

Schneider, Martina

Von: [REDACTED]@deutschebahn.com>
Gesendet: Montag, 29. Juli 2024 20:20
An: Schneider, Martina
Betreff: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85; hier: Gesamtstellungnahme DB AG gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Unser Zeichen: TÖB-NI-24-185349

Ihr Zeichen: 61 22 10/85
Ihre Nachricht vom: 25.06.2024

Bauleitplanung der Gemeinde Hude (Oldb)
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85
hier: Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,
die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station&Service AG) bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren.

Südwestlich des Plangebiets verlaufen die planfestgestellte Bahnstrecken 1503 Hude – Nordenham, Bahn-km - 0,940 – -0,870 und 1500 Oldenburg – Bremen, Bahn-km 17,560 – 17,640. Wir bitten daher die folgenden Auflagen / Bedingungen und Hinweise zu beachten:

Immobilienrelevante Belange

Wir gehen davon aus, dass planfestgestelltes DB Gelände nicht überplant wird.

Es sind die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen einzuhalten.

Infrastrukturelle Belange

Es dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf den planfestgestellten und gewidmeten Bahnstrecken 1503 Hude – Nordenham und 1500 Oldenburg – Bremen nicht gefährdet oder gestört werden. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.

EÜ Privatweg Fa. Amazonenwerke

Die geplante Öffnung und Nutzung des Tunnels unter der Bahnlinie (EÜ 1500/17,562/1616) als öffentlich nutzbarer Fußgänger- und Radfahrertunnel ist zwingend mit der DB InfraGO AG abzustimmen.

Immissionen

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.

In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

(Neu-) Bepflanzung

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnahe von vornherein auszuschließen.

Entwässerung

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Wir bitten Sie uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. [REDACTED]
[REDACTED]

Deutsche Bahn AG, DB Immobilien
Hammerbrookstr. 44, 20097 Hamburg
[REDACTED]

MS Teams: [Chat](#) | [Call](#)

Von: Schneider, Martina <Schneider@hude.de>

Gesendet: Dienstag, 25. Juni 2024 11:50

An: Schneider, Martina <Schneider@hude.de>

Cc: Unglaube, Celine <Unglaube@hude.de>

Betreff: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85; hier: frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sie erhalten nicht oft eine E-Mail von schneider@hude.de. [Erfahren Sie, warum dies wichtig ist](#)

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Hude (Oldb) beabsichtigt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 durchzuführen. Der Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 mit Begründung und Umweltbericht sowie das Lärmschutzgutachten und die gutachterliche Stellungnahme zum Einzelhandel sind ab morgen (26.06.2024) unter folgendem Link auf der Internetseite der Gemeinde Hude (Oldb) abrufbar:

<https://www.hude.de/bauen-wirtschaft/gemeindeentwicklung-bauen/bauleitplanung/>

Ich bitte Sie zu der beabsichtigten Planung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bis zum **29.07.2024** Stellung zu nehmen (Geschäftszeichen: 61 22 10/85) und sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern. Bitte geben Sie auch Aufschluss über von Ihnen beabsichtigte oder bereits begonnene Planungen und sonstige Maßnahmen, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein können. Ihre Stellungnahme können Sie mir gerne auch per E-Mail an schneider@hude.de zukommen lassen.

Sollten Sie bis zu dem oben genannten Termin keine Stellungnahme abgeben, gehe ich davon aus, dass die von Ihnen vertretenen öffentlichen Belange nicht berührt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Martina Schneider

Gemeinde Hude (Oldb)
Fachbereich Gemeindeentwicklung
Parkstraße 53
27798 Hude
Tel. 0 44 08/92 13-60
E-Mail: schneider@hude.de
Internet: www.hude.de

Diese E-Mail kann vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen enthalten. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese E-Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser E-Mail ist nicht gestattet.



Wir sind dabei!
23. - 26. Aug. 2024
Oldenb., Wüstring

Bitte prüfen Sie, ob Sie der Umwelt zuliebe auf das Ausdrucken dieser E-Mail verzichten können. Vielen Dank.

Pflichtangaben anzeigen

Nähere Informationen zur Datenverarbeitung im DB-Konzern finden Sie hier:
<https://www.deutschebahn.com/de/konzern/datenschutz>

Schneider, Martina

Von: [REDACTED]@telekom.de
Gesendet: Freitag, 19. Juli 2024 11:28
An: Schneider, Martina
Betreff: Hude, 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85; gem. § 4 Abs. 1 BauGB; Dazu Stellungnahme

Sehr geehrte Frau Schneider,

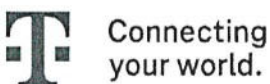
die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren (Internet: <https://trassenauskunftkabel.telekom.de> oder per Email: Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
[REDACTED]
DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
[REDACTED]
[REDACTED]
Bauleitplanung
Hannoversche Str. 6-8, 49084 Osnabrück
[REDACTED]
[REDACTED]
www.telekom.de/netz



Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter: <https://www.telekom.de/pflichtangaben-dttechnik>

**#GREEN
MAGENTA**

**#GOOD
MAGENTA**

Mehr Nachhaltigkeit und Teilhabe ermöglichen.

Weitere Informationen zur Nachhaltigkeitsinitiative der Telekom:
<https://www.telekom.com/de/verantwortung/nachhaltig-leben/nachhaltigkeitslabel>

Schneider, Martina

Von: ToeB-Verfahren@ewe-netz.de
Gesendet: Mittwoch, 3. Juli 2024 15:13
An: Schneider, Martina
Betreff: AW: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85; Stellungnahme EWE NETZ GmbH 2024-5862 ID[#1695324880#74755584#79601ae#]

Guten Tag,

vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.

Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.

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.

Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an einem anderen Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, gelten dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik. Für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plan- oder Baugebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ planen Sie bitte einen Versorgungstreifen bzw. -korridore für z.B. Telekommunikationslinien und Elektrizitätsleitungen gemäß DIN 1998 von mindestens 2,2 m mit ein. Weiterhin kann für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein. Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 6m x 5m) möchten wir Sie bitten, uns in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden. Für einen eventuell später steigenden Leistungsbedarf könnte ein weiterer Stationsplatz und Leitungsverlegungen in den Versorgungstreifen erforderlich werden. Wir bitten Sie, dass bei Ihren Planungen ebenfalls zu berücksichtigen. Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt werden soll. Die Kosten der Anpassungen bzw. der 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.

Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ GmbH, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.

Damit die Planung Ihres Baugebietes durch uns erfolgen kann, teilen Sie uns bitte die dafür notwendigen Informationen über den folgenden Link mit:

<https://www.ewe-netz.de/kommunen/service/neubaugebietserschliessung>

In der Laufzeit Ihres Verfahrens kann sich unser Leitungs- und Anlagenbestand ändern.

Damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage eines veralteten Planwerkes kommt, nutzen Sie dafür bitte unsere aktuelle Leitungs- und Anlagenauskunft. Auf unserer Internetseite der EWE NETZ GmbH können Sie sich jederzeit nach einer erfolgreichen Registrierung auf unserem modernen Planauskunftsportal über die konkrete Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen informieren:

<https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen>

Unsere Kontaktdaten haben sich geändert!

Ab sofort erreichen Sie unsere Fachabteilung für "Träger öffentlicher Belange" ausschließlich unter folgender eigenständiger E-Mailadresse:

ToeB-Verfahren@ewe-netz.de

Ändern Sie zudem, falls noch nicht geschehen, unsere postalische Anschrift wie folgt:

EWE NETZ GmbH
GE-AS Leitungsrechte
Cloppenburger Straße 302
26133 Oldenburg

Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner  unter der folgenden Rufnummer:


Freundliche Grüße

Ihr EWE NETZ-Team


EWE NETZ GmbH

Cloppenburger Straße 302
26133 Oldenburg

E-Mail: ToeB-Verfahren@ewe-netz.de
Internet: www.ewe-netz.de

Handelsregister Amtsgericht Oldenburg HRB 5236
Vorsitzender des Aufsichtsrates: Dr. Urban Keussen
Geschäftsführung: Torsten Maus (Vorsitzender) Jörn Machheit

----- Ursprüngliche Nachricht -----

Von: "Schneider, Martina" <Schneider@hude.de>

Empfangen: 25.06.2024, 11:52

An: "Schneider, Martina" <Schneider@hude.de>

Betreff: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85; hier: frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

> Sehr geehrte Damen und Herren,

>

>

>

> die Gemeinde Hude (Oldb) beabsichtigt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 durchzuführen. Der Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 mit Begründung und Umweltbericht sowie das Lärmschutzgutachten und die gutachterliche Stellungnahme zum Einzelhandel sind ab morgen (26.06.2024) unter folgendem Link auf der Internetseite der Gemeinde Hude (Oldb) abrufbar:

>

>

>

> <https://www.hude.de/bauen-wirtschaft/gemeindeentwicklung-bauen/bauleitplanung/>

>

>

>

> Ich bitte Sie zu der beabsichtigten Planung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 29.07.2024 Stellung zu nehmen (Geschäftszeichen: 61 22 10/85) und sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern. Bitte geben Sie auch Aufschluss über von Ihnen beabsichtigte oder bereits begonnene Planungen und sonstige Maßnahmen, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein können. Ihre Stellungnahme können Sie mir gerne auch per E-Mail an schneider@hude.de zukommen lassen.

