung dieses Bauleitplanes.</i></p> <p><i>Um die in zukünftigen Genehmigungsverfahren erforderliche Prüfung über die Einhaltung der Baugrenzen und ähnliches durchführen zu können, müssen die entsprechenden Flächen vollständig in der Planzeichnung durch Vermaßung festgelegt werden. Das gilt für die überbaubaren Flächen Teilfläche A und B sowie C, für die festgesetzte Fläche für Stellplätze ST und die Flächen mit Bindung für Bepflanzungen.</i></p> <p><i>Ich bitte um Beachtung der Stellungnahmen der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 23.02.2017 sowie des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes vom 22. und 23.02.2017</i></p>	<p><i>Der Anregung wird nachgekommen. Die Vermaßung wurde zur Entwurfsfassung im Planteil ergänzt.</i></p> <p><i>Die Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau wird unter Punkt 12, die des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes unter Punkt 4 in dieser Synopse wiedergegeben.</i></p>
	<p>Landkreis Ammerland Amt für Bauwesen und Kreisentwicklung Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 14.07.2017 § 4 (2) BauGB</p>	<p>Meine untere Landesplanungsbehörde kann noch nicht bestätigen, dass diese Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Nach dem Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) sind auch Änderungen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben wie Neuansiedlungen zu behandeln. Demnach kann für die raumordnerische Beurteilung dieser Bauleitplanung nicht zur Argumentation herangezogen werden, dass es sich um die Neustrukturierung eines bereits vorgeprägten Standortes handele. Dies hat zur Folge, dass die einzelhandelsrelevanten Ziele und Grundsätze der Raumordnung des Abschnittes 2.3 des LROP insgesamt maßgeblich sind.</p>	<p>Aufgrund der Stellungnahme u.a. des Landkreises Ammerland ist eine Gutach- terergänzung erfolgt (CIMA 14. September 2017). Zudem hat am 20.09.2017 unter Beteiligung der IHK, des Landkreises, der Gemeinde, der CIMA, des Projektent- wicklers und des Planungsbüros ein Abstimmungsgespräch in Bezug auf die Ein- wende zum Einzelhandelsgutachten stattgefunden. Dabei wurde festgehalten, dass die IHK Oldenburg und der Landkreis Ammerland eine wirkungsanalytische und raumordnerische Prüfung des <u>Gesamtumsatzes</u> des Planvorhabens fordern. Dieser Forderung wurde nachgekommen. Es liegt eine weitere Ergänzung der CIMA vom 27.09.2017 vor. Die Ergebnisse werden in den Planunterlagen wie nachstehend erläutert ergänzt:</p> <p>Die wirkungsanalytische und raumordnerische Prüfung des Gesamtvorhabens erfolgte in der Form, als dass unterstellt wurde, dass alle Anbieter (Rewe mit sei- nen Konzessionären, Aldi, der Tankstellen-Shop) sich nun nicht nur erweitern, sondern als ob sie völlig neu in den Markt eintreten würden. In diesem Zusammen- hang verändert sich aus methodischer Sicht die Wettbewerbsausgangslage hin zu einer „fiktiven Ausgangslage“. Es wurden gutachterlich zudem zwei Varianten be- trachtet:</p> <p>a) Unter Beibehaltung der Raumleistung von Aldi nach Erweiterung auf 1.200 qm wie bisher von der cima (marktanalytisch vor dem Hintergrund der konkreten Fall- gestaltung begründet) unterstellt</p> <p>b) unter Heranziehung einer Raumleistung von 6.000,- €/qm VKF p.a. wie von der IHK erbeten.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Landkreis Ammerland § 4 (2) BauGB</p>	<p>Das Konzentrationsgebot kann als erfüllt angesehen werden, ebenso das Abstimmungsgebot.</p> <p>Bezüglich des Kongruenzgebotes wird in der Ergänzung zum Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten (S. 16) zwar dargelegt, dass das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Ammerland neben dem Mittelzentrum Rastede auch zwei Grundzentren im Gemeindegebiet Rastedes festlegt und sich der grundzentrale Kongruenzraum gem. Abschnitt 2.3 Ziffer 03 Satz 1 LROP nicht auf das gesamte Gemeindegebiet, sondern auf die im Rahmen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes des Landkreises Ammerland festgelegten teilörtlichen Verflechtungsbereiche bezieht; anhand der dazugehörigen Tabelle (S. 16) ist jedoch nicht nachvollziehbar, dass diese Einteilung Grundlage der Berechnung war.</p>	<p>Zu a: Das Kongruenzgebot wird prinzipiell bezogen auf den Gesamtumsatz geprüft, so dass hiermit für die Variante „Aldi nach Erweiterung/Verlagerung mit Raumleistung lt. cima“ weiterhin die Darstellungen aus den cima-Stellungnahmen vom 10.4. und 14.9.2017 gelten. In ihrem Gutachten vom 14.09.2017 war die CIMA hinsichtlich des Kongruenzgebotes zu dem Ergebnis gekommen, dass keinerlei Verstöße gegen das Kongruenzgebot zu erkennen wären.</p> <p>Zu b: In der Ergänzung vom 27.09.2017 wurde die Prüfung des Kongruenzgebotes gemäß der Variante „Aldi nach Erweiterung/ Verlagerung mit Raumleistung 6.000 Euro/qm VKF p.a. ergänzt. Auch hierbei stellte sich eine klare Einhaltung des Kongruenzgebotes heraus.</p> <p>Zu den weiteren Ergänzungen vom 27.09.2017 siehe weiter unten.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die CIMA führt zu dem nebenstehenden Einwand in ihrer Ergänzung vom 14. September 2017 folgendes aus:</p> <p>Bezüglich der grundzentralen Kongruenzräume für Rastede wird sich auf die im REHK für den Landkreis Ammerland (2010) benannten „Zentralörtliche Versorgungsräume Nahversorgung“ bezogen. Im REHK wurde das gesamte Rasteder Gemeindegebiet nach Ortsteilen den drei zentralörtlichen Sitzen in der Gemeinde Rastede zugeordnet: dem Kernort Rastede (mittel- und grundzentraler Sitz; hier ist auch der Vorhabenstandort situiert) sowie den Ortsteilen Wahnbek und Hahn-Lehmden (jeweils grundzentraler Sitz). Zum „Zentralörtlichen Versorgungsraum“ Nahversorgung des Kernortes Rastede zählen laut REHK dabei folgende Rasteder Ortsteile: Rastede I + II, Hostemost, Südende I + II, Kleinenfelde, Liethe, Leuchtenburg, Kleibrok, Delfshausen, Neusüdende I + II, Hankhausen I + II, Loy und Barghorn (vgl. auch cima-Verträglichkeitsgutachten S. 8). Hier nicht aufgezählte Ortsteile sind den beiden anderen grundzentralen Sitzen mit ihrem Kongruenzraum zugeordnet.</p> <p>Das Einzugsgebiet des Planvorhabens umfasst neben dem „Zentralörtlichen Versorgungsraum Nahversorgung“ (= grundzentraler Kongruenzraum) des MZ Rastede aus marktanalytischer Sicht einen Teilbereich des „Zentralörtlichen Versorgungsraum Nahversorgung“ (= grundzentraler Kongruenzraum) des GZ Hahn-Lehmden. Dabei stellte sich eine klare Einhaltung des Kongruenzgebotes heraus.</p> <p>In der Ergänzung vom 27.09.2017 wurde die Prüfung des Kongruenzgebotes gemäß der Variante „Aldi nach Erweiterung/ Verlagerung mit Raumleistung 6.000 Euro/qm VKF p.a. ergänzt. Auch hierbei stelle sich eine klare Einhaltung des Kongruenzgebotes heraus.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Landkreis Ammerland § 4 (2) BauGB</p>	<p>Für den Nachweis, dass das Beeinträchtungsverbot beachtet wird, wurden auf Grundlage der aktuellen Planung zur Sortiments- und Verkaufsflächenstruktur Berechnungen durchgeführt. Dabei wurde bisher nur der Umsatzzuwachs durch die Änderung betrachtet. Gemäß LROP ist aber der gesamte Umsatz des zu prüfenden Vorhabens in die Betrachtung einzustellen. In diesem Zusammenhang weist meine untere Landesplanungsbehörde auf die Frage 7.12 des Entwurfs zur Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 des LROP hin, welcher vom Land Niedersachsen zur Verfügung gestellt worden ist.</p> <p>Da das Vorhaben nicht innerhalb einer städtebaulich integrierter Lage umgesetzt werden soll, sind die Ausnahmevoraussetzungen des Abschnitts 2.3 Ziffer 05 Satz 3 LROP zur Erfüllung des Integrationsgebotes zu prüfen. Dazu gehört insbesondere die Sicherstellung der Sortimentsstruktur (mindestens 90% periodische Sortimente) per textlicher Festsetzung sowie die begründete Darlegung, dass eine Ansiedlung in städtebaulich integrierter Lage nicht umsetzbar ist. In diesem Zusammenhang verweist meine untere Landesplanungsbehörde auf die Frage 5.24 des Entwurfs zur Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 des LROP. Die bisherigen Ausführungen hierzu in der Begründung (S. 19) sowie in der Abwägung entsprechen diesen Anforderungen nicht. Eine "Befreiung" vom Integrationsgebot ist nicht möglich.</p>	<p>Die Anregung wurde berücksichtigt. In ihrer Ergänzung vom 27.09.2017 haben die Gutachter eine Prüfung des Gesamtvorhabens und zudem geänderte Flächenproduktivitäten für den geplanten Aldimarkt berücksichtigt. Sie sind zu dem Ergebnis gekommen, dass die Prüfung des Beeinträchtungsverbots auch unter der Methodik 2017 klar positiv für das Vorhaben ausgefallen ist.</p> <p>Der Prüfkatalog hinsichtlich des Integrationsgebotes laut Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 des LROP wurde vom Gutachter in seiner Ergänzung vom 27.09.2017 wie folgt abgearbeitet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche des großflächigen Einzelhandelsprojekts sind periodische Sortimente zu vertreiben, d. h. maximal 10 % (=Rand-/Nebensortimente) aperiodische Sortimente sind zulässig. Die Gemeinde setzt eine entsprechende Festsetzung zur Erneuten Entwurfsfassung um. Dieses Kriterium wird damit erfüllt. • Die Cima hat mit dem Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Rastede im Jahr 2015 ein verbindliches, vom Rat beschlossenes städtebauliches Konzept vorgelegt, aus dem die Entwicklungspriorität für den zentralen Versorgungsbereich klar hervorgeht. Der Vorhabenstandort wurde für die Nahversorgung der Gemeinde als zentral beschrieben. Zusätzlich wurde dort vermerkt, dass der Vorhabenstandort zu entwickeln sei, indem z.B. eine Modernisierung der Betriebe dort im Sinne des Einzelhandelskonzepts unterstützt werden sollte. Dies wurde als Entwicklungsauftrag für die Gemeinde formuliert. Ansonsten ist auch die mittelzentrale Funktion der Gemeinde gefährdet, wenn es nicht gelingt, diesen Standort neu aufzustellen. • Es liegt eine städtebaulich integrierte Lage im Sinne des LROP im zentralen Siedlungsgebiet der Ansiedlungsgemeinde vor. Hierbei handelt es sich v.a. um den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Rastede. • Im zentralen Versorgungsbereich gibt es keine Fläche entlang der Oldenburger Straße, die sich für eine derartige Projektentwicklung eignen würde. Der Kögel-Willms-Platz wurde schon verschiedentlich als Entwicklungsfläche vorgeschlagen, die Gemeindepolitik hat aus nachvollziehbaren Gründen jedoch immer für den Erhalt dieses Platzes gestimmt, da hier z.B. wichtige Gemeindefeste stattfinden und hier eine Art „Mittelpunkt der Innenstadt“ lokalisiert ist.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland § 4 (2) BauGB		<ul style="list-style-type: none"> • Ansonsten lassen die historische „Straßendorfanlage“ und die dazugehörigen schmalen Grundstücke keine größere Entwicklung zu. Lt. Einzelhandelskonzept soll entlang der Oldenburger Straße im Bereich des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt auch vielmehr der zentrenrelevante Facheinzelhandel gestärkt werden, der in den vorhandenen Immobilien gut unterzubringen ist. Die Struktur der Straße würde durch ein großflächiges Planvorhaben nachhaltig zerstört werden. Die Standortalternativenprüfung im Bereich der Oldenburger Straße (Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt) ist also eindeutig negativ ausgefallen. <p>Der „alternative Vorhabenstandort“ an der Raiffeisenstraße</p> <ul style="list-style-type: none"> • liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes, • verfügt über einen räumlich funktionellen Zusammenhang zu Wohngebieten, • ist in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden. (Jeweils Anforderungen laut Arbeitshilfe) <p>Daneben</p> <ul style="list-style-type: none"> • ist der Standort versorgungsstrukturell heute und zukünftig sinnvoll, • wäre eine Verlagerung in den zentralen Versorgungsbereich in den Bereich Oldenburger Straße nicht möglich und ist als städtebauliches Ziel nicht gewollt, • würde sich bei einem Umzug der Märkte die gute Versorgungssituation im heutigen Umfeld der Märkte drastisch verschlechtern • sind alle verfügbaren und geprüften Entwicklungsflächen an der Oldenburger Straße im zentralen Versorgungsbereich zu klein und sollen lt. Einzelhandelskonzept dem zentrenrelevanten Facheinzelhandel vorbehalten bleiben, • wäre zudem eine Umsiedlung dieser Märkte mit einer erheblich belastenden Verkehrswirkung für die Oldenburger Straße verbunden, die eine Genehmigung ebendort per se unmöglich macht. <p>In der Gesamtschau ergibt sich hiermit aus Sicht der Gutachter die Möglichkeit zur Ausnahme vom Integrationsgebot. Das Planvorhaben erfüllt die hierfür relevanten Kriterien.</p> <p>Die Gemeinde Rastede schließt sich dieser Auffassung an. Aperiodische Randsortimente (zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente) werden auf maximal 10 % der realisierten Verkaufsfläche begrenzt.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Landkreis Ammerland § 4 (2) BauGB</p>	<p>Meine untere Landesplanungsbehörde weist darauf hin, dass es sich beim Landesraumordnungsprogramm formal um das LROP 2008 handelt, welches zuletzt 2017 geändert wurde. Daher sollten die Verweise in der Begründung auf das LROP 2017 korrigiert werden.</p> <p>Weiterhin entspricht die zeichnerische Festsetzung des sonstigen Sondergebietes i.V.m. der textlichen Festsetzung Nr. 1 nicht den rechtlichen Anforderungen. Für die rechtssichere Ausgestaltung der textlichen und zeichnerischen Festsetzung ist die Wahrscheinlichkeit des Eintretens einer rechtswidrigen Situation irrelevant. Mit Stellungnahme vom 28.02.2017 ist wegen der Kontingentierungsproblematik auf die Festsetzung von jeweiligen sonstigen Sondergebieten hingewiesen worden; trotzdem beinhaltet der Planentwurf - wie schon der Vorentwurf - wieder eine Gliederung per Festsetzung von "Teilflächen" , Auf die vorgenannte Stellungnahme und die dazu gegebenen Hinweise wird in diesem Zusammenhang noch einmal verwiesen und um Beachtung gebeten. Die rechtlichen Vorgaben zur Festsetzung von sonstigen Sondergebieten sind für die vorliegende Planung bindend.</p> <p>Laut Planunterlagen sind bislang keine Planungen zur Folgenutzung des Altstandortes Aldi bekannt. Dennoch sollte eine zeitnahe Überplanung des Altstandortes von der Gemeinde angestrebt werden, um unerwünschten städtebaulichen Situationen zuvorzukommen.</p> <p>Das staatliche Gewerbeaufsichtsamt hat mit Stellungnahme vom 23.02.2017 angeregt, bezüglich der Immissionsorte 12 und 13 (Raiffeisenstraße 51 und 53) eine Gemengelage mit Immissionsrichtwerten von 60/45 dB(A) tags/nachts anzunehmen. Die Gemeinde Rastede bezieht bislang laut Abwägung/Beschlussempfehlung unter Hinweis auf die Festsetzung eines Industriegebietes im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7 die Position, dieser Anregung nicht zu folgen. Die Gemeinde führt hierzu aus, der Bebauungsplan Nr. 7 mit der Ausweisung des Industriegebietes sei rechtskräftig und entspreche den Zielen der Gemeinde für diesen Bereich. Zwar sei der Gemeinde eine Überplanung des Bestandes nicht verwehrt, dies setze aber voraus, dass gewichtige Gründe für eine Umgestaltung des Gebietscharakters vorlägen. Dies erkenne die Gemeinde derzeit nicht.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt. Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p> <p>Die Anregung wird wie folgt berücksichtigt. In Anbetracht der Kleinteiligkeit der geplanten Nutzungen/ Shops ist eine weitere Untergliederung in Teilflächen im Planteil nicht sinnvoll. Daher wird die textliche Festsetzung Nr. 1 wie folgt geändert: Zulässig ist in der Teilfläche B die Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Lebensmittelvollsortimenter) mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 1.800 qm zzgl. 200 qm Konzessionärsflächen (soweit diese in Funktionseinheit mit dem großflächigen Einzelhandel errichtet werden), die für die nahversorgungs-, zentren- und/oder nicht-zentrenrelevanten Branchen/Sortimente (z.B. Bäcker, Lotto/Totto, Tabakwaren, Zeitschriften/Zeitungen). gemäß nachstehender Sortimentsliste des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes Rastede (11/2015) genutzt werden.</p> <p>Durch die Integration der Konzessionärsflächen in den Hauptgebäudekörper und die Begrenzung der Verkaufsfläche wird das sog. Windhundprinzip vermieden.</p> <p>Die Anregung wird durch die Gemeinde im Rahmen eines separaten Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt.</p> <p>Die Anregung wurde berücksichtigt. Das Schallgutachten wurde zur erneuten Entwurfsfassung überarbeitet. Die IO-12 und IO-13 (sowie ein benachbartes Haus) liegen in einem Industriegebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7. Unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg vom 10.07.2017 werden hier Immissionsrichtwerte von 60/45 dB(A) Tag/Nacht (Gemengelage) zu Grunde gelegt. Die Berechnungen und die Beurteilung der Schallgutachter wurden auf dieser Basis überarbeitet. Die geänderten gutachterlichen Ausführungen wurden in der Begründung und in den Planteil zur erneuten Entwurfsfassung eingearbeitet. Das überarbeitete Schallgutachten wurde dem Gewerbeaufsichtsamt vorgelegt. Das Gewerbeaufsichtsamt hat per Mail am 06.09.2017 mitgeteilt, dass die Bedenken mit dem vorliegenden, geänderten Schallgutachten ausgeräumt sind.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Landkreis Ammerland § 4 (2) BauGB</p>	<p>Bezüglich dieser Position der Gemeinde gibt meine untere Bauaufsichtsbehörde - Sachgebiet Immissionsschutz - zu bedenken, dass in dem benachbarten Industriegebiet (Bebauungsplan Nr. 7) tatsächlich auch Wohnbebauung vorhanden ist, die keinem Industriebetrieb als Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugeordnet ist.</p> <p>Fraglich scheint ihr daher, ob bei der Zuordnung der gebiets-spezifischen Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 der TA Lärm von einem Industriegebiet ausgegangen werden darf. Die Zuordnung der Immissionsorte zur Art der in Nr. 6.1 aufgeführten Gebiete und Einrichtungen bestimmt sich nach Nr. 6.6 der TA Lärm aus den Festlegungen in den Bebauungsplänen. Ein Abweichen von dieser festen Verknüpfung der Immissionsrichtwerte mit den im Bebauungsplan festgesetzten Baugebieten ist grundsätzlich zwar nicht zulässig, insbesondere auch dann nicht, wenn die tatsächliche bauliche Nutzung erheblich von der im Bebauungsplan festgesetzten abweicht.</p> <p>Wenn aber der Bebauungsplan unwirksam oder funktionslos geworden ist sowie beim Vorliegen einer Gemengelage, kann bei der Zuordnung der Immissionsorte von den Festsetzungen des Bebauungsplanes abgewichen werden. Hinweise auf eine Unwirksamkeit des Bebauungsplans liegen nach Einschätzung meiner unteren Bauaufsichtsbehörde - Sachgebiet Immissionsschutz - zwar nicht vor, da die Gemeinde weiterhin am städtebaulichen Konzept (Bebauungsplan Nr. 7, in Kraft getreten am 28.10.1964) zur Entwicklung des Industriegebietes festhält. Die Gemeinde sollte diesbezüglich aber erläutern, weshalb in ihrem Flächennutzungsplan (1993) der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt wurde und weshalb laut textlicher Festsetzung Nr. 1 i. V. m. dem Übersichtsplan der 6. Änderung des Bebauungsplans - in Kraft getreten am 08.07.2005 - die Gemeinde Rastede diesen Bereich zu dem Geltungsbereich zählt, der die reinen und allgemeinen Wohngebiete des Bebauungsplans Nr. 7 umfasst.</p>	<p>Das Schallgutachten wurde zur erneuten Entwurfsfassung überarbeitet (s.o.). Das Gewerbeaufsichtsamt hat per Mail am 06.09.2017 mitgeteilt, dass die Bedenken mit dem vorliegenden, geänderten Schallgutachten ausgeräumt sind.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Landkreis Ammerland § 4 (2) BauGB</p>	<p>Wenn es gelingt, dies plausibel zu erläutern, ist des Weiteren zu beachten, dass die Gemeinde bezüglich des unmittelbar östlich angrenzenden Immissionsortes 11 den Immissionsrichtwert nicht entsprechend dem im Bebauungsplan Nr. 7 festgesetzten Baugebiet (Allgemeines Wohngebiet) ansetzt, sondern von einer Gemengelage mit Immissionsrichtwerten von 60/45 dB(A) tags/nachts ausgeht. Diese Frage ist daher ebenfalls bezüglich der Immissionsorte 12 und 13 aufzuwerfen.</p> <p>Eine Gemengelage nach Nr. 6.7 der TA Lärm liegt nach den Erläuterungen meiner unteren Bauaufsichtsbehörde - Sachgebiet Immissionsschutz - vor, wenn gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen vergleichbar genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen. Die Nr. 6.7 der TA Lärm regelt damit die Fälle, in denen zwei unterschiedliche Baugebietstypen aneinandergrenzen, nicht aber die Fälle, in denen Konfliktsituationen mit sich störenden Nutzungen innerhalb eines einzelnen Baugebietes entstehen. Diese werden im städtebaulichen Sprachgebrauch zwar häufig ebenfalls als Gemengelagen bezeichnet, sind jedoch keine Gemengelagen im Sinne von Nr. 6.7 TA Lärm. Das staatliche Gewerbeaufsichtsamt ist zu der Einschätzung gelangt, dass es sich hier um eine Gemengelage handelt.</p> <p>Unabhängig von der Einstufung als Gemengelage ist in allen Fällen aber das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme zu beachten. Die Höhe der sich aus der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme ergebenden Zumutbarkeitsschwelle hängt von der konkreten Schutzwürdigkeit der betroffenen Wohngrundstücke ab. Die von der Rechtsprechung in der Regel angesetzte Zumutbarkeitsschwelle von 60/45 dB(A) für vorhandene Wohngebäude dürfte nach Einschätzung meiner unteren Bauaufsichtsbehörde - Sachgebiet Immissionsschutz - daher als Ergebnis einer vorgenommenen Einzelfallbeurteilung zu beachten sein. Die Zulassung von einem Immissionsrichtwert von 70/70 dB(A) tags/nachts an den Immissionsorten 12 und 13 (Raiffeisenstr. 51 und 53) erachtet sie daher als rücksichtslos gegenüber der vorhandenen Wohnbebauung.</p>	<p>Auch für den IO 11 wird – wie auch für die IO 12 und 13 (s.o.) - von einer Gemengelage ausgegangen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes werden im überarbeiteten Schallgutachten berücksichtigt.</p> <p>Das Schallgutachten wurde zur erneuten Entwurfsfassung wie folgt überarbeitet:</p> <p>Südlich des Plangebiets grenzt ein Industriegebiet unmittelbar an ein Allgemeines Wohngebiet an. Die betroffenen Wohngebäude befinden sich weiterhin in unmittelbarer Nachbarschaft zur Tankstelle, dem bestehendem Einkaufszentrum und dem bestehenden Baumarkt. Einige der betroffenen Wohngebäude haben die gewerbliche Nachbarschaft auf entgegengesetzten Seiten. Es kann daher von einer Gemengelage nach Punkt 6.7 der TA-Lärm ausgegangen werden. Hinsichtlich der Zwischenwertbildung für die anzusetzenden Immissionsrichtwerte ist hierbei 58 dB(A) am Tage anzusetzen, der sich im Wesentlichen aus der Vorbelastung durch den Parkplatz des Baumarktes ergibt. Eine Zwischenwertbildung für den Beurteilungszeitraum Nacht ist nicht erforderlich, hier bleibt der Immissionsrichtwert von 40 dB(A) eines WA bestehen. Diese Betrachtung betrifft den Bereich der Gemengelage im rechtskräftigen WA des Bebauungsplanes Nr. 7 (IO-6, IO-7, IO-8 und IO-11). Dies erscheint gerechtfertigt, weil es sich beim Aneinandergrenzen von WA und GI um eine Konstellation handelt, in der zwei Gebietsabstufungen (z.B. MI und GE) hinsichtlich der Schutzbedürftigkeit gegenüber Lärm übersprungen werden.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Landkreis Ammerland § 4 (2) BauGB</p>	<p>In der Konsequenz dieser fachlichen Einschätzungen wird angeregt, die Schallimmissionsprognose überarbeiten zu lassen und die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen entsprechend dem Ergebnis der überarbeiteten Schallimmissionsprognose zu überarbeiten. Dies erscheint notwendig, um vorsorglich die Befürchtung auszuräumen, dass diese verbindliche Bauleitplanung wegen eines Vollzugshindernisses nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) sein könnte.</p> <p>Aus Gründen des Umgebungsschutzes hält meine untere Denkmalschutzbehörde es für erforderlich, zum benachbarten Denkmal (Bauernmuseum) eine Abgrenzung in Form einer Hecke bzw. wenn notwendig in Form einer Lärmschutzwand herzustellen.</p> <p>Ich empfehle zu überprüfen, ob sich die Gemeinde hinsichtlich der Bilanzierung im Kapitel 2.4.1 des Umweltberichts zu ihren Ungunsten verrechnet haben könnte (230 m² subtrahiert von 1.200 m² ergibt nicht 770 m²).</p> <p>Die erforderliche Kompensation wird laut Kapitel 2.4.2 des Umweltberichts im Flächenpool der Gemeinde Rastede nachgewiesen. Meine untere Naturschutzbehörde bittet hierzu vor Satzungsbeschluss um Übersendung einer aktuellen Übersicht über das "Ökokonto" der Gemeinde.</p> <p>In den örtlichen Bauvorschriften vermisste ich zu § 3 eine Vorschrift entsprechend § 80 Abs. 3 NBauO, so wie sie als 2.5 zu 2 enthalten ist.</p>	<p>Die IO-12 und IO-13 (sowie ein benachbartes Haus) liegen in einem Industriegebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7. Unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg vom 10.07.2017 werden hier Immissionsrichtwerte von 60/45 dB(A) Tag/Nacht (Gemengelage) zu Grunde gelegt. Das Gewerbeaufsichtsamt hat per Mail am 06.09.2017 mitgeteilt, dass die Bedenken mit dem vorliegenden, geänderten Schallgutachten ausgeräumt sind.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Das geplante Gebäude geht in seiner Kubatur nicht über das bestehende Gebäude hinaus. Die maximale Gebäudehöhe wird im Bebauungsplan auf 8,5 m begrenzt. Insofern geht die Gemeinde Rastede von einer Vereinbarkeit mit der Planung mit den Belangen des Denkmalschutzes aus. Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan und nicht um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Im Bebauungsplanverfahren wurde der Nachweis erbracht, dass die geplanten Einzelhandelseinrichtungen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht voraussichtlich genehmigungsfähig sind. Eine Lärmschutzwand ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich. Auf dem Nachbargrundstück sind zur Grenze hin umfangreiche Gehölzstrukturen und auch Nebengebäude vorhanden, so dass die Sichtbeziehungen zum Denkmal stark eingeschränkt sind. Für weitere Grünfestsetzungen/ Hecken wird im Bebauungsplan kein Erfordernis gesehen. Auch am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches sind bereits Gehölzstrukturen vorhanden, die im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden.</p> <p>Die städtebaulichen Daten werden überprüft (Umfang der als zu erhalten festgesetzten Gehölze) und die Kompensationsbilanzierung zur erneuten Entwurfsfassung entsprechend korrigiert.</p> <p>Die Gemeinde wird rechtzeitig vor Rechtskraft des Bebauungsplanes einen aktuellen Auszug aus dem Ökokonto dem Landkreis vorlegen.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt. Die örtliche Bauvorschrift wird entsprechend zur erneuten Entwurfsfassung ergänzt.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Landkreis Ammerland § 4 (2) BauGB</p>	<p>Das Inhaltsverzeichnis lässt einzelne Kapitel aus (z. B. 2.3 der Begründung, 2.4.2 des Umweltberichts) und sollte redaktionell überarbeitet werden.</p> <p>Im Kapitel 5.6 hat eine Rechtsgrundlage "Satzung der Gemeinde Rastede zur Regelung der Außenwerbung" einen Zahlenreher.</p> <p>Im Kapitel 6.2 der Begründung ist meines Erachtens bezüglich des Aufstellungsbeschlusses ein falsches Organ der Gemeinde genannt (siehe auch Verfahrensleiste: Verwaltungsausschuss anstatt Rat).</p> <p>In der Verfahrensleiste zur öffentlichen Auslegung sollten die Worte "des Bebauungsplanes" durch die Wörter "der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 70" ersetzt werden.</p> <p>Die Rechtsgrundlagen in der Planzeichnung sollten aktualisiert werden.</p> <p>Für weitere redaktionelle Hinweise zur Begründung stehe ich gerne telefonisch auf Nachfrage zur Verfügung.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Die Begründung wird entsprechend korrigiert.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p>
	<p>Landkreis Straßenverkehrsamt Amt 63 23.03.2017 § 4 (1) BauGB</p>	<p><i>Aus verkehrsbehördlicher Sicht bestehen aufgrund der derzeitigen Planungen eines höhenungleichen Bahnüberganges Bedenken gegen die anstehende Bebauungsplanänderung.</i></p> <p><i>Eine Entscheidung bezüglich einer Über- oder Unterführung ist noch nicht getroffen worden, die Planungen laufen derzeit an. Sollte ein Trogbau in Betracht gezogen werden, würde die Ausfahrt des Troges genau in der Höhe des Verbrauchermarktes liegen.</i></p> <p><i>An einer gemeinsamen Lösung des höhenungleichen Bahnüberganges wird derzeit gearbeitet, problematisch würde sich bei Bau des Verbrauchermarktes u.a. die Anzahl und Lage der geplanten Zufahrten, der Anschluss des Bahnweges, sowie eine durch eventuell auftretende Verringerung der zur Verfügung stehenden Parkflächen für den Verbrauchermarkt gestalten.</i></p>	<p><i>Das derzeitige Erschließungskonzept und das Verkehrsgutachten sehen – wie im Bestand - zwei Anbindungen der geplanten Stellplatzflächen an die Raiffeisenstraße (K 133) vor. Die Leistungsfähigkeitsberechnungen der Verkehrsgutachter ergaben für die beiden Parkplatzanbindungen eine gute Verkehrsqualität (Stufe B) mit ausreichenden Kapazitätsreserven. Die Gemeinde hat die gutachterlichen Aussagen geprüft und für plausibel befunden. Sie ist zu der Auffassung gelangt, dass das geplante Erschließungskonzept mit zwei Stellplatzanbindungen und einer zusätzlichen Ausfahrt von der Tankstelle leistungsfähig und die Erschließung damit ausreichend gesichert ist.</i></p> <p><i>Im Rahmen der im Dezember 2016 zwischen der Gemeinde Rastede, dem Landkreis Ammerland sowie der DB Netz AG geschlossenen Planungsvereinbarung über die Beseitigung und den Ersatz des höhengleichen Bahnübergangs an der K 133 ist zunächst eine Verkehrsuntersuchung durchzuführen. Erst im Rahmen des daraufhin vorliegenden Untersuchungsergebnisses können neben der sog. Nullvariante auch andere Varianten, möglicherweise in Form der Vorzugsvariante 5 (Machbarkeitsstudie der Gemeinde Rastede aus dem Jahre 2010), entwickelt werden. Im Rahmen des Auftaktgesprächs wurde deutlich, dass die Planung zur Beseitigung des höhengleichen Bahnübergangs von Grund auf neu untersucht und geplant werden muss. Auch wenn die Gemeinde an der Vorzugsvariante 5 festhalten sollte, kann nicht abgeschätzt werden, ob jene Variante das Ergebnis der weiteren Planung sein soll.</i></p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Straßenverkehrsamt Amt 63 23.03.2017 § 4 (1) BauGB		<i>Insoweit wertet die Gemeinde Rastede die Sicherstellung der Nahversorgung höher als das Ergebnis einer noch nicht abgeschlossenen Untersuchung mit ungewissem Ausgang. Soweit die Untersuchung mit dem Ergebnis abschließt, dass private Grundstücke für die Beseitigung des höhengleichen Bahnübergangs in Anspruch genommen werden müssen, ist dies in dem sich anschließenden Planverfahren für die Beseitigung des höhengleichen Bahnübergangs zu betrachten. Die Begründung wurde zur Entwurfsfassung um diese Aussagen zur Entwurfsfassung ergänzt.</i>
