

GEMEINDE RASTEDE Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 106 „Hahn - Ortsmitte“

Beteiligungsverfahren
gem. § 13 a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB
+
erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger
Träger öffentlicher Belange
(§ 4a (3) i. V. m. § 4 (2) BauGB)
und
erneute Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 4a (3) i. V. m. § 3 (2) BauGB)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

18.04.2019



Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Niedersächsische Landesbehörde für
Straßenbau und Verkehr
Geschäftsbereich Oldenburg
Kaiserstraße 27
26122 Oldenburg

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Ammerland
Ammerlandallee 12
26655 Westerstede

2. Oldenburgische Industrie- und Handelskammer
Moslestraße 6
26122 Oldenburg

3. Oldenburg-Ostfriesischer Wasserverband
Georgstraße 4
26919 Brake

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede</p>	
<p>Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 106 "Hahn-Ortsmitte" im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB; Benachrichtigung über die erneute verkürzte öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB</p> <p>Die textlichen Festsetzungen des Planentwurfs wurden um Passagen zur Steuerung des Einzelhandels ergänzt. Diese Festsetzungen entsprechen den Aussagen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes von 2015. Die Mischgebiete 1 (MI1) liegen hiernach im zentralen Versorgungsbereich von Hahn-Lehmden. Meine untere Landesplanungsbehörde regt an zu prüfen, ob eine sich aus den textlichen Festsetzungen Nr. 3 und 4 ergebende Kombination eines zentrenrelevanten Hauptsortimentes mit einem zentrenrelevanten Randsortiment plausibel erscheint.</p> <p>Der Landkreis Ammerland hat die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs in Hahn-Lehmden mit dem Einzelhandelsentwicklungskonzept 2015 - weil gutachterlich entwickelt und herausgearbeitet - nicht in Frage gestellt. Die städtebaulich integrierte Lage entspricht in ihrer räumlichen Ausdehnung immer mindestens dem sachgerecht festgelegten zentralen Versorgungsbereich. Die Agglomerationsregelung des Landes-Raumordnungsprogramms kommt nach erneuter Überprüfung der nun geplanten Festsetzungen durch meine untere Landesplanungsbehörde bei Einzelhandelsbetrieben innerhalb dieser von ihr mitgetragenen städtebaulich integrierten Lage der Mischgebiete 1 (MI1) nicht mehr zum Tragen (siehe Erläuterungen zum LROP 2017 Abschnitt 2.3, Ziffer 02 Satz 3). Daher kann ihres Erachtens folgender Satz in der Begründung auf Seite 7 entfallen: "Damit soll eine räumliche Konzentration von Einzelhandelsbetrieben, die in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen (Agglomeration) wie Einzelhandelsgroßprojekte hervorrufen können, verhindert werden."</p> <p>In der fünften Zeile der textlichen Festsetzung Nr. 3 sollte das Wort "nahversorgungsrelevanten" redaktionell berichtigt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme des Landkreises Ammerland wird zu Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die textliche Festsetzung Nr. 4 wird redaktionell angepasst.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung wird redaktionell angepasst.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die textliche Festsetzung Nr.3 wird redaktionell angepasst.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Ansonsten steht meine untere Landesplanungsbehörde der Aufnahme der textlichen Festsetzungen positiv gegenüber.</p> <p>Rechtsgrundlage für die Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der 62. Berichtigung ist nicht § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB, sondern § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Die Planzeichenerklärung "Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: Dorfplatz" ist nicht nachvollziehbar und soll vermutlich "Grenze des Geltungsbereiches der 62. Berichtigung des Flächennutzungsplans" lauten. Gleichwohl diese Stellungnahme gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB nur noch zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden kann, gebe ich mit diesem Hinweis die Gelegenheit, dieses Plandokument noch entsprechend zu korrigieren.</p> <p>Ich stelle der Gemeinde im eigenen Interesse die Entscheidung anheim, ob die örtlichen Bauvorschriften um eine Vorschrift gemäß § 80 Abs. 3 NBauO komplettiert werden sollen.