

Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen

N i e d e r s c h r i f t

Gremium: Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen - öffentlich
Sitzungstermin: Montag, 13.05.2019
Raum: Ratssaal des Rathauses, Sophienstraße 27, 26180 Rastede
Sitzungsbeginn: 16:00 Uhr
Sitzungsende: 18:42 Uhr

Das Ergebnis der Beratung ergibt sich aus den Anlagen, die Bestandteil dieser Niederschrift sind.

Genehmigt und wie folgt unterschrieben:

Vorsitzender:

Bürgermeister:

Protokollführer:

TEILNEHMERVERZEICHNIS

Anwesend sind:

Ausschussvorsitz

Frau Susanne Lamers CDU

ordentliche Mitglieder

Herr Erich Bischoff CDU

Herr Thorsten Menke CDU für Torsten Wilters

Herr Hans-Dieter Röben CDU

Herr Rüdiger Kramer SPD

Herr Lars Krause SPD

Frau Monika Sager-Gertje SPD

Frau Evelyn Fisbeck FDP

Herr stv. BM Gerd Langhorst B90/Grüne

Herr Eckhard Roese B90/Grüne

Verwaltung

Herr Bürgermeister Dieter von Essen

Herr Günther Henkel

Herr Stefan Unnewehr

Herr Fritz Sundermann

Frau Tabea Triebe

Herr Ralf Kobbe

Protokoll

Gäste

Herr Fabian Maaß vom GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung

Herr Hannes Korte vom Planungsbüro Diekmann, Mosebach & Partner

Herr Andreas von Hoeren vom Planungsbüro von Hoeren und Hantke

Frau Ina Rehfeld vom Planungsbüro Nordwestplan

Herr Frank Jacob von der Nordwest-Zeitung Rastede

Frau Britta Lübbers von der Rasteder Rundschau

Herr Dr. Friedrich Scheele von der Residenzort Rastede GmbH

sowie 15 weitere Zuhörer

Entschuldigt fehlen:

ordentliche Mitglieder

Herr stv. BM Torsten Wilters	CDU
Herr Theo Meyer	UWG

VERZEICHNIS DER TAGESORDNUNGSPUNKTE

Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der Sitzung
- 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung
- 3 Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 25.03.2019
- 4 Einwohnerfragestunde
- 5 Wohnraumversorgungskonzept des Landkreises Ammerland
Vorlage: 2019/078
- 6 Aufstellung Bebauungsplans 106 - Ortsmitte Hahn-Lehmden
Vorlage: 2019/084
- 7 Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 13 - Windenergie
Lehmden
Vorlage: 2019/097
- 8 Schlosspark Rastede 2020 - Denkmalpflegerische Zielplanung und weiteres
Vorgehen
Vorlage: 2019/092
- 9 79. Änderung des Flächennutzungsplans - Versorgungszentrum Wahnbek
Vorlage: 2019/013
- 10 4. Änderung des Bebauungsplans 63 B - Versorgungszentrum Wahnbek
Vorlage: 2019/015
- 11 Einwohnerfragestunde
- 12 Schließung der Sitzung

Tagesordnungspunkt 1

Eröffnung der Sitzung

Die Ausschussvorsitzende Frau Lamers eröffnet die Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen um 16:00 Uhr.

Tagesordnungspunkt 2

Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung

Die Ausschussvorsitzende Frau Lamers stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Anwesend sind 10 stimmberechtigte Mitglieder.

Frau Lamers regt an, die Tagesordnungspunkte 9 „79. Änderung des Flächennutzungsplans - Versorgungszentrum Wahnbek“ und 10 „4. Änderung des Bebauungsplans 63 B - Versorgungszentrum Wahnbek“ gemeinsam zu beraten und anschließend separat darüber abzustimmen.

Seitens der Ausschussmitglieder wird dieses Vorgehen einvernehmlich befürwortet.

Der Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt, Straßen beschließt:

Die Tagesordnung wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Tagesordnungspunkt 3

Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 25.03.2019

Der Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt, Straßen beschließt:

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 25.03.2019 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Tagesordnungspunkt 4

Einwohnerfragestunde

Frau Lamers weist darauf hin, dass die Möglichkeit besteht, Fragen an den Bürgermeister zu richten. Es folgt eine Anfrage eines Einwohners die vom Bürgermeister beantwortet wird. Folgendes Anliegen wird inhaltlich thematisiert:

- Umzug der Firma Bohmann in das Industriegebiet am Autobahnkreuz Oldenburg-Nord / Bau einer Müllverbrennungsanlage

Tagesordnungspunkt 5

**Wohnraumversorgungskonzept des Landkreises Ammerland
Vorlage: 2019/078**

Sitzungsverlauf:

Herr Henkel stellt eingangs heraus, dass die Analyse hinsichtlich des Flächen- und Wohnraumbedarfs in der Gemeinde Rastede ebenso wie das Konzept zur vertraglichen Innenentwicklung als eine Grundlage für die bereits beauftragte Fortschreibung des Flächennutzungsplans betrachtet werden sollte.

