



**Gemeinde Rastede**  
**Bebauungsplan Nr. 23 – 5. Änderung**  
**Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der**  
**Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB**

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
1.	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede  12.01.2011	<p>Der Nutzungskatalog dieser Bebauungsplanänderung sollte begrifflich stärker am Baurecht als am Sozialrecht orientiert sein. Die Bezeichnung "fachfremde Dritte" ist inhaltlich zu unbestimmt. Ich empfehle, der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 eine geänderte Überschrift zu geben und sie unter Buchstaben a) und b) wie folgt zu formulieren:</p> <p>"1.1 Sondergebiet "Dienstleistungszentrum und Wohnanlage für seelisch behinderte Menschen"</p> <p>a) Zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohnungen für seelisch behinderte Menschen</li> <li>- komplementäre Einrichtungen wie Sozialräume, Werkräume, Gruppenräume, Besprechungsräume etc.</li> <li>- Anlagen für Verwaltung</li> <li>- Lagerräume, Versorgungsräume (Wäsche etc.), Haustechnikräume, Hauswirtschaftsräume</li> <li>- Cafeteria mit Küche (einschl. Vorbereitungsräume und Lagerräume der Küche)</li> <li>- Kiosk</li> <li>- die der Versorgung des Baugebiets dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.</li> </ul>	<p>Die Anregung wird im Grundsatz berücksichtigt. Die textliche Festsetzung, Buchstaben a) und b), wird in Anlehnung, an den nebenstehenden Vorschlag wie folgt redaktionell konkretisiert:</p> <p>1.1 Sondergebiet "Dienstleistungszentrum und Wohnanlage für seelisch behinderte Menschen"</p> <p>a) Zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohnungen und Zimmer für seelisch behinderte Menschen</li> <li>- komplementäre Einrichtungen wie Sozialräume, Werkräume, Gruppenräume, Besprechungsräume etc.</li> <li>- Anlagen für Verwaltung, z.B. Büros, Sekretariat, Empfangsbereiche</li> <li>- Lagerräume, Versorgungsräume (Wäsche etc.), Haustechnikräume, Hauswirtschaftsräume</li> <li>- Cafeteria mit Küche (einschl. Vorbereitungsräume und Lagerräume der Küche)</li> <li>- Kiosk</li> <li>- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal</li> <li>- die der Versorgung des Baugebiets dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.</li> </ul>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>b) Ausnahmsweise können zugelassen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Büros für soziale und medizinische Einrichtungen</li><li>- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal.</li></ul> <p>Ich bitte darum, Kapitel 3.3 der Begründung um die lfd. Nr. der Flächennutzungsplanberichtigung nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu ergänzen und mir nach Abschluss des Verfahrens gemäß Runderlass des Niedersächsischen Ministeriums für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit vom 06.08.2008 (Az.: 501.2 - 21013.4) eine beglaubigte Abschrift der Berichtigung des Flächennutzungsplanes zu übersenden.</p> <p>Da diese Planung keiner baulichen Maßnahme, sondern lediglich einer Nutzungsänderung dient, sind die Hinweise meines Erachtens überflüssig und können entfallen.</p> <p>Im Kapitel 4.4. "Belange der Erschließung" der Begründung sollte auch die Erschließung mit dem ÖPNV wie folgt erläutert werden: "Die nächste unmittelbar am Plangebiet liegende Haltestelle ist die Haltestelle "Rastede, Mühlenhof". Diese wird von der vorrangig auf die Schülerbeförderung ausgerichtete Linie 342 bedient.</p> <p>Die nächste von einer Regionallinie bediente Haltestelle ist "Rastede, Abzw. Bahnhofstr." Diese Haltestelle liegt ca. 1km entfernt, ist also "fußläufig" nicht mehr leicht erreichbar."</p>	<p>b) Ausnahmsweise können zugelassen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Büros für soziale und medizinische Einrichtungen</li><li>- sonstige Büros</li></ul> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt und in den Planunterlagen ergänzt.</p>



<b>Nr.</b>	<b>Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</b>
2	Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie Ofener Straße 15 26121 Oldenburg  11.01.2011	<p>Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen folgende Bedenken und Anregungen vorgetragen: Aus dem Plangebiet ist bereits ein denkmalgeschützter archäologischer Fundplatz bekannt (Rastede, FStNr. 13). Dabei handelt es sich um mittelalterliche und neuzeitliche Siedlungsfunde. Bei Erdarbeiten muss mit weiteren, bisher unbekannt archäologischen Funden und Befunden gerechnet werden, wobei es sich um Bodendenkmale handelt, die durch das Nieders. Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Sämtliche Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.</p> <p>Soweit aus den Antragsunterlagen hervorgeht, ist die geplante Umnutzung der bestehenden Gebäude jedoch nicht mit nennenswerten Erdarbeiten verbunden. Sollte dies zukünftig der Fall sein, bitten wir im Genehmigungsverfahren um erneute Beteiligung.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Inhaltlich sind die Hinweise für die Planung jedoch nicht relevant, da mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes lediglich die Art der baulichen Nutzung verändert wird und damit keine, über das bisherige Maß hinausgehenden Baurechte, die mit Eingriffen in den Boden verbunden sind, ausgelöst werden.</p> <p>Gleichwohl werden die nebenstehenden Ausführungen als Hinweis in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt. .</p>





<b>Nr.</b>	<b>Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</b>
------------	--	----------------------	---

**Keine Anregungen und Bedenken hatten:**

1. Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG, Schreiben vom 05.01.2011
2. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Schreiben vom 23.12.2010
3. Nds. Landesbehörde f. Straßenbau und Verkehr, Oldenburg, Schreiben vom 20.12.2010
4. EWE NETZ GmbH, Schreiben vom 20.12.2010
5. VBN Bremen / Niedersachsen, Schreiben vom 07.01.2011
6. Oldenburgische Industrie- und Handelskammer, Schreiben vom 13.01.2011
7. E.ON Netz GmbH, Schreiben vom 07.01.2011
8. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Schreiben vom 17.01.2011
9. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg, Schreiben vom 10.01.2011