</p> <p>Die Unterlagen zum Wendehammer am östlichen Ende der Straße "Zum Haltepunkt" vermitteln, dass am Ende des Wendehammers eine Verknüpfung verschiedener Verkehrsmittel stattfinden soll (ggf. künftiger Bahnhoftepunkt, P+R-Anlage). In diesem Zusammenhang wäre es sinnvoll, die Straße und Anlagen so auszubauen, dass auch Busse des ÖPNV dort Fahrgäste aufnehmen könnten. Leider gibt mein für den ÖPNV zuständiges Schul- und Kulturamt erst in diesem Verfahrensschritt den Hinweis, dass für einen 15m-Bus ein Wenderadius von 25 m erforderlich wäre. Gleichwohl diese Stellungnahme gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB nur noch zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden kann, gebe ich diesen späten Hinweis weiter, damit die Gemeinde in eigener Zuständigkeit entscheiden kann, ob sie ihn noch aufgreifen möchte.</p> <p>Eine vollumfängliche redaktionelle Überprüfung der Planunterlagen (Begründung) wurde absprachegemäß nicht vorgenommen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Plandokument zur 62. Berichtigung des Flächennutzungsplans wird redaktionell angepasst.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Eine Vorschrift gemäß § 80 Abs. 3 NBauO wird redaktionell ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Rastede sieht von einer Verbreiterung der Wendeanlage auf 25 m Durchmesser für einen 15m Bus ab, da sich in unmittelbarer Umgebung (120 m Fußweg) die Bushaltestelle „Rastede-Lehmden, Zum Haltepunkt“ befindet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Oldenburgische Industrie- und Handelskammer Moslestraße 6 26122 Oldenburg</p>	
<p>Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 106 ist die Entwicklung eines zukunftsfähigen, attraktiven Mischgebietes (MI), das dem zentralen Standort im Ortskern Hahn-Lehmdens gerecht wird und zur Weiterentwicklung und Aufrechterhaltung der zentral-örtlichen Funktionen des Grundzentrums beiträgt. Unter anderem sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung raumverträglicher Mischgebietsstrukturen für z. B. Bürogebäude, kleine Geschäfts- und Praxiseinheiten sowie für Wohnungen geschaffen werden. Es sollen zudem die Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohn- und Geschäftsgebäuden zur Deckung des Bedarfes an Mietwohnungen und zur Deckung des Bedarfs hinsichtlich Versorgung (Lebensmittel; Medizin; Dienstleistung allgemein, etc.) geschaffen werden. Zur städtebaulichen Feinsteuerung wird das MI in zwei Mischgebiete (MI 1 und MI 2) aufgeteilt.</p> <p>Die Oldenburgische IHK hatte sich bereits im November 2015 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörde und sonstigen Träger öffentlicher Belange gern. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zu dem Vorhaben geäußert und hatte gegen die Aufstellung des Bebauungsplans keine Bedenken.</p> <p>Zwischenzeitlich wurden die Planunterlagen um Regelungen und Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels ergänzt, zu denen wir wie folgt Stellung nehmen:</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>Die Oldenburgische IHK begrüßt, dass in den beiden festgesetzten MIs entsprechend ihrer Lage innerhalb (MI 1) oder außerhalb (MI 2) des Nahversorgungszentrums Hahn-Lehmden Regelungen zur Steuerung des Einzelhandels in Sinne des EEK getroffen wurden.</p>	<p>Die Stellungnahme der Oldenburgischen Industrie- und Handelskammer wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Im MI 1 sollen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten sowie nicht- zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten unbegrenzt zulässig sein, sofern sie nicht dem § 11 BauNVO unterliegen. Zudem sollen kleinflächige Ladenkonzepte mit einer Verkaufsfläche bis 200 m² mit zentrenrelevanten Sortimenten zulässig sein.</p> <p>Im MI2 sollen keine zentrenrelevanten und nachversorgungsrelevanten Sortimente als Hauptsortiment zulässig sein. Nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente sollen lediglich im Randsortiment bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig. Zusätzlich ist die Verkaufsfläche je Sortimentsgruppe auf maximal 80 m² zu begrenzen. Es sind branchentypische Randsortimente zu wählen.</p> <p>Sowohl die Regelungen für das MI 1 als auch die Regelungen für das MI 2 sind konform mit den Empfehlungen für die Nahversorgungszentren sowie mit der Sortiments- und Standortmatrix des EEK (vgl. EEK, S. 39 und S. 42).</p> <p>Die Oldenburgische IHK hat nach wie vor keine Bedenken gegen das Vorhaben.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Oldenburg-Ostfriesischer Wasserverband Georgstraße 4 26919 Brake</p>	
<p>In unserem Schreiben vom 05.10.2015 -Tia-739 /15/Sa/KE -und vom 01.11.2018 -AP-LW- AWL/18/JW haben wir bereits Stellungnahmen zu dem oben genannten Vorhaben abgegeben.</p> <p>Bedenken und Anregungen werden daher, soweit unsere damaligen Hinweise beachtet werden, nicht mehr vorgetragen.</p>	<p>Die Stellungnahme des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen von Bürgern

von Bürgern wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht.