

GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland

4. Änderung Bebauungsplan Nr. 28

„Gewerbegebiet Hahn-Lehmden“

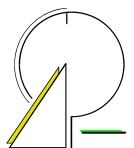
Beteiligung der Behörden und sonstiger
Träger öffentlicher Belange
(§ 4 (1) BauGB)

und

Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 (1) BauGB)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

18.05.2018



Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landwirtschaftskammer Niedersachsen
Bezirksstelle Oldenburg-Nord
Im Dreieck 12
26127 Oldenburg

2. Landwirtschaftskammer Niedersachsen
Forstamt Weser-Ems
Gertrudenstraße 22
26121 Oldenburg

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Ammerland
Ammerlandallee 12
26655 Westerstede
2. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
Geschäftsbereich Oldenburg
Kaiserstraße 27
26122 Oldenburg
3. Oldenburgische Industrie- und Handelskammer
Moslestraße 6
26122 Oldenburg
4. Oldenburg-Ostfriesischer Wasserverband
Georgstraße 4
26919 Brake
5. EWE NETZ GmbH
Zum Stadtpark 2
26655 Westerstede
6. Verkehrsverbund Bremen / Niedersachsen
Am Wall 165 – 167
28195 Bremen

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede</p>	
<p>Diese Planung ist wegen der unmittelbaren Lage des Plangebietes an der Bundesautobahn 29 und an der Landesstraße 825 hinsichtlich der Bauverbotszonen und Baubeschränkungszone mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr abzustimmen.</p> <p>Meine untere Landesplanungsbehörde hat folgende Anregungen:</p> <p>1. Die textliche Festsetzung Nr. 1 sollte hinsichtlich ihrer Bestimmtheit überprüft werden. Es ist unklar, weshalb Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten ausgeschlossen werden, diese aber als Randsortimente weiter zulässig sind und nicht Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten insgesamt (analog zu den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten) ausgeschlossen wurden. Dies ist insbesondere fragwürdig, da einige zentrenrelevante Sortimente als Kernsortiment (ohne weitere Regelung zu den Randsortimenten) ausnahmsweise zugelassen werden. Hinsichtlich der Ausnahmeregelung sollte überprüft werden, ob die gewählte Formulierung bezüglich des gewerblichen Betriebs eindeutig ist ('dem Betrieb', vielleicht ein ansässiger Betrieb?).</p> <p>2. Die Gemeinde hat sicherzustellen, dass durch die Festsetzungen im Bebauungsplan keine Agglomerationen ermöglicht werden, die auch durch Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit entstehen können. Solche Vorhaben würden ansonsten den Zielen des Landes-Raumordnungsprogramms (Abschnitt 2.3) widersprechen.</p> <p>3. Die Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen liegt in der Fassung vom 26.09.2017 vor. Das Kapitel 3.1 der Begründung sollte daher korrigiert werden.</p> <p>Meine untere Bauaufsichtsbehörde hat folgende Anregungen:</p>	<p>Die Stellungnahme des Landkreises Ammerland wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Abstimmung mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr ist bereits erfolgt.</p> <p>Die Gemeinde Rastede entspricht mit der textlichen Festsetzung Nr. 1 den Zielen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für die Gemeinde Rastede. Nicht-zentrenrelevante Sortimente sind nach Aussage des Konzeptes in Gewerbegebieten grundsätzlich möglich. Die in der Bebauungsplanänderung zugelassenen zentrenrelevanten Sortimente entsprechen dem derzeitigen Sortiment des vorhandenen Outletstores. Zum Schutz der derzeitigen Bestandssituation im Zuge der Neuplanung sichert die textliche Festsetzung Nr. 1 weiterhin die Zulässigkeit des Outletstores, der zum ansässigen Betrieb, der Popken Fashion Group, gehört.