

**Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen**

**Einladung**

**Gremium:** Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen - öffentlich  
**Sitzungstermin:** Montag, 06.12.2021, 17:00 Uhr  
**Ort, Raum:** Neue Aula der KGS Rastede, Bahnhofstraße 5, 26180 Rastede

Rastede, den 25.11.2021

1. An die Mitglieder des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Bauen
2. nachrichtlich an die übrigen Mitglieder des Rates

Hiermit lade ich Sie im Einvernehmen mit dem Ausschussvorsitzenden zu einer Sitzung mit öffentlichen Tagesordnungspunkten ein.

**Tagesordnung:**

**Öffentlicher Teil**

- TOP 1 Eröffnung der Sitzung
- TOP 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung
- TOP 3 Einwohnerfragestunde
- TOP 4 4. Änderung des Bebauungsplans 16 - Nethen  
Vorlage: 2021/138
- TOP 5 1. Änderung des Bebauungsplans 36 - Hahn-Lehmden  
Vorlage: 2021/139
- TOP 6 Ansiedlung eines Edeka Verbrauchermarkts an der Kleibroker Straße  
Vorlage: 2021/201
- TOP 7 Ansiedlung eines aktiv & irma Verbrauchermarkts sowie Umstrukturierung eines Gartencenters an der Oldenburger Straße  
Vorlage: 2021/200
- TOP 8 Festsetzungen Klimaschutz  
Vorlage: 2021/127
- TOP 9 Einwohnerfragestunde

## Einladung

---

TOP 10 Schließung der Sitzung

Mit freundlichen Grüßen  
gez. Krause  
Bürgermeister

## Beschlussvorlage

**Vorlage-Nr.: 2021/138**

freigegeben am **09.11.2021**

**GB 1**

Sachbearbeiter/in: Wiechering, Jens

**Datum: 14.09.2021**

### **4. Änderung des Bebauungsplans 16 - Nethen**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	06.12.2021	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	07.12.2021	Verwaltungsausschuss
Ö	13.12.2021	Rat

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen am 04.10.2021 berücksichtigt.
2. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.
3. Die 4. Änderung des Bebauungsplans 16 mit Begründung sowie die örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

#### **Sach- und Rechtslage:**

Zur Übernahme der Ziele des Konzeptes zur verträglichen Innenverdichtung in die verbindliche Bauleitplanung wird die 4. Änderung des Bebauungsplans 16 durchgeführt. Der Geltungsbereich umfasst die Wohngebiete rund um die Tulpenstraße, Liliestraße, Rosenstraße, Nelkenstraße und einen Teilbereich vom Heideweg.

Im Zuge des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung (s. Vorlage 2019/128) wurde der Bereich als „grüne Zone“ mit geringer städtebaulicher Dichte gekennzeichnet.

Für diesen Geltungsbereich wird mit der 4. Änderung des Bebauungsplans 16 ein Vollgeschoss zugelassen, welches eine Firsthöhe von 9,0 m vorsieht, wobei die Traufhöhe 4,50 m nicht überschreiten darf.

Die Dachneigung im Teilbereich A (nördlich der Rosenstraße) wird bis 30° zugelassen. Für die übrigen Grundstücke (= Teilbereich B) muss die Dachneigung zwischen 30° und 55° betragen. Die Anzahl der Wohneinheiten wird in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße limitiert, wobei das Höchstmaß von zwei Wohneinheiten je Gebäude nicht überschritten werden darf.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen. Von den Trägern öffentlicher Belange wurden lediglich redaktionelle Hinweise gegeben, die überwiegend in die Satzung aufgenommen wurden.

Auf Basis der als Anlage 1 beigefügten Abwägungsvorschläge kann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Keine.

### **Auswirkungen auf das Klima:**

Keine, da die Baurechte zuvor schon bestanden haben und jetzt nur näher differenziert, aber nicht ausgeweitet wurden.