>

>

>

> Sollten Sie bis zu dem oben genannten Termin keine Stellungnahme abgeben, gehe ich davon aus, dass die von Ihnen vertretenen öffentlichen Belange nicht berührt werden.

>

>

>

> Mit freundlichen Grüßen

>

>

>

> Martina Schneider

>

>

>

> Gemeinde Hude (Oldb)

>

> Fachbereich Gemeindeentwicklung

>

> Parkstraße 53

>

> 27798 Hude

>

> Tel. 0 44 08/92 13-60

>

> E-Mail: schneider@hude.de

>

> Internet: www.hude.de

>

>

>

> Diese E-Mail kann vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen enthalten. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese E-Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser E-Mail ist nicht gestattet.

>

> Bitte prüfen Sie, ob Sie der Umwelt zuliebe auf das Ausdrucken dieser E-Mail verzichten können. Vielen Dank.



Landesamt für Bergbau,
Energie und Geologie

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
Postfach 51 01 53, 30631 Hannover

per e-mail

Bearbeitet von [REDACTED]

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
25.06.2024

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)
TOEB.2024.06.00424

Durchwahl
[REDACTED]

Hannover
11.07.2024

E-Mail
toeb-beteiligung@lbeg.niedersachsen.de

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 hier: frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:

Hinweise

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS® Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

Sofern Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen für Sie relevant sind, beachten Sie bitte unser Schreiben vom 04.03.2024 (unser Zeichen: LID.4-L67214-07-2024-0001).

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.

Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnah-

Dienstgebäude
GEOZENTRUM HANNOVER
Stilleweg 2
30655 Hannover
Verkehrsanbindung
Stadtbahnlinie 7 bis Pappelwiese

Telefon
0511 643-0
Telefax
0511 643-2304
E-Mail
Poststelle@lbeg.niedersachsen.de
Internet
http://www.lbeg.niedersachsen.de

Bankverbindung
Nord/LB
IBAN: DE 84 2505 0000 0106 0223 95
SWIFT-BIC: NOLA DE 2H XXX

Steuernummer
Steuernummer beim Finanzamt Hannover Nord:
25/202/29467
USt. – ID- Nummer:
DE 811289769

me wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.

Mit freundlichen Grüßen
i.A.

A solid black horizontal bar used to redact the signature of the sender.

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig

Gemeinde Hude
Bauleitplanung
Parkstraße 53
27798 Hude

Gemeinde Hude (Oldb)				
Eing 16. Aug. 2024				
BM	KM	1	2	3

S

Amt für regionale Entwicklung und Naturschutz

Zimmer: [Redacted]
Telefon: (0 44 31) 85 [Redacted]
Telefax: (0 44 31) 85 [Redacted]
E-Mail: [Redacted]@oldenburg-kreis.de

Wir machen es möglich!
Sprechzeiten ohne Wartezeiten
Bitte vereinbaren Sie einen Termin!

Datum und Zeichen Ihres Schreibens:

unser Aktenzeichen:
2224-24

Straßenschlüssel:
40-1717-2A/24

Wildeshausen,
15.08.2024

Grundstück: Hude, Langenberger Str. 2A (Gemarkung: Hude, Flur: 18, Flurstück(e): 85/16)
hier: 1. Änderung des B-Planes Nr. 85 "Sondergebiet Einzelhandel an der Langenberger Straße"

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie haben uns gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB** als Träger öffentlicher Belange an der Aufstellung zu o. g. Bauleitplanverfahren beteiligt.

Nach fachlicher Prüfung der vorgelegten Unterlagen erhalten Sie zu den vorliegenden Planungen folgende Anregungen und Hinweise:

Abfallwirtschaft

Die Entsorgung von Altglas erfolgt im Landkreis Oldenburg durch Depotcontainer auf öffentlichen und privaten Stellflächen. Die Reinigung erfolgt regelmäßig durch einen Beauftragten der Kreisverwaltung. Bei Bedarf wird ein Standort mehrmals wöchentlich angefahren. Der vom Einkaufsmarkt nächstgelegene Standort befindet sich in der Nähe der Parkplatzes „Alter Torfplatz“ in der Nähe der Bahngleise in einer Entfernung von ca. 1200m. Auf der Nordseite der Bahnlinie Oldenburg-Bremen ist ein weiterer Glascontainer-Standort wünschenswert. Es geht bei der Änderung um eine Erweiterung des Angebots. Der Lebensmittelmarkt bietet Einwegverpackungen aus Glas an. Kunden könnten beim Einkauf ihr Altglas an gleicher Stelle entsorgen. Zusätzlicher innerörtlicher Verkehr für die Altglasentsorgung würde entfallen. Der Zusammenhang zwischen Verkauf von Lebensmitteln in Glasverpackungen und Entsorgung dieser Verpackungen kann also direkt gesehen werden. Insofern ist auch die Forderung nachvollziehbar, nicht nur das Angebot bei der Versorgung, sondern auch bei der Entsorgung zu stärken. Als Standort für die Container sollte ein möglichst großer Abstand zur Wohnbebauung gewählt werden.

Brandschutz

Für die Brandbekämpfung ist die Löschwasserversorgung sicherzustellen. In diesem Gebiet ist gemäß des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) eine Löschwassermenge von **96 cbm pro Stunde (1.600 l/Min.) bei GE** über 2 Stunden als Grundschutz erforderlich. Hierfür können die öffentliche Trinkwasserversorgung (Hydrantenabstand max. 120 m), natürliche oder künstliche offene Gewässer, Löschwasserbrunnen oder -behälter in Ansatz gebracht werden. Die Löschwasserentnahmestellen sind im Umkreis von 300 m anzulegen.

Seite: 2
Aktenzeichen: 2224-24-15
Datum: 15.08.2024

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage

[Redacted signature]

Landkreis Oldenburg

15.09.2024

Tel. [REDACTED]

**Bauleitplanung Gemeinde Hude, hier:
Änderung des B-Planes Hude, SO EZH, ALDI**

Raumordnerische Stellungnahme - Ergänzung

Aus raumordnerischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Planungen.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplan Nr. 85 dient der Erweiterung des ALDI-Marktes in Hude. Der bestehende Aldi-Lebensmitteldiscounter in Hude (Langenberger Str. 2) möchte seine Verkaufsfläche von derzeit 887 m² auf 1.042 m² erweitern. Die Erweiterung soll dazu dienen, der Größe des Ortes angemessen die wohnortnahe Versorgung mit periodischem Bedarf bedarfsgerecht zu sichern und zu entwickeln.

Auch wenn das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) definiert, dass solche Betriebe der wohnortbezogenen Nahversorgung dienen, die nachweislich überwiegend einen fußläufigen Einzugsbereich aufweisen (Einzugsbereich von ca. 10 Minuten Gehzeit bzw. 1.000 m Luftlinie), so kann doch aufgrund fehlender weiterer Nahversorger und / oder einem ländlich geprägten Raum der Nahbereich ggfs. abweichend zu beurteilen sein. In Betracht kann hier eine Entfernung von bis zu 2.500 m kommen (vgl. Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels (Gesetzgebungsstand: September 2017) beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 28. September 2017).