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>1. Die als Baugrenzen markierten Baubeschränkungs- und Bauverbotszonen sind vollumfänglich und lückenlos so zu vermaßen, dass im Baugenehmigungsverfahren eine Einhaltung geprüft werden kann.</p> <p>2. Die unteren Bezugspunkte zu den festgesetzten Gebäudehöhen sind in der Planzeichnung als NNH-Höhenpunkte anzugeben, sodass im Baugenehmigungsverfahren die Einhaltung geprüft werden kann.</p> <p>Rechtzeitig vor Baubeginn ist nach dem Niedersächsischen Wassergesetz eine Erlaubnis für die Einleitung des Oberflächenwassers bei meiner unteren Wasserbehörde zu beantragen.</p> <p>Die Grenze der Wasserschutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes Nethen stimmt nicht ganz mit der meiner unteren Wasserbehörde vorliegenden Abgrenzung (s. Anlage) überein. Der Grenzverlauf sollte daher in Abstimmung mit dem OOWV überprüft und ggfls. korrigiert werden.</p> <p>Das Wort "Emissionskontingente" sollte in der textlichen Festsetzung Nr. 2 und in der Planzeichenerklärung korrigiert werden ("Emissionskontingente").</p> <p>Ich rege an, die Planzeichenerklärung um das Planzeichen "Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" (s. Kapitel 5.10 der Begründung) zu ergänzen.</p> <p>Zum Nachweis der fehlenden Kompensationswerteinheiten im Flächenpool ist meiner unteren Naturschutzbehörde eine aktuelle Übersicht über das "Ökokonto" der Gemeinde Rastede zu übersenden.</p> <p>Die Wallheckenkompensation (305 m) kann im Rahmen des Wallheckenprogramms des Landkreises Ammerland umgesetzt werden. Hierzu wäre der Landkreis Ammerland (untere Naturschutzbehörde) noch von der Gemeinde zu beauftragen.</p> <p>Kapitel 5.13, drittletzter Absatz ("innerhalb der mit Lärmpegelbereichen II und V gekennzeichneten Bereichen.") der Begründung widerspricht der</p>	<p>Die Baugrenzen im nördlichen und westlichen Teil des Geltungsbereiches zur Berücksichtigung der Bauverbots- und Baubeschränkungszone wurden in der vorliegenden Bebauungsplanänderung bereits vollumfänglich und lückenlos vermaßt.</p> <p>Dem Hinweis wird teilweise gefolgt. Die vorhandenen NN-Höhen der Straße „Am Waldrand“ werden in die Planzeichnung der Bebauungsplanänderung eingetragen und als Hinweis aufgenommen.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt. Die Grenze der Wasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes Nethen wird in seiner aktuellen Abgrenzung nachrichtlich in die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 übernommen.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend geändert.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>textlichen Festsetzung Nr. 9 inhaltlich, denn danach ist die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden in allen Lärmpegelbereichen von II bis V auch im Lüftungszustand sicherzustellen.</p> <p>Ich empfehle, das Kapitel 7.0 der Begründung - Fernmeldetechnische Versorgung - um Aussagen zum Sicherstellungsauftrag gemäß § 77 i Abs. 7 des Telekommunikationsgesetzes (TKG) zu ergänzen.</p> <p>Eine redaktionelle Überprüfung der Planunterlagen wurde absprachegemäß nicht vorgenommen.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg</p>	
<p>Das Plangebiet der o. g. Bauleitpläne grenzt an die östliche Ausfahrrampe der Anschlussstelle "Hahn-Lehmden" der Bundesautobahn BAB 29 an. Es liegt unmittelbar südlich der Landesstraße L 825 "Wiefelsteder Straße" außerhalb einer gemäß § 4 (2) Niedersächsischen Straßengesetz (NStrG) festgesetzten Ortsdurchfahrt.</p> <p>Die o. g. Bauleitplanungen sollen der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen (G) sowie der Festsetzung von Gebäudehöhen und Lärmkontingenten dienen.</p> <p>Das Plangebiet wird über die bestehende Gemeindestraße "Am Waldrand" erschlossen, die in die L 825 einmündet. Die von der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV-OL) zu vertretenden Belange sind direkt betroffen.</p> <p>Die NLStBV-OL hatte mit Datum vom 22.04.2016 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu den o. g. Bauleitplanverfahren Stellung genommen. Die in meinem o. g. Schreiben gegebenen Anregungen und Hinweise werden im nun vorliegenden Entwurf der o. g. Bauleitplanungen im Wesentlichen berücksichtigt. Meine Stellungnahme vom 22.04.2016 hat jedoch, soweit sachlich noch zutreffend, weiterhin Bestand.</p>	<p>Die Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Folgendes ist zu beachten:</p> <p>1. Entlang der Ausfahrrampe der BAB 29 gelten die Bestimmungen des § 9 (1) und (2) Fernstraßengesetz (FStrG). Hiernach dürfen an Bundesautobahnen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand des Standstreifens nicht errichtet werden. Gleiches gilt für Abgrabungen oder Aufschüttungen größeren Umfangs.</p> <p>Bauliche Anlagen längs der Bundesautobahn in einer Entfernung bis zu 100 m bedürfen zur Errichtung, erheblichen Änderung oder andersartigen Nutzung der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde. Anlagen der Außenwerbung stehen den Hochbauten und den baulichen Anlagen gleich (§ 9 (6) FStrG).</p> <p>Werbeanlagen im Bereich der außerhalb der Bauverbotszone liegenden Baubeschränkungszone des § 9 (2) FStrG bis 100 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn bedürfen der Zustimmung der NLStBV-OL. Grundsätzlich sind nur blendfreie, sich nicht bewegende Werbeanlagen an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Ich bitte um Überprüfung und Korrektur der nachrichtlichen Übernahme.</p> <p>2. Entlang der L 825 "Wiefelsteder Straße" gelten die Bestimmungen des § 24 (1) und (2) Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG). Hiernach dürfen an Landesstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn nicht errichtet werden. Gleiches gilt für Abgrabungen oder Aufschüttungen größeren Umfangs.</p> <p>Bauliche Anlagen längs der Landesstraße in einer Entfernung bis zu 40 m bedürfen zur Errichtung, erheblichen Änderung oder andersartigen Nutzung der Zustimmung der Straßenbaubehörde.</p> <p>Ich bitte um Überprüfung und Korrektur der nachrichtlichen Übernahme.</p> <p>Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vortragenen Anregungen und Hinweise.</p>	<p>Die Hinweise werden beachtet und in der Planzeichnung redaktionell korrigiert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von jeweils zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitplanungen einschließlich Begründung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Oldenburgische Industrie- und Handelskammer Moslestraße 6 26122 Oldenburg</p>	
<p>Wir bitten Sie, die verspätete Abgabe unsere Stellungnahme zu entschuldigen und unsere Hinweise und Anregungen trotzdem im Abwägungsprozess zu berücksichtigen.</p> <p>Die Gemeinde Rastede möchte mit dem o.g. Vorhaben die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterungsabsichten eines ortsansässigen Betriebs schaffen. Das Unternehmen plant, die bisher im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans verteilten Betriebsgebäude (Verwaltung, Logistik und Outletstore), räumlich zusammenzuführen. Der Neubau soll entlang der Wiefelsteder Straße erfolgen. Darüber hinaus sind im Plangebiet weitere Einzelhandels- und Gewerbebetriebe ansässig, die künftig ihre Nutzung am Standort aufgeben. Im Geltungsbereich der Änderung werden sieben Gewerbegebiete (GE1-7) gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Des Weiteren sollen nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente unter Berücksichtigung des aktuellen Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Rastede gesteuert werden.</p> <p>Die Oldenburgische IHK nimmt hierzu folgt Stellung:</p> <p>Zur städtebaulichen Verträglichkeit</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>Wir hatten uns schon im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Jahr 2016 zu dem Verfahren geäußert. Da damals den Planunterlagen die genauen Planungsabsichten</p>	<p>Die Stellungnahme der Oldenburgischen Industrie- und Handelskammer wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Popken Fashion Group plant derzeit keine grundlegende Erweiterung des vorhandenen Outletstores. Hintergrund der vorliegenden Planung ist die Errichtung eines neuen</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>nicht zu entnehmen waren, konnten wir das Vorhaben nicht abschließend bewerten. Wir empfehlen, die städtebauliche Verträglichkeit des Vorhabens gutachterlich prüfen zu lassen. Dieser Empfehlung ist die Gemeinde Rastede nicht nachgekommen.</p> <p>Da der Betriebsstandort im Rahmen der Erstellung des EEK berücksichtigt wurde und künftig in seiner jetzigen Ausprägung erhalten und die geplante Neubebauung südlich der Wiefelsteder Straße integriert werden soll, ist davon auszugehen, allerdings nicht abschließend gutachterlich bestätigt, dass das Vorhaben städtebaulich verträglich ist. Wir sind jedoch nach wie vor der Ansicht, dass das Vorhaben auf Basis der konkreten Planungsabsichten gutachterlich untersucht werden sollte.</p> <p>Zur raumordnerischen Verträglichkeit</p> <p>Die Begründungen verweisen auf das Landes- Raumordnungsprogramm (LROP) von 2012. Im Februar 2017 ist jedoch eine LROP Änderungsverordnung in Kraft getreten. Diese enthält neue Regelungen zur Steuerung von Einzelhandelsgroßprojekten. Die Begründungen sollten dementsprechend aktualisiert werden.</p> <p>Bisher ist im Plangebiet nur ein Outletstore mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m² vorgesehen. Dieser befindet sich unter der Schwelle zu Großflächigkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Somit gelten für ihn nicht die Vorgaben des LROP für Einzelhandelsgroßprojekte. Die textlichen Festsetzungen erlauben jedoch in allen sieben GE's Einzelhandelsbetriebe mit max. 800 m² Verkaufsfläche. Sollte sich zukünftig ein weiterer Einzelhandelsbetrieb im Plangebiet ansiedeln, greift u.U. die Agglomerationsregel des LROP. Hiernach gelten als Einzelhandelsgroßprojekte auch mehrere selbstständige, ggf. jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können (Agglomerationen) (vgl. LROP. Abschnitt 2.3, Ziffer 02, Satz). Dies ist bei weiteren ggf. anstehenden Vorhaben im Plangebiet zu berücksichtigen.</p>	<p>Logistik- und Vertriebszentrums zur langfristigen Sicherung der Zukunftsfähigkeit des Betriebes an seinem derzeitigen Standort. Die dafür vorgesehenen Flächen gehören bereits zu bzw. grenzen direkt an das Betriebsgelände der Popken Fashion Group. Bereits heute sind diese Flächen gewerblich geprägt und werden seit vielen Jahren entsprechend genutzt. Darüber hinaus beziehen sich die Festsetzungen zur Nutzung der Gewerbegebiete auf das Einzelhandelsentwicklungskonzept der Gemeinde Rastede, so dass nicht von einer städtebaulichen Unverträglichkeit des Vorhabens auszugehen ist.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Kapitel zum Landes- Raumordnungsprogramm wird in der Begründung entsprechend geändert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Popken Fashion Group plant keine grundlegende Vergrößerung des derzeit ansässigen Outletstores. Der letzte Satz der textlichen Festsetzung Nr. 1 sagt dementsprechend aus, dass ein Einzelhandelsbetrieb mit maximal 800 m² Verkaufsfläche und den entsprechenden Sortimenten im nördlichen Teil des Geltungsbereiches, sprich in den Gewerbegebieten GE1 – GE4 zulässig ist. Darüber hinausgehende Einzelhandelsbetriebe sind weder geplant noch zulässig, so dass in der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 keine Agglomerationsregelung gegeben ist. Die textliche Festsetzung wird zur Klarstellung redaktionell angepasst.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Oldenburg-Ostfriesischer Wasserverband Georgstraße 4 26919 Brake</p>	
<p>In unserem Schreiben vom 18.4.2016- T Ia- /16/Sa/- haben wir bereits eine Stellungnahme zu dem oben genannten Vorhaben abgegeben.</p> <p>Ergänzend: <u>Grundwasserschutz</u> Das geplante Vorhaben befindet sich in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Nethen. Folgendes Gefährdungspotential für das Grundwasser besteht bei der Umsetzung der Änderung der Bauleitplanung:</p> <p>a) Bauphase:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verminderung, Veränderung oder auch Beseitigung der schützenden Grundwasserüberdeckung durch das Ausheben von Baugruben oder der Gräben für die Fundamente, beim Verlegen von Kabeln, Kanalisation und anderen Leitungen, • Beseitigung der gut reinigenden belebten Bodenzone auch außerhalb von Baugruben durch den Baustellenbetrieb • Lagerung und Verwendung von wassergefährdenden Stoffen (Farben, Lacke, Bitumenanstriche, Verdüner, Reinigungsflüssigkeiten, Treib- und Schmierstoffe für Baumaschinen, Schalöle usw.), <p>b) Nutzung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • erhöhtes Verkehrsaufkommen, insbesondere Transport und Umschlag einzelner wassergefährdender Stoffe wie Heizöl, Kfz-Abstellplätze • Lagerung und Verwendung wassergefährdender Stoffe, • unsachgemäßer oder missbräuchlicher Umgang mit Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln auf Grünflächen, in Gärten, verbunden mit häufiger und intensiver Bewässerung (Überschreitung der Feldkapazität des Bodens), • Versickerung von schadstoffbelastetem Wasser durch defekte Abwasserleitungen (Verlustmenge laut Literatur: 6- 10% des Abwasseraufkommens), Hausanschlüsse und Grundstücksentwässerungen, • Versickern von Dachflächen- und Hofflächenabwässern, Verringerung der Grundwasserneubildung. 	<p>Die Hinweise des Oldenburgisch- Ostfriesischen Wasserverbandes aus der Stellungnahme vom 18.04.2016 werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Nethen wurde bereits nachrichtlich in die Planzeichnung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 übernommen. Die nebenstehenden Hinweise wurden ebenfalls in die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 übernommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Grundsätzlich sind an die Ausweisung von Bau- und Gewerbegebieten in Wasserschutz- und -gewinnungsgebieten folgende Anforderungen zu stellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Abwasserentsorgung nach dem Stand der Technik, • Anwendung des ATV-Arbeitsblattes A142 "Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten", • Beachtung der Anlagenverordnung (zzt. VAWS), • Anwendung der RiStWaG. <p>Hinsichtlich der Gefahren für das Grundwasser wird ergänzend auf das DVGW-Arbeitsblatt W 101 "Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete; Teil 1: Schutzgebiete für Grundwasser" (2006) und auf die "Praxisempfehlung für niedersächsische Wasserversorgungsunternehmen und Wasserbehörden; Handlungshilfe (Teil II); Erstellung und Vollzug von Wasserschutzgebietsverordnungen" (NLWKN 2013) verwiesen.</p> <p>Weitere Bedenken und Anregungen werden daher, soweit unsere damaligen Hinweise beachtet werden, nicht mehr vorgetragen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>EWE NETZ GmbH Zum Stadtpark 2 26655 Westerstede</p>	
<p>Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben 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 und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung</p>	<p>Die Stellungnahme der EWE NETZ GmbH wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>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>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.</p> <p>Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrensvorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagen Auskunft 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/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen.</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 Ihren Ansprechpartner Herrn Röttgers unter der folgenden Rufnummer: 04451-8032248.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Verkehrsverbund Bremen / Niedersachsen Am Wall 165 - 167 28195 Bremen</p>	
<p>Wir haben grundsätzlich keine Bedenken bezüglich der oben genannten Planungen.</p>	<p>Die Stellungnahme des Verkehrsverbund Bremen/ Niedersachsen wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Wir begrüßen die Aussagen zum öffentlichen Personennahverkehr in der Begründung. Wir möchten Sie jedoch darauf hinweisen, dass das Angebot des Bürgerbusses mit einem Kleinbus durchgeführt wird.</p> <p>Der Sachverhalt ist mit dem Landkreis Ammerland und dem Zweckverband Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen (ZVBN) abgestimmt. Dieses Schreiben gilt in Bezug auf den öffentlichen Personennahverkehr als gemeinsame Stellungnahme.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
Bürger 1:	
<p>In der obigen Angelegenheit nehme ich Bezug auf Ihre Bekanntmachung in der Nordwest-Zeitung vom 15. März 2018 sowie auf das mit Ihrer Mitarbeiterin Frau Triebe geführte Gespräch vom 23. März 2018.</p> <p>Wie bereits in der Unterredung von meinem Ehemann Werner Niemeyer vorgetragen, halten wir die Schließung der Straße "Am Waldrand" im Bereich des künftigen Betriebsgeländes der Fa. Ulla Popken für inakzeptabel. Diese Maßnahme würde die Erreichbarkeit der dahinter liegenden Flächen, darunter den sich teilweise in unserem Eigentum befindlichen Golfplatz, stark beeinträchtigen.</p> <p>Als Ersatzmaßnahme soll ein neuer Geh- und Fahrradweg von der Wiefelsteder Straße, entlang der Autobahnauffahrt und weiter an dem Autobahngelände, zu den Grundstücken führen. Dieser Weg in einer vorgesehenen Breite von ca. 4 m, reicht jedoch für den Schwerlastverkehr nicht aus. Große landwirtschaftliche Fahrzeuge können sich dort nicht begegnen. Das Problem wird sich in Zukunft noch vergrößern, weil die technische Entwicklung der letzten Jahrzehnte zeigt, dass die Fahrzeuge und Geräte immer mächtiger werden.</p> <p>Ganz abgesehen davon, besteht ein erhebliches Gefahrenpotenzial für Fußgänger und Fahrradfahrer, wenn Großfahrzeuge den Weg benutzen. Unfälle mit Personenschäden dürften wegen der engen Platzverhältnisse nicht ausgeschlossen sein.</p> <p>Die Schließung der Straße "Am Waldrand" und die vorgesehene Ersatzzufahrt hätte massive negative Folgen für alle rückwärtigen Grundstücksanlieger. Insbesondere die Waldbesitzer wären um die Möglichkeit beraubt Forstmaschinen einzusetzen und Holztransporte vorzunehmen. Der gesamte hintere Bereich wäre praktisch von der Wiefelsteder Straße abgeschnitten. Ich bitte um Verständnis, dass ein solcher gravierender Eingriff für die Anlieger nicht hinnehmbar ist, weil die Entwicklungsmöglichkeiten unserer Flächen defacto beendet sind.</p>	<p>Die Bürgerstellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da nur wenige land- bzw. forstwirtschaftliche Flächen über die neu zu erstellende Zufahrt erreicht werden müssen, ist die beschriebene Variante ausreichend. Die Benutzung des festgesetzten Fuß- und Radweges durch größere landwirtschaftliche Fahrzeuge wird erfahrungsgemäß so selten erfolgen, dass kein erhöhtes Gefahrenpotenzial zu erwarten ist.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Die Neuplanung ist einseitig und unausgewogen, denn von den Vorteilen der Änderungen profitiert ausschließlich die Firma Ulla Popken. Die Nachteile und Einschränkungen gehen zu Lasten der übrigen Grundstücksanlieger.</p> <p>Andere Zufahrtsmöglichkeiten sind nicht vorhanden bzw. unzureichend, denn der Tunnel unterhalb der Autobahn hat nur eine geringe Deckenhöhe und ist für landwirtschaftliche Fahrzeuge ungeeignet.</p> <p>Aus den oben angeführten Gründen muss die Straße „Am Waldrand“ deshalb frei zugänglich bleiben. Ich bitte das bei der Neuregelung zu berücksichtigen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Bürger 2:</p>	
<p>Für die Abwägung zwischen den Interessen der Anlieger der Nelkenstraße und der Firma Ulla Popken im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 rege ich eine Verschiebung der Baugrenze um 10m in südliche Richtung des Plangebietes an. Hierdurch dürfte die Schattenwurfzeiten auf die Gebäude nördlich der Wiefelsteder Straße bzw. entlang der Nelkenstraße erheblich reduziert werden können. Da die geplanten Gebäude alle samt neu errichtet werden sollen, dürfte eine Verschiebung problemlos möglich sein.</p>	<p>Die Bürgerstellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Firma Popken Fashion Group hat im Laufe des bisherigen Verfahrens die Auswirkungen durch Schattenwurf auf die nördlich der Wiefelsteder Straße vorhandenen Gebäude, die durch den Neubau des geplanten Logistikzentrums verursacht wird, umfassend geprüft, um eine für alle Beteiligten möglichst verträgliche Lösung herbeizuführen. Bauordnungsrechtlich werden durch die eingehaltenen Grenzabstände die nachbarrechtlichen Belange gewahrt. Die der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 zugrundeliegende Gebäudevariante stellt bereits eine Kompromisslösung dar. Eine weitere Verschiebung der Baukörper sowie Verringerung der Gebäudehöhe würde die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens stark beeinträchtigen, wenn nicht sogar in Frage stellen, ohne dabei eine große Verbesserung der Beschattungssituation auf die nördlich der Wiefelsteder Straße vorhandenen Wohngebäude zu haben. Rechnerisch verringert sich die Verschattung des Gebäudes Nelkenstraße 13 als das am stärksten von Schattenwurf betroffene Gebäude am 21.12. nur um ca. 30 Minuten. Die durchschnittliche Schattenwurfdauer verringert sich hier sogar nur um 3 Minuten. Die Verschattung der Wohnhäuser an der Nelkenstraße durch das neu geplante Logistikzentrum ist ausschließlich zu einer Zeit gegeben, in der Schattenwurf ohnehin bereits durch deutlich niedrigere Objekte verursacht wird. Betrachtet man den Sonnenstand in Rastede, müsste der First eines Einfamilienhauses auf der Südseite einen Abstand von ca. 46,00 m zum Nachbargebäude einhalten, nur um mittags am 21.12. keinen Schatten auf das</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Für die geplante Aufhebung der Durchfahrtmöglichkeit für Kraftfahrzeuge für die Straße Am Waldrand weise ich drauf hin, dass die vor der Rehbäke gelegene und von der Straße Am Waldrand erschlossene Ackerfläche mit größeren landwirtschaftlichen Fahrzeugen nicht mehr erreichbar sein wird.</p>	<p>Nachbargebäude zu projizieren. Eine unzumutbare Beschattung der Wohnhäuser an der Nelkenstraße durch das neu geplante Logistikzentrum ist demnach nicht gegeben.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da nur wenige land- bzw. forstwirtschaftliche Flächen über die neu zu erstellende Zufahrt erreicht werden müssen, ist die Erschließung ausreichend. Die Benutzung des festgesetzten Fuß- und Radweges durch größere landwirtschaftliche Fahrzeuge wird erfahrungsgemäß so selten erfolgen, dass kein erhöhtes Gefahrenpotenzial zu erwarten ist.</p>