2	Deutsche Telekom Technik GmbH TINL Nord Rs PTI 12 Hannoversche Str. 6-8 49084 Osnabrück 28.02.2017 § 4 (1) BauGB	<p><i>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</i></p> <p><i>Wir haben keine weiteren Bedenken oder Anregungen zu o. g. Planung.</i></p> <p><i>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. (Internet: Fehler! Hyperlink-Referenz ungültig. oder mailto:Planauskunft.Nord@telekom.de).</i></p> <p><i>Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Beauftragung und Änderungen von TK Anschlüssen können bei der Bauherrenhotline, Tel.: 0800 3301 903 beauftragt werden.</i></p> <p><i>Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen. mailto:T-NL-N-PTI-12-Planungsanzeigen@telekom.de</i></p>	<i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme bezieht sich auf die Ausführungsebene.</i>
3	Stadt Oldenburg. Stadt- entwicklung und Bau- leitplanung, Industriestr. 1, 26121 Oldenburg 13.02.2017 § 4 (1) BauGB	<p><i>Die Gemeinde Rastede beabsichtigt, mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Verbrauchermarkt (Vollsortimenter) mit maximal 1.800 m² Verkaufsfläche (VK) und einen Lebensmitteldiscounter mit maximal 1.200 m² VK zu schaffen. Zudem sollen noch weitere kleinere Einzelhandelseinheiten planungsrechtlich ermöglicht werden. Zu diesem Bebauungsplan-Entwurf wird wie folgt Stellung genommen:</i></p>	<i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Stadt Oldenburg § 4 (1) BauGB</p>	<p>Raumordnerische Beurteilung</p> <p>Da die Novellierung des LROPs am 24.01.2017 vom Landtag beschlossen wurde und nur noch die Veröffentlichung im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt ansteht, kann davon ausgegangen werden, dass der Entwurf hinreichend konkret ist, somit sind die in Aufstellung befindlichen Ziele (im Sinne eines Grundsatzes der Raumordnung) zu berücksichtigen. Da jedoch davon ausgegangen wird, dass der Bebauungsplanentwurf erst nach Rechtswirksamkeit des LROPs rechtsverbindlich wird, wird empfohlen, die Ziele des Landesraumordnungsprogramms bereits im Gutachten einzustellen.</p> <p>Gem. Pkt. 2.3 02 LROP-Novellierung, Entwurf 2017, sind neue Einzelhandelsgroßprojekte (EGP) nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der 2.3 03 - 09 (Gebote und Verbot) entsprechen.</p> <p>Die Gemeinde Rastede hat als Mittelzentrum den Auftrag, zentralörtliche Einrichtungen und Angebote des gehobene Bedarfs zu sichern und zu entwickeln (LROP 2.2 05 4). Zudem hat sie auch die grundzentrale Versorgung zu leisten. Abschnitt 2.3 03 1 regelt, dass der grundzentrale Verflechtungsbereich eines zentralen Ortes das Gemeindegebiet ist, es sei denn, es befinden sich noch weitere Grundzentren in der Gemeinde.</p> <p>Nach dem Kongruenzgebot darf die Verkaufsfläche eines neuen EGPs nur so bemessen sein, dass sein Einzugsgebiet (absatzwirtschaftlich) dem Versorgungsauftrag des jeweiligen zentralen Ortes entspricht und der Umsatz überwiegend durch Kaufkraft aus dem maßgeblichen Kongruenzraum erwirtschaftet wird. Überwiegend bzw. eine wesentliche Überschreitung ist gegeben, wenn mehr als 30 % des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würden.</p> <p>Insgesamt kommt im Gutachten die raumordnerische Beurteilung zu kurz bzw. ist nicht nachvollziehbar, da es sich nicht mit den einzelnen Geboten (Kongruenz-, Konzentrations-, Integrations- und Abstimmungsgebot) und das Beeinträchtigungsgebot auseinandersetzt.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt. Das Einzelhandelsgutachten wurde ergänzt um einen Abgleich der Planung mit den Zielen der Raumordnung. Die gutachterlichen Inhalte und Ergebnisse werden in die Planunterlagen eingearbeitet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Einzelhandelskonzept wurde um eine gutachterliche Einschätzung des Vorhabens aus raumordnerischer Sicht ergänzt. Die gutachterlichen Aussagen werden in der Begründung ergänzt. Die Gutachter sind u.a. zu dem Ergebnis gekommen, dass das Planvorhaben dem Kongruenzgebot entspricht.</p>

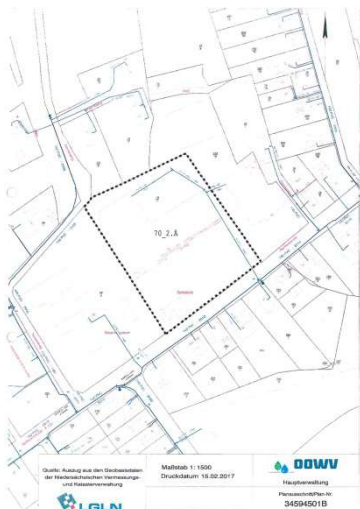
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
4	<p>Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg 22.02.2017 § 4 (1) BauGB</p>	<p>Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 70 „Rastede-West“, 2. Änderung</p> <p>Die Berechnung der schalltechnischen Kontingentierung ist grob fehlerhaft. Die Immissionsorte IO-12 und IO-13 (Wohnnutzung) befinden sich nach unseren Unterlagen im unbeplanten Innenbereich und sind trotz der Nähe zu Brötje Heizung nicht als Industriegebiet einzustufen. Die berechnete Vorbelastung durch andere gewerbliche Immissionsbeiträge ohne den Tankstellen- und Einzelhandelsstandort REWE (im Bestand) lässt allenfalls vermuten, dass eine Gemengelage nach 6.7 TA Lärm vorliegt.</p> <p>Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 70 enthält keine Emissionskontingente. Eine Rechtfertigung auf hohe Emissionszusatzkontingente plus Richtungszuschläge (hier Sektor D) lässt ich keinesfalls ableiten.</p> <p>Für Rückfragen stehe ich zur Verfügung!</p>	<p>Die nebenstehenden Ausführungen geben den Sachverhalt nicht richtig wieder. Gegenüber dem Plangebiet, auf der anderen Straßenseite der Raiffeisenstraße befindet sich ein im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7 ausgewiesenes Industriegebiet. Zur weiteren Abwägung zu diesen Immissionsorten siehe weiter unten.</p>
	<p>Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg 23.02.2017 § 4 (1) BauGB</p>	<p>Ich muss meine Stellungnahme leider noch einmal ergänzen, da ich in unserer Bebauungsplanübersicht nicht erkannt hatte, dass der Bebauungsplan Nr. 7 auch die Wohnhäuser IO-12 und IO-13 beinhaltet und diese dort-offensichtlich aus Gründen der Erweiterungen der Brötje Heizungswerke als GI festgesetzt wurden. Ob man diese Einschätzung auch rechtlich bei der vormals vorhandenen Wohnnutzung und der Nichtentwicklung zu einem GI halten kann, mag dahin gestellt sein; ich würde hier tatsächlich eine Gemengelage annehmen mit Immissionsrichtwerten (IRW) von 60/45 dB(A) tags/nachts. Die Schallemissionskontingentierung des veränderten REWE/ALDI/Tankstellenstandortes wird in diese Richtung maßgeblich durch den Immissionsort IO-11 (Gemengelage 6.7 TA Lärm) bestimmt.</p> <p>Die heutige Schallimmissionssituation (Vorbelastung aus Anlage 6 + REWE/Tankstelle Bestand) darf durch die Neuplanung in der Gemengelage (Vorbelastung + REWE/ALDI/Tankstelle NEU) nicht verschlechtert werden. Das gilt auch für die übrigen Gemengelagen nach 6.7 TA Lärm.</p> <p>Von schalltechnischen Zusatzkontingenten in einzelnen Richtungssektoren nach der DIN 45691 sollte in Gemengelagen dringend Abstand genommen werden. Für Rückfragen stehe ich zur Verfügung.</p>	<p>Das Schallgutachten wurde zur erneuten Entwurfsfassung überarbeitet. Die IO-12 und IO-13 (sowie ein benachbartes Haus) liegen in einem Industriegebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7. Unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg vom 10.07.2017 werden hier Immissionsrichtwerte von 60/45 dB(A) Tag/Nacht (Gemengelage) zu Grunde gelegt. Die Berechnungen und die Beurteilung der Schallgutachter wurden auf dieser Basis überarbeitet. Die geänderten gutachterlichen Ausführungen wurden in der Begründung und in den Planteil zur erneuten Entwurfsfassung eingearbeitet. Das überarbeitete Schallgutachten wurde dem Gewerbeaufsichtsamt vorgelegt. Das Gewerbeaufsichtsamt hat per Mail am 06.09.2017 mitgeteilt, dass die Bedenken mit dem vorliegenden, geänderten Schallgutachten ausgeräumt sind.</p> <p>Die entscheidende Einflussgröße ist die "PKW-Menge", die sich im Planfall gegenüber der Bestandssituation erhöht. Ein „Verschlechterungsverbot“ im Sinne eines Verbots einer Erhöhung der „PKW-Menge“ ist nicht nachvollziehbar, solange die maßgeblichen Immissionswerte eingehalten werden.</p> <p>Die Zusatzkontingente sichern, dass im B-Plan (möglichst) keine Einschränkungen gegenüber der ohnehin geltenden TA-Lärm festgesetzt werden.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg Theodor-Tantzen-Platz 8, 26122 Oldenburg 10.07.2017 § 4 (2) BauGB</p>	<p>Es wird angeregt, insbesondere die Wohnhäuser an der Raiffeisenstraße 51 und 53 (IO 12 und IO 13 laut Schallgutachten) in das Plangebiet zu integrieren, um den Konflikt dieser Gemengelage (Wohnen direkt zwischen einem Industriebetrieb und einem Einzelhandelsstandort) zu bewältigen. Dieser Bereich hat sich seit der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu einem Industriegebiet entwickelt und wird es augenscheinlich aufgrund von Modernisierungsaktivitäten an diesen Wohngebäuden auch nicht tun. Eine schlichte Ansetzung der Immissionsrichtwerte für ein Industriegebiet ist demzufolge nicht korrekt und führt zur Angreifbarkeit des Planes. Als Immissionsrichtwerte sind hier maximal 60/45 dB(A) tags/nachts anzusetzen (vgl. 6.7 TA Lärm).</p> <p>Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede sind die Wohnhäuser an der Raiffeisenstraße 51 und 53 als Wohnbaufläche dargestellt. In der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 werden diese Grundstücke einbezogen. In dieser Änderung werden ausschließlich Festsetzungen für reine und allgemeine Wohngebiete getroffen, so dass sich die besondere Art der baulichen Nutzung für das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg nicht abschließend erschließt.</p> <p>Die bestehende Anlagenzulassung für den Tankstellenbetrieb ist ebenfalls zu überprüfen. Nach der Prognose wäre ein Nachtbetrieb in dieser Gemengelage ggfs. einzuschränken sofern sich die entsprechenden Immissionsbeiträge auch tatsächlich wie prognostiziert einstellen.</p>	<p>Das Schallgutachten wurde zur erneuten Entwurfsfassung überarbeitet. Die IO-12 und IO-13 (sowie ein benachbartes Haus) liegen in einem Industriegebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7. Unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg vom 10.07.2017 werden hier Immissionsrichtwerte von 60/45 dB(A) Tag/Nacht (Gemengelage) zu Grunde gelegt. Die Berechnungen und die Beurteilung der Schallgutachter wurden auf dieser Basis überarbeitet. Die geänderten gutachterlichen Ausführungen wurden in der Begründung und in den Planteil zur erneuten Entwurfsfassung eingearbeitet. Das überarbeitete Schallgutachten wurde dem Gewerbeaufsichtsamt vorgelegt. Das Gewerbeaufsichtsamt hat per Mail am 06.09.2017 mitgeteilt, dass die Bedenken mit dem vorliegenden, geänderten Schallgutachten ausgeräumt sind.</p> <p>Die Schallgutachter haben Emissionskontingente und Zusatzkontingente für bestimmte Richtungssektoren ausgearbeitet. Die Schallgutachter haben zudem überprüft, ob die Tankstelle mit den festzusetzenden Kontingenten im Einklang steht. Die derzeitigen Öffnungszeiten der Tankstelle sind von 05-23 Uhr. Im Verlaufe der Untersuchung wurde festgestellt, dass die nächtliche Öffnungszeit von 22 - 23 Uhr zu einer Überschreitung des anzusetzenden IRW-Nacht von 45 dB(A) führt. Es wurde daher der Nachweis für eine Öffnungszeit von 06 bis 22 Uhr geführt. Die Gutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass bei einer Öffnungszeit von 06 bis 22 Uhr die prognostizierten Beurteilungspegel die zulässigen Schallimmissionen nicht überschreiten.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Staatliches Gewerbeaufsichtsamt § 4 (2) BauGB</p>	<p>Die Höhe der schalltechnischen Kontingente einer Fläche hängen von der Lage und dem Schutzanspruch der maßgeblichen Immissionsorte ab. In andere Richtungen können durch die Entfernung zu anderen Immissionsorten richtungsabhängige Zuschläge festgesetzt werden, die dann eine Wirkung erzielen wenn durch die Anordnung der Anlage auf dem Betriebsgrundstück die maßgeblichen Immissionsorte abgeschirmt werden. In diesem Fall können die maßgeblichen Quellen Tankstelle und Parkplatzfläche nicht durch eigene bauliche Anlagen zu den Immissionsorten an der Raiffeisenstraße abgeschirmt werden (verkehrliche Erschließung). Die Berechnung der Zuschläge im Richtungssektor D (zu den falsch eingestufteten Immissionsrichtungen in der Gemengelage) dient der rechtswidrigen Ermöglichung des Tankstellennachtbetriebes.</p> <p>In einer Gemengelage darf die Immissionssituation im Vergleich zum Bestand nicht verschlechtert werden. Diese Betrachtung wurde nicht durchgeführt.</p> <p>Sollte die Gemeinde die hier vorgetragenen, erheblichen Bedenken nicht berücksichtigen, geht sie das Risiko eines Normenkontrollverfahrens ein. Notwendige Investitionen können auf eine solche Planung nicht rechtssicher gefußt werden.</p>	<p>Das Schallgutachten wurde zur erneuten Entwurfsfassung überarbeitet. Auch die Richtungssektoren wurden angepasst. Das Gewerbeaufsichtsamt hat per Mail am 06.09.2017 mitgeteilt, dass die Bedenken mit dem vorliegenden, geänderten Schallgutachten ausgeräumt sind.</p>
5	<p>Polizeiinspektion Oldenburg-Stadt/Ammerland Friedhofsweg 30 26121 Oldenburg 21.02.2017 § 4 (1) BauGB</p>	<p><i>Gemäß Planungsunterlagen werden die vorhandenen Stellplätze über künftig zwei Zu- und drei Ausfahrten erschlossen, wobei die mittig gelegene Ein-/Ausfahrt um einige Meter nach Osten, d.h. Rgt. Bahnübergang, verschoben wird. Bei insgesamt gestiegenem Verkehrsaufkommen können sich somit Konflikte mit dem schon jetzt zeitweise problematischen Verkehrsverhältnissen auf der K133 (höhengleicher BÜ) ergeben. Insbesondere da die tageszeitliche Verteilung der Kunden und die damit einhergehende Kfz.-Belastung der Raiffeisenstraße nachmittags über nahezu drei Stunden ihre Spitzenwerte erreicht.</i></p> <p><i>Die baulichen Verhältnisse der K133 lassen wenig Spielraum, verkehrlichen Problemen durch z.B. einen gesonderten Linksabbiegefahrstreifen zu begegnen.</i></p>	<p><i>Der Stau bei geschlossener Schranke reicht heute in den Spitzenstunden tlw. über die August-Brötje-Straße hinaus. Zukünftig wird sich an dieser Situation - solange es einen beschränkten Bahnübergang gibt – nichts wesentliches ändern: Die Kunden, die aus Westen kommen und zum Aldi wollen, müssen heute den Bahnübergang queren bzw. stehen bei geschlossener Schranke im Stau. Zukünftig können diese Kunden zum Kundenparkplatz links abbiegen und verkürzen somit den Stau. Kunden, die von Osten kommen, müssen heute nicht den Bahnübergang queren. Zukünftig werden diese Kunden bei der Rückfahrt ggf. vor der geschlossenen Schranke auf der Raiffeisenstraße oder dem Kundenparkplatz stehen. Somit wird im Saldo kein signifikanter Unterschied erkennbar werden.</i></p> <p><i>Das derzeitige Erschließungskonzept und das Verkehrsgutachten sehen – wie im Bestand - zwei Anbindungen der geplanten Stellplatzflächen an die Raiffeisenstraße (K 133) vor. Es liegt ein Verkehrsgutachten vor. Die Leistungsfähigkeitsberechnungen der Gutachter ergaben für die beiden Parkplatzanbindungen eine gute Verkehrsqualität (Stufe B) mit ausreichenden Kapazitätsreserven. Die Gemeinde hat die gutachterlichen Aussagen geprüft und für plausibel befunden. Sie ist zu der Auffassung gelangt, dass das geplante Erschließungskonzept mit zwei Stellplatzanbindungen und einer zusätzlichen Ausfahrt von der Tankstelle leistungsfähig und die Erschließung damit ausreichend gesichert ist.</i></p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Polizeiinspektion Oldenburg 21.02.2017 § 4 (1) BauGB</p>	<p>Wenig Handlungsspielraum mag auch bleiben, wenn die derzeitige Verkehrserhebung zur Verkehrsumleitung Rastede einen Lösungsansatz im Sinne einer Troglösung entwickelt und der Siedlungsbereich Bahnweg verkehrlich an die Raiffeisenstraße angebunden werden muss. Hier sollten auch mit Blick auf Stellplätze Planungsoptionen offen gehalten werden.</p>	<p>Im Rahmen der im Dezember 2016 zwischen der Gemeinde Rastede, dem Landkreis Ammerland sowie der DB Netz AG geschlossenen Planungsvereinbarung über die Beseitigung und den Ersatz des höhengleichen Bahnübergangs an der K 133 ist zunächst eine Verkehrsuntersuchung durchzuführen. Erst im Rahmen des daraufhin vorliegenden Untersuchungsergebnisses können neben der sog. Nullvariante auch andere Varianten, möglicherweise in Form der Vorzugsvariante 5 (Machbarkeitsstudie der Gemeinde Rastede aus dem Jahre 2010), entwickelt werden. Im Rahmen des Auftaktgesprächs wurde deutlich, dass die Planung zur Beseitigung des höhengleichen Bahnübergangs von Grund auf neu untersucht und geplant werden muss. Auch wenn die Gemeinde an der Vorzugsvariante 5 festhalten sollte, kann nicht abgeschätzt werden, ob jene Variante das Ergebnis der weiteren Planung sein soll.</p> <p>Insoweit wertet die Gemeinde Rastede die Sicherstellung der Nahversorgung höher als das Ergebnis einer noch nicht abgeschlossenen Untersuchung mit ungewissem Ausgang. Soweit die Untersuchung mit dem Ergebnis abschließt, dass private Grundstücke für die Beseitigung des höhengleichen Bahnübergangs in Anspruch genommen werden müssen, ist dies in dem sich anschließenden Planverfahren für die Beseitigung des höhengleichen Bahnübergangs zu betrachten.</p>
6	<p>OOWV, Georgstraße 4 26919 Brake 15.02.2017 § 4 (1) BauGB</p>	<p>Wir haben die Änderung des oben genannten Bebauungsplanes zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Versorgungsanlagen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden.</p> <p>Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsanlagen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsanlagen 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.</p> <p>Das ausgewiesene Planungsgebiet muss durch die bereits vorhandenen Versorgungsanlagen als voll erschlossen angesehen werden. Ob und in welchem Umfang eine Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie bezieht sich inhaltlich auf die Ausführungsebene. In die Begründung wurde zur Entwurfsfassung ein Hinweis auf die Versorgungsanlagen des OOWV aufgenommen.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise wurden zur Entwurfsfassung in der Begründung ergänzt. Gemäß beigefügten Lageplan handelt es sich um Hausanschlussleitungen. Die Eintragung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts ist daher nicht erforderlich.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

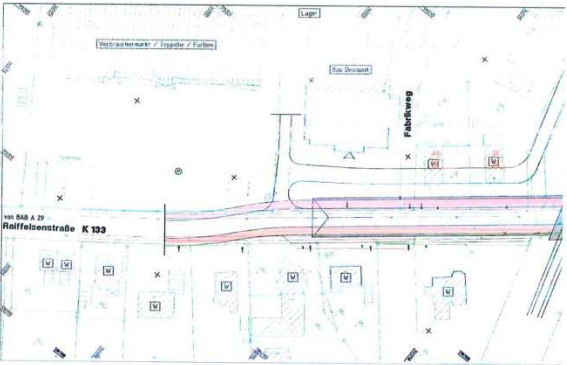
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung OOWV</p>	<p>Da es sich bei dem vorgenannten Bebauungsgebiet um ein Sondergebiet handelt, kann eine Erweiterung nur auf der Grundlage der AVB Wasser V und unter Anwendung des § 5 der Allgemeinen Preisregelungen des OOWV durchgeführt werden.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass für die ordnungsgemäße Unterbringung von Versorgungsleitungen der Freiraum von Entsorgungsleitungen freizuhalten ist. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden. Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.</p> <p>Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen.</p> <p>Eine Versorgung des Gewerbegebietes im B-Plan-Gebiet 70 ist druckgerecht möglich. Es sind keine zusätzlichen Verstärkungen im Versorgungsnetz notwendig. Da es sich hier nur um eine ortsnahe Verlagerung von bestehenden Verbrauchermärkten handelt, gehen wir nicht von einer nennenswerten Steigerung des Trinkwasserbedarfes aus.</p> <p>Für die Versorgung mit Löschwasser werden ca. 72 m³/h an den Bestandshydranten zur Verfügung stehen.</p> <p>Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundschutz) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise beziehen sich inhaltlich auf die Ausführungsebene.</p> <p>Die Begründung wurde zur Entwurfsfassung um den Hinweis ergänzt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zur Löschwasserversorgung beziehen sich inhaltlich auf die Ausführungsebene. Die Hinweise wurden zur Entwurfsfassung in der Begründung ergänzt.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung OOWV § 4 (1) BauGB</p>	<p>Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht. Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.</p> <p>Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen der Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel: 04488/845211, in der Örtlichkeit an.</p> <p>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.</p> 	<p>Es erfolgt eine rechtzeitige Abstimmung mit dem OOWV.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dem OOWV wird nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung eine entsprechende Ausfertigung übersandt.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	OOWV, Georgstraße 4 26919 Brake 30.06.2017 § 4 (2) BauGB	Mit Schreiben vom 15.02.2017-AP-LW/17/Sa - haben wir zu der o.g. Bauleitplanung Stellung genommen. Diese Stellungnahme wird in vollem Umfang weiterhin aufrechterhalten.	Zur Stellungnahme vom 15.02.2017 siehe vorstehend.
7	Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Nord Hammerbrookstr. 44 20097 Hamburg 17.02.2017 § 4 (1) BauGB	<p>Strecke 1522 Oldenburg - Wilhelmshaven Höhe km 12,6 l.d.B. in ca. 120 m Entfernung</p> <p>Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o. g. Verfahren.</p> <p>Das o. g. Planungsgebiet liegt in der Nachbarschaft zur Eisenbahnstrecke 1522 Oldenburg Hbf - Wilhelmshaven Hbf. Hier läuft derzeit das Planfeststellungsverfahren Ausbaustrecke Oldenburg - Wilhelmshaven: Ausbaustufe III, Planfeststellungsabschnitt 2 Rastede - Hahn für den Bereich des Bahn-km 9,722 bis 21,236 u. a. zur Elektrifizierung der Strecke und zur Auslegung der Streckengleise für eine Höchstgeschwindigkeit von 120 km/h sowie zur Anpassung der vorhandenen Bahnübergänge an das aktuelle Regelwerk.</p> <p>Gegen die 2. Änderung des o. g. Bebauungsplanes bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.</p> <p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.</p> <p>Wir bitten Sie, uns die Satzung zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der nebenstehende Hinweis wurde zur Entwurfsfassung in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Der Deutschen Bahn wird nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung eine entsprechende Ausfertigung übersandt. Die Deutsche Bahn AG wird im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 (2) BauGB erneut beteiligt.</p>
8	VBN, Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen GmbH, Am Wall 165- 167, 28195 Bremen 13.02.2017 § 4 (1) BauGB	<p>Wir haben grundsätzlich keine Bedenken bezüglich der oben genannten Planungen.</p> <p>Wir begrüßen, dass Aussagen zur Anbindung des Gebietes an den öffentlichen Personennahverkehr aufgenommen wurden.</p> <p>Der Sachverhalt ist mit dem Landkreis Ammerland und dem Zweckverband Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen (ZVBN) abgestimmt.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung VBN	<p>Dieses Schreiben gilt in Bezug auf den öffentlichen Personenverkehr als gemeinsame Stellungnahme.</p> <p>Bitte beachten Sie, dass wir umgezogen sind. Unsere Adresse lautet jetzt Am Wall 165-167 28195 Bremen.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Verteiler wird entsprechend korrigiert.
9	<p>Vodafone Kabel Deutschland GmbH Heisfelder Str. 2 26789 Leer 20.02.2017 § 4 (1) BauGB</p>	<p>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 26.01.2017.</p> <p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.</p> <p>In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In die Begründung wurde zur Entwurfsfassung ein Hinweis aufgenommen, dass sich im Plangebiet Leitungen der Vodafone Kabel befinden.
10	<p>Gemeinde Jade Jader Straße 47 26349 Jade 14.02.2017 § 4 (1) BauGB</p>	Seitens der Gemeinde Jade bestehen keine Bedenken, soweit die Kaufkraft in der Gemeinde Jade nicht beeinflusst wird.	Das Einzelhandelskonzept wurde um gutachterliche Einschätzungen des Vorhabens in Hinblick auf eine Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Landesraumordnung ergänzt (CIMA April 2017, CIMA 14.09. 2017, CIMA 27.09.2017). Die gutachterlichen Aussagen wurden in der Begründung ergänzt. Die Gutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass das Planvorhaben dem Kongruenzgebot und dem Konzentrationsgebot entspricht. Dem Abstimmungsgebot wird im Rahmen der Bauleitplanung Rechnung getragen. Auch ist aus Sicht der Einzelhandelsgutachter das Planvorhaben in der Gesamtschau mit der Intention des Integrationsgebotes vereinbar. Das untersuchte Vorhaben entspricht dem Beeinträchtungsverbot.
11	<p>Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr GB Oldenburg Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg 23.02.2017 § 4 (1) BauGB</p>	<p>Das Plangebiet der o. g. Bauleitplanung grenzt unmittelbar nördlich an die K 133 „Raiffeisenstraße“ innerhalb einer gemäß § 4 (2) NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt. Durch Ausweisung eines Sondergebietes „Großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandel“ sollen die planrechtlichen Grundlagen für den Ersatzneubau eines bestehenden Verbrauchermarktes sowie die Neuansiedlung eines Lebensmitteldiscounters geschaffen werden. Das Plangebiet wird über zwei vorhandene Zufahrten an der K 133 „Raiffeisenstraße“ erschlossen.</p> <p>Die Belange des Landkreises Ammerland, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV-OL) im Rahmen der technischen Verwaltung der Kreisstraßen, sind als Straßenbaulastträger der Kreisstraße 133 unmittelbar betroffen.</p> <p>Folgendes ist zu beachten:</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr § 4 (1) BauGB</p>	<p>1. In einer Entfernung von ca. 120 m östlich des Plangebietes verläuft die Bahnstrecke Wilhelmshaven-Oldenburg, die von der K 133 „Raiffeisenstraße“ gequert wird. Derzeit planen die Gemeinde Rastede sowie der Landkreis Ammerland gemeinsam den Umbau des vorhandenen Bahnübergangs „Raiffeisenstraße“ zu einer höhenungleichen Bahnkreuzung. Hierzu wurde bereits eine Variantenuntersuchung durchgeführt und eine Vorzugsvariante (Variante 5) herausgearbeitet.</p> <p>Die Planung der Vorzugsvariante sieht u. a. vor, dass der Anschluss der Gemeindestraße „Bahnweg“ an die K 133 „Raiffeisenstraße“ nach Westen in den Bereich der vorhandenen Zufahrt des bestehenden Baumarktes verlegt wird. Die Verkehre aus dem „Bahnweg“ würden somit in Richtung des Plangebietes verlagert. Außerdem wird der Kundenparkplatz des Baumarktes überplant, sodass auch hier von Veränderungen der vorhandenen Verkehrsströme auszugehen ist.</p> <p>Im vorliegenden Planentwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 Rastede-West“ werden die räumlichen Auswirkungen auf das Plangebiet sowie die Veränderungen von Verkehrsströmen, die durch den Umbau des Bahnübergangs „Raiffeisenstraße“ zu einer höhenungleichen Bahnkreuzung zu erwarten sind, nicht dargestellt. Die o. g. Bauleitplanung ist entsprechend zu überprüfen und ggf. anzupassen.</p> <p>2. Gemäß Planzeichnung ist die Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern im Bereich der Zufahrten an der K 133 „Raiffeisenstraße“ vorgesehen. Um eine uneingeschränkte Sicht auf die Verkehre auf der K 133, insbesondere Radfahrer und Fußgänger, bei Verlassen des Parkplatzes des Verbrauchermarktes/Lebensmitteldiscounters gewährleisten zu können, sollten hier die gemäß RAS 2006, Bild 120 und Tabelle 59 beschriebenen Sichtfelder freigehalten werden. In dem Bereich der freizuhaltenden Sichtfelder darf die Sicht in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m nicht versperrt werden. Dies ließe sich mittels geeigneter Sortenwahl und regelmäßiger Schnitt- und Pflegemaßnahmen ermöglichen.</p>	<p>Im Rahmen der im Dezember 2016 zwischen der Gemeinde Rastede, dem Landkreis Ammerland sowie der DB Netz AG geschlossenen Planungsvereinbarung über die Beseitigung und den Ersatz des höhengleichen Bahnübergangs an der K 133 ist zunächst eine Verkehrsuntersuchung durchzuführen. Erst im Rahmen des daraufhin vorliegenden Untersuchungsergebnisses können neben der sog. Nullvariante auch andere Varianten, möglicherweise in Form der Vorzugsvariante 5 (Machbarkeitsstudie der Gemeinde Rastede aus dem Jahre 2010), entwickelt werden.</p> <p>Im Rahmen des Auftaktgesprächs wurde deutlich, dass die Planung zur Beseitigung des höhengleichen Bahnübergangs von Grund auf neu untersucht und geplant werden muss. Auch wenn die Gemeinde an der Vorzugsvariante 5 festhalten sollte, kann nicht abgeschätzt werden, ob jene Variante das Ergebnis der weiteren Planung sein soll.</p> <p>Insoweit wertet die Gemeinde Rastede die Sicherstellung der Nahversorgung höher als das Ergebnis einer noch nicht abgeschlossenen Untersuchung mit ungewissem Ausgang. Soweit die Untersuchung mit dem Ergebnis abschließt, dass private Grundstücke für die Beseitigung des höhengleichen Bahnübergangs in Anspruch genommen werden müssen, ist dies in dem sich anschließenden Planverfahren für die Beseitigung des höhengleichen Bahnübergangs zu betrachten.</p> <p>Die Begründung wurde zur Entwurfsfassung um diese Aussagen ergänzt.</p> <p>Die Eintragung von Sichtfeldern in den Planteil des Bebauungsplans ist nicht erforderlich. Die Anforderungen ergeben sich aus dem Straßenrecht unmittelbar. Die nebenstehenden Aussagen werden in der Begründung ergänzt.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung NLStBV-OL § 4 (1) BauGB</p>	<p><i>Ich bitte, die Sichtfelder in der Planzeichnung einzutragen und einen entsprechenden Hinweis in den Bebauungsplanentwurf aufzunehmen.</i></p> <p><i>Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen und Hinweise vor Veröffentlichung der Bauleitplanung.</i></p> <p><i>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitplanung einschließlich Begründung.</i></p>  <p>ANLAGE 1.5 / VARIANTE 5 M.1-100, Februar 2013 #0027</p>	<p><i>Der Anregung zur Aufnahme eines Hinweises wurde zur Entwurfsfassung nachgekommen. Die Eintragung von Sichtfeldern in den Planteil des Bebauungsplans ist nicht erforderlich. Die Anforderungen ergeben sich aus dem Straßenrecht unmittelbar.</i></p> <p><i>Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird nach Abschluss des Verfahrens über die Ergebnisse der Abwägung informiert.</i></p> <p><i>Der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung eine entsprechende Ausfertigung übersandt.</i></p>