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Dipl.-Ing. G. Korfkamp Mühlenstraße 81 26180 Rastede  10.01.2011	<p>Die vorgesehene 5. Änderung des Bebauungsplanes 23 mit der als Sondergebiet „Nachsorgefachklinik“ in ein Sondergebiet „Wohnanlage“ für seelisch behinderte Menschen und Dienstleistungszentrum“ umgewidmet werden soll, bedeutet doch einen stärkeren Eingriff in die vorhandene Struktur an der Mühlenstraße als in der Begründung zur Änderung dargestellt.</p> <p>Die geplante Einrichtung von Werkstätten lässt einen höheren Geräuschpegel erwarten als bislang vorhanden. Wir gehen allerdings davon aus, dass entsprechende Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden.</p> <p>Vor allem aber die geplante Verlagerung von AWO Abteilungen, die im Beratungsbereich tätig sind, wird eine erhöhte Besucherfrequenz mit sich bringen, neben einer höheren Mitarbeiterzahl als bei der bisherigen Nutzung als „Klinik“.</p> <p>Darüber hinaus wird die mögliche Ansiedlung fachfremder Dritter zu weiterer belastender Entwicklung in der Mühlenstraße führen.</p> <p>Es ist von einem stark steigenden Bedarf an Parkraum auszugehen, so dass die Festsetzungen nach Punkt 1.1.c, nur 8 Parkplätze auf dem Gelände direkt vorzuhalten, nicht der neuen Situation gerecht werden wird.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die mit der Änderung des Bebauungsplanes für zulässig erklärten Nutzungen unterliegen im Weiteren einer Baugenehmigung durch die zuständige Behörde (Landkreis Ammerland). Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist konkret zu beurteilen, ob die beantragten Nutzungen im Hinblick auf die bestehende Nachbarschaft und deren Schutzansprüche genehmigungsfähig sind oder ob ggf. zusätzliche Schutzmaßnahmen als Auflagen formuliert werden müssen.</p> <p>Darüber hinaus ist festzuhalten, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes keine „Werkstätten“, wie vom Einwender vermutet, für zulässig erklärt werden, sondern lediglich Werkräume, so dass ohnehin von keinen relevanten Emissionen auszugehen ist.</p> <p>Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird lediglich die im Plangebiet zulässige Art der baulichen Nutzung definiert. Der tatsächliche Umfang der Nutzungen und die sich hieraus ergebenden Stellplatzbedarfe sind dagegen nicht von den Festsetzungen des Bebauungsplanes unmittelbar abhängig, sondern von der tatsächlichen angestrebten zukünftigen Nutzung. Insofern ist die zukünftig erforderliche Anzahl an Stellplätzen im Zuge eines nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens für die dann tatsächlich beantragte Nutzung zu ermitteln und nachzuweisen.</p> <p>Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für zulässig erklärten Stellplätze umfassen lediglich einen Teil des für die Einrichtung zur Verfügung stehenden Stellplatzangebotes.</p> <p>Bereits mit der Baugenehmigung für eine Vorgängernutzung hat die Baugenehmigungsbehörde festgestellt, dass die Stellplätze auf dem Grundstück für die betreffende Nutzung nicht ausreichend waren. Daher hat der seinerzeitige Bauherr weitere 19 Stellplätze per Vertrag mit der Gemeinde abgelöst.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Dipl.-Ing. G. Korfkamp	<p>Die aus dem 3. Änderung des BP-Planes übernommene Zahl ist doch der Kliniknutzung geschuldet.</p> <p>Schon in der Vergangenheit hat der Verweis auf zu nutzende Parkplätze an der Eichendorfstraße in keinsten Weise gefruchtet!</p> <p>Patienten und Mitarbeiter besetzten vordringlich den Parkstreifen gegenüber der Anlage entlang der Mühlenstraße. Grundstückseinfahrten wurden regelmäßig zugeparkt, die Straßenreinigung konnte nicht ordnungsgemäß durchgeführt werden, so dass die Anlieger selber fegen aber trotzdem zahlen mussten.</p> <p>Die jetzt angedachte noch intensivere Nutzung der Liegenschaft wird diese Situation noch deutlich verschärfen.</p> <p>Ein sich einstellender ständiger Parksuchverkehr wird zusätzliche Unruhe und Emissionen mit sich bringen.</p> <p>Die in der „Begründung“ unter Punkt 4.4 aufgestellte These, dass sich für die angrenzende Wohnbebauung keine nachteiligen Auswirkungen ergeben und das Verkehrsaufkommen nur sehr gering sein wird, ist doch eine Verdrehung der Tatsachen und mehr einem problemloseren Verfahrensablauf geschuldet.</p>	<p>Diese 19 Stellplätze sind auch auf die Rechtsnachfolger übergegangen, so dass der in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegten Nutzung insgesamt 27 Stellplätze zur Verfügung stehen.