### **Anlagen:**

1. Abwägungsvorschläge
2. Satzung
3. Begründung
4. Geltungsbereich

## Beschlussvorlage

**Vorlage-Nr.: 2021/139**

freigegeben am **09.11.2021**

**GB 1**

Sachbearbeiter/in: Wiechering, Jens

**Datum: 14.09.2021**

### **1. Änderung des Bebauungsplans 36 - Hahn-Lehmden**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	06.12.2021	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	07.12.2021	Verwaltungsausschuss
Ö	13.12.2021	Rat

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen am 04.10.2021 berücksichtigt.
2. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.
3. Die 1. Änderung des Bebauungsplans 36 mit Begründung sowie die örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

#### **Sach- und Rechtslage:**

Zur Übernahme der Ziele des Konzeptes zur verträglichen Innenverdichtung in die verbindliche Bauleitplanung wird die 1. Änderung des Bebauungsplans 36 durchgeführt. Der Geltungsbereich umfasst das Wohn- und Mischgebiet rund um die Wilhelmshavener Straße, Schlehenweg, Nethener Weg und Sanddornweg.

Im Zuge des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung (s. Vorlage 2019/128) wurde der Bereich im Wesentlichen als „grüne Zone“ mit geringer städtebaulicher Dichte, der Bereich entlang der Wilhelmshavener Straße als zentraler Versorgungsbereich und im südlichen Teil des Geltungsbereiches (Eckbereich Wilhelmshavener Straße/ Nethener Weg) als „blaue Zone“ mit mittlerer städtebaulicher Dichte gekennzeichnet.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 1 (= grüne Zone) mit geringer städtebaulicher Dichte ist nach wie vor ein Vollgeschoss vorgesehen. Zusätzlich – orientiert am vorhandenen Gebäudebestand – wird nunmehr eine Traufhöhe von 4,50 m und eine Firsthöhe von 9,0 m berücksichtigt. Die Anzahl der Wohneinheiten wird in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße limitiert, wobei das Höchstmaß von zwei Wohneinheiten je Gebäude nicht überschritten werden darf.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 2 (= blaue Zone) mit mittlerer städtebaulicher Dichte sowie des Mischgebietes wird eine maximale Gebäudehöhe von 10,50 m und eine Traufhöhe von max. 6,50 m zugelassen. Bei maximal zweigeschossiger Bauweise werden Staffelgeschosse ausgeschlossen. Im ausgebauten Dach ist Wohnraum jedoch weiterhin zulässig. Die Anzahl der Wohneinheiten wird in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße limitiert, wobei das Höchstmaß von acht Wohneinheiten je Gebäude nicht überschritten werden darf.

Die Dachneigung in den allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 muss mindestens 20° betragen und ist als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach herzustellen.

Auch im Mischgebiet ist ein sichtbar geneigtes Dach mit mindestens 20° festgesetzt. Hier sind lediglich rot bis rotbraune, anthrazitfarbene Töne sowie nicht glänzende Tondachziegel oder Betondachsteine zulässig.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen. Von den Trägern öffentlicher Belange wurden lediglich redaktionelle Hinweise gegeben, die überwiegend in die Satzung aufgenommen wurden.

Auf Basis der als Anlage 1 beigefügten Abwägungsvorschläge kann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Keine.

### **Auswirkungen auf das Klima:**

Keine, da Baurechte zuvor schon bestanden haben und jetzt nur näher differenziert, aber nicht ausgeweitet wurden.

### **Anlagen:**

1. Abwägungsvorschläge
2. Satzung
3. Begründung
4. Geltungsbereich

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

**Vorlage-Nr.: 2021/201**

freigegeben am **25.11.2021**

**GB 1**

Sachbearbeiter/in: Ahlers, Sandra

**Datum: 17.11.2021**

### **Ansiedlung eines Edeka Verbrauchermarkts an der Kleibroker Straße**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	06.12.2021	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	07.12.2021	Verwaltungsausschuss