	<p>Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr GB Oldenburg Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg 18.07.2017 § 4 (2) BauGB</p>	<p>Das Plangebiet der o. g. Bauleitplanung grenzt unmittelbar nördlich an die K 133 „Raiffeisenstraße“ innerhalb einer gemäß § 4 (2) NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt.</p> <p>Durch Ausweisung eines Sondergebietes "Großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandel" sollen die planrechtlichen Grundlagen für den Ersatzneubau eines bestehenden Verbrauchermarktes sowie die Neuansiedlung eines Lebensmitteldiscounters geschaffen werden. Das Plangebiet wird über zwei vorhandene Zufahrten an der K 133 "Raiffeisenstraße" erschlossen.</p> <p>Die Belange des Landkreises Ammerland, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV-OL) im Rahmen der technischen Verwaltung der Kreisstraßen, sind als Straßenbau- lastträger der Kreisstraße 133 unmittelbar betroffen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung NLStBV-OL § 4 (2) BauGB</p>	<p>Die NLStBV-OL hatte mit Datum vom 23.02.2017 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß 4 Abs. 1 BauGB zu dem Vorentwurf der o. g. Bauleitplanung Stellung genommen. Das Ergebnis der Abwägung der Gemeinde Rastede zu den im o. g. Schreiben formulierten Einwendungen liegt vor.</p> <p>Folgende Anmerkungen sind zu beachten:</p> <p>3. Derzeit liegt eine aktuelle Verkehrsuntersuchung einschl. Variantenvergleich zur Beseitigung bzw. zu dem Ersatz des Bahnübergangs K 133 „Raiffeisenstraße“ in der Ortsdurchfahrt der Gemeinde Rastede (IPW Ingenieurplanung GmbH & Co.KG, Stand Juli 2017) vor. Eine abschließende Aussage zu genannten Varianten bzw. ein abschließendes Untersuchungsergebnis stehen noch aus.</p> <p>Eine durch einen möglichen Umbau des vorhandenen Bahnübergangs bedingte Veränderung von Verkehrsströmen im Bereich des o. g. Plangebietes kann daher derzeit nicht ausgeschlossen werden. Vorbehaltlich des Ergebnisses der Abstimmung zwischen der Gemeinde Rastede und dem Landkreis Ammerland bzgl. der o. g. aktuellen Verkehrsuntersuchung hat der Hinweis unter Punkt 1.) meines Schreibens vom 23.02.2017 weiterhin Bestand.</p> <p>4. Der Hinweis unter Punkt 2.) meines Schreibens vom 23.02.2017 ist im vorliegenden Entwurf der o. g. Bauleitplanung nur zum Teil berücksichtigt worden.</p> <p>Ich bitte weiterhin darum, die gemäß RAS 2006, Bild 120 und Tabelle 59 beschriebenen Sichtfelder in die Planzeichnung einzutragen und einen entsprechenden Hinweis in den Bebauungsplanentwurf aufzunehmen.</p> <p>Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen und Hinweise.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitplanung einschließlich Begründung.</p>	<p>Zur Stellungnahme vom 23.02.2017 siehe vorstehend.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zu Punkt 1 der Stellungnahme vom 23.02.2017 siehe vorstehend.</p> <p>Der Anregung zur Aufnahme eines Hinweises auf die Planzeichnung wurde zur Erneuten Entwurfsfassung nachgekommen. Die Eintragung von Sichtfeldern in den Planteil des Bebauungsplans ist nicht erforderlich. Die Anforderungen ergeben sich aus dem Straßenrecht unmittelbar.</p> <p>Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird nach Abschluss des Verfahrens über die Ergebnisse der Abwägung informiert.</p> <p>Der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung eine entsprechende Ausfertigung übersandt.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
12	<p>Nds. Landesamt für Denkmalpflege Abteilung Archäologie Stützpunkt Oldenburg Ofener Str. 15 26121 Oldenburg 28.02.2017 § 4 (1) BauGB</p>	<p>Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.</p> <p>Aus dem Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertägig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden.</p> <p>Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Antragsunterlagen enthalten und sollte beachtet werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis ist bereits in der Begründung enthalten.</p>
13	<p>Oldenburgische Industrie- und Handelskammer, 26015 Oldenburg 02.03.2017 § 4 (1) BauGB</p>	<p>Mit dem o. g. Vorhaben sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umgestaltung des im Plangebiet etablierten Handelsstandortes geschaffen werden.</p> <p>Innerhalb des Plangebiets sind aktuell folgende Einzelhandelsbetriebe in einem Gebäudekörper ansässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ein Verbrauchermarkt mit ca. 2.115 m² VKF • ein Backshop mit ca. 30 m² VKF • ein Zeitschriften-Tabakwarenschop mit ca. 30 m² VKF • ein Blumenschop mit ca. 65 m² VKF • ein Naturheilmittelhaus mit ca. 30 m² VKF • ein Teppichfachmarkt mit ca. 570 m² VKF (mittlerweile in Innenstadt umgesiedelt) <p>Außerdem ist im Plangebiet eine Tankstelle mit einem ca. 20 m² VKF großen Shop vorhanden.</p> <p>Die Gesamtverkaufsfläche im Plangebiet beträgt aktuell somit 2.860 m².</p> <p>Es ist vorgesehen, den Gebäudekörper abzureißen und durch einen neuen zu ersetzen. Dort soll ein Verbrauchermarkt (Vollsortimenter) mit integrierten Shops (z. B. für Blumen, Zeitschriften etc.) mit einer Verkaufsfläche (VKF) von maximal 1.800 m² angesiedelt werden. Außerdem ist im Plangebiet ein Lebensmittel-discounter mit einer VKF von maximal 1.200 m² VKF vorgesehen. Hierbei handelt es sich um eine Standortverlagerung des bisher im Gemeindegebiet Raiffeisenstraße Nr. 34 ansässigen Anbieters.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes werden in den Katalog der zulässigen Nutzungen für die Teilfläche A ein Lebensmitteldiscounter (maximal 1.200 qm VK), für die Teilfläche B die Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Lebensmittelvollsortimenter) mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 1.800 qm zzgl. 200 qm Konzessionsflächen (soweit diese in Funktionseinheit mit dem großflächigen Einzelhandel errichtet werden), die für die nahversorgungs-, zentren- und/oder nicht-zentrenrelevanten Branchen/Sortimente (z.B. Bäcker, Lotto/Totto, Tabakwaren, Zeitschriften/Zeitungen). gemäß nachstehender Sortimentsliste des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes Rastede (11/2015) genutzt werden, aufgenommen.</p> <p>Aperiodische Randsortimente (zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente) werden auf maximal 10 % der realisierten Verkaufsfläche begrenzt.</p> <p>Zudem wird ein Tankstellenshop mit 60 qm Verkaufsfläche planungsrechtlich ermöglicht. Bezüglich des Discounters handelt es sich um eine Standortverlagerung.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung IHK § 4 (1) BauGB</p>	<p>Zudem soll die Tankstelle zukünftig über eine Verkaufsfläche von max. 30 m² verfügen dürfen. Hieraus ergibt sich eine angestrebte Gesamtverkaufsfläche von 3.030 m², was einen Anstieg der VKF von 170 m² VKF im Vergleich zu heute bedeutet.</p> <p>Die Oldenburgische IHK nimmt hierzu wie folgt Stellung:</p> <p>Die Gemeinde Rastede orientiert sich bei der Einzelhandelsentwicklung an dem im Jahr 2015 von der CIMA Beratung + Management GmbH erstellten und vom Stadtrat beschlossenen Einzelhandelsentwicklungskonzept Rastede 2015 (EEK). Die Oldenburgische IHK befürwortet die darin formulierten Ziele und Handlungsempfehlungen.</p> <p>Den Planunterlagen liegt zudem die „Aktualisierung Verträglichkeitsgutachten Relaunch Einzelhandelsstandort Raiffeisenstraße 52 in Rastede“ bei (nachfolgend Verträglichkeitsgutachten). Das Verträglichkeitsgutachten wurde von der CIMA Beratung + Management GmbH im September 2015 erstellt.</p> <p>Das Plangebiet liegt im Bereich der im EEK beschriebenen „Fachmarktstandorte Raiffeisenstraße“. Beiden bisher ansässigen und vom Planvorhaben betroffenen Anbietern wird eine lokale Nahversorgungsfunktion, vor allem für das südwestlich angrenzende Wohngebiet, bescheinigt. Der Gutachter geht jedoch davon aus, dass beide Standorte ein über das direkte Wohnumfeld hinausgehendes Einzugsgebiet verfügen und damit eher den autoorientierten Einkauf ansprechen (vgl. EEK, S.26). Für uns ist nicht plausibel, warum sich der Standort durch die geplante Veränderung zu einem reinen Nahversorgungsstandort entwickeln sollte (vgl. Begründung, S. 6). Deshalb ist eine umfassende städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsprüfung notwendig.</p> <p>Das vorliegende Verträglichkeitsgutachten ist jedoch aus folgenden Gründen nicht geeignet die Verträglichkeit des Vorhabens zu beurteilen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Begründung des Vorentwurfs ist zu entnehmen, dass sich die im Plangebiet angestrebten Verkaufsflächengrößen nach Fertigstellung des Verträglichkeitsgutachtens geändert haben. Die Gemeinde geht davon aus, dass die Ergebnisse der Untersuchung nicht entscheidend tangiert werden (vgl. vgl. Vorentwurfsbegründung, S. 11). Ein Verträglichkeitsgutachten sollte sich jedoch auf die tatsächlich angestrebte Ausgestaltung eines Planvorhabens beziehen. 	<p>Die Planungen zur Tankstelle haben sich zur Entwurfsfassung geändert. Planungsrechtlich wird eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf 60 qm ermöglicht.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt. Das Einzelhandelskonzept wurde um gutachterliche Einschätzungen des Vorhabens in Hinblick auf eine Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Landesraumordnung ergänzt (CIMA April 2017, CIMA 14.09.2017, CIMA 27.09.2017). Die Gutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass nachteilige Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche (hierzu zählt auch die Rasteder Innenstadt) sowie die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung im Sinne des § 11 (3) BauNVO bezüglich dieser Sortimente ausgeschlossen werden. Auch die wirkungsanalytische Einschätzung für die Randsortimente hat ergeben, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu befürchten sind. Eine raumordnerische Prüfung gemäß des in Kraft getretenen LROP Niedersachsen 2017 hinsichtlich des Kongruenzgebots (grundzentral), des Beeinträchtigungsverbots, des Integrations-, Konzentrations- und Abstimmungsgebots wurde von den Einzelhandelsgutachtern ergänzt.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt. Das Einzelhandelsgutachten wurde entsprechend aktualisiert.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung IHK § 4 (1) BauGB</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Das <i>Verträglichkeitsgutachten</i> enthält entsprechend der <i>Beauftragung der Gemeinde Rastede</i> keine <i>raumordnerische Beurteilung des Vorhabens</i> (vgl. <i>Verträglichkeitsgutachten</i>, S. 6). Da das <i>Vorhaben</i> jedoch die <i>Schwelle zur Großflächigkeit von 799 m² VKF</i> überschreitet, ist neben seiner <i>städtebaulichen</i> auch seine <i>raumordnerische Verträglichkeit</i> zu überprüfen. • Am 17.02.2017 ist die <i>Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen in Kraft getreten</i> ist (LROP-VO). Diese enthält <i>neue Anforderungen an Einzelhandelsgroßprojekte</i>: <ul style="list-style-type: none"> ▶ So gelten jetzt auch <i>mehrere selbständige, gegebenenfalls jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe</i>, die <i>räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen</i> und von denen in ihrer <i>Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen</i> wie von einem <i>Einzelhandelsgroßprojekt</i> ausgehen oder ausgehen können als <i>Einzelhandelsgroßprojekte (Agglomerationen)</i> (vgl. <i>Entwurf LROP 2016, 2.3 02 3</i>). ▶ Zudem darf laut dem <i>Kongruenzgebot grundzentral in einem Mittelzentrum das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes</i> in Bezug auf seine <i>periodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich</i>, also das <i>jeweilige Gemeindegebiet</i>, nicht <i>wesentlich überschreiten</i>. Eine <i>wesentliche Überschreitung</i> ist gegeben, wenn <i>mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft</i> von außerhalb des <i>maßgeblichen Kongruenzraumes</i> erzielt wird. (vgl. <i>Entwurf LROP 2016, 2.3 03 2 und 2.3 03 5</i>). 	<p>Die <i>Anregung</i> wurde <i>berücksichtigt</i>. Eine <i>raumordnerische Prüfung</i> gemäß des in <i>Kraft getretenen LROP Niedersachsen 2017</i> hinsichtlich des <i>Kongruenzgebots (grundzentral)</i>, des <i>Beeinträchtigungsverbots</i>, des <i>Integrations-, Konzentrations- und Abstimmungsgebots</i> wurde von den <i>Einzelhandelsgutachtern</i> ergänzt.</p> <p>Die <i>Stellungnahme</i> wird zur <i>Kenntnis</i> genommen.</p> <p>Aufgrund der <i>Stellungnahme u.a. des Landkreises Ammerland</i> und der <i>IHK</i> ist eine <i>Gutachtenergänzung</i> erfolgt (<i>CIMA 14. September 2017</i>). Zudem hat am <i>20.09.2017</i> unter <i>Beteiligung der IHK, des Landkreises, der Gemeinde, der CIMA, des Projektentwicklers</i> und des <i>Planungsbüros</i> ein <i>Abstimmungsgespräch</i> in Bezug auf die <i>Einwende zum Einzelhandelsgutachten</i> stattgefunden. Dabei wurde <i>festgehalten</i>, dass die <i>IHK Oldenburg</i> und der <i>Landkreis Ammerland</i> eine <i>wirkungsanalytische und raumordnerische Prüfung des Gesamtumsatzes</i> des <i>Planvorhabens</i> fordern. Dieser <i>Forderung</i> wurde <i>nachgekommen</i>. Es liegt eine <i>weitere Ergänzung</i> der <i>CIMA vom 27.09.2017</i> vor. Die <i>Ergebnisse</i> werden in den <i>Planunterlagen</i> ergänzt.</p> <p>Die <i>wirkungsanalytische und raumordnerische Prüfung</i> des <i>Gesamtvorhabens</i> erfolgte in der <i>Form</i>, als dass <i>unterstellt</i> wurde, dass alle <i>Anbieter (Rewe mit seinen Konzessionären, Aldi, der Tankstellen-Shop)</i> sich nun nicht nur <i>erweitern</i>, sondern als ob sie <i>völlig neu</i> in den <i>Markt eintreten</i> würden. In diesem <i>Zusammenhang</i> verändert sich aus <i>methodischer Sicht</i> die <i>Wettbewerbsausgangslage</i> hin zu einer <i>„fiktiven Ausgangslage“</i>. Das <i>Kongruenzgebot</i> wird <i>prinzipiell</i> bezogen auf den <i>Gesamtumsatz</i> geprüft, so dass hiermit für die <i>Variante „Aldi nach Erweiterung/Verlagerung mit Raumleistung lt. cima“</i> weiterhin die <i>Darstellungen</i> aus den <i>cima-Stellungnahmen vom 10.4.2017 und 14.9.2017</i> gelten. In ihrem <i>Gutachten vom 14.09.2017</i> war die <i>CIMA</i> hinsichtlich des <i>Kongruenzgebotes</i> zu dem <i>Ergebnis</i> gekommen, dass <i>keinerlei Verstöße</i> gegen das <i>Kongruenzgebot</i> zu erkennen wären.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung IHK</p>	<ul style="list-style-type: none"> Die Gemeinde Rastede sieht laut der Vorentwurfsbegründung keine realistische Ansiedlungsperspektive für einen weiteren Nahversorger am Altstandort des Discounters (vgl. Vorentwurfsbegründung, S. 7). Wenngleich zurzeit keine Nachnutzung abzusehen zu sein scheint, so besteht aufgrund der bisherigen Nutzung die Möglichkeit, dass dort jederzeit ein Lebensmittelanbieter angesiedelt werden könnte. Daher sollte das Verträglichkeitsgutachten auch die Auswirkungen eines solchen Vorhabens mit prüfen. Dieses wäre dann entbehrlich, wenn der Standort überplant werden würde. <p>Wir empfehlen der Gemeinde Rastede das Verträglichkeitsgutachten hinsichtlich der oben genannten Punkte vom Gutachter nachzuarbeiten zu lassen. Hierbei sollten dann auch die tatsächlich geplanten Verkaufsflächendimensionen (vgl. Vorentwurfsbegründung, S. 11) zugrunde gelegt werden.</p> <p>Wenn das aktualisierte Verträglichkeitsgutachten die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens bestätigt, hat die Oldenburgische IHK keine Bedenken gegen das o.g. Vorhaben.</p> <p>Bei Fragen sprechen Sie uns gern an.</p>	<p>Die Einzelhandelsgutachter haben ihre Aussagen hinsichtlich der Nachnutzung des Aldi-Altstandortes am Standort Raiffeisenstraße 34 ergänzt. Sie weisen jedoch ausdrücklich darauf hin, dass eine kumulierte Betrachtung zweier voneinander unabhängiger, an verschiedenen Standorten situierter, Vorhaben rechtlich nicht zur Fundierung der jeweiligen (vorhabenbezogen) Bauleitplanung herangezogen werden kann, da vom Gesetzgeber diesbezüglich Einzelfallbetrachtungen gefordert werden.</p> <p>Derzeit ist keine Nachnutzung des Aldi-Altobjektes (800 qm VKF) durch einen Lebensmittelanbieter bekannt. Daher gehen die Gutachter von einer hilfsweise unterstellten Nachnutzung durch einen „schwächeren“ Lebensmitteldiscountmarkt (Typ Softdiscount) oder ggf. einen Bio-Markt aus.</p> <p>Sie haben festgestellt, dass die Umverteilungsquoten klar über dem sogenannten „Abwägungsschwellenwert“ von 10 % aber erkennbar unter dem sogenannten „Hindernisschwellenwert“ von 20/25 % rangieren. Unter Würdigung der Aufstellung des Wettbewerbs geht die cima für das Sortiment Lebensmittel und Reformwaren von einer Verträglichkeit gegenüber dem ZV Innenstadt aus. Hinsichtlich des Lagebereichs „sonstigen Lagen im Versorgungsraum Mittelzentrum Rastede“ geht die cima auch bei kumulierter Betrachtung von einer Verträglichkeit aus.</p> <p>Auch bei der kumulierten Betrachtung - Belegung 50-qm-Shopnutzung am Standort Raiffeisenstraße 52 mit Lebensmitteln und Reformwaren und/oder Drogeriewaren und Parfümeriewaren ergeben sich keine städtebaulich relevanten Effekte gemäß § 11 (3) BauNVO.</p> <p>Auch bei der kumulierten Betrachtung - wirkungsanalytische Einschätzung für die Randsortimente – hier v.a. für die zentrenrelevanten Randsortimente lt. Rasteder Sortimentsliste ergeben sich nach gutachterlicher Einschätzung keine nachteiligen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche.</p> <p>Auch bei der kumulierten Betrachtung - wirkungsanalytische Einschätzung für die Randsortimente – hier v.a. für die zentrenrelevanten Randsortimente lt. Rasteder Sortimentsliste ergeben sich nach gutachterlicher Einschätzung keine nachteiligen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche.</p> <p>Der Empfehlung wurde nachgekommen. Das Einzelhandelsgutachten wurde entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Oldenburgische Industrie- und Handelskammer, 26015 Oldenburg 24.07.2017 § 4 (2) BauGB</p>	<p>Mit dem o. g. Vorhaben sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umgestaltung des im Plangebiet etablierten Handelsstandortes geschaffen werden.</p> <p>Innerhalb des Plangebiets sind aktuell folgende Einzelhandelsbetriebe in einem Gebäudekörper ansässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ein Verbrauchermarkt mit ca. 2.115 m² VKF • ein Backshop mit ca. 30 m² VKF • ein Zeitschriften-Tabakwarenschop mit ca. 30 m² VKF • ein Blumenshop mit ca. 65 m² VKF • ein Naturheilmittelhaus mit ca. 30 m² VKF • ein Teppichfachmarkt mit ca. 570 m² VKF (mittlerweile in Innenstadt umgesiedelt) <p>Außerdem ist im Plangebiet eine Tankstelle mit einem ca. 20 m² VKF großen Shop vorhanden.</p> <p>Die Gesamtverkaufsfläche im Plangebiet beträgt aktuell somit 2.860 m².</p> <p>Es ist vorgesehen, den Gebäudekörper abzureißen und durch einen neuen zu ersetzen. Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet (SO) festgesetzt. Dieses wird in drei Teilflächen aufgeteilt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • In der Teilfläche A soll Lebensmitteldiscounter mit einer VKF von maximal 1.200 m² VKF zulässig sein. • Für die Teilfläche B ist Verbrauchermarkt (Vollsortimenter) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.800 m² vorgesehen. Außerdem soll kleinflächiger Einzelhandel in Form von Shops mit einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 200 m² mit nahversorgungs- und/oder nichtzentrenrelevante Sortimenten gemäß des Einzelhandelskonzepts Rastede zulässig sein. Von den 200 m² Verkaufsfläche für Shops sollen laut aktuellen Planungen 150 m² auf einen Bäckerei-Konzessionär entfallen. Für die restlichen 50 m² liegen noch keine angebotsseitigen Spezifizierungen vor. • Auf der Teilfläche C ist ein Tankstellenshop mit einer maximalen Verkaufsfläche von 60 m² vorgesehen. 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung IHK § 4 (2) BauGB</p>	<p>Hieraus ergibt sich eine angestrebte Gesamtverkaufsfläche von 3.260 m² im Plangebiet. Dies bedeutet einem Anstieg der maximal zulässigen VKF um 400 m² im Vergleich zu heute. Die Oldenburgische IHK hatte sich schon im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zu dem Planvorhaben geäußert und nimmt nun erneut wie folgt Stellung:</p> <p>Hinsichtlich der raumordnerischen Bewertung des Planvorhabens ist das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP-VO) zu berücksichtigen.</p> <p>Die Gemeinde Rastede orientiert sich bei der Einzelhandelsentwicklung an dem im Jahr 2015 von der CIMA Beratung + Management GmbH erstellten und vom Stadtrat beschlossenen Einzelhandelsentwicklungskonzept Rastede 2015 (EEK). Die Oldenburgische IHK befürwortet die darin formulierten Ziele und Handlungsempfehlungen.</p> <p>Den Planunterlagen liegt zudem die „Aktualisierung Verträglichkeitsgutachten Relaunch Einzelhandelsstandort Raiffeisenstraße 52 in Rastede“ bei (nachfolgend Verträglichkeitsgutachten). Das Verträglichkeitsgutachten wurde von der CIMA Beratung + Management GmbH im September 2015 erstellt.</p> <p>Das Verträglichkeitsgutachten wurde im Nachgang der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4.1 BauGB im Hinblick der Anmerkungen und Fragen des Landkreises Ammerland und der Oldenburgischen IHK im April 2017 um eine zweite CIMA Stellungnahme ergänzt (im Folgenden: Ergänzung Verträglichkeitsgutachten). Wir begrüßen, dass die Gemeinde Rastede sich hierzu entschlossen hat.</p> <p>Zu den nun vorliegenden Planunterlagen haben wir folgende Hinweise und Anmerkungen:</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung IHK § 4 (2) BauGB</p>	<p>Für uns ist die Tabelle „Umsatzherkunft aus Nachfragebindung: Planvorhaben am Standort Raiffeisenstraße 52 (Stand 3/2017), Rastede“ zudem nicht zweifelsfrei nachvollzieh- und interpretierbar. Insbesondere stellt sich die Frage, welche räumliche Ausdehnung das „Versorgungszentrum GZ“ hat. Zudem ist nicht klar, warum nur ein Teilbereich untersucht und die Ortsteile Heubült und Rastederberg außer Acht gelassen wurden (vgl. Ergänzung Verträglichkeitsgutachten, S. 16). Diese Unstimmigkeiten sind vom Gutachter zu klären.</p> <p>Integrationsgebot</p> <p>Laut der CIMA ist das Planvorhaben in der Gesamtschau mit der Intention des Integrationsgebotes vereinbar (vgl. Ergänzung Verträglichkeitsgutachten, S. 18).</p> <p>Aus unserer Sicht stellt das Plangebiet keine städtebaulich integrierte Lage im Sinne der LROP-VO dar. Es liegt außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Die Ausnahmeregelung der LROP-VO kann nicht angewandt werden, da einerseits die periodischen Sortimente mindestens 90 % der geplanten Verkaufsfläche einnehmen müssen. Dieser Anteil liegt laut der Schätzung des Gutachters bisher bei 89,6 % (vgl. Ergänzung Verträglichkeitsgutachten, S. 18).</p>	<p>Die CIMA führt zu dem nebenstehenden Einwand in ihrer Ergänzung vom 14. September 2017 folgendes aus:</p> <p>Wir führten aus, dass sich bezüglich der grundzentralen Kongruenzräume für Rastede auf die im REHK für den Landkreis Ammerland (2010) benannten „Zentralörtliche Versorgungsräume Nahversorgung“ bezogen wird. Im REHK wurde das gesamte Rasteder Gemeindegebiet nach Ortsteilen den drei zentralörtlichen Sitzen in der Gemeinde Rastede zugeordnet: dem Kernort Rastede (mittel- und grundzentraler Sitz; hier ist auch der Vorhabenstandort situiert) sowie den Ortsteilen Wahnbek und Hahn-Lehmden (jeweils grundzentraler Sitz). Zum „Zentralörtlichen Versorgungsraum“ Nahversorgung des Kernortes Rastede zählen laut REHK dabei folgende Rasteder Ortsteile: Rastede I + II, Hostemost, Südende I + II, Kleinfelde, Liethe, Leuchtenburg, Kleibrok, Delfshausen, Neusüdende I + II, Hankhausen I + II, Loy und Barghorn (vgl. auch cima-Verträglichkeitsgutachten S. 8). Hier nicht aufgezählte Ortsteile sind den beiden anderen grundzentralen Sitzen mit ihrem Kongruenzraum zugeordnet. Daher kann ein Fehlen der Ortsteile Heubült und Rastederberg nicht moniert werden. Beide sind weder im Einzugsgebiet des Vorhabens, noch im hier betrachteten Kongruenzraum des MZ Rastede situiert.</p> <p>Das Kongruenzgebot wird prinzipiell bezogen auf den Gesamtumsatz geprüft, so dass hiermit für die Variante „Aldi nach Erweiterung/Verlagerung mit Raumleistung lt. cima“ weiterhin die Darstellungen aus den cima-Stellungnahmen vom 10.4. und 14.9.2017 gelten. In ihrem Gutachten vom 14.09.2017 war die CIMA hinsichtlich des Kongruenzgebotes zu dem Ergebnis gekommen, dass keinerlei Verstöße gegen das Kongruenzgebot zu erkennen wären.</p> <p>In ihrer Ergänzung vom 27.09.2017 wurde die Prüfung des Kongruenzgebotes gemäß der Variante „Aldi nach Erweiterung/Verlagerung mit Raumleistung 6.000 Euro/qm VKF p.a.“ ergänzt. Auch hierbei stellte sich eine klare Einhaltung des Kongruenzgebotes heraus.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt. Aperiodische Randsortimente (zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente) werden auf maximal 10 % der realisierten Verkaufsfläche begrenzt.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung IHK § 4 (2) BauGB</p>	<p>Hinsichtlich des Hinweises der CIMA, dass sich die 90 % Schwelle ggf. durch Festschreibungen im Bebauungsplan einhalten ließe und das Rewe Konzept hierbei als anpassungsfähiger einzuordnen sei, ist wichtig, dass sowohl die Agglomeration in ihrer Gesamtheit, als auch die ihr zugehörigen Einzelvorhaben an sich, die Vorgaben des LROP-VO einhalten müssen.</p> <p>Auch das EEK spricht sich gegen die Neuansiedlung zentrenrelevanter oder nahversorgungsrelevanter Sortimente im Hauptsortiment im Plangebiet aus (vgl. EEK, S. 40). Dem von der CIMA vorgebrachten Argument, es handele sich um keine Neuansiedlung im eigentlichen Sinne, sondern um einen Relaunch im Bestand, folgen wir nicht. Im Sinne der LROP-VO sind jedwede Erweiterungs-, Änderungs- und Neuansiedlungsvorhaben von großflächigen Einzelhandelsvorhaben, für welche die Neuaufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans erforderlich ist, auf ihre raumordnerische Verträglichkeit hin zu prüfen (vgl. Entwurf Arbeitshilfe zum Kapitel 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP, Punkt 6.3, S. 62).</p> <p>Da das Vorhaben derzeit gegen das Integrationsgebot verstößt, müssen die Planungen angepasst werden. Die IHK unterstützt den Ansatz des Gutachters die prozentuale Verkaufsflächenaufteilung, in periodische und aperiodische Anteile im Bebauungsplan festzusetzen. Dies sollte jedoch im Vorfeld rechtlich geprüft werden.</p>	<p>Aufgrund der Stellungnahme u.a. der IHK ist eine Gutachtenergänzung erfolgt (CIMA 14. September 2017). Zudem hat am 20.09.2017 unter Beteiligung der IHK, des Landkreises, der Gemeinde, der CIMA, des Projektentwicklers und des Planungsbüros ein Abstimmungsgespräch stattgefunden. Dabei wurde im Ergebnis festgehalten, dass die IHK Oldenburg und der Landkreis Ammerland eine wirkungsanalytische und raumordnerische Prüfung des <u>Gesamtumsatzes</u> des Planvorhabens fordern. Dieser Forderung wurde nachgekommen. Es liegt eine weitere Ergänzung der CIMA vom 27.09.2017 vor. Die Ergebnisse werden in den Planunterlagen wie folgt ergänzt.</p> <p>Der Prüfkatalog laut Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 des LROP wurde vom Gutachter wie folgt abgearbeitet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche des großflächigen Einzelhandelsprojekts sind periodische Sortimente zu vertreiben, d. h. maximal 10 % (=Rand-/Nebensortimente) aperiodische Sortimente sind zulässig. Die setzt dies zur Erneuten Entwurfsfassung um. Dieses Kriterium wird damit erfüllt. • Die CIMA hat mit dem Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Rastede im Jahr 2015 ein verbindliches, vom Rat beschlossenes städtebauliches Konzept vorgelegt, aus dem die Entwicklungspriorität für den zentralen Versorgungsbereich klar hervorgeht. Der Vorhabenstandort wurde für die Nahversorgung der Gemeinde als zentral beschrieben. Zusätzlich wurde dort vermerkt, dass der Vorhabenstandort zu entwickeln sei, indem z.B. eine Modernisierung der Betriebe dort im Sinne des Einzelhandelskonzepts unterstützt werden sollte. Dies wurde als Entwicklungsauftrag für die Gemeinde formuliert. Ansonsten ist auch die mittelzentrale Funktion der Gemeinde gefährdet, wenn es nicht gelingt, diesen Standort neu aufzustellen • Es liegt eine städtebaulich integrierte Lage im Sinne des LROP im zentralen Siedlungsgebiet der Ansiedlungsgemeinde vor. Hierbei handelt es sich v.a. um den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Rastede.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung IHK § 4 (2) BauGB		<ul style="list-style-type: none"> • Im zentralen Versorgungsbereich gibt es keine Fläche entlang der Oldenburger Straße, die sich für eine derartige Projektentwicklung eignen würde. Der Kögel-Willms-Platz wurde schon verschiedentlich als Entwicklungsfläche vorgeschlagen, die Gemeindepolitik hat aus nachvollziehbaren Gründen jedoch immer für den Erhalt dieses Platzes gestimmt, da hier z.B. wichtige Gemeindefeste stattfinden und hier eine Art „Mittelpunkt der Innenstadt“ lokalisiert ist. • Ansonsten lassen die historische „Straßendorfanlage“ und die dazugehörigen schmalen Grundstücke keine größere Entwicklung zu. Lt. Einzelhandelskonzept soll entlang der Oldenburger Straße im Bereich des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt auch vielmehr der zentrenrelevante Facheinzelhandel gestärkt werden, der in den vorhandenen Immobilien gut unterzubringen ist. Die Struktur der Straße würde durch ein großflächiges Planvorhaben nachhaltig zerstört werden. Die Standortalternativenprüfung im Bereich der Oldenburger Straße (Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt) ist also eindeutig negativ ausgefallen. <p>Der „alternative Vorhabenstandort“ an der Raiffeisenstraße</p> <ul style="list-style-type: none"> • liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes, • verfügt über einen räumlich funktionellen Zusammenhang zu Wohngebieten, • ist in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden. (Jeweils Anforderungen laut Arbeitshilfe) <p>Daneben</p> <ul style="list-style-type: none"> • ist der Standort versorgungsstrukturell heute und zukünftig sinnvoll, • wäre eine Verlagerung in den zentralen Versorgungsbereich in den Bereich Oldenburger Straße nicht möglich und ist als städtebauliches Ziel nicht gewollt, • würde sich bei einem Umzug der Märkte die gute Versorgungssituation im heutigen Umfeld der Märkte drastisch verschlechtern • sind alle verfügbaren und geprüften Entwicklungsflächen an der Oldenburger Straße im zentralen Versorgungsbereich zu klein und sollen lt. Einzelhandelskonzept dem zentrenrelevanten Facheinzelhandel vorbehalten bleiben, • wäre zudem eine Umsiedlung dieser Märkte mit einer erheblich belastenden Verkehrswirkung für die Oldenburger Straße verbunden, die eine Genehmigung ebendort per se unmöglich macht.