</p> <p>Bei dem angesprochenen Parkstreifen handelt es sich um eine öffentliche Verkehrsfläche, die allen Verkehrsteilnehmern und damit auch Besucher, etc. der Nutzungen im Änderungsbereich des Bebauungsplanes zum Parken zur Verfügung steht.</p> <p>Im Zuge der angestrebten Nutzungsänderung wird die zuständige Baugenehmigungsbehörde auch die erforderlichen Stellplätze für die beantragten Nutzungen prüfen.</p> <p>Der zukünftiger Nutzer der Anlage hat erklärt, dass er im Zuge der Einrichtung der Anlage auch auf die zur Verfügung stehenden Stellplätze für die Angestellten und Besucher deutlich hinweisen wird, um Parksuchverkehre möglichst zu minimieren.</p> <p>Die nebenstehend zitierten Ausführungen beschreiben zum einen die Situation im Vergleich zu den Vorgängernutzungen im Plangebiet und zum anderen in dem zu erwartenden Gesamtverkehrsaufkommen. Da es sich bei der Mühlenstraße um eine der wesentlichen Wohnsammelstraßen im östlichen Teil der Siedlungslage von Rastede handelt und die Straße damit über einen entsprechenden Ausbauzustand verfügt, ist die Gemeinde der Auffassung, dass die zu erwartenden Verkehre konfliktfrei bewältigt werden können.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Dipl.-Ing. G. Korfkamp	<p>Schon in den letzten Wochen war der Parkstreifen an der Mühlenstraße komplett von Fahrzeuigen belegt, die dem AWO-Bereich zuzuordnen sind (Fahrzeuge der Handwerksunternehmen nicht inbegriffen).</p> <p>Mit der vorgesehenen Änderung sollte auch die Möglichkeit zur Anpassung der direkt auf dem AWO-Gelände vorzuhaltenden Anzahl Parkplätze genutzt werden. Eine Zufahrt zu neuem Parkraum von der Straße „Im kühlen Grunde“ bietet sich an.</p> <p>Wir bitten, unsere Anregungen im weiteren Verfahrensablauf zu berücksichtigen.</p> <p>Nachstehende Anlieger der Mühlenstraße schließen sich der Stellungnahme an und unterstützen die Anregung: (Anlage: Namen- und Unterschriftenliste)</p>	<p>Die innerhalb des Plangebietes zur Verfügung stehenden Stellplätze sollen bewusst nicht erweitert werden, um entsprechende Parksuchverkehre nicht in das unmittelbare Umfeld des Plangebietes zu ziehen. Der zukünftige Nutzer beabsichtigt vielmehr, wie bereits dargelegt, das Stellplatzangebot im Bereich Mühlenstraße/Eichendorffstraße deutlicher in den Vordergrund zu stellen, da hier im Regelfall ausreichend Parkraum zur Verfügung steht.</p> <p>Damit hat sich in der städtebaulichen Abwägung der nebenstehenden Anregungen gegenüber der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23, die die Gemeinde bereits im Jahre 1988 für die Vorgängernutzung erlassen hat, keine Änderung ergeben. Die Gemeinde ist seinerzeit zu dem Ergebnis gekommen, dass weitere Stellplätze im Geltungsbereich Störungen sowohl für die Nutzungen im Geltungsbereich selbst als auch für die Wohnbebauung nördlich der Mühlenstraße mit sich bringen würde. Zudem sind die Belange von Natur und Landschaft (Versiegelung der Flächen, Landschaftsbild, optische und sonstige Beeinträchtigungen für das angrenzende Landschaftsschutzgebiet) und die Belange des eigentlichen Mühlenhofgeländes an sich in die Abwägung eingestellt worden. Im Grundsatz haben sich diese Belange seit der 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht geändert, so dass auch für die Inhalte der 5. Änderung abgewogen wird, dass eine Konzentration der Stellplätze im Bereich Mühlenstraße/Eichendorffstraße (bestehender Parkplatz) weiteren Stellplätzen im Geltungsbereich vorzuziehen ist.</p> <p>Die Stellungnahme des Einwenders ist in die Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gemäß § 1 (6) BauGB eingestellt und damit inhaltlich abgewogen worden. Die Gemeinde hat dabei die Widernutzung der im Plangebiet vorhandenen Immobilien durch eine angemessene Nutzung (Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes) und die berechtigten Belange der Anlieger in die Abwägung eingestellt. Dabei ist die Gemeinde zu dem Ergebnis gekommen, dass durch die mittels der hier anstehenden 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 für zulässig erklärten Nutzungen keine wesentlichen und damit relevanten zusätzlichen Beeinträchtigungen für die betroffenen Anlieger einhergehen, so dass die mit der Änderung des Bebauungsplanes verfolgten städtebaulichen Ziele in der Abwägung der Belange höher gewichtet werden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p>