

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

Vorlage-Nr.: 2017/247

freigegeben am **02.01.2018**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 27.12.2017

2. Änderung des Bebauungsplans 70 - Rastede West

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	22.01.2018	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	30.01.2018	Verwaltungsausschuss
Ö	13.03.2018	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch sowie der Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen am 22.01.2018 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Die 2. Änderung des Bebauungsplans 70 – Rastede West mit Begründung und Umweltbericht sowie die örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

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

Um den „Relaunch“ des Standortes Raiffeisenstraße 52 zu ermöglichen, muss der Bebauungsplan 70 geändert werden, da für die o. g. Nutzungen eine Ausweisung als „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandel“ erforderlich ist. Auf die bisherigen Beratungen wird verwiesen (siehe Vorlagen 2017/008, 2017/085 und 2017/185).

Im Zuge der öffentlichen Auslegung bzw. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden Bedenken hinsichtlich des Immissionsschutzes sowie der raumordnerischen Einzelhandelsverträglichkeit des Gesamtvorhabens erhoben. Infolge eines mit allen Beteiligten geführten Abstimmungsgesprächs wurde eine weitere fachgutachterliche Stellungnahme zur Einzelhandelszulässigkeit erarbeitet, die zu dem Ergebnis kam, dass das Vorhaben zulässig ist, auch unter Berücksichtigung des zwischenzeitlich neu in Kraft getretenen Landesraumordnungsprogramms. Durch konkrete Festsetzungen im Bebauungsplan wird künftig das zulässige Sortiment verbindlich gesteuert.

Aufgrund der Anregungen zum Immissionsschutz wurde auch die schalltechnische Untersuchung überarbeitet und geänderte Lärmemissionskontingente in den Bebauungsplan übernommen. Aufgrund dieser Ergebnisse der neuerlichen Gutachten zu Lärmschutz und Einzelhandelsverträglichkeit haben sich Änderungen im Bebauungsplan-Entwurf ergeben, sodass eine *erneute* öffentliche Auslegung und eine *erneute* Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen war.

Im Rahmen dieser erneuten Beteiligungen sind von der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen vorgebracht worden. Von den Trägern öffentlicher Belange wurde mitgeteilt, dass die zuvor erhobenen Bedenken ausgeräumt werden konnten und gegen die nunmehr vorgesehenen Festsetzungen keine weiteren Bedenken bestehen.

Die vollständigen Stellungnahmen sowie die Abwägungsvorschläge sind der Anlage 3 zu entnehmen, eine übersichtliche Darstellung erfolgt auch in der Begründung (s. Anlage 2, ab Seite 8).

Die vorgebrachten Stellungnahmen haben zu keinen Änderungen im Bebauungsplan geführt, lediglich die Begründung wurde um einige Angaben ergänzt. Die Festsetzungen im Planteil (beispielsweise zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Gestaltung der Baukörper und zulässigem Sortiment) sind identisch mit denen des erneuten Entwurfs geblieben, sodass der Satzungsbeschluss gefasst werden kann.

Nähere Erläuterungen zu den Stellungnahmen und Abwägungsvorschlägen sowie den Inhalten des zu beschließenden Bebauungsplans werden in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen gegeben.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens werden vom Vorhabenträger getragen.

Anlagen:

1. Planzeichnung
2. Begründung mit Umweltbericht
3. Abwägungsvorschläge

(Die tabellarische Darstellung der Abwägungsvorschläge enthält auch die zur frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen (rote Farbe). Die Stellungnahmen im Rahmen der Auslegung sind in schwarzer Farbe, die Stellungnahmen im Rahmen der erneuten Auslegung in blauer Farbe dargestellt).