Aufgrund der weitläufigen Siedlungsstruktur der Gemeinde und dem raumordnerischen Anliegen, die wohnortnahe Versorgung mit periodischem Bedarf unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen von jungen Familien und der Mobilität der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen sowie der sich abzeichnenden Veränderungen in der Bevölkerungsentwicklung, der Alters- und der Haushaltsstruktur bedarfsgerecht zu sichern und zu entwickeln, wurde begründet der Nahbereich des Vorhabens auf 1,5 km Entfernung festgelegt. Dies wird ausdrücklich aus Sicht der Regionalplanung begrüßt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

[REDACTED]

OOVV · Georgstraße 4 · 26919 Brake

Gemeinde Hude
Frau Schneider
Parkstraße 53
27798 Hude

Ihr Ansprechpartner

[REDACTED]
Tel. 04401 916 [REDACTED]
Fax 04401 916 [REDACTED]
[REDACTED]@oovv.de
www.oovv.de

24. Juli 2024

Bauleitplanung der Gemeinde Hude;

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Sondergebiet Einzelhandel an der Langenberger Straße“

Ihre E-Mail vom 25.06.2024

Sehr geehrte Frau Schneider,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Übersendung der Unterlagen zum oben genannten Vorhaben und für die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.

Nach Prüfung der Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Bereich des Plangebietes befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen des OOVV.

Wir bitten Sie sicherzustellen, dass die Leitungen weder mit einer geschlossenen Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, noch durch Hochbauten überbaut werden. Außerdem ist eine Überpflanzung der Leitungen oder anderweitige Störung oder Gefährdung in ihrer Funktion auszuschließen. 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.

Im weiteren Teil gliedert sich die Stellungnahme in den Punkten:

- Versorgungssicherheit
- Entsorgungssicherheit
- Indirekteinleitung

Diese müssen inhaltlich getrennt voneinander betrachtet werden.

Versorgungssicherheit

Die entstehenden Grundstücke im Plangebiet können an unser Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen werden. Die notwendigen Rohrverlegungsarbeiten und Grundstücksanschlüsse

können nur auf der Grundlage der Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV) des OOVV und unter Berücksichtigung des Begleitvertrages für die Gemeinde Hude durchgeführt werden.

Bitte beachten Sie bzgl. der Mindestabstände zu Bauwerken und Fremdanlagen sowie die Anforderungen an Schutzstreifen das DVGW Arbeitsblatt W 400-1.

Versorgungsdruck

Der Versorgungsdruck in unserem Trinkwassernetz in der Umgebung des Plangebietes wird auch in Spitzenlastsituationen als komfortabel beurteilt. Daher wurde auf eine detailliertere Betrachtung der Auswirkungen durch das neue Plangebiet für diese Stellungnahme verzichtet. Der Versorgungsdruck erfüllt die Mindestanforderungen gemäß Regelwerk DVGW W 400-1.

Löschwasserversorgung

Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundsatz, NBrandSchG §2) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist und nicht vertraglich auf den OOVV übertragen wurde. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz besteht für den OOVV nicht.

Entsorgungssicherheit

Die entstehenden Grundstücke im Plangebiet können an unser Abwasserentsorgungsnetz angeschlossen werden. Bitte beachten Sie, dass die notwendigen Rohrverlegungsarbeiten und Grundstücksanschlüsse nur auf der Grundlage der ab dem 01.01.2023 gültigen Schmutzwasserbeseitigungssatzung durchgeführt werden können.

Bitte beachten Sie, dass die Schutzstreifentrasse (je 2,50m links und rechts parallel zur Leitung) weder überbaut, überpflanzt noch unterirdisch mit Hindernissen versehen werden darf. Ebenso dürfen Bepflanzungen oder Anschüttungen nicht in die Trasse hineinwachsen bzw. hineinragen.

Wir bitten Sie sicherzustellen, dass alle Schächte zur Durchführung von Inspektions-, Reinigungs- und Unterhaltungsmaßnahmen anfahrbar bleiben.

Bitte beachten Sie außerdem die zurzeit gültigen einschlägigen Vorschriften wie DIN-Normen, DWA-Regelwerke, etc.

Gastronomie und Fleischtheke:

Sowohl für den Gastronomiebereich (z.B. Backshop mit Ausschank von warmen Speisen) als auch für die Fleischtheke, sofern vorgesehen, ist jeweils eine Abscheideranlage für Fette gemäß DIN EN 1825 in Verbindung mit DIN 4040, bestehend aus Schlammfang und Fettabscheider, mit nachgeschaltetem Probenahmenschacht erforderlich.

Die o.g. Abscheideranlage für Fette mit nachgeschaltetem Probenahmeschacht gilt nur für den jeweiligen Abwasserstrang „Abwasser aus dem Küchen-/Verarbeitungsbereich“ und nicht für sonstiges Sozialabwasser, wie z.B. Toilettenabwasser, das direkt dem Übergabeschacht zugeführt werden muss.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass der Einsatz eines mobilen Kleinfettabscheiders nicht geeignet ist.

Wir weisen darauf hin, dass wir jegliche Verantwortung ablehnen, wenn es durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführung zu Verzögerungen oder Folgeschäden kommt. Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.

Die Einzeichnung der Ver- und Entsorgungsanlagen in den anliegenden Plänen ist unmaßstäblich. Genauere Auskünfte gibt Ihnen gerne der Dienststellenleiter [REDACTED] von unserer Betriebsstelle in Hude, Tel: [REDACTED] vor Ort an.

Um eine effiziente Bearbeitung der Stellungnahmen sicherzustellen, bitten wir Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen per E-Mail an: stellungnahmen-toeb@oowv.de zu senden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

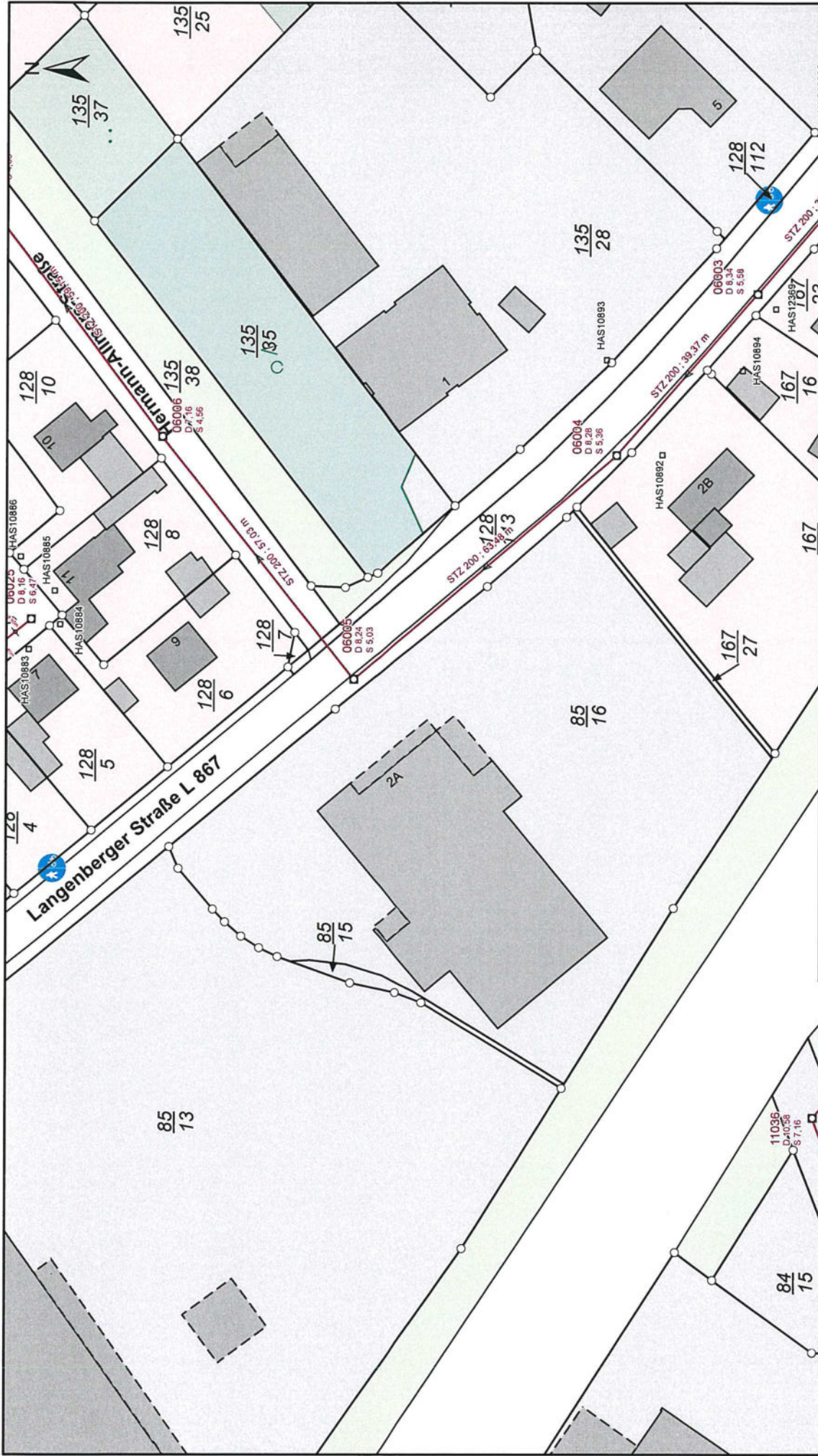
[REDACTED]

