



Gemeinde Rastede: 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 F II - Finkenstraße

Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 23.01.2018	<p>Die Präambel (Bebauungsplan, textliche Festsetzungen sowie örtliche Bauvorschriften werden als Satzung beschlossen) und die Verfahrensvermerke (öffentliche Auslegung: § 13 BauGB, Benennung der Alternative des § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) sollten überprüft und korrigiert werden.</p> <p>Mit der textlichen Festsetzung Nr. 2 sollten die Randsortimente nicht auf 10% der realisierten Verkaufsfläche, sondern auf 10% der Gesamtverkaufsfläche begrenzt werden. Ich empfehle zudem die Abkürzung ‚VK‘ auszuschreiben.</p> <p>In der Begründung fehlt bisher der Nachweis, dass auch die flächenbezogenen Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB erfüllt sind.</p> <p>Es handelt sich bei dem vorliegenden Verfahren -anders als in Kapitel 5.2.1 dargestellt - um ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB. An dieser Stelle ist auch zu ergänzen, dass nicht insgesamt von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB abgesehen wird, sondern lediglich von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind. Im beschleunigten Verfahren wird zudem von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10 Abs. 1 BauGB abgesehen.</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen.</p> <p>In der textlichen Festsetzung wurden bereits zur Entwurfsfassung die Randsortimente auf 10 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche begrenzt. Durch das Wort „realisiert“ wird verdeutlicht, dass die Randsortimente nicht auf die planungsrechtlich theoretisch mögliche Verkaufsfläche (10 % von 800 qm), sondern auf das konkrete, realisierte Vorhaben begrenzt werden. Die Formulierung wird daher nicht angepasst. Das Wort „Verkaufsfläche“ wird ausgeschrieben.</p> <p>Der 4. Änderung des Bebauungsplanes 6F II wird kein Planteil beigefügt, es handelt sich um eine reine textliche Änderung. Insofern wird auch keine Grundfläche festgesetzt. In den Vorbemerkungen wird ergänzt, dass die Größe des von der Änderung betroffenen Gebietes deutlich unter 20.000 qm liegt.</p> <p>Der Hinweis zum Verfahren wird wie folgt im Kap. 5.2.1 einleitend ergänzt:</p> <p>Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 F II wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Für das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Eine Überwachung (Monitoring) nach § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung						
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	Die Aussagen auf S. 9, 2. Absatz (Kapitel 5.3) zu den Empfehlungen des Einzelhandel-Gutachters sind zu überprüfen. An dem Fachmarktstandort sollten sowohl Zentren- als auch nahversorgungsrelevante Sortimente als Hauptsortiment bei Neuansiedlungen ausgeschlossen werden. Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten könnten bei Begrenzung der zentrenrelevanten Sortimente zugelassen werden.	<p>Die nebenstehend vom Landkreis zitierten Aussagen der Begründung geben die Aussagen des Einzelhandelsgutachtens richtig wieder. Im Einzelhandelsgutachten ist auf Seite 42 folgende tabellarische Empfehlung für den Fachmarktstandort Raiffeisenstraße enthalten:</p> <table border="1" data-bbox="1243 502 2116 710"><tr><td>Hauptsortiment zentrenrelevante Sortimente</td><td>Hauptsortiment nahversorgungsrelevante Sortimente</td><td>Hauptsortiment nicht-zentrenrelevante Sortimente</td></tr><tr><td>Keine Ansiedlung</td><td>keine Neuansiedlung, Erweiterungsmöglichkeit für bestehende Anbieter*</td><td>uneingeschränkte*, prioritäre Ansiedlung Begrenzung der Randsortimente</td></tr></table> <p>* Verträglichkeitsuntersuchung erforderlich</p> <p>Zur Klarstellung wird die vorstehende Tabelle in die Begründung aufgenommen. Ergänzt wird in der Begründung der Satz, dass die Gutachter eine Erweiterungsmöglichkeit für bestehende Anbieter unter der Voraussetzung einer Verträglichkeitsuntersuchung für möglich halten und dass bezüglich nicht-zentrenrelevanter Sortimente eine uneingeschränkte Ansiedlung empfohlen wird.</p> <p>In der Abwägung zu den gutachterlichen Äußerungen wird bereits in der Begründung ausgeführt, dass der im Plangebiet ansässige Lebensmitteldiscounter eine Verlagerung seines Standortes in südwestliche Richtung zur Raiffeisenstraße Nr. 52 (Verbundstandort mit einem Lebensmittelvollsortimenter/ 2. Änderung BP 70) beabsichtigt. Die Gemeinde Rastede führt u.a. zur planungsrechtlichen Absicherung dieser Standortverlagerung derzeit die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Rastede West“ durch. Die gutachterliche Empfehlung einer Erweiterungsmöglichkeit für bestehende Nahversorgungsanbieter ist damit obsolet geworden.</p> <p>Bei der 4. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan. Es bleibt daher bei der bisherigen Festsetzung eines Gewerbegebiets. Entsprechend sind Einzelhandelsbetriebe auch mit nicht zentrenrelevantem und nicht nahversorgungsrelevantem Sortiment nur bis zur Großflächigkeit zulässig.</p>	Hauptsortiment zentrenrelevante Sortimente	Hauptsortiment nahversorgungsrelevante Sortimente	Hauptsortiment nicht-zentrenrelevante Sortimente	Keine Ansiedlung	keine Neuansiedlung, Erweiterungsmöglichkeit für bestehende Anbieter*	uneingeschränkte*, prioritäre Ansiedlung Begrenzung der Randsortimente
Hauptsortiment zentrenrelevante Sortimente	Hauptsortiment nahversorgungsrelevante Sortimente	Hauptsortiment nicht-zentrenrelevante Sortimente							
Keine Ansiedlung	keine Neuansiedlung, Erweiterungsmöglichkeit für bestehende Anbieter*	uneingeschränkte*, prioritäre Ansiedlung Begrenzung der Randsortimente							

