

Stefan Lübeck

Von: Planungsbeteiligung Gemeinde Edewecht
<noreply@mail.planungsbeteiligung.de>
Gesendet: Dienstag, 17. Januar 2017 13:41
An: Stefan Lübeck
Cc: Reiner Knorr
Betreff: Stellungnahme zum Planfall Bebauungsplan Nr. 83, 2. Änderung (Reg.-Nr. 2942)

Folgende Stellungnahme zum Planfall "Bebauungsplan Nr. 83, 2. Änderung" ist am 17.01.2017 eingegangen:

Registriernummer: 2942

Behörde / TÖB: Landkreis Ammerland

Anrede: Herr

Name: H. Schmidt

Strasse: Ammerlandallee 12

PLZ/Ort: 26655 Westerstede

Land: Niedersachsen

eMail: m.jochens@ammerland.de

Telefon: 04488 56-4830

Stellungnahme:

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 83, 2. Änderung, der Gemeinde Edewecht; Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Ich rege an, den letzten Satz der textlichen Festsetzung Nr. 1: "Die Baugrundstücksfläche ist das gesamte sonstige Sondergebiet (17.4889 qm)" zu überprüfen, da zwei voneinander unabhängige sonstige Sondergebiete festgesetzt werden sollen.

In Kapitel 2 auf Seite 3 der Begründung wird ausgeführt, dass Spielwaren auf einer Fläche von ca. 150 qm angeboten werden sollen. Das widerspricht der sonstigen Begründung, wonach 200 qm zur Rede stehen. Ich empfehle eine Überprüfung und Harmonisierung der Aussagen.

Im Kapitel 3.2.1 der Begründung wird darauf hingewiesen, dass eine Verträglichkeitsuntersuchung nach Auffassung des Landkreises Ammerland entbehrlich ist. Dies ist der Gemeinde Edewecht so auch mitgeteilt worden. In diesem Zusammenhang wurde jedoch ebenfalls deutlich gemacht, dass möglichen Forderungen anderer beteiligter Träger öffentlicher Belange nach einer Auswirkungsanalyse entsprochen werden müsste. Meine untere Landesplanungsbehörde regt an, die Begründung hier inhaltlich mit einer deutlicheren Formulierung aufzubessern, wonach es auch Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist, den Bestand planungsrechtlich zu sichern.

Es ist eine raumordnerisch gesicherte regional bedeutsame Fernwasserleitung (RROP D 3.9.1 04) innerhalb des Bauteppichs festgelegt, welche im Layer Energie und Wasser im WebGIS allerdings nicht enthalten ist. Meine untere Landesplanungsbehörde regt an, in Abstimmung mit dem zuständigen Leitungsträger zu prüfen, ob diese tatsächlich vorhanden ist.

In Anbetracht der westlich direkt angrenzenden Bebauung sei die Nachfrage gestattet, ob die fehlende östliche und westliche Baugrenze im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung dem planerischen Willen der Gemeinde entspricht oder ob zumindest am westlichen Plangebietsrand ein Abstand mittels Festsetzung einer nicht überbaubaren Fläche geprüft werden sollte.

In der textlichen Festsetzung Nr. 3 sollte der Einschub "wie in der offenen Bauweise" inhaltlich konkretisiert ("mit seitlichem Grenzabstand") werden.

Ich empfehle, die Präambel (vor der kommunalrechtlichen Rechtsgrundlage das Wort "und" ergänzen), den Verfahrensvermerk auf dem Plandokument zur Verletzung von Vorschriften (einfügen: 2. Änderung), das Deckblatt ("Bebauungsplans") und die städtebaulichen Übersichtsdaten im Kapitel 5.1 der Begründung (Flächensumme des Geltungsbereiches rechnerisch nicht richtig) redaktionell zu überarbeiten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage

Schmidt



Oldenburgische
Industrie- und Handelskammer

Oldenburgische Industrie- und Handelskammer | 26015 Oldenburg

Gemeinde Edewecht
Die Bürgermeisterin
Rathausstraße 7
26188 Edewecht

Ihre Zeichen/Nachricht vom

21.12.2016

Ihr/Ihre Ansprechpartner/in

Lars Litzkow

E-Mail

Litzkow@oldenburg.ihk.de

Tel.