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Planungen zur Ansiedlung eines Edeka-Markts, Rastede, Kleibroker Straße 10, werden zur Kenntnis genommen.
2. Zur Entscheidungsfindung - insbesondere aus raumordnerischer Sicht zur Steuerung des Einzelhandels - wird die Verwaltung beauftragt, auf Grundlage der vorgelegten Unterlagen sowie Gutachten ein Beteiligungsverfahren ausgesuchter Träger öffentlicher Belange (u.a. Landkreis Ammerland-Regionalplanung, IHK) einzuleiten.
3. Die Entscheidung zur Ansiedlung eines Edeka-Markts an der Kleibroker Straße 10 und der daraus resultierenden erforderlichen Bauleitplanverfahren wird bis zur Vorlage der Ergebnisse aus dem eingeschränkten Beteiligungsverfahren zurückgestellt.

#### **Sach- und Rechtslage:**

Die Dagmar und Verena Büter GbR (Investor) hat mit Schreiben vom 29.09.2021 einen Antrag zur Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 - Rastede für die Errichtung eines Edeka-Markts an der Kleibroker Straße 10 gestellt.

Zurzeit ist das Grundstück gemäß Flächennutzungsplan und Bebauungsplan Nr. 60 als Mischgebiet in zweigeschossiger Bauweise ausgewiesen (Anlage 1). Grundsätzlich wäre in einem Mischgebiet die Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes bis zu einer Größe von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig.

Laut der vorliegenden Unterlage plant der Investor die Errichtung eines Edeka-Markts mit einer Verkaufsfläche von mindestens 1.800 m<sup>2</sup> zzgl. Bäckerei, der grundsätzlich auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 60 nicht genehmigungsfähig wäre, sodass eine Änderung der Bauleitpläne (Flächennutzungs- und Bebauungsplan) erforderlich wäre. Nach dem regionalen Einzelhandelskonzept der Gemeinde Rastede befindet sich das Grundstück in einer Erweiterungsfläche, die als Potenzialfläche mit entsprechend eingeschränkten sortimentsbezogenen Entwicklungsempfehlungen definiert werden kann (Anlage 1).

Nach § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird die Aufstellung/Änderung der Bauleitpläne zur Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes erforderlich sein, um die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (über 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) herbeizuführen. Dabei sind die nachteiligen raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen im Zusammenhang mit den Vorschriften über die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu betrachten. Rein wirtschaftliche Gesichtspunkte, auch die des Wettbewerbs und der Berufsausübung, sind dabei ausgeschlossen. Insgesamt wird durch diese Vorgehensweise (Beachtung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung) die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes völlig wettbewerbsneutral betrachtet. Schlussendlich hätten wesentliche Auswirkungen auf die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes daher zunächst nur der Verstoß gegen raumordnerische Planfestsetzungen aus der Landesplanung, Regionalplanung beziehungsweise eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes. Selbstverständlich sind im weiteren Verfahren der Bauleitplanung auch weitere Aspekte wie Lärm, Erschließung etc. noch zu prüfen. Letztendlich ist aber die Verträglichkeit eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes ausschlaggebend dafür, ob überhaupt ein entsprechendes Bauleitplanverfahren durchgeführt werden kann.

Grundlage für diese Prüfung ist das Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen 2017, das regionale Einzelhandelskonzept (REHK) Ammerland 2010 sowie das Einzelhandelskonzept (EHK) 2015 der Gemeinde Rastede.

Unter diesen Voraussetzungen ist der Investor in konkretere Planungen eingestiegen und hat neben städtebaulichen Vorstellungen hinsichtlich der Nutzung des Grundstückes (Anlage 2) auch ein Gutachten zur Auswirkungsanalyse (Verträglichkeitsgutachten) für die geplante Ansiedlung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO durch die CIMA Beratung + Management GmbH (Anlage 3) erstellen lassen, da das Planvorhaben die Schwelle zur Großflächigkeit (größer 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche/1200 m<sup>2</sup> Geschossfläche) überschreitet und damit nicht unwesentliche Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches in Rastede hat.

Der Investor hat zwei Verträglichkeitsgutachten erstellen lassen, die sich zum einen mit der Ansiedlung eines Edeka-Markts am Standort Kleibroker Straße (Anlage 3) und zum anderen mit der Ansiedlung eines aktiv & irma Verbrauchermarkts am Standort Oldenburger Straße (Anlage 4) unter Berücksichtigung der jeweiligen existierenden Einzelhandelsbetriebe beschäftigen.

Insgesamt kommt der Investor unter Berücksichtigung dieser Vorgaben in seinem Gutachten auf das Ergebnis, dass sein Planvorhaben zur Erfüllung der Versorgungsaufgabe für den grundzentralen Kongruenzraum des Mittelzentrums Rastede sowie



zur wohnortnahen Versorgung im Nordosten des Kernortes positiv zu bewerten ist. Darüber hinaus ist das Planvorhaben vereinbar mit den Aussagen und Festsetzungen im EHK Rastede 2015 sowie im regionalen REHK Landkreis Ammerland 2010. Zu betonen ist dabei vor allem die Lage des Vorhabenstandortes als Ergänzungsfläche für die Nahversorgung im Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Rastede, der dadurch auch langfristig attraktiver aufgestellt werden kann. Außerdem werden durch das Vorhaben alle raumordnerischen Ge- und Verbote (Kongruenzgebot, Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Abstimmungsgebot und Beeinträchtigungsverbot) des LROP Niedersachsen 2017 für großflächige Einzelhandelsvorhaben eingehalten.

Zur Ansiedlung des aktiv & irma Verbrauchermarkts an der Oldenburger Straße kommt der Investor auf Grundlage seines CIMA-Gutachtens zu dem Ergebnis, dass die Umsetzung des aktiv & irma Planvorhabens in der geprüften großflächigen Dimension von ca. 1700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in der Großflächigkeit eindeutig nicht genehmigungsfähig ist. Es sind negative städtebauliche Effekte auf andere Lebensmittelmärkte im Gemeindegebiet, die zum Teil in städtebaulich integrierten und damit schützenswerten Lagen angesiedelt sind, nicht eindeutig auszuschließen. Darüber hinaus ist die Vereinbarkeit mit den Vorgaben des EHK der Gemeinde Rastede und des REHK des Landkreises Ammerland nicht gegeben. Laut Gutachten des Investors wird für dieses Planvorhaben nur eine Genehmigungsfähigkeit bei einer Verkaufsflächengröße von maximal ca. 698 m<sup>2</sup>, also unterhalb der Grenze der Großflächigkeit und damit ohne Auswirkung auf die Raumbedeutsamkeit, gesehen.

Nähere Erläuterungen zu den Planungsabsichten erfolgen im Rahmen der Sitzung durch den Investor.

#### **Anmerkung: Vorlage 2021/200 - Ansiedlung eines aktiv & irma Verbrauchermarkts an der Oldenburger Straße**

Hier wurde durch den dortigen Investor ebenfalls ein Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung eines aktiv & irma Verbrauchermarkts an der Oldenburger Straße durch Stadt + Handel erstellt, welches zu einem völlig anderen Ergebnis führt. Nähere Erläuterungen siehe Vorlage 2021/200.

Abschließend ist anzumerken, dass vor Entscheidung beider Anträge zur Durchführung von Bauleitplanverfahren empfohlen wird, im Rahmen einer ausgewählten „Träger- und Behördenvorabeteiligung“ Stellungnahmen zur Verträglichkeit der Planvorhaben einzuholen, die insbesondere im Hinblick der unterschiedlichen Ergebnisse aus den Gutachten nähere Erkenntnisse zur Entscheidungsfindung ergeben können.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Soweit eine Entscheidung zugunsten der Aufstellung/Änderung der Bauleitpläne getroffen wird, wären die hiermit im Zusammenhang stehenden Kosten durch einen Städtebaulichen Vertrag dem Investor aufzugeben.

#### **Auswirkungen auf das Klima:**

Auswirkungen auf das Klima sind im Hinblick auf die bislang nicht bekannte Bauleitplanung nicht zu ermitteln. Details hierzu müssten im Rahmen der Bauleitplanverfahren

ren dargestellt werden.

**Anlagen:**

1. Übersichtsplan
2. Städtebauliche Vorstellung – Entwurf -
3. Verträglichkeitsgutachten zur geplanten Ansiedlung eines Edeka-Markts, CIMA, 08/2021
4. Verträglichkeitsgutachten zur geplanten Ansiedlung eines aktiv & irma Verbrauchermarkts, CIMA, 08/2021

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

**Vorlage-Nr.: 2021/200**

freigegeben am **25.11.2021**

**GB 1**

Sachbearbeiter/in: Ahlers, Sandra

**Datum: 17.11.2021**

### **Ansiedlung eines aktiv & irma Verbrauchermarkts sowie Umstrukturierung eines Gartencenters an der Oldenburger Straße**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	06.12.2021	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	07.12.2021	Verwaltungsausschuss

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Planungen zur Ansiedlung eines aktiv & irma Verbrauchermarkts sowie Umstrukturierung eines Gartencenters (ehemals Vorwerk) in Rastede, Oldenburger Straße 100, werden zur Kenntnis genommen.
2. Zur Entscheidungsfindung - insbesondere aus raumordnerischer Sicht zur Steuerung des Einzelhandels - wird die Verwaltung beauftragt, auf Grundlage der vorgelegten Unterlagen sowie Gutachten ein Beteiligungsverfahren ausgesuchter Träger öffentlicher Belange (u.a. Landkreis Ammerland-Regionalplanung, IHK) einzuleiten.
3. Die Entscheidung zur Ansiedlung eines aktiv & irma Verbrauchermarkts sowie Umstrukturierung eines Gartencenters an der Oldenburger Straße 100 und der daraus resultierenden erforderlichen Bauleitplanverfahren wird bis zur Vorlage der Ergebnisse aus dem eingeschränkten Beteiligungsverfahren zurückgestellt.

#### **Sach- und Rechtslage:**

Mit Vorlage 2020/199 wurde eine grundsätzliche Zustimmung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich der Fläche Vorwerk-Gartencenter (Oldenburger Straße/Parkstraße/Loyer Weg) beschlossen.

Die aktiv & irma Gruppe (Investor) hat zwischenzeitlich das Grundstück vom vorherigen Eigentümer erworben und ist in die Planung der gesamten Fläche eingestiegen.

Bei dem Grundstück handelt es sich zurzeit um eine sogenannte Außenbereichsfläche im Sinne des Baurechtes. Laut Flächennutzungsplan ist diese Fläche zurzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche mit Zweckbestimmung Gärtnerei ausgewiesen.

Nach dem regionalen Einzelhandelskonzept der Gemeinde Rastede 2015 befindet sich das Grundstück außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches (Anlage 1).

Im Rahmen der Beratung zur oben genannten Vorlage wurde seitens der Verwaltung darauf hingewiesen, dass der Investor neben dem bisherigen Betrieb eines Gartencenters auch weitere Überlegungen hinsichtlich der Einrichtung eines Verbrauchermarktes und Wohnbebauung plant. Für diese Planungen wird auf jeden Fall ein Bauleitplanverfahren erforderlich sein, welches neben Lärmschutz insbesondere auch Belange des nahestehenden Waldes und gerade auch des Denkmalschutzes beinhalten müsste. Darüber hinaus wären weitere Details im Hinblick auf eine beabsichtigte Verkaufsfläche von mehr als 800 m<sup>2</sup> insbesondere zur Verträglichkeit eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes an diesem Standort zu klären.

Nach § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird die Aufstellung/Änderung der Bauleitpläne zur Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes erforderlich sein, um die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (über 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) herbeizuführen. Dabei sind die nachteiligen raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen im Zusammenhang mit den Vorschriften über die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu betrachten. Rein wirtschaftliche Gesichtspunkte, auch die des Wettbewerbs und der Berufsausübung, sind dabei ausgeschlossen. Insgesamt wird durch diese Vorgehensweise (Beachtung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung) die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes völlig wettbewerbsneutral betrachtet. Schlussendlich hätten wesentliche Auswirkungen auf die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes daher zunächst nur der Verstoß gegen raumordnerische Planfestsetzungen aus der Landesplanung, Regionalplanung beziehungsweise eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes. Selbstverständlich sind im weiteren Verfahren der Bauleitplanung auch weitere Aspekte wie Lärm, Erschließung etc. noch zu prüfen. Letztendlich ist aber die Verträglichkeit eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes ausschlaggebend dafür, ob überhaupt ein entsprechendes Bauleitplanverfahren durchgeführt werden kann.

Grundlage für diese Prüfung ist das Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen 2017, das regionale Einzelhandelskonzept (REHK) Ammerland 2010 sowie das Einzelhandelskonzept (EHK) 2015 der Gemeinde Rastede.

Unter diesen Voraussetzungen ist der Investor in konkretere Planungen eingestiegen und hat neben städtebaulichen Vorstellungen hinsichtlich der Nutzung des Grundstückes (Anlage 2) auch ein Gutachten zur Auswirkungsanalyse (Verträglichkeitsgutachten) für die geplante Ansiedlung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO durch Stadt+Handel (Anlage 3) erstellen lassen, da das Planvorhaben die Schwelle zur Großflächigkeit (größer 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche/1200 m<sup>2</sup> Geschossfläche) überschreitet und damit nicht unwesentliche Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches in Rastede hat.

Konkret geplant ist die Umstrukturierung durch Abriss/Neubau des bestehenden Gartencenters von 17.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf 6.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie die Ansiedlung eines aktiv & irma Lebensmittelvollsortimenters mit 2.380 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (zzgl. 60 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche Konzessionäre und Cafébereich). Außerdem soll das Areal durch weitere Wohn-/Gewerbegebäude und optional mit einer Kindertagesstätte abgerundet werden.

Insgesamt kommt der Investor unter Berücksichtigung dieser Vorgaben in seinem Gutachten auf das Ergebnis, dass das Planvorhaben einen wichtigen Beitrag zur Optimierung der räumlichen, qualitativen wie quantitativen Nahversorgung leistet. Städtebauliche negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche sowie der integrierten Nahversorgung Rastedes sind nicht zu erwarten. Ferner sind durch das Planvorhaben keine Auswirkungen auf eine wirtschaftliche Tragfähigkeit der geplanten Edeka-Entwicklung zu erwarten. Auch bei einer Entwicklung beider Planvorhaben (aktiv & irma und Edeka) sind städtebaulich negative Auswirkungen nicht zu erwarten. Das Planvorhaben aktiv & irma wird dabei eher als solitärer Nahversorgungsstandort betrachtet und es wird empfohlen, das EHK 2015 der Gemeinde Rastede entsprechend anzupassen, vergleichbar der Ansiedlung des REWE- und Aldi-Markts an der Raiffeisenstraße 52.

Nähere Erläuterungen zu den Planungsabsichten erfolgen im Rahmen der Sitzung durch den Investor.

### **Anmerkung: Vorlage 2021/201 Ansiedlung eines Edeka Marktes an der Kleibroker Straße**

Hier wurde durch den dortigen Investor ebenfalls eine Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung eines aktiv & irma Verbrauchermarkts an der Oldenburger Straße durch die CIMA Beratung + Management GmbH erstellt, welches zu einem völlig anderen Ergebnis führt. Nähere Erläuterungen siehe Vorlage 2021/201.

Abschließend ist anzumerken, dass vor Entscheidung beider Anträge zur Durchführung von Bauleitplanverfahren empfohlen wird, im Rahmen einer ausgewählten „Träger- und Behördenvorabeteiligung“ Stellungnahmen einzuholen, die insbesondere im Hinblick der unterschiedlichen Ergebnisse aus den Gutachten nähere Erkenntnisse zur Entscheidungsfindung ergeben.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Soweit eine Entscheidung zugunsten der Aufstellung/Änderung der Bauleitpläne getroffen wird, wären die hiermit im Zusammenhang stehenden Kosten durch einen Städtebaulichen Vertrag dem Investor aufzugeben.

### **Auswirkungen auf das Klima:**

Auswirkungen auf das Klima sind im Hinblick auf die bislang nicht bekannte Bauleitplanung nicht zu ermitteln. Details hierzu müssten im Rahmen der Bauleitplanverfahren dargestellt werden.

### **Anlagen:**

1. Übersichtsplan
2. Städtebauliche Planungen
3. Gutachten zur Auswirkungsanalyse für die geplante Ansiedlung eines Aktiv Irma-Marktes sowie die Umstrukturierung eines Gartencenters, Stadt + Handel, 11/2021

## Mitteilungsvorlage

**Vorlage-Nr.: 2021/127**

freigegeben am **25.11.2021**

**Stab**

Sachbearbeiter/in: Henkel, Günther

**Datum: 29.07.2021**

### **Festsetzungen Klimaschutz**

**Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	06.12.2021	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen

### **Beschlussvorschlag:**

Der Bericht wird zur Kenntnis genommen.

### **Sach- und Rechtslage:**

Im Zuge der Beratung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 116 A - Gewerbegebiet Leuchtenburg (Teilbereich westlich Moorweg) war die Verwaltung beauftragt worden, Darstellungs- und Festsetzungsmöglichkeiten innerhalb von Bebauungsplänen aufzuzeigen, die mit der Zielsetzung „Klimaschutz im weitesten Sinne“ verbunden sind.

Diese Anregung wurde durch die Verwaltung aufgegriffen und als Anlage zu dieser Vorlage sind deshalb in tabellarischer Form Gestaltungs- und Festsetzungsmöglichkeiten sowohl auf der Ebene eines Bebauungsplanes als auch auf der Ebene eines Kaufvertrages (Anlage 1) dargestellt. Weiterhin sind Skripte (Anlagen 2 bis 4) beigelegt, die sich mit dem Klimaschutz in der räumlichen Planung auseinandersetzen.

Die Verwaltung hat, neben der Nennung der eigentlichen Maßnahme ohne Anspruch auf Vollständigkeit, versucht, Vor- und Nachteile der einzelnen Überlegungen stichwortartig zu beleuchten; eine Bewertung ist hiermit ausdrücklich nicht verbunden. Selbstverständlich bestünde die Möglichkeit, eine Reihe von diesen Vorschlägen sowohl alternativ als auch kumulativ umzusetzen. Dabei könnten durchaus auch unterschiedliche Vorgehensweisen gewählt werden. Entscheidend ist jedoch, dass die eigentlichen Überlegungen zur Gestaltung eines Gebietes künftig eher und intensiver einsetzen müssen, als dies in der Vergangenheit der Fall gewesen ist. Dabei wird auch eine Überlegung anzustellen sein, welche Auswirkungen die Bauleitplanung / Kaufvertragsgestaltung auf die Ansiedlung von Unternehmen haben soll und ggf. haben wird.

Grundsätzlich beinhalten Regelungen über Bebauungspläne ein vergleichsweise starres Konzept, welche als Verpflichtungen gegenüber den potentiellen Bauherrn gelten und im Falle einer Nichtberücksichtigung entweder zur Nichterteilung der Baugenehmigung oder aber zu einer entsprechenden bauordnungsrechtlichen Sanktion führen würden. Auch ein Abweichen, selbst in vermeintlich begründeten Fällen, stellt ein im Zweifelsfalle langwieriges Verfahren dar. Nicht nur die Flexibilität in der Genehmigungsphase würde hierdurch beeinträchtigt werden. Ebenso müsste ein Unternehmen bereits zu Beginn seiner Ansiedlungsüberlegung eine mögliche Unternehmensentwicklung prognostizieren und abschätzen, inwieweit diese Anforderungen Einfluss nehmen werden.

Darüber hinaus bestünde die Möglichkeit, auch die Frage der Ansiedlung als solche zu beleuchten. In der Vergangenheit sind hinsichtlich der Ansiedlung keine konkreten Zielsetzungen in Bezug auf die Betriebsform oder den Betriebsinhalt festgelegt worden. Vielmehr war die Überlegung, kleine und mittlere Unternehmen, nach Möglichkeit unter Berücksichtigung eines entsprechenden Arbeitskräftepotenzials, zu berücksichtigen. Bereits hier bestünde allerdings die Möglichkeit, künftig durch eine Konkretisierung der anzusiedelnden Unternehmen bereits Einfluss auf die späteren Auswirkungen zu nehmen. Dies hätte ebenso ein- wie ausschließende Wirkung. Ebenso wäre zu bedenken, wie sich die Preisgestaltung bei der möglichen Berücksichtigung finanzintensiver Infrastruktureinrichtungen für die Unternehmen auswirken soll, jedenfalls dann, wenn man die Umgebung der Gemeinde als Konkurrenzgebiet ansehen würde.

Zu berücksichtigen ist sicherlich auch, dass es für die Gemeinde Rastede durchaus keinen „Selbstläufer“ darstellt, gewerbliche Bauflächen einfach anzubieten. Die Vermarktung ist, auch und gerade in Abhängigkeit von der jeweiligen wirtschaftlichen Lage, durchaus mit einem erheblichen Aufwand verbunden. Dies gilt insbesondere dann, wenn, wie in der Vergangenheit bereits mehrfach aufgetreten, eine Nachfrage deutlich nachlässt beziehungsweise nicht mehr besteht. Sollen also entsprechende Voraussetzungen geschaffen werden, setzt dies die Bereitschaft voraus, gegebenenfalls auch einen längerfristigen Verzicht auf die Vermarktung von Flächen hinzunehmen.

Hinsichtlich der Kosten der einzelnen Maßnahmen lassen sich keine Prognosen erstellen, da sich diese in ihrer Wirkungsweise gegebenenfalls nur mittelbar wirken. Dies gilt insbesondere dann, wenn Vorsorgeflächen, zum Beispiel im Bereich der Regenwasserrückhaltung, geschaffen werden, die nicht nur den Gebieten selbst sondern auch dem nachgelagerten System zugutekommen.

Umgekehrt besteht gerade im Rahmen des jetzt in Rede stehenden Bebauungsplanes die Möglichkeit, die grundsätzlich geltenden Regeln, die auch gegenüber den Unternehmen kommuniziert werden müssen, in einem vergleichsweise kleinen Gebiet quasi als Musterlösung festzulegen. Möglicherweise besteht sogar, je nach Art und Umfang der Festlegungen, eine Unterstützungsmöglichkeit für die Gemeinde in Form von Zuschüssen für bestimmte Formen und Maßnahmen des Klimaschutzes durch Dritte.

Diese Vorlage soll deshalb nicht dazu dienen, etwa sämtliche in Rede stehenden Maßnahmen auch festzusetzen beziehungsweise anzuwenden. Es zeigt lediglich Möglichkeiten auf, die im weiteren Prozess der Planung zu konkretisieren und anzuwenden wären, gegebenenfalls auch erst in weiteren Bauleitplanverfahren.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Zum jetzigen Zeitpunkt ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen. Erst zu einem späteren Zeitpunkt ergeben sich Auswirkungen, deren Umfang dann allerdings erst im Zuge der sich endgültig abzeichnenden Bedingungen ermittelt werden kann.

### **Auswirkungen auf das Klima:**

Zum jetzigen Zeitpunkt keine; Auswirkungen, auch hinsichtlich der Klimafolgewirkungen, richten sich nach den möglicherweise festzulegenden Maßnahmen.

### **Anlagen:**

1. Übersicht über die Möglichkeit von Festsetzungen/Regelungen betreffend Klimaschutz in gewerblichen Bereichen.
2. Skript Difu - Klimaschutz in der verbindlichen Bauleitplanung
3. Skript Umweltbundesamt - Klimaschutz in der räumlichen Planung 1
4. Skript Umweltbundesamt - Klimaschutz in der räumlichen Planung 2