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	<p>Fortsetzung IHK § 4 (2) BauGB</p>	<p>Zur städtebaulichen Verträglichkeit</p> <p>In der Ergänzung des Verträglichkeitsgutachtens macht der Gutachter keine Angaben zu den von ihm angenommen und prognostizierten Flächenproduktivitäten der Anbieter. Da die Angaben zu Verkaufsflächen und Umsätzen nur kumuliert angegeben werden, ist es uns auch nicht möglich, diese selbst zu bestimmen. Die Angaben hierzu sollten ergänzt werden.</p> <p>Die im ursprünglichen Verträglichkeitsgutachten angenommene Flächenproduktivität des Discounters (Bestand 5.487,5 €, Planvorhaben 5.116 €) halten wir zudem als zu niedrig angesetzt (vgl. Verträglichkeitsgutachten S. 31).</p> <p>Das EHI Retail Institute beziffert die Flächenproduktivität für den Anbieter Aldi Nord im Jahr 2016 mit durchschnittlich 6.010 € Das Statistik-Portal Statista gibt für den Anbieter für das Jahr 2015 einen noch höheren durchschnittlichen Wert von 6.170 € an (die Werte für 2016 liegen noch nicht vor). Die Oldenburgische IHK nutzt zudem die Datenbanken des Unternehmens „The Nielsen Company (Germany) GmbH TradeDimensions“. Aus den Daten dieses Anbieters ergibt sich für den Standort eine Flächenproduktivität von 6.582 €. Der Gutachter sollte deshalb die von ihm angenommene Flächenproduktivität nach oben hin anpassen und alle darauf aufbauenden Berechnungen erneuern. Danach ist zu prüfen, ob die getroffene Einschätzung und Aussagen hinsichtlich der raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens noch Bestand haben.</p>	<p>In der Gesamtschau ergibt sich hiermit aus Sicht der aus Sicht der CIMA die Möglichkeit zur Ausnahme vom Integrationsgebot. Das Planvorhaben erfüllt die hierfür relevanten Kriterien.</p> <p>Die Gemeinde Rastede schließt sich dieser Auffassung an. Aperiodische Randsortimente (zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente) werden auf maximal 10 % der realisierten Verkaufsfläche begrenzt.</p> <p>Die Anregung wird in der gutachterlichen Ergänzung vom 27.09.2017 berücksichtigt (s.u.).</p> <p>In ihrer Gutachtenergänzung vom 27.09.2017 wurden gutachterlich zwei Varianten betrachtet:</p> <p>a) Unter Beibehaltung der Raumleistung von Aldi nach Erweiterung auf 1.200 qm wie bisher von der cima (marktanalytisch vor dem Hintergrund der konkreten Fallgestaltung begründet) unterstellt;</p> <p>b) unter Heranziehung einer Raumleistung von 6.000,- €/qm VKF p.a.</p> <p>Die Gutachter sind zu folgenden Ergebnissen gekommen:</p> <p>Die Prüfung des Beeinträchtigungsverbots ist lt LROP Niedersachsen 2017 auch unter dieser Methodik klar positiv für das Vorhaben ausgegangen.</p> <p>Die Prüfung des Kongruenzgebot s ist lt LROP Niedersachsen 2017 ebenfalls mit einer angepassten Methodik klar positiv ausgegangen.</p> <p>Zudem haben die Gutachter folgende Argumente beigebracht, um die Prüfung der Option „Ausnahme vom Integrationsgebot lt. LROP Niedersachsen 2017 vorzunehmen (s.o.). Auch hier ist das Fazit der Gutachter, dass sich in der Gesamtschau die Möglichkeit zur Ausnahme vom Integrationsgebot ergibt. Das Planvorhaben erfüllt die hierfür relevanten Kriterien.</p>


Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung IHK § 4 (2) BauGB	<p>Wir hatten in unserer Stellungnahme vom März 2017 empfohlen, auch die Auswirkungen einer potenziell möglichen Ansiedlung eines Lebensmittelanbieters am Altstandort zu prüfen. Die CIMA hat dies getan und sieht hiervon keine existenzbedrohende Gefährdung für die untersuchten zentralen Versorgungsbereiche ausgehen. Gleichzeitig weist der Gutachter darauf hin, dass eine kumulierte Betrachtung zweier voneinander unabhängiger, an verschiedenen Standorten situierter Vorhaben rechtlich nicht zur Fundierung der jeweiligen (vorhabenbezogenen) Bauleitplanung herangezogen werden kann, da vom Gesetzgeber diesbezüglich Einzelfallbetrachtungen gefordert werden (vgl. Ergänzung Verträglichkeitsgutachten, S. 12 f.).</p> <p>Die Oldenburgische IHK hält dennoch eine solche Gesamtbetrachtung für sinnvoll: Denn mehrere für sich betrachtet städtebaulich verträgliche Vorhaben, können in ihrer Gesamtheit durchaus mehr als unwesentliche negative städtebauliche Auswirkungen nach sich ziehen. Deshalb ist eine solche „Gesamtschau“ im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik aus unserer Sicht sehr zu empfehlen. Erst durch diese Gesamtbetrachtung kann der Rat die Auswirkungen auf die Zentrenstrukturen der Gemeinde zutreffend einschätzen und die für die Gemeinde geeigneten Beschlüsse fassen.</p> <p>Die Oldenburgische IHK hat zum jetzigen Zeitpunkt Bedenken gegen das Vorhaben. Die Planunterlage sollten deshalb auf die von uns gemachten Hinweise und Anregungen hin überarbeitet werden.</p>	<p>Aufgrund der Stellungnahme u.a. der IHK ist eine Gutachtenergänzung erfolgt (CIMA 14. September 2017). Zudem hat am 20.09.2017 unter Beteiligung der IHK, des Landkreises, der Gemeinde, der CIMA, des Projektentwicklers und des Planungsbüros ein Abstimmungsgespräch stattgefunden. Dabei wurde im Ergebnis festgehalten, dass die IHK Oldenburg und der Landkreis Ammerland eine wirkungsanalytische und raumordnerische Prüfung des <u>Gesamtumsatzes</u> des Planvorhabens fordern. Dieser Forderung wurde nachgekommen. Es liegt eine weitere Ergänzung der CIMA vom 27.09.2017 vor (s.o.).</p> <p>Siehe vorstehend.</p> <p>Die Anregung wurde berücksichtigt.</p>
14	EWE NETZ GmbH Zum Stadtpark 2 26655 Westerstede 16.06.2017 § 4 (2) BauGB	<p>Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite https://www.ewe-netz.de/qeschaefskunden/service/leitungsplaene abrufen.</p>	<p>Die Leitungsauskunft über die angesprochene Internetseite wurde eingeholt. Demnach befinden sich im Plangebiet Stromleitungen und Gasanschlussleitungen der EWE Netz GmbH. Die Leitungen müssen ggf. in Absprache mit der EWE Netz verlegt werden. Es wird ein entsprechender Hinweis auf die Leitungen in die Begründung aufgenommen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung EWE NETZ GmbH	<p>Die Aufstellung oder Veränderung von Leitplanungen kollidiert in der Regel nicht mit unserem Interesse an einer Bestandswahrung für unsere Leitungen und Anlagen. Sollte sich hieraus im nachgelagerten Prozess die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z. B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben, die anerkannten Regeln der Technik sowie die Planungsgrundsätze der EWE NETZ GmbH gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z. B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p> <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.</p> <p>Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus.</p> <p>Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de.</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihre Ansprechpartnerin Frau Ingrid Wienken unter der folgenden Rufnummer: 04471-7011-294.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<p>Keine Anregungen und Bedenken im Verfahren nach § 4 (1) BauGB hatten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <i>Gastransport Nord GmbH, Schreiben vom 15.02.2017</i> 2. <i>Gemeinde Ovelgönne, Schreiben vom 20.02.2017</i> 3. <i>TenneT TSO GmbH, Schreiben vom 08.02.2017</i> 4. <i>Avacon AG, Schreiben vom 06.02.2017</i> 5. <i>ExxonMobil Production Deutschland GmbH, Schreiben vom 27.01.2017</i> 			

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	<p>Stellungnahme 1 27.02.2017 § 3 (1) BauGB</p>	<p>Anbei fristgerecht innerhalb der Auslegungszeit einige Anmerkungen zu der durch den Architekten und die Investoren im Rahmen des aktuellen B-Plan-Verfahrens vorgelegten Planung des Koppelstandortes Rewe/Aldi an der Raiffeisenstraße, Rastede:</p> <ol style="list-style-type: none"> 5. die Lkw blockieren bei der Zufahrt über die rechte Anbindung von rechts kommend längere Zeit beide Fahrspuren. Das birgt ein gewisses Unfallpotenzial! für alle Verkehrsteilnehmer, (s. Anlage 1, mit Originalradien). Der Versuch, dass evtl. mittels einer entsprechenden Auflage für die Logistik zu heilen, wäre utopisch. An einem völlig neu konzipierten Standort wie diesem sollte zumindest versucht werden planerisch so vorzugehen, dass Gefährdungen vermieden werden. 6. kommen die Lkw von links ist laut meiner ergänzten Planung dagegen ein Begegnungsverkehr möglich (s. Anlage 2, Situation mit Gegenverkehr) 7. die Parkplätze der Doppelreihen sind wegen des "Grünstreifens" dazwischen nur 4,5 m lang (wenn Hochbord zur Abgrenzung) und 8. zwingen die Kunden, rückwärts ausparken. Dabei sind dann evtl. Kollisionen auch mit den über das quasi gesamte Gelände fahrenden Lkw und anderen Verkehrsteilnehmern möglich. 9. die Vielzahl der anliefernden Fahrzeuge (definitiv alle Sattelzüge bzw. Lkw mit Anhängern) müssen jeweils über das Gelände, an den durch Kunden frequentierten Eingängen vorbei (Unfallpotenzial!) vor der jeweiligen Anlieferung geradeziehen um schließlich rückwärts in die Anlieferungen einzusteuern 10. nur kleine Lkw und "Sprinter/Crafter" können ggf. direkt die Anlieferungen ansteuern und um die Ecke in die Anlieferung einsteuern 	<p>Die Bedenken werden nicht geteilt. Sowohl die REWE Group als auch Aldi Nord wurden mit den nebenstehenden Einwänden konfrontiert. REWE hat den Einwänden entgegnet, dass an vielen Standorten gleiche oder ähnliche Anliefersituationen bestehen. Es ist nicht bekannt, dass es dort zu Problemen oder gar zu Personenschäden gekommen ist. Bei REWE ist im Extremfall mit 4 LKW Anlieferungen (davon ein Sattelzug) an einem Tag zu rechnen. In der Regel kommen 2 LKW am Tag und diverse kleinere Transportfahrzeuge.</p> <p>Aldi Nord hat zu den nebenstehenden Einwänden Folgendes ausgeführt:</p> <p>Da das Gros der angelieferten Waren über den hauseigenen Fuhrpark bewegt wird, lässt sich anhand der mit den Mitarbeitern geführten Interviews und der Aussage des Fuhrparkleiters sehr präzise ablesen, ob aus der skizzierten Situation für die Zukunft möglicherweise eine Situation erwachsen möge, die in einer für uns nicht hinnehmbaren Gefährdung Dritter und oder ggf. darüber hinaus in einem Belieferungerschwernis münden wird.</p> <p>Beides können wir nach der durchgeführten Erhebung für die Zukunft nahezu ausschließen, sodass wir gegen die von Ihnen skizzierte Planung in diesem Punkte keinerlei Bedenken vorzubringen haben.</p> <p>Darüber hinaus sind alle für eine Belieferung infrage kommenden Fahrzeuge zum Zwecke der Gefahrenverhütung mit entsprechenden Rückfahrkameras und zusätzlichen Rückfahrcheinwerfern zur Ausleuchtung des Fahrweges, sowie teilweise mit einem akustischen Signalgeber - durch den zusätzlich auf die Rückwärtsbewegung des Fahrzeuges aufmerksam gemacht wird ausgestattet.</p> <p>Weiterhin können wir Ihnen mitteilen, dass mindestens sieben von uns unterhaltenen Filialstandorte über eine ähnliche Anlieferungssituation verfügen, wie Sie diese für den Neubau in Rastede planen.</p> <p>Alle Objekte betreffend, können wir gemäß der Auskunft unseres Fuhrparkleiters-Bagatell und Sachschäden ausgeschlossen, - seit Bestehen der Standorte, auf eine unfallfreie Historie in Bezug auf Personenschäden, die im Zusammenhang mit einer Anlieferung durch unsere LKW stehen könnten verweisen.</p>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Stellungnahme 1 § 3 (1) BauGB</p>	<ol style="list-style-type: none"> 11. die Kunden suchen zunächst die den Eingängen am nächsten liegenden Stellplätze, was direkt vor den Eingängen in der dortigen, auch nur mit 7m Breite ausgelegten Fahrspur zu regem, immer wieder gefährlichem Suchverkehr führen wird 12. die Behinderten-Parkplätze sind unglücklich und völlig atypisch angelegt. Sie gehören bei einer Neuplanung in die unmittelbare Nähe der Eingänge. 13. die zwei Doppelreihen sind mit rund 76 m ! Länge zu lang angelegt. Sie zwingen die Kunden die ganze Länge zum Ein- und Ausparken abzufahren um so zu Fahrspuren zu kommen, die vom Gelände wegführen. 14. deshalb sollten diese Doppelreihen durch eine weitere Fahrgasse unterbrochen werden, m.E. idealerweise in Verlängerung der Anbindung vor der Tankstelle in Richtung Frontseite der Gebäude 15. wo wird das mit erfahrungsgemäß 20% der Fläche anzusetzende Grün auf dem Gelände nachgewiesen? Erfolgt der Ausgleich andernorts? 16. die Notausgänge müssen auf befestigte Flächen und Wege führen. Diese werden den Grünanteil weiter reduzieren. 17. wo verbleibt die enorme Menge an Oberflächenwasser? Wird etwa ohne Rückhaltung in das Kanalsystem eingeleitet? 18. werden die zu Hochspannungsleitungen einzuhaltenden Abstände hier eingehalten? 	<p>Zwei Standorten sind Gemeinschaftsstandorte mit EDEKA. Auch der EDEKA LKW fährt dort über den gesamten Kundenparkplatz und stößt dann rückwärts entlang der Parkreihe in die Anlieferung.</p> <p>Die nebenstehenden Einwände beziehen sich auf die Ausbauplanung und sind nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes.</p> <p>Die nicht überbaubare Grundstücksfläche umfasst zum einen den als zu erhalten festgesetzten Gehölzbestand sowie zum anderen verbleibende innergebietliche Bereiche, wie Pflanzbeete innerhalb der Stellplätze mit Baumpflanzungen. Die zudem erforderliche Kompensation erfolgt extern und wird innerhalb des gemeindlichen Flächenpools umgesetzt.</p> <p>Das neue Konzept der Regenentwässerung sieht eine vollständige Erneuerung der Regenwasserleitungen vor. Das Regenwasser der Gebäude soll über eine Freispiegelentwässerung mittels außengelegener Fallleitungen abgeleitet werden. Die Entwässerung des Parkplatzes erfolgt mittels Straßeneinläufe, welche anhand des auszubildenden Gefälles in den Rändern der Parkflächen angeordnet werden. Die Anzahl der Straßeneinläufe ergibt sich anhand der Regenwassermenge und der Gefällesituation. Anfallendes Regenwasser an den Entladerampen, wird über Bodenabläufe abgeleitet und mittels Hebeanlagen über die Rückstauenebene entwässert. Das anfallende Regenwasser soll sowohl in den Regenwasserkanal in der Raiffeisenstraße abgeführt wird (hier insbesondere die Parkplatzflächen) als auch über ein privates Regenwasserrückhaltesystem gedrosselt in einen Graben an der Tannenstraße abgeführt werden. Damit werden keine größeren Änderungen gegenüber der derzeitigen Entwässerungssituation vorgenommen.</p> <p>Das Plangebiet ist bereits bebaut. Die geplante Höhenentwicklung unterscheidet sich nicht wesentlich vom Bestand. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet sind keine Hochspannungsleitungen vorhanden. Die Gemeinde geht davon aus, dass die Abstände eingehalten werden.</p>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Stellungnahme 1</p> <p>§ 3 (1) BauGB</p>	<p>19. in der Planung sind keine Poller zum Schutz der Gebäudeecken an den Anlieferungen eingeplant</p> <p>20. die zwei 12-er Blocks Parkplätze an der Straße sind kaum nutzbar. Sie sind teilweise ungeliebte Sackgassenlagen (zwischen den 12-er Blöcken) und</p> <p>21. sie zwingen die Kunden der Außenreihen rückwärts in den Strom der an- und abfahrenden Fahrzeuge auszuparken. Der Kunde wird diese Parkplätze und auch die Parkplätze der 23-er und 24-er Anordnung an der linken und rechten Grundstücksgrenze möglichst meiden.</p> <p>22. es fehlen Fahrradstellplätze bzw. Fahrradboxen, gerade für diesen laut Gutachter doch so (unglaublich!) enorm stark von Radfahrern genutzten Standort</p> <p>23. die Stellplätze in den Anlieferbereichen sind nicht einmal von Mitarbeitern zu nutzen. Eine Fahrgasse von lt. Plan 5,5m ist völlig ungeeignet zum Ein- und Ausparken.</p> <p>24. nach meiner Auswertung sind bei der vorgelegten Neubauplanung rund 40% der Stellplätze leider nur in der heute in der Branche überholten Breite von 2,5m bzw. nur in 2,6m ausgeführt</p> <p>Fazit: Die der Gemeinde vorgelegte Fachplanung des Investors sollte unbedingt in vielen Punkten im Sinne der Kunden optimiert werden.</p> <p>Ein auf Investorenmehrheit gewolltes Maximum an Handelsangebot und ein gewolltes Maximum an Stellplätzen führt nicht automatisch zu einer funktionalen Planung im Sinne der Bürger und Kunden.</p> <p>Ferner halte ich meine im Bauausschuss mündlich vorgetragenen Bedenken am laut Gutachter angeblich festgestellten und zu erwartenden Verkehrsmix (nur 75% motorisiert) aufrecht und bitte deshalb um nachvollziehbare Offenlegung der Untersuchungsergebnisse.</p>	<p>Die nebenstehenden Einwände beziehen sich auf die Ausbauplanung und sind nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes.</p> <p>Die nebenstehenden Einwände beziehen sich auf die Ausbauplanung und sind nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes.</p> <p>Die nebenstehenden geäußerten Bedenken werden aus den vorstehenden Gründen nicht geteilt. Hinsichtlich der Problematik Anlieferung und Sicherheit ist auszuführen, dass es eine Reihe von Standorten gibt, die ähnliche Anliefersituationen haben, bei denen es aber nicht zu verkehrlichen Problemen gekommen ist. Die übrigen angesprochenen Punkte beziehen sich auf die Ausbauplanung und sind nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes.</p> <p>Die Planung führt zu einer deutlichen Verbesserung des Nahversorgungsangebotes und ist daher zum Vorteil der Bürger.</p> <p>Die Bedenken werden nicht geteilt. Das derzeitige Verkehrsaufkommen wurde mit eigens installierten Kameras aufgezeichnet, sodass die theoretisch ermittelten Werte mit den tatsächlichen Aufkommen abgeglichen werden konnten. Vor diesem Hintergrund ergibt sich ein PKW-Anteil von optimistisch gerechneten 75 %, wobei aber mittlerweile an Vergleichsstandorten auch festgestellt wurde, dass immer häufiger der Einkauf zu Fuß oder mit dem Fahrrad erledigt wird, wodurch sich der PKW-Anteil teilweise weiter reduziert hat.</p>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung																												