[REDACTED]

Anlage

1 Lageplan TW Maßstab 1:1.000

1 Lageplan AW Maßstab 1:1.000



Thema: OÖWV Abwasser
Planausschnitt/Bereich/Vorgang

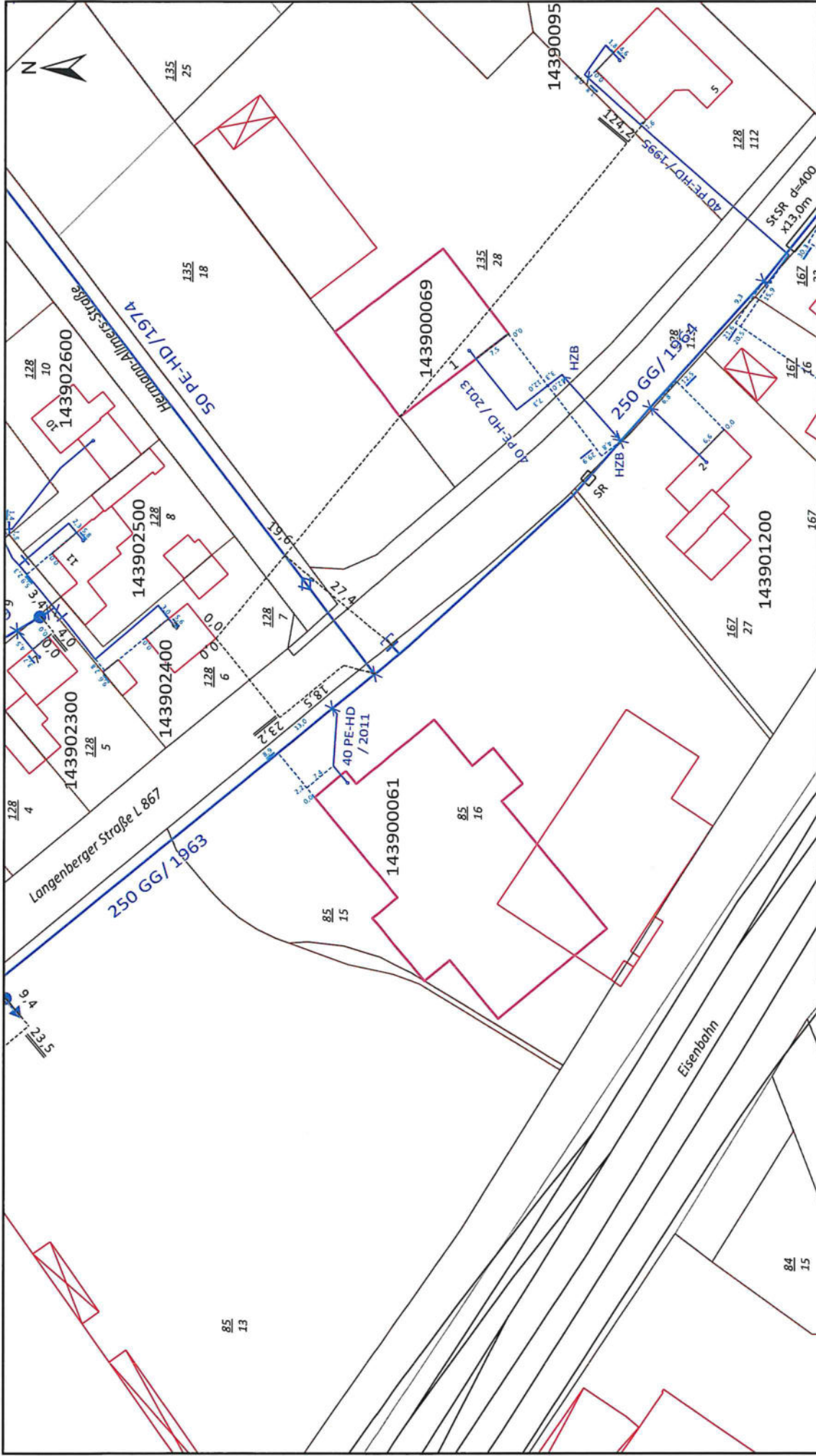
OÖWV
 gemeinsam · nachhaltig · transparent
Hauptverwaltung
 Georgstraße 4
 26919 Brake

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2024

Die in den Plänen enthaltenen Eintragungen hinsichtlich der Leitungslage und -tiefe sind unverbindlich. Die genaue Lage der Leitungen ist durch Querschläge in Handschachtung festzustellen. In Leitungsnähe sind die Erdarbeiten unbedingt von Hand, mit äußerster Vorsicht und nach vorheriger Absprache mit der zuständigen Betriebsstelle des OÖWV durchzuführen.

BST Hude Tel.: 04408/938111

Maßstab: 1:1.000
 Erstellt am: 08.07.2024



 Thema: OOWV Trinkwasser
Planausschnitt/Bereich/Vorgang

 **OOWV**
 gemeinsam · nachhaltig · transparent
Hauptverwaltung
 Georgstraße 4
 26919 Brake

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten
 der Niedersächsischen Vermessungs-
 und Katasterverwaltung © 2024

 LGLN

Die in den Plänen enthaltenen Eintragungen hinsichtlich der Leitungslage und -tiefe sind unverbindlich. Die genaue Lage der Leitungen ist durch Querschläge in Handschachtung festzustellen. In Leitungsnähe sind die Erdarbeiten unbedingt von Hand, mit äußerster Vorsicht und nach vorheriger Absprache mit der zuständigen Betriebsstelle des OOWV durchzuführen.

BST Hude Tel.: 04408/938111

Maßstab: 1:1.000
 Erstellt am: 08.07.2024

Gemeinde Hude (Oldb)
Fachbereich Gemeindeentwicklung
Parkstraße 53
27798 Hude

Ihre Zeichen/Nachricht vom

25.06.2024

Ihr/Ihre Ansprechpartner/in

E-Mail

oldenburg.ihk.de

Tel.

0441 2220

Fax

0441 2220

10. Juli 2024

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85

**hier: frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs. 1**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Gemeinde Hude möchte mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 die Erweiterung des Gebäudes eines bestehenden Lebensmitteldiscounters des Anbieters „Aldi Nord“ planungsrechtlich ermöglichen. Der Lebensmitteldiscounter möchte seine Verkaufsfläche von heute ca. 890 m² um 150 m² auf dann 1.040 m² erweitern.

Im Rahmen einer Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange ist es Aufgabe der IHK, das wirtschaftliche Gesamtinteresse zu prüfen und abzuwägen und dabei geltendes Recht zu berücksichtigen.

Dies vorweggeschickt äußern wir uns zu dem Planvorhaben wie folgt:

Rechtliche Bewertungsgrundlagen

Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP), bei dem die diesbezüglichen Ziele der Raumordnung zu berücksichtigen sind (Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsgesamtgebot).