0441 2220-310

Fax

0441 2220-5310

31. Januar 2017

Hv/Li

**2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 83 in Süd Edewecht;
Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB;
Hier: Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Edewecht möchte mit dem o.g. Verfahren die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Sortiments eines im Plangebiet ansässigen Bau- und Heimwerkermarktes schaffen. Dieser strebt an, zukünftig das Sortiment „Spielwaren“ auf einer Verkaufsfläche von 200 m² führen zu dürfen. Des Weiteren will die Gemeinde Edewecht die Festsetzungen zur zulässigen Verkaufsfläche in formaler Hinsicht an die sich aus der jüngeren Rechtsprechung ergebenden Anforderungen anpassen. Hierzu werden innerhalb des Geltungsbereichs zwei sonstige Sondergebiete (SO) festgelegt. Zum einen das SO 1 „Bau- und Heimwerkermarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 2.000 m², wovon maximal 200 m² für das Sortiment „Spielwaren“ zulässig sein sollen. Zum anderen das SO 2 „Gartenfachmarkt“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 850 m².

Die Oldenburgische IHK nimmt zu dem Vorhaben wie folgt Stellung:

Die Gemeinde Edewecht verfügt derzeit über kein Einzelhandelskonzept zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung. Somit fehlt es an einem rechtsverbindlichen abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich und einer Edewechter Sortimentsliste. Der Landkreis Ammerland hat im März 2010 ein regionales Einzelhandelskonzept (REK 2010) erarbeitet, das als eine Handlungsempfehlung für die Einzelhandelsentwicklung im Landkreis und in den Gemeinden dienen soll (vgl. REK 2010, S. 7). Im Zuge des REK 2010 werden für die Gemeinde Edewecht verschiedene städtebaulich integrierte Lagen festgelegt (vgl. REK 2010, S. 15 – 40). Es enthält zudem eine Beispielssortimentsliste mit nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Branchen.

Das Plangebiet liegt außerhalb der im REK 2010 definierten städtebaulich integrierten Lagen. Zudem ist das Sortiment Spielwaren unter den zentrenrelevanten Branchen aufgeführt. (vgl. REK 2010, S. 55). Das Vorhaben ist deshalb nicht mit dem REK 2010 vereinbar.

Den Planunterlagen ist zu entnehmen, dass die Ansiedlung des Sortiments Spielwaren an anderer Stelle im Ortsinneren geprüft wurde, aber nicht realisiert werden konnte (vgl. Begründungen zum Bebauungsplan, S. 2 f.).

Da es sich um eine Verlagerung eines bestehenden Marktes handelt, die zulässige Verkaufsfläche zukünftig nur rd. 200 m² betragen und maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche des Bau- und Handwerkermarktes einnehmen wird, erwartet die Gemeinde Edewecht keine raumordnerischen Auswirkungen. Zudem sei eine Verträglichkeitsuntersuchung entbehrlich (vgl. Begründungen zum Bebauungsplan, S. 3).

Diesen Aussagen der Gemeinde Edewecht folgen wir nicht. Aus unserer Sicht sind sowohl negative städtebauliche Auswirkungen auf die integrierte Lage der Gemeinde als auch eine raumordnerische Unverträglichkeit nicht pauschal auszuschließen. Gleichwohl unterstützen wir das Anliegen, das Sortiment auch weiterhin im Gemeindegebiet vorhalten zu wollen.

Wir schlagen folgende Vorgehensweise vor:

Laut unseren Informationen plant die Gemeinde Edewecht aktuell ein eigenes Einzelhandelskonzept erstellen zu lassen. Dies unterstützen wir ausdrücklich. Wir regen an, dass die Gemeinde zu diesem Zweck einen Arbeitskreis mit den relevanten Akteuren aus Handel, Verwaltung, Politik, Verbänden und der Oldenburgischen IHK ins Leben ruft. Das fertige Einzelhandelskonzept sollte zudem vom Gemeinderat verabschiedet werden.

Wir empfehlen der Gemeinde Edewecht das o.g. Vorhaben zunächst zurückzustellen bis das Einzelhandelskonzept erarbeitet worden ist. In diesem Zusammenhang werden dann sowohl der zentrale Versorgungsbereich als auch die Edewechter Sortimentsliste definiert. Danach kann das o.g. Vorhaben entsprechend der Ziele des Einzelhandelskonzepts eingeordnet und bewertet werden.

Sprechen Sie uns bei Fragen gerne an.

Freundliche Grüße

im Auftrag

Lars Litzkow
Referent

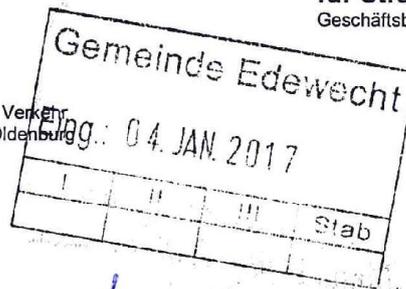


**Niedersächsische Landesbehörde
für Straßenbau und Verkehr**
Geschäftsbereich Oldenburg

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr,
Geschäftsbereich Oldenburg, Postfach 24 43, 26014 Oldenburg

Gemeinde Edewecht
Rathausstr. 7

26188 Edewecht



Bearbeitet von:
Frau Linz

E-Mail:
thea.linz@nlstbv.niedersachsen.de

ko n

Linz

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
21.12.2016

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)
21/21102, B-Plan 83.2

Durchwahl (04 41) 21 81-
164

Oldenburg
03.01.2017

**Bauleitplanung der Gemeinde Edewecht
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 in Süd-Edewecht
Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Plangebiet des o. g. Bauleitplanes grenzt nordöstlich an die K 321 „Bachmannsweg“ an. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Sortiments des hier vorhandenen Bau- und Heimwerkermarktes. Das vorhandene Sondergebiet wird über bestehende Gemeindestraßen erschlossen.

Die von der Nieders. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV-OL) zu vertretenden Belange sind nicht betroffen.

Zu dem Entwurf der o. g. Bauleitplanung sind von meiner Seite keine Anmerkungen und Hinweise vorzutragen.

Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung einschließlich Begründung.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrage

Linz



Gewerbeaufsicht
in Niedersachsen

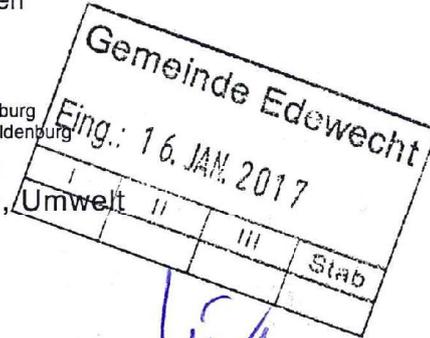


**Staatliches Gewerbeaufsichtsamt
Oldenburg**
Behörde für Arbeits-, Umwelt- und
Verbraucherschutz

Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg
Theodor-Tantzen-Platz 8 - 26122 Oldenburg

Gemeinde Edeweicht
FB III Bauen, Planen, Umwelt

Rathausstr. 7
26188 Edeweicht



Bearbeiter/In:

Herr Regensdorff

poststelle@gaa-ol.niedersachsen.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
21.12.16

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)
re/schr

Durchwahl 0441 799
2468

Oldenburg

11. 1. 2017

Bauleitplanung

<input type="checkbox"/>	Änderung des Flächennutzungsplanes
<input checked="" type="checkbox"/>	Bebauungsplan Nr. 83 „Süd Edeweicht“ – 2. Änderung
<input type="checkbox"/>	Scoping nach § 2 Abs. 4 BauGB Erforderlichkeit und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung
<input checked="" type="checkbox"/>	Beteiligung Träger öffentl. Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
<input type="checkbox"/>	öffentl. Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
<input type="checkbox"/>	vereinfachtes Verfahren gem. § 13 Nr. 2 BauGB

<input checked="" type="checkbox"/>	Seitens des Staatl. Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg werden aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Einwände erhoben. Anregungen und Hinweise sind ebenfalls nicht vorzubringen. Wir bitten nach Rechtskraft um Übersendung einer Ausfertigung der Planunterlagen in Papierform.
<input type="checkbox"/>	Hinsichtlich der Erforderlichkeit und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung sind keine weiteren Anforderungen zu stellen.
<input type="checkbox"/>	Seitens des Staatl. Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg wird die auf <u>Seite 2</u> dieses Schreibens aufgeführte Stellungnahme abgegeben.

Ferner wird um Übersendung der nachfolgend aufgeführten Unterlagen gebeten:

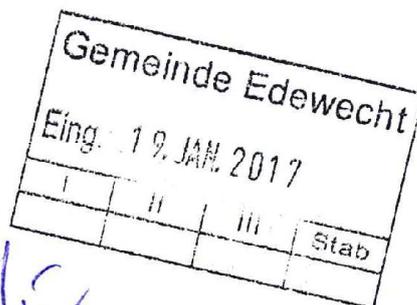
<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>	

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung

(Regensdorff)

OOVV · Georgstraße 4 · 26919 Brake

Gemeinde Edewecht
Herrn Knorr
Rathausstraße 7
26188 Edewecht



Ihr Ansprechpartner
Siegfried Sandhorst
AP-LW /17/Sa
Tel. 04401 916-3312
Fax 04401 6233
sandhorst@oovv.de
www.oovv.de

10. Januar 2017



**2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 in Süd Edewecht (Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartenfachmarkt und Spielwaren), der Gemeinde Edewecht
Ihr Schreiben vom 21.12.2016**

Sehr geehrter Herr Knorr,

wir haben die oben genannte Änderung des Bebauungsplanes zur Kenntnis genommen.

Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Versorgungsanlagen des OOVV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden.

Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsanlagen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsanlagen nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.

Das ausgewiesene Planungsgebiet muss durch die bereits vorhandenen Versorgungsanlagen als voll erschlossen angesehen werden. Wann und in welchem Umfang eine Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde und der OOVV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen.

Da es sich bei dem vorgenannten Bebauungsgebiet um ein Sondergebiet handelt, kann eine Erweiterung nur auf der Grundlage der AVB Wasser V und unter Anwendung des § 5 der Allgemeinen Preisregelungen des OOVV durchgeführt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die ordnungsgemäße Unterbringung von Versorgungsleitungen der Freiraum von Entsorgungsleitungen freizuhalten ist. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden.

Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.

Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen.

Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundsatz) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen.

Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht. Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.

Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.

Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen der Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel: 04488 / 845211, in der Örtlichkeit an.

Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

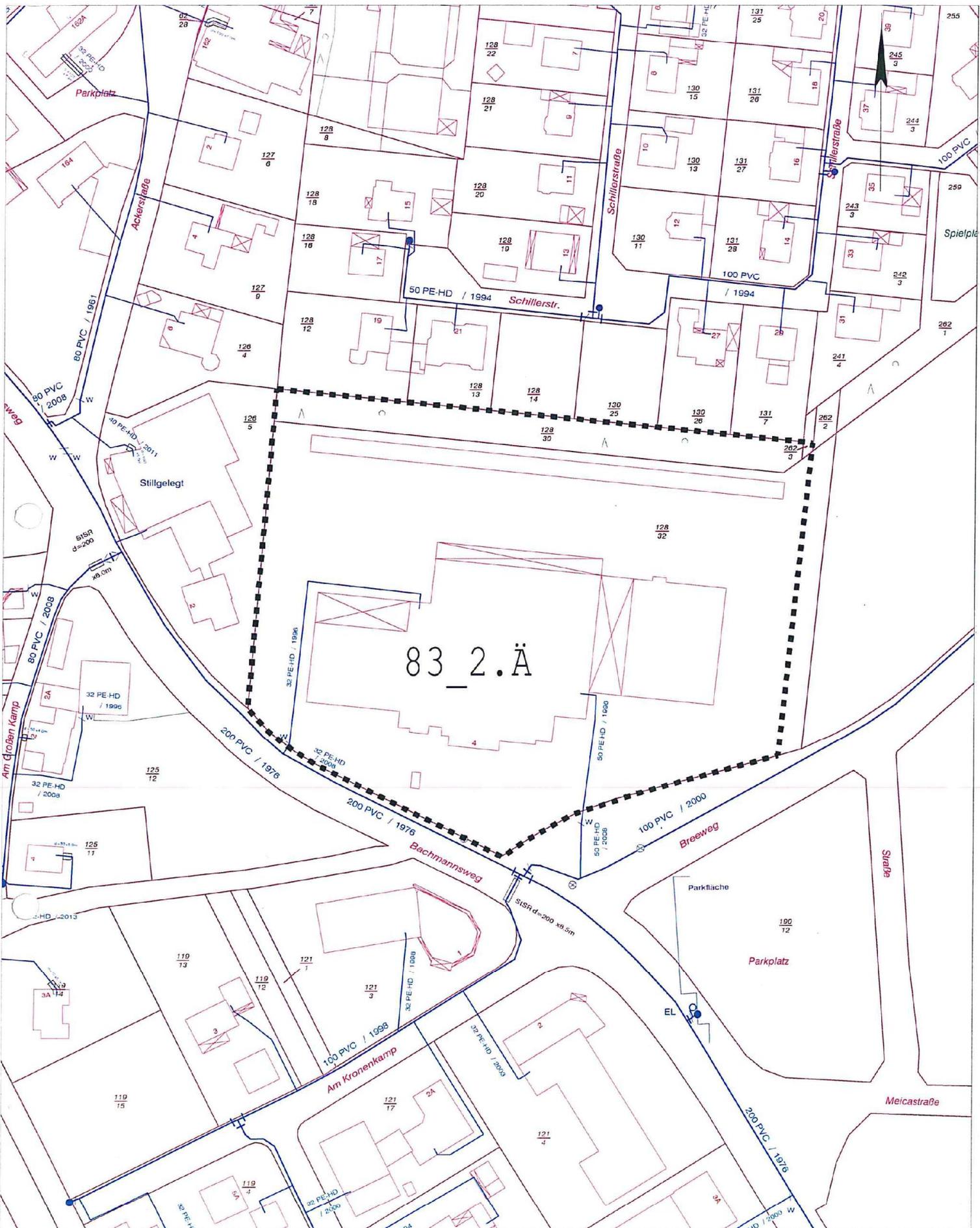
In Vertretung

Im Auftrag

Karl Hundertmark

Siegfried Sandhorst

Anlage
2 Pläne



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten
der Niedersächsischen Vermessungs-
und Katasterverwaltung



© 2017

Maßstab 1: 1500
Druckdatum 10.01.2017

Unterschrift _____



Hauptverwaltung

Planausschnitt/Plan-Nr.

34583187A

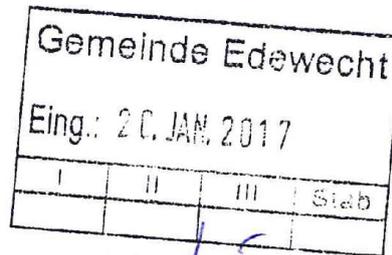
Wasser



Verkehrsverbund
Bremen/Niedersachsen

VBN · Am Wall 165–167 · 28195 Bremen

Gemeinde Edewecht
Herrn Lübeck
Rathausstr. 7
26188 Edewecht



Verkehrsverbund
Bremen/Niedersachsen GmbH (VBN)
Am Wall 165–167
28195 Bremen
Haltestelle: Bremen Schüsselkorb
Tel.: 0421/59 60-0
Fax: 0421/59 60-199
E-Mail: info@vbn.de
Internet: www.vbn.de
VBN-24h-Serviceauskunft: 0421/59 60 59

Ihre Zeichen/Nachricht	Unser Zeichen	Bearbeiter/in	Telefon	Fax	E-Mail	Datum
	Edewecht B-Plan 53_2Ä.docx	Andrea Beu	-184	-199	beu@vbn.de	19.01.2017

**2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 in Süd Edewecht;
Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB
Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB
hier: Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Lübeck,

wir haben grundsätzlich keine Bedenken bezüglich der oben genannten Planungen. Wir begrüßen die Aussagen zur Anbindung des Gebietes an den öffentlichen Personennahverkehr, möchten Sie jedoch bitten den Text zu ändern und zu ergänzen: Bitte ergänzen Sie, dass die nächstgelegenen Haltestellen „Edewecht, Süd“ und „Edewecht, Meica“ sind. Die Linien 387 und 397 halten nicht an diesen Haltestellen. Bitte ergänzen Sie, dass die Linien 374, 375, 382 und 385 auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet sind.

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. Die beiden Stellen erhalten jeweils eine Kopie dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen

Anja Behrmann
(Verkehrsangebot)

Andrea Beu
(Verkehrsangebot)