	<p>Fortsetzung Stellungnahme 1 § 3 (1) BauGB</p>	<p>Ebenso möchte ich zum Schutz des örtlichen Einzelhandels innerhalb des ZVB erneut wie vorgetragen darum bitten, das Nonfood-Angebot beider Anbieter inkl. Drogerie- und Reformwaren wie durchaus branchenüblich (aber von Betreibern natürlich nicht gewollt) auf z.B. 10 % der Verkaufsflächen zu beschränken.</p> <p>Ich bin davon überzeugt, dass die verantwortungsbewusst handelnden Ratsmitglieder meiner Heimatgemeinde meine Anregungen zur Optimierung der Planung im Sinne der Kunden und Bürger sorgfältig und gewissenhaft prüfen und auch dem Hinweis zur Notwendigkeit einer Nonfood-Beschränkung im Sinne des örtlichen Handels und seiner Kunden folgen werden.</p>  <table border="1" data-bbox="548 1260 996 1364"> <thead> <tr> <th>Legende</th> <th>NWF [m²]</th> <th>NR [m²]</th> <th>BR [m²]</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Laubengangsfläche</td> <td>+1.178</td> <td>-221</td> <td>-221</td> </tr> <tr> <td>Backshop</td> <td>-152</td> <td>-146</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Shop</td> <td>106</td> <td>-41</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Discounter</td> <td>-1.106</td> <td>-331</td> <td>-1.537</td> </tr> <tr> <td>Other Retail</td> <td>-102</td> <td>-51</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Summe Flächen</td> <td>-13.154</td> <td>-780</td> <td>-4.151</td> </tr> </tbody> </table> <p>Projekt: NEUBAU FACHMARKTZENTRUM Auftraggeber: PATRIZIA Gewerbeinvest KVG mbH ARCHITEKTUR UWE PIELHOP Entwurf / Vorabzug</p>	Legende	NWF [m ²]	NR [m ²]	BR [m ²]	Laubengangsfläche	+1.178	-221	-221	Backshop	-152	-146	-	Shop	106	-41	-	Discounter	-1.106	-331	-1.537	Other Retail	-102	-51	-	Summe Flächen	-13.154	-780	-4.151	<p>Das Einzelhandelsgutachten wurde auf der Basis der derzeitigen Planungen aktualisiert. Darin wurden die Umverteilungseffekte (Ableitung von Umverteilungsquoten für die Sortimente Lebensmittel und Reformwaren, Drogerie- und Parfümeriewaren; qualitativ-überschlägige Betrachtung aperiodische Randsortimente) für das neue Vorhabenlayout zum Stand 3/2017 ermittelt.</p> <p>Die Gutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass nachteilige Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche (hierzu zählt auch die Rastede Innenstadt) sowie die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung im Sinne des § 11 (3) BauNVO bezüglich dieser Sortimente ausgeschlossen werden. Auch die wirkungsanalytische Einschätzung für die Randsortimente – hier v.a. für die zentrenrelevanten Randsortimente lt. Rastede Sortimentsliste hat ergeben, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu befürchten sind.</p> <p>Zur Erneuten öffentlichen Auslegung trifft die Gemeinde jedoch die Festsetzung, dass zentrenrelevante Randsortimente auf maximal 10 % der realisierten Verkaufsfläche zu begrenzen sind.</p>
Legende	NWF [m ²]	NR [m ²]	BR [m ²]																												
Laubengangsfläche	+1.178	-221	-221																												
Backshop	-152	-146	-																												
Shop	106	-41	-																												
Discounter	-1.106	-331	-1.537																												
Other Retail	-102	-51	-																												
Summe Flächen	-13.154	-780	-4.151																												

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
2	<p>Stellungnahme 2 01.02.2017 § 3 (1) BauGB</p>	<p><i>Ich bin Besitzer des Grundstücks Raiffeisenstraße 60 in Rastede. Auf dem Grundstück befindet sich ein Wohnhaus aus dem Jahre 1666 und das Bauernmuseum. Das Nachbargrundstück Raiffeisenstraße 52 (u. a. REWE) soll nach dem Bebauungsplan 70 - Rastede West- umgebaut werden.</i></p> <p><i>In den Planungen ist zu ersehen, dass mein Grundstück mit dem Wohnhaus überhaupt nicht in die Planungen mit einge-zogen wurde. Das Haus steht unter denkmalschutzrechtlichen Vorgaben, es besteht ein Bestandschutz und es gibt einen Umgebungsschutz, der bei mir beim Umbau streng überwacht wurde.</i></p> <p><i>Gerade in Bezug auf den Schallschutz sind aus den Unterlagen keine Vorkehrungen zu ersehen. Der Supermarkt wird täglich von Kühllastern, die rückwärts mit dem bekannten Warntönen!!! an die Rampe fahren, beliefert. Die Kühlung ist nicht geräuschlos!!! Nachtzeit!!! Zu Bedenken ist auch, dass zum Supermarkt eine ca. 8 m hohe Wand den Schall zu meinem Grundstück ablenkt.</i></p> <p><i>Die Anlieferung wird auf der westlichen (also auf meiner Seite) erfolgen. Außerdem wird eine Kühlung!!! für den Supermarkt angebracht. Der Anbringungsort ist aus der Skizze im Moment noch nicht ersichtlich. Die Kühlung von REWE, die jetzt ange-bracht wurde, wäre schon überprüfungswürdig!!</i></p> <p><i>Ich bitte um Überprüfung meiner Ausführungen und um Be-nachrichtigung.</i></p>	<p><i>Die Anregung wurde berücksichtigt. Das Schallgutachten wurde aktualisiert. In der Aktualisierung wird das Wohnhaus als Immissionsort berücksichtigt. Die Schallgut-achter haben für die Immissionsorte unter Berücksichtigung der Vorbelastung Planwerte ausgearbeitet und eine Unterteilung des Änderungsgebietes in drei Teil-flächen vorgenommen. Die Emissionskontingente der Teilflächen sind in einer Optimierungsrechnung so ermittelt worden, dass an keinem der untersuchten Im-missionsorte der zugehörige Planwert durch die Schallemissionen aller Teilflächen überschritten wird.</i></p> <p><i>Die gutachterlichen Ergebnisse werden in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 umgesetzt. Die ermittelten Emissionskontingente für die Teilflächen sowie die Richtungssektoren werden im Planteil festgesetzt. Immissionsschutzrechtliche Gründe stehen der Änderung des Bebauungsplanes damit nicht entgegen.</i></p>
3	<p>Stellungnahme 3 02.02.2017 § 3 (1) BauGB</p>	<p><i>Aus der verkehrlichen Beurteilung der PGT Umwelt und Ver-kehr GmbH vom 09. Januar 2017 ist nicht ersichtlich, welche konkreten Auswirkungen die neue Verkehrssituation (besonders die Fahrzeugdichte in Spitzenzeiten) - unter Berücksichtigung der aktuellen und zukünftigen Schließzeiten der Schranke, der unvermeidbaren Wartezeiten und des Rückstaus, sowie die sich hieraus ergebenden Behinderungen für den auf die Raiffei-senstraße zu-und abfließenden Verkehrs (besonders im Be-reich der Zu-/Ausfahrten REWE/ALDI) und aus Richtung Oldenburger Straße haben wird.</i></p>	<p><i>Der beobachtete Stau bei geschlossener Schranke reicht heute in den Spitzen-stunden tlw. über die August-Brötje-Str hinaus. Zukünftig wird sich an dieser Situa-tion - solange es einen beschränkten Bahnübergang gibt – nichts wesentliches ändern: Die Kunden, die aus Westen kommen und zum Aldi wollen, müssen heute den BÜ queren bzw. stehen bei geschlossener Schranke im Stau. Zukünftig kön-nen diese Kunden zum Kundenparkplatz links abbiegen und verkürzen somit den Stau. Kunden, die von Osten kommen, müsse heute nicht den Bahnübergang que-ren. Zukünftig werden diese Kunden bei der Rückfahrt ggf. vor der geschlossenen Schranke auf der Raiffeisenstraße oder dem Kundenparklatz stehen. Somit wird im Saldo kein signifikanter Unterschied erkennbar werden.</i></p>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
4	<p>Stellungnahme 4 27.02.2017 § 3 (1) BauGB</p>	<p>Als Eigentümer des Gebäudes Raiffeisenstraße 44 in 26180 Rastede möchten wir hiermit folgende Stellungnahme abgeben. Die Auffahrt ist zu dicht an unserer Auffahrt, so dass Probleme bezüglich der reibungslosen Ein- und Ausfahrt für Pkws, Lkws und Fahrradfahrer zu erwarten sind.</p> <p>Erst recht, wenn der Tunnel gebaut wird.</p> <p>In diesem Fall ist ebenfalls nicht berücksichtigt, dass dann die Eingangssituation unseres Gebäudes gegebenenfalls verlegt werden muss.</p>	<p>Das derzeitige Erschließungskonzept und das Verkehrsgutachten, das zur Änderung des Bebauungsplanes erstellt wurde und das Teil der Planunterlagen ist sehen – wie im Bestand – zwei Anbindungen der geplanten Stellplatzflächen an die Raiffeisenstraße (K 133) vor. Zudem verfügt die Tankstelle im Bestand über eine weitere Zu- und Ausfahrt zur Raiffeisenstraße. Diese soll auf eine Ausfahrtsmöglichkeit reduziert werden, um die Verkehre optimaler zu leiten.</p> <p>Die östliche Ein-/Ausfahrt liegt dem Grundstück des Einwenders am nächsten und ist daher offensichtlich in der nebenstehenden Stellungnahme gemeint. Die Gemeinde sieht in der Festsetzung einer verkehrlichen Erschließungsmöglichkeit in diesem Bereich keinen Konflikt, mit der nebenstehend angesprochenen Auffahrt des Einwenders, da beide Zu-/Abfahrt bereits im heutigen Bestand vorhanden sind und sich die tatsächliche Situation durch die Änderung des Bebauungsplanes damit nicht ändert. Zudem hat die Leistungsfähigkeitsberechnung der Gutachter ergeben, dass für die Erschließungsmöglichkeit eine gute Verkehrsqualität (Stufe B) mit ausreichenden Kapazitätsreserven attestiert werden kann. Diese Einschätzung erfolgt unter Berücksichtigung der Gesamtsituation.</p> <p>Es bestehen grundsätzliche Überlegungen den höhengleichen Bahnübergang östlich des Plangebietes zu beseitigen. Im Rahmen der im Dezember 2016 zwischen der Gemeinde Rastede, dem Landkreis Ammerland sowie der DB Netz AG geschlossenen Planungsvereinbarung über die Beseitigung und den Ersatz des höhengleichen Bahnübergangs an der K 133 ist zunächst eine Verkehrsuntersuchung durchzuführen. Erst im Rahmen des daraufhin vorliegenden Untersuchungsergebnisses können neben der sog. Nullvariante auch andere Varianten, möglicherweise in Form der Vorzugsvariante 5 (Machbarkeitsstudie der Gemeinde Rastede aus dem Jahre 2010), entwickelt werden. Im Rahmen des Auftaktgesprächs wurde deutlich, dass die Planung zur Beseitigung des höhengleichen Bahnübergangs von Grund auf neu untersucht und geplant werden muss. Auch wenn die Gemeinde an der Vorzugsvariante 5 festhalten sollte, kann nicht abgeschätzt werden, ob jene Variante das Ergebnis der weiteren Planung sein soll.</p> <p>Insoweit wertet die Gemeinde Rastede die Sicherstellung der Nahversorgung höher als das Ergebnis einer noch nicht abgeschlossenen Untersuchung mit ungewissem Ausgang. Soweit die Untersuchung mit dem Ergebnis abschließt, dass private Grundstücke für die Beseitigung des höhengleichen Bahnübergangs in Anspruch genommen werden müssen, ist dies in dem sich anschließenden Planverfahren für die Beseitigung des höhengleichen Bahnübergangs zu betrachten.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für die Gemeinde Rastede ist nicht ersichtlich, warum durch die Änderung des Bebauungsplanes Veränderungen in der Einschließungssituation des Einwenders erforderlich werden.</p>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Stellungnahme 4 § 3 (1) BauGB</p>	<p>Das Lärmproblem bezüglich der im 2. Obergeschoss liegenden Wohnungen sowie auch das o. g. Auffahrt-Problem werden eine erhebliche Wertminderung der Wohnungen zur Folge haben.</p>	<p>Die Gemeinde hat zur Änderung des Bebauungsplanes ein schalltechnisches Gutachten erarbeiten lassen. Die Ergebnisse des Gutachtens sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen. Mittels der vorgenommenen Schallkontingentierung wird sichergestellt, dass an allen umliegenden schützenswerten Nutzungen die zulässigen schalltechnischen Orientierungswerte eingehalten werden. Die konkreten Nachweise hierzu sind in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren durch die Vorhabenträger beizubringen und der Genehmigungsbehörde vorzulegen. Insofern geht die Gemeinde davon aus, dass an den vom Einwender genannten Wohnnutzungen keine Konflikte durch Schallimmissionen, verursacht durch zulässige Nutzungen im Geltungsbereich dieser 2. Änderung auftreten werden.</p> <p>Hinsichtlich der befürchteten Wertminderung kommt die Gemeinde zu folgendem Abwägungsergebnis: Die Beurteilung, ob eine Nutzung als wertmindernder Faktor gesehen wird, hängt vom Einzelfall ab und beruht sowohl auf objektiven als auch auf subjektiven Kriterien. Bei der objektiven Betrachtungsweise steht die klare Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben im Mittelpunkt. Auf Genehmigungsebene ist gutachterlich nachzuweisen, dass die gesetzlichen Vorgaben eingehalten werden. Dann werden die geplanten Nutzungen objektiv keinen wertmindernden Einfluss auf Immobilien haben. Auch der Petitionsausschuss des Bundestages vom 13.04.2011 hat verdeutlicht, dass eine Wertminderung von Immobilien nur in Betracht käme, wenn von einer unzumutbaren Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeit des Grundstückes auszugehen sei. Dies könne jedoch ausgeschlossen werden, wenn die Immissionen nicht das zulässige Maß überschreiten. Diese Auffassung wird auch durch einen Beschluss des BVerwG vom 09.02.1995 (UPR 10/1995, S. 390 ff.) gestützt. Demnach sind „die Auswirkungen, die die Errichtung von baulichen Anlagen in der Umgebung eines Grundstückes auf dessen Verkehrswert haben, alleine keine für die planerische Abwägung erheblichen Belange. Vielmehr kommt es auf die von der (neu) zugelassenen Nutzung unmittelbar zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an.“ Bei subjektiver Betrachtungsweise spielt das persönliche Empfinden des Einzelnen eine Rolle. Dies ist jedoch kein Belang der in die Bauleitplanung einzustellen wäre.</p>