Die Gemeinde Hude orientiert sich bei Einzelhandelsentwicklung an der vom Gemeinderat beschlossenen „Aktualisierung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für die Gemeinde Hude (Oldb) und Stärkungskonzept für die Zentren Hude und Wüstring“ die vom Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH im Jahr 2023 erstellt und vom Rat der Gemeinde beschlossen wurde (EEK). Das Vorhaben befindet sich 700 m außerhalb des im

EEK definierten zentralen Versorgungsbereichs Hude (ZVB). Außerhalb des ZVB sollte laut EEK grundsätzlich kein zentrenrelevanter Einzelhandel zugelassen werden. Das Konzept erlaubt jedoch die Ansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsstandorten außerhalb des ZVB, an integrierten Standorten, wenn diese angemessen dimensioniert sind und der Nahversorgung dienen (vgl. EEK, S. 83 f.).

Den Planunterlagen liegt zudem die „Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Erweiterung des Aldi-Marktes in der Gemeinde Hude (Oldb)“, mit Datum vom 16. Mai 2023 bei, die ebenfalls vom Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH erstellt wurde (Stellungnahme). Die Gemeinde Hude hatte uns im Frühjahr 2023 bereits einen Entwurf der Stellungnahme zur Verfügung gestellt. Unsere damaligen Empfehlungen dazu sind in die vorliegende Version eingeflossen.

Im Rahmen der Stellungnahme prüft der Gutachter die Vereinbarkeit des Planvorhabens mit dem LROP und dem EEK. Er kommt zu dem Schluss, dass es sowohl mit dem EEK und - da es ein Vorhaben zur wohnortbezogenen Nahversorgung darstellt - mit dem LROP vereinbar ist.

Ergänzend zu unseren Hinweisen aus dem April 2023 weisen wir auf Folgendes hin:

Zur Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem LROP:

Grundsätzlich sieht das Integrationsgebot des LROP vor, dass Einzelhandelsgroßprojekte lediglich innerhalb städtebaulich integrierter Lagen im Sinne des LROP zulässig sind. Der Standort des Planvorhabens ist keine solche Lage. Das LROP enthält jedoch eine Ausnahme für Betriebe der „wohnortbezogenen Nahversorgung“.

Der „wohnortbezogenen Nahversorgung“ dienende Betriebe sind Betriebe, die ausschließlich kleinräumig wirken und deshalb keine Raumbedeutsamkeit erlangen. Ihr Sortiment besteht zu mind. 90 % aus Lebensmittel/ Drogeriewaren und **mehr als 50 % ihres Umsatzes** stammt von Kunden aus dem fußläufigen Einzugsbereich (vgl. Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP, S. 85).

Laut LROP-Begründung zu Abschnitt 2.3 Ziffer 02 Sätze 2 und 3 ist der fußläufige Einzugsbereich im Zusammenhang mit Einzelhandel durch einen Entfernungsradius von maximal 10 Minuten Gehzeit und höchstens mit einem Radius von 1.000 Metern um das Vorhaben definiert (vgl. ebd., S. 82).

Aus der „Tabelle 1: Kaufkraft im Umfeld des Aldi-Marktes, Planumsätze sowie Relation der Planumsätze zur Kaufkraft - Kaufkraft und Umsatz in Mio. €, Relationen in Prozent“ der Stellungnahme des Büros Acocella geht hervor, dass der Aldi-Markt nach seiner Erweiterung **lediglich 48 % seines Umsatzes mit Kunden innerhalb eines Umkreises von 1000 m erwirtschaften wird** (vgl. Stellungnahme, S. 16). Somit stellt er keinen Betrieb zur „wohnortbe-

zogenen Nahversorgung“ dar und wäre, weil das Integrationsgebot des LROP nicht eingehalten wird, nicht mit dem LROP vereinbar.

In Abstimmung mit dem Landkreis Oldenburg prüft der Gutachter aufgrund des ländlich geprägten Umfelds jedoch zusätzlich, wie sich die Versorgungsfunktion des Planvorhabens in einem 1.500 m² Umkreis darstellt. Er kommt zu dem Schluss, dass der Lebensmitteldiscounter mehr als 50 % seines Umsatzes mit Kunden aus diesem erweiterten fußläufigen Bereich erzielt wird, er somit doch ein Vorhaben zur wohnortbezogenen Nahversorgung darstellt und deshalb trotzdem mit dem LROP vereinbar sei (vgl. ebd., S. 17).

Nach den Regelungen des LROP ist es jedoch nicht vorgesehen, den Umkreis zur Feststellung eines Vorhabens zur "wohnortbezogenen Nahversorgung" aufgrund des ländlichen Umfelds zu erweitern. Diese Vorgehensweise stellt eine erhebliche rechtliche Unsicherheit für das Planvorhaben dar.

Zur Vereinbarkeit des Vorhabens mit der EEK der Gemeinde Hude

Bereits in unserer Rückmeldung zum Entwurf der Stellungnahme des Büros Dr. Acocella im Frühjahr 2023 haben wir darauf hingewiesen, dass es aus raumordnischer Sicht wünschenswert wäre, dass die Bahnunterführung, die sich auf dem Firmengelände der Amazonas-Werke befindet, der Öffentlichkeit vor Eröffnung des erweiterten Aldi-Marktes zugänglich gemacht wird.

Diese Empfehlung möchten wir an dieser Stelle derart ergänzen, dass eine Öffnung der Unterführung vor oder zeitgleich mit der Realisierung des Planvorhabens auch aus städtebaulicher Sicht zu empfehlen ist. Hierdurch würde sich die fußläufige Versorgungssituation für „Hude Süd“ qualitativ deutlich verbessern, weil sich die Wegelängen zum Aldi-Markt verkürzen würden.

Sollte die Unterführung weiterhin der Öffentlichkeit nicht zugänglich gemacht werden, sehen wir allenfalls einen sehr geringen städtebaulichen Mehrwert des Planvorhabens im Sinne einer Standortsicherung des bestehenden Discounters. Des Weiteren halten wir die Öffnung für essentiell um eine Erweiterung des fußläufigen Einzugsbereichs im Zuge des Nachweises der wohnortbezogenen Nahversorgung begründen zu können.

Fazit:

Für einen signifikanten städtebaulichen Mehrwert des Planvorhabens sollte eine auf den Eröffnungstermin des Planvorhabens abgestimmte Öffnung der Unterführung des „Amazonen-Werke“ angestrebt werden. Wir empfehlen zu prüfen, ob der gewählte Ansatz der Erweiterung des fußläufigen Einzugsbereichs im Zuge des Nachweises seiner „wohnortbezogenen Nahversorgungs“- Funktion rechtssicher ist. Unter Umständen ist die geplante Dimensionierung des Discounters so anzupassen, dass die Regelungen des LROP eingehalten werden.

Wir bitten um die Zusendung des Abwägungsergebnisses.

Sprechen Sie uns bei Fragen gerne an.

Freundliche Grüße

im Auftrag

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



Gewerbeaufsicht
in Niedersachsen



**Staatliches Gewerbeaufsichtsamt
Oldenburg**

Behörde für Arbeits-, Umwelt- und
Verbraucherschutz

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

Gemeinde Hude

Parkstr. 53
27798 Hude

Bearbeiter/in:

[REDACTED]

poststelle@gaa-ol.niedersachsen.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
v. 25.06.24

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)

[REDACTED]

Durchwahl 0441

[REDACTED]

Oldenburg

2917/24

Bauleitplanung

<input type="checkbox"/>	. Änderung des Flächennutzungsplanes
<input checked="" type="checkbox"/>	Bebauungsplan Nr. 85 – 1.Ä.
<input checked="" type="checkbox"/>	Scoping nach § 2 Abs. 4 BauGB Erforderlichkeit und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung
<input checked="" type="checkbox"/>	Beteiligung Träger öffentl. Belange gem. § 4 Abs. 1 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 <u>elektronischen</u> Ausfertigung der Planunterlagen.
<input type="checkbox"/>	Hinsichtlich der Erforderlichkeit und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung sind keine weiteren Anforderungen zu stellen.
<input checked="" 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
Im Auftrag

[REDACTED]

Seite 1 von 1



Gewerbeaufsicht
in Niedersachsen



**Staatliches Gewerbeaufsichtsamt
Oldenburg**

Oldenburg, den 29.07.2024

**Entwurf Bebauungsplanes Nr. 85, 1. Änderung „Sondergebiet Einzelhandel an der Langeberger Str.“ in Hude
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Scoping nach § 2 Abs. 4. BauGB Erforderlichkeit und Detaillierungsgrad der
Umweltprüfung
(Seite 2 zum Anschreiben des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg vom 29.07.2024)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

beabsichtigtes Ziel der zur Stellungnahme vorgelegten Planung ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85, 1 „Sondergebiet Einzelhandel an der Langeberger Str.“ in Hude.

Nach Würdigung der vorliegenden Unterlagen wird zu dem o. a. Entwurf des B-Planes wird aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wie folgt Stellung genommen:

Die dem Lärmschutzgutachten zum Umbau und Erweiterung eines Aldi-Marktes, Langenberger Str. 2, 27798 Hude, Bericht Nr. 23 09 3017 des Büro für Lärmschutz Dipl.-Ing. A. Jacobs – Beratender Ingenieur vom 11.12.2023 zugrunde liegenden Betriebsangaben sind einzuhalten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag





Verkehrsverbund
Bremen/Niedersachsen

VBN - Am Wall 165-167 · 28195 Bremen

Nur per Mail an:

Gemeinde Hude (Oldb)
Martina Schneider
Parkstraße 53
27798 Hude

Verkehrsverbund
Bremen/Niedersachsen GmbH (VBN)

Am Wall 165-167
28195 Bremen

Haltestelle: Bremen Schüsselkorb

Tel.: 0421/5960-0
Fax: 0421/5960-199
E-Mail: info@vbn.de
Internet: www.vbn.de

VBN-24h-Serviceauskunft: 0421/59 60 59

Ihr Zeichen/Nachricht

Unser Zeichen

Bearbeiter/in

Telefon

E-Mail

Datum



27.06.2024

**Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85
hier: Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung**

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Frau Schneider,

wir haben keine Einwände bezüglich der oben genannten Planungen zur Erweiterung eines bestehenden Lebensmitteldiscounters und begrüßen die Aussagen zum öffentlichen Personennahverkehr in der Begründung. Es könnte noch ergänzt werden, dass auch der Bahnhof Hude im fußläufigen Einzugsbereich des Planungsgebietes liegt (bei Bahnhöfen Radius von 1.000m).

Mit freundlichen Grüßen



Sitz der Gesellschaft
Bremen

Vorsitzende des
Aufsichtsrates
Claudia Wiest

Geschäftsführer
Rainer Counen

Registergericht
Amtsgericht Bremen
HRB 17148

USt-IdNr.: DE185129339
Steuer-Nr. 60/132/10452
Finanzamt Bremen-Mitte

Bankverbindung
Sparkasse Bremen
IBAN:DE25 2905 0101 0001 0329 29
SWIFT-BIC: SBREDE22

Schneider, Martina

Von: Koordinationsanfrage Vodafone DE
<koordinationsanfragen.de@vodafone.com>
Gesendet: Donnerstag, 18. Juli 2024 15:43
An: Schneider, Martina
Betreff: Stellungnahme S01383223, VF und VDG, Gemeinde Hude (Oldb), 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Sondergebiet Einzelhandel an der Langenberger Straße“

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
Vahrenwalder Str. 236 * 30179 Hannover

Gemeinde Hude (Oldb) - Martina Schneider
Parkstraße 53
27798 Hude

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01383223

E-Mail: TDRC-N.Bremen@vodafone.com

Datum: 18.07.2024

Gemeinde Hude (Oldb), 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Sondergebiet Einzelhandel an der Langenberger Straße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 12.06.2024.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Weiterführende Dokumente:

- [Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH](#)
- [Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH](#)

Freundliche Grüße
Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

STELLUNGNAHME
ZUR ERWEITERUNG VON ALDI
1. Änderung Bebauungsplan Nr. 85
Sondergebiet Einzelhandel Langenberger Straße

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Tel.: [REDACTED]
E-Mail: [REDACTED]

30. Juni 2024

Inhaltsverzeichnis

1. **Vorwort**
Seite 3
2. **Zur Strategie von ALDI:** Um eine Einschätzung zu Verträglichkeit etc. abgeben zu können, möchte ich kurz einige Aspekte zur Strategie von ALDI ansprechen.
Seite 4
3. **Wirtschaftliche Verträglichkeit:** Kritische Betrachtung der Verträglichkeit abweichend von der Untersuchung vom Büro Acocella.
Seite 7
4. **Oberflächenentwässerung:** Damals wurde mit 10-Jahres-Ereignissen gearbeitet. Mit Blick auf Starkregenereignisse – siehe Baugebiet Amalienstraße – mag das unterdimensioniert sein.
Seite 9
5. **Fazit**
Seite 10

1. Vorwort

An dieser Stelle möchte ich absehen von der allgemeinen Kritik, was Erzeugerpreise, Preiskampf, Steuervermeidungsstrategien, Löhne etc. angeht. Hier geht es um die konkrete Änderung und Erweiterung des ALDI-Marktes im Ort, welcher für viele Einwohner*innen einen wichtigen Aspekt der Nahversorgung darstellt.

Doch da man einen Bebauungsplan nicht regelmäßig anfaßt und sich Rahmenbedingungen verändert haben können, möchte ich die für mich noch offenen Fragestellungen hiermit noch in die Abwägung bringen.

So berühren Themen wie Oberflächenentwässerung auch mich als Anwohner Auf der Nordheide, um nur ein Beispiel zu nennen.

Auch halte ich es für geboten, verwaltungsseitig eine vorläufige eigene Einschätzung zu Marktanteilen zu treffen, wenn wir hier nicht in den Preiskampf des Lebensmitteleinzelhandels einen Brandbeschleuniger werfen wollen durch voreilige Entscheidungen. Im Textteil wird die Problematik des zunehmenden Wettbewerbs im Einzelhandelssektor sogar angerissen.

~~Die Stärkung des Zentrums und der grundzentralen Funktion der Gemeinde Hude ist gerade vor dem Hintergrund eines zunehmenden Wettbewerbs auf dem Einzelhandelssektor für die Ortsentwicklung, den Arbeitsmarkt und die Einzelhandelsstruktur der Gemeinde Hude von entscheidender Bedeutung. Für die Ortsentwicklung ergibt sich insgesamt die Chance, auf einem gut erschlossenen, innerörtlichen Areal ein Einzelhandelsangebot zu halten, mit der Bebauung den Bereich nachhaltig städtebaulich aufzuwerten und für die Anwohner kurze Einkaufswege anzubieten bzw. beizubehalten. Durch die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters kann die bestehende Nahversorgungslücke abgemildert werden.~~

2. Zur Strategie von ALDI

Die Frage ist letztlich, integriert sich ALDI mit der Erweiterung wirklich verträglich oder nicht? Im Zuge dessen mag es sinnvoll sein, auf einige weiterführende Aspekte zu verweisen, die in der Abwägung sonst untergehen:

Aldi erhöht den Druck

Von Manfred Stockburger, Christian Lattmann und Hans Jürgen Schulz
Freitag, 10. Mai 2024



Gemüseabteilung bei Aldi Nord: Der Discountprimus lässt Wettbewerber im Süden kaum Spanne bei Obst und Gemüse.

Aldi treibt die Konkurrenz bei Obst und Gemüse vor sich her. Mit seiner Preisstrategie hat der Discounter Marktanteile gewonnen. Jetzt plant er weitere Schritte.

<https://www.lebensmittelzeitung.net/handel/nachrichten/obst-und-gemuese-aldi-erhoeht-den-druck-177668>

Kehrtwende in der Marketing-Strategie

Von „Aldi Preis, Preis Baby“ zu „Aldi ist für euch da“: ein Wechsel der Marketing-Strategie von rein preislichen hin zu emotionalen Aspekten wie Sicherheit, Solidarität – und Authentizität. „Wir koppeln in unserer Kommunikation also sachliche Informationen, die zur Beruhigung unserer Kunden beitragen sollen, mit emotionalen Botschaften“, sagt Zantis.

<https://www.businessinsider.de/wirtschaft/handel/neue-strategie-bei-aldi-das-hat-das-marketing-aus-der-corona-krise-gelernt/>

CIO



Newsletter Whitepaper Jobs

Preis nicht mehr ausschließlich entscheidend

Doch 50 Jahre später hat sich die Gesellschaft verändert. Dem Verbraucher geht es längst nicht mehr nur um den Preis. Er verlangt inzwischen "neben akzeptablen Preisen auch eine angenehme Einkaufsatmosphäre und ein attraktives Angebot an ökologisch nachhaltigen Produkten", wie der GfK-Handelsexperte Robert Kecskes erklärt. Für immer mehr Kunden sei die Qualität wichtiger als der Preis. Themen wie Nachhaltigkeit, Plastikvermeidung und Bio spielen eine immer größere Rolle. Außerdem wollen die Konsumenten die Einkäufe möglichst bequem alle auf einmal erledigen.

Die Folge: Edeka, Rewe und Co. nahmen den Discountern mit ihrem weitaus größerem Sortiment im vergangenen Jahr Marktanteile ab, wie eine Marktstudie der GfK zeigt. Während Aldi in Großbritannien und den USA den großen Supermärkten auch heute noch sehr erfolgreich Kunden abspenstig macht, geht der Trend in Deutschland in die umgekehrte Richtung. Und was die Sache noch schlimmer macht: Auch der Dauerrivale Lidl schlug sich nach Angaben der Marktforscher noch besser als der Erfinder des Discount-Konzepts.

Aldi reagiert mit Wohlfühlambiente und größerer Auswahl

Aldi ist der Stimmungswandel nicht entgangen und das Unternehmen hat darauf reagiert. "Wir interpretieren den Discount neu, setzen auf ein ansprechenderes Ambiente und eine größere Auswahl. Aber wir machen das behutsam und bleiben unseren Prinzipien treu", betont Aldi-Süd-Sprecher Peter Wübben. Aldi hat in den vergangenen Jahren sein Filialnetz mit Milliardenaufwand modernisiert. Der Discounter setzt inzwischen auf größere Läden, schicke Regale, ausgeklügelte Beleuchtung und ein sorgfältig inszeniertes Wohlfühlambiente. In den Märkten gibt es mittlerweile große Frische-Abteilungen für Obst und Gemüse und ein üppiges Angebot an Backwaren. Außerdem finden sich immer mehr Markenartikel von Persil bis Red Bull im Angebot.

<https://www.cio.de/a/diese-strategie-verfolgt-aldi,3627335>

ALDI wechselt seine Strategie hin von Billig zu Sicherheit/Nähe/Wohlfühlen. Es gibt nur zwei Gründe, das zu tun: Entweder ein signifikanter Umsatzrückgang und weniger Konsument*innen UND/ODER Erhöhung des Marktanteils, billiger als Supermärkte, aber gleiches Ambiente.

Nach meinem Verständnis sollen z.B. die oberen Regale abgebaut werden, dafür die Regale insgesamt länger werden, was nach einer Strategie gerade für Bestager wirkt, die mit Rollator und Co. nicht ans obere Regal kommen. In der weiteren Betrachtung muß dann jedoch geschaut werden, ob es wirklich verträglich ist zu den anderen Anbietern oder nicht.

Randnotiz: Alles direkt in einem Markt zu erhalten, ist ein Konzept für die großen LEH-Ketten, jedoch das kleine Gewerbe geht dabei kaputt, siehe Reformhaus Ohlenbusch; wer Frisches und Bio auch im Discounter erhält, geht kaum noch in Fachgeschäfte.



NWZONLINE > NACHRICHTEN > WIRTSCHAFT > REFORMHAUS SCHLIESST ENDGÜLTIG DIE TÜREN

GESCHÄFTSAUFGABE IN HUDE

Reformhaus schließt endgültig die Türen



Arne Erik Jörgens 20.03.2019, 00:42 Uhr



Ende April wird Inhaberin Maria Ohlenbusch zum letzten Mal öffnen. Ihre Stammkunden können sie künftig an anderer Stelle finden. Warum gibt sie ihren Laden auf?

Hude – Zu übersehen sind die rot-gelben Schilder nicht. „Räumungsverkauf wegen Geschäftsaufgabe – alles muss raus!“, steht dort geschrieben. Mit dem Reformhaus Ohlenbusch an der Parkstraße 9 gibt ein seit 20 Jahren in Hude ansässiger Laden auf. Am Gründonnerstag, 18. April, sollen die Türen im Reformhaus zum letzten Mal geöffnet werden. „Ich bin sehr traurig darüber, das Geschäft schließen zu müssen. Gerne wäre ich in Hude geblieben“, sagt Ladeninhaberin Maria Ohlenbusch. Am Montag begann sie mit dem abschließenden Räumungsverkauf.

Dabei hatte sie erst vor einem Jahr, Ende April 2018, versucht, durch einen Umzug und eine teilweise Neuausrichtung das Ruder noch herumzureißen – doch vergeblich. Von der Parkstraße 3 ging es damals in ein kleineres Geschäft an die Parkstraße 9. Statt 120 waren es nur noch 80 Quadratmeter Verkaufsfläche. Dazu kam eine weitere Spezialisierung auf die Bereiche Naturkosmetik und Geschenkartikel, wohingegen die Frische-Abteilung wegfiel.

3. Wirtschaftliche Verträglichkeit

Eine Kritik, die ich an vielen Gutachten habe, auch an dem vom Büro Acocella zur Verträglichkeit, läßt sich einfach erklären: Der Output hängt ab vom Input.

Ich möchte es bildhaft darstellen: Wenn einem das Haus abgebrannt ist, ist der Schaden, der einem entstanden ist, nicht der aktuelle Marktwert des verbrannten Hauses, sondern der Wert VOR dem Brand.

Ein Gutachten basierend auf der Einschätzung von Marktanteilen NACH Coronakrise und NACH Beginn Ukrainekrieg setzt meines Erachtens zu spät an. Denn durch die Krisen haben sich bei Inflation und Übergewinnen auch die Verbraucher*innen im Konsumverhalten verändert. Zum Beispiel weg von Direktvermarktung wie Wochenmarkt oder Fachgeschäften hin zu Discountern. Das mag im verhältnismäßig reichen Hude nicht relevant gewesen sein. Doch da der Rat auf eine tiefere Verträglichkeitsuntersuchung verzichtet hat, möchte ich vorschlagen, daß die Verwaltung eine einfache Kalkulation anstellt, um zu schauen, ob es Indizien gibt, daß die Marktanteile sich schon im Vorfeld verschoben haben.

Die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters muss als Einzelhandelsgroßprojekt die Ziele der Landesplanung einhalten. Die Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH stellt in ihrem Gutachten² fest, dass das Erweiterungsvorhaben, das als Betrieb zur wohnortbezogenen Nahversorgung angesehen werden kann, den (verbindlichen) Zielen der Landesplanung entspricht. Da das Erweiterungsvorhaben als nicht raumbedeutsam einzustufen ist, ist die Einhaltung des Integrationsgebotes hier nicht relevant. Aus raumordnerischer Perspektive wäre eine Öffnung der betrieblich genutzten Unterführung der Bahntrasse auf dem Firmengelände der Amazonen-Werke sinnvoll, da die Nahversorgungsfunktion des Lebensmitteldiscounters für das südliche Hude dadurch gestärkt werden würde. Das Kongruenzgebot wird mit dem Vorhaben eingehalten und auch das Beeinträchtigungsverbot wird eingehalten, sodass der Bebauungsplan § 2 Abs. 2 BauGB entspricht.

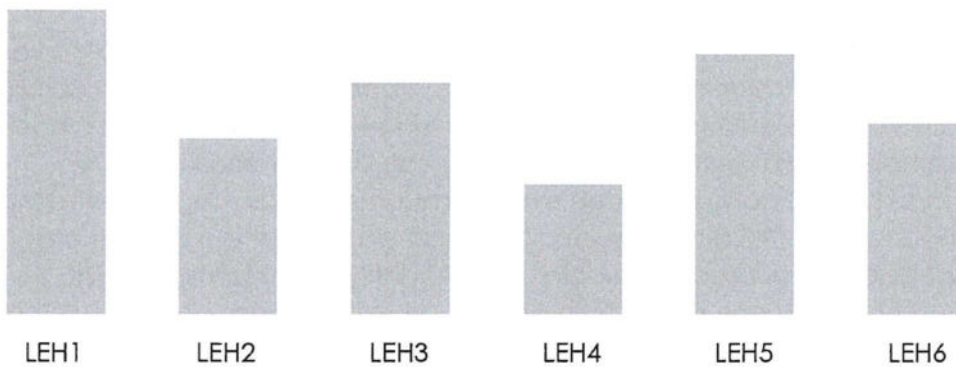
Man könnte versuchen, über die relativen Gewerbesteueranteile rauszufinden, wie sich die Marktanteile prozentual verschoben haben, auch wenn es nur ein Indiz wäre. Gewerbesteuer als Indikator für Umsatzanteil als Indikator für Marktanteile. Nachstehend mal exemplarisch (wenn ALDI hier schon zugelegt haben sollte, wäre das m.E. draufzuschlagen auf den von Acocella ermittelten Wert).

Das nachstehende Beispiel ist rein fiktiv, doch bedenkt man, daß Steuervermeidungstricks etc. nahezu gleich bleiben sollten und Übergewinne sich allgemein auf alle auswirken, könnte die relative Verhältnismäßigkeit bei der Einschätzung helfen.

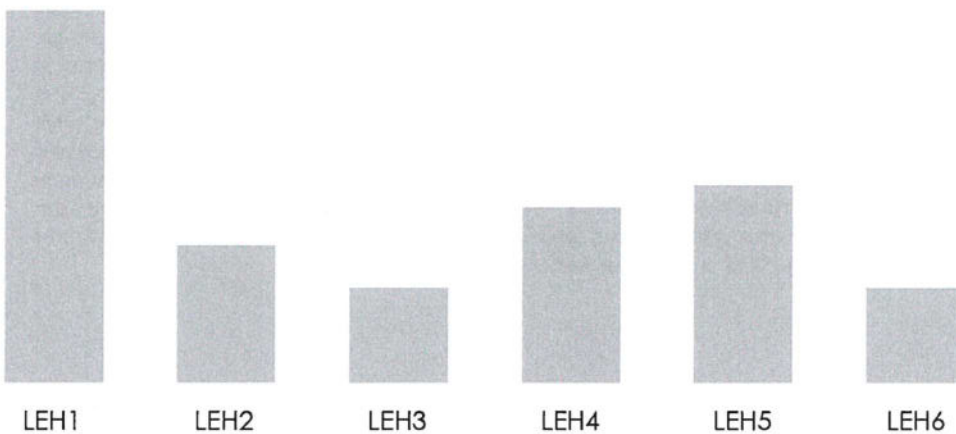
Wichtig: Es geht nicht um die absolute Gewerbesteuereinnahme, sondern um den relativen Zuwachs oder Schwund im Verhältnis zueinander und zu sich selbst. Auch jemand mit viel Umsatz zahlt womöglich wenig Gewerbesteuer, aber wer anteilig 10 Prozent gezahlt hat und dann anteilig 20 Prozent, da würde ich von einer Verdopplung des Marktanteils ausgehen.

Anteiliges Gewerbesteueraufkommen nach Markt (relativ betrachtet)

2018



2023



Die Tunnel-Debatte ist Zukunftsmusik, zeugt jedoch davon, daß man weitere Marktanteile erschließen will. Und niemand investiert ohne Return on Invest (ROI).

Zur kurzweiligen Anbindung der Wohngebiete in Hude-Süd und damit der Sicherstellung der wohnortnahen Lebensmittelversorgung für Hude-Süd ist mittelfristig die Öffnung und Nutzung des Tunnels unter der Bahnlinie als öffentlich nutzbarer Fußgänger- und Radfahrtunnel geplant, sobald dieser Tunnel und die direkt anliegenden Betriebsflächen für die betrieblichen Erfordernisse der Firma Amazone nicht mehr benötigt werden.

4. Oberflächenentwässerung

Beim Baugebiet Amalienstraße hat sich herausgestellt, daß die ursprüngliche Berechnung nicht fachlich qualifiziert war, so kam meines Wissens ein Fachgutachten zum Schluß, nicht mehr 10-Jahres-Ereignisse anzusetzen, sondern 30-Jahres-Ereignisse.

Der genannte Generalentwässerungsplan hat sich überholt und kann nicht mehr als Argumentation angeführt werden.

Zumindest als PDF liegt der Verwaltung die Starkregengefahrenkarte vom OOWV vor.

Deutliche Zunahme der Versiegelung in Hude-Süd, von da aus Oberflächenwasser nach Hude-Nord (siehe allein Marienhude).

Nach damaligem Bebauungsplan ist die Oberflächenentwässerung mit Blick auf heutige Herausforderungen womöglich unterdimensioniert geplant.

Entweder reduziert man wieder die Grundflächenzahl und entsiegelt und/oder folgt dem Angebot des Architekten von ALDI, unter Photovoltaik ein extensives Gründach festzusetzen. Umkehrdächer haben eine Regenwasserretention von bis zu 70%. Dieses hätte auch einen Image-Mehrwert für ALDI. Der Rückstrahleffekt von Gründächern erhöht auch die Photovoltaik-Ausbeute um bis zu 7%.

<https://www.erneuerbareenergien.de/technologie/solar/neue-studie-solaranlagen-auf-gruendaechern-sind-effizienter>

Im Ursprungsbebauungsplan ist eine Überschreitung der gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Grundflächenzahl II (GRZ II) bis 0,9 festgesetzt. Weiterhin ist eine Anpflanzung von heimischen Gehölzen festgesetzt.

4.10 Oberflächenentwässerung

Mit der 1. Änderung am Bebauungsplan Nr. 85 in Hude werden keine Änderungen an der Oberflächenentwässerung vorgenommen.

Für die schadlose Ableitung des Oberflächenwasser wurde bereits ein Oberflächenentwässerungskonzept aufgestellt, das eine Ableitung in den das Plangebiet durchquerenden Regenwasser-Hauptsammler nach Rückhaltung und teilweiser Versickerung im Plangebiet (Grundlage 10-jähriges Ereignis) geplant hat. Zur Rückhaltung sind Stauraumkanäle oder Speicherelemente unter den Stellplatzflächen umgesetzt worden. Durch Rückhaltung und gedroselte Einleitung wird sichergestellt, dass bei einem Bemessungs-Regenereignis nicht mehr Wasser in die Kanalisation und Vorflut eingeleitet wird, als vor der Bebauung.

5. Fazit

Ich habe bedenken mit Blick auf eine etwas umfassendere Sichtweise bei der Verträglichkeit mit Blick auf andere Geschäfte des Lebensmitteleinzelhandels. Davon sollte abhängig sein, ob nur eine Modernisierung oder auch eine Erweiterung der Verkaufsfläche zulässig wäre. Und ALDI wird Hude nicht verlassen, nur weil sie nicht alle Wünsche erfüllt bekämen. Auch wenn der doch sehr aggressiv auftretende Architekt diesen Eindruck anscheinend vermitteln wollte.

Derzeit habe ich den Eindruck, daß es um Marktanteile geht, niemand investiert solch hohe Summen ohne Renditeerwartung.

Vor allem jedoch halte ich die Problematik der Oberflächenentwässerung für kritisch. Mit Blick auf das Gutachten für die Amalienstraße scheinen womöglich sogar noch Regenrückhalteflächen zu fehlen, die damals auf Basis des alten Generalentwässerungsplanes aufgrund der Kalkulation mit 5-jährigen Starkregenereignissen aus dem Flächennutzungsplan entfallen sind (gut für mehr Bauland, schlecht für Regenrückhalt ...).

Ich sehe gerade beim Thema Dachbeschaffenheit mit Blick auf die öffentliche Sitzung auch die grundsätzliche Bereitschaft, über ein Gründach auf dem ALDI-Markt nachzudenken, das könnte einiges entlasten.

Grundsätzlich: Alles nur ganz zentral im Kernort anzusiedeln, kritisiere ich, da mit zunehmendem Alter die Mobilität der Menschen stark eingeschränkt ist, insofern begrüße ich an dem Standort grundsätzlich auch einen Markt. Beachten sollte man nur, daß wir hier nicht mitten in den Einzelhandelskrieg geraten, andere Märkte den Kürzeren ziehen, das Angebot reduziert wird und damit der ganze Markt durcheinandergewirbelt würde. Insbesondere wenn man bedenkt, daß jeder Markt, der aufgegeben werden sollte, auch noch die Marktanteile von ALDI und Co. erhöhen würde.

Die Verwaltung dürfte über die nötigen Zahlen verfügen, um die wirtschaftliche Tragfähigkeit und Zukunftsfähigkeit des LEH ein Stück weit zu bewerten.

[REDACTED]