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>Aus landesplanerischer Sicht bestehen gegen die Planung der Gemeinde Rastede keine grundsätzlichen Bedenken. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben wird begrüßt. Die Gemeinde hat jedoch zu bedenken, dass auch bei Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit Agglomerationen entstehen können, die den Zielen der Landesplanung (LROP, Abschnitt 2.3, Ziffer 02 Satz 3) entgegenstehen. Daher empfiehlt die Untere Landesplanungsbehörde den generellen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben für die vorliegende Planung, Dies würde auch konform zum festgesetzten Baugebiet erfolgen, denn "Gewerbegebiete zeichnen sich dadurch aus, dass in ihnen gearbeitet wird. Nach dem Leitbild der BauNVO sind sie den produzierenden und artverwandten Nutzungen vorbehalten" (BVerwG, Beschluss vom 20.12.2005, Az. 4 B 71.05).</p> <p>Besonders vor dem Hintergrund der Auswirkungen auf den Bodenpreis ist davon abzuraten Gewerbeflächen für Einzelhandelsansiedlungen zu nutzen. Ausnahmsweise könnte Einzelhandel, der im Zusammenhang mit einer gewerblichen Nutzung steht (Produktion, Handwerk) zugelassen werden, dies aber in einem untergeordneten Maße.</p> <p>Eine redaktionelle Überprüfung der Planunterlagen wurde absprachegemäß nicht vorgenommen.</p>	<p>Der nebenstehenden Anregung wird nicht nachgekommen. Die Einzelhandelsgutachter hatten für den Fachmarktstandort die uneingeschränkte prioritäre Ansiedlung von im Hauptsortiment nicht zentrenrelevanten Sortimenten empfohlen. Diese Empfehlung ist für Einzelhandelsbetriebe bis zur Großflächigkeit umgesetzt. Im Falle einer geplanten Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit im Hauptsortiment nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist auf Genehmigungsebene die städtebauliche Verträglichkeit nachzuweisen.</p> <p>Die Gemeinde Rastede teilt grundsätzlich die Auffassung, dass Gewerbegebiete für gewerbliche Nutzungen vorbehalten bleiben sollten. Das Plangebiet dieser 4. Änderung hatten die Einzelhandelsgutachter jedoch als Fachmarktstandort qualifiziert und auch die Ansiedlung von im Hauptsortiment nicht zentrenrelevanten Sortimenten empfohlen. Es handelt sich zudem um ein relativ kleines Baugebiet. Im überwiegenden Teil des Plangebietes ist bereits Einzelhandel vorhanden. Insofern wird durch die Planung keine erstmalige Steigerung des Grundstückswertes vorbereitet.</p>
2	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg Theodor-Tantzen Platz 8 26122 Oldenburg 08.02.2018	<p>Seitens des Staatl. Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg werden aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Einwände erhoben. Anregungen und Hinweise sind ebenfalls nicht vorzubringen.</p> <p>Wir bitten nach Rechtskraft um Übersendung einer Ausfertigung der Planunterlagen in Papierform.</p> <p>Hinsichtlich der Erforderlichkeit und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung sind keine weiteren Anforderungen zu stellen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Dem Staatl. Gewerbeaufsichtsamt werden entsprechende Exemplare nach Rechtskraft übersandt.</p>



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

Keine Anregungen und Bedenken hatten:

1. Gemeinde Jade, Schreiben vom 09.01.2018
2. Gemeinde Ovelgönne, Schreiben vom 28.12.2017
3. Oldenburgische Industrie- und Handelskammer, Schreiben vom 29.01.2018



Gemeinde Rastede
4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 F II - Finkenstraße

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1		Es sind keine schriftlichen Anregungen eingegangen.	