Herr Maaß vom GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung stellt anhand einer umfangreichen Präsentation, die der Niederschrift als Anlage 1 beigelegt ist, das Wohnraumversorgungskonzept des Landkreises Ammerland für die Gemeinde Rastede vor, wobei er herausstellt, dass Rastede bis 2035 ein Wachstumspotenzial von rund 8 Prozent hat und darauf basierend einen Wohnbaubedarf von rund 1550 vorwiegend kleineren Wohneinheiten aufweist.

Herr Langhorst führt aus, dass ein „weiter so“ nicht der richtige Weg ist, sondern künftig bei der Wohnraumentwicklung wesentlich differenzierter geschaut werden muss, um der Nachfrage nach Wohnraum für Ein- bis Zweipersonenhaushalte gerecht werden zu können. In diesem Zusammenhang sollte schon frühzeitig nach möglichen Fördertöpfen Ausschau gehalten werden, um auch günstigeren Wohnraum anbieten zu können.

Frau Fisbeck bedankt sich ausdrücklich für die Vorstellung des differenzierten Zahlenmaterials, worauf basierend jetzt politische Entscheidungen mit dem Ziel herbeigeführt werden könnten, Rastede weiter voran zu bringen. Um das komplexe Thema zunächst grundlegend aufzuarbeiten, schlägt sie die Gründung einer Arbeitsgruppe vor, um die weitere Beratung im Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vorbereiten zu können.

Herr Kramer weist darauf hin, dass aus seiner Sicht auf Seite 21 des Vortrags die Kernaussage getroffen wird, indem als Handlungsempfehlung die Angebotsausweitung im Mietwohnungsbereich mit Fokus auf kleine, preisgünstige Wohnungen gegeben wird, wobei Eigentümer beziehungsweise Investoren auf Förderungen der N-Bank aufmerksam gemacht werden sollen.

Beschluss:

Das Wohnraumversorgungskonzept des Landkreises Ammerland wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
Nein-Stimmen:
Enthaltung:
Ungültige Stimmen:

Tagesordnungspunkt 6

**Aufstellung Bebauungsplans 106 - Ortsmitte Hahn-Lehmden
Vorlage: 2019/084**

Sitzungsverlauf:

Herr Korte vom Planungsbüro Diekmann, Mosebach und Partner stellt anhand einer Power-Point-Präsentation, die der Niederschrift als Anlage 2 beigelegt ist, die in den Anlagen zur Vorlage erläuterten Anregungen aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie die Abwägungsvorschläge dar und erklärt, dass auf Grundlage der vorliegenden Planungunterlagen die Aufstellung des Bebauungsplans 106 – Ortsmitte Hahn-Lehmden nebst Begründung ohne Änderungen in der nächsten Ratssitzung beschlossen werden kann.

Frau Sager-Gertje begrüßt die vorgestellte Planung, die eine geordnete Entwicklung in der Hahn-Lehmden Ortsmitte ermöglicht und mit der Berücksichtigung der Park&Ride-Anlage eine wichtige Voraussetzung geschaffen wird, um gegebenenfalls später auch noch den seit Jahren gewünschten Bahnhofspunkt realisieren zu können.

Herr Menke schließt sich den Ausführungen von Frau Sager-Gertje vollumfänglich an und ergänzt, dass sich mit der Planung das Ortsbild in Hahn-Lehmden weiter positiv verändern wird.

Beschlussempfehlung:

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen am 13.05.2019 berücksichtigt.
2. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.
3. Der Bebauungsplan 106 mit örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung wird gemäß § 1 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.
4. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
Nein-Stimmen:
Enthaltung:
Ungültige Stimmen:

Tagesordnungspunkt 7

**Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 13 - Windenergie
Lehmden
Vorlage: 2019/097**

Sitzungsverlauf:

Herr Korte vom Planungsbüro Diekmann, Mosebach und Partner stellt anhand einer Power-Point-Präsentation, die der Niederschrift als Anlage 3 beigefügt ist, die in den Anlagen zur Vorlage erläuterten Anregungen aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie die Abwägungsvorschläge dar und erklärt, dass auf Grundlage der vorliegenden Planungunterlagen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 13 – Windenergie Lehmden nebst Begründung und Umweltbericht ohne Änderungen in der nächsten Ratssitzung beschlossen werden kann.

Herr Bischoff führt aus, dass nach der erforderlichen neuen Kartierung von Flora und Fauna nunmehr der Beschlussfassung nichts mehr im Wege steht, sodass der Satzungsbeschluss gefasst werden kann.

Frau Fisbeck ergänzt, dass die FDP/FFR-Gruppe die Windenergie an diesem Standort unterstützt, zumal von den Bürgerinnen und Bürgern keine Einwendungen kamen.

Beschlussempfehlung:

1. Die im Rahmen 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 13.05.2019 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 13 – Windenergie Lehmden – mit örtlichen Bauvorschriften, Begründung und Umweltbericht wird gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
Nein-Stimmen:
Enthaltung:
Ungültige Stimmen:

Tagesordnungspunkt 8

Schlosspark Rastede 2020 - Denkmalpflegerische Zielplanung und weiteres Vorgehen

Vorlage: 2019/092

Sitzungsverlauf:

Herr Dr. Scheele weist anhand einiger Folien (Anlage 4 zur Niederschrift) auf die große Bedeutung des Rasteder Schlossparks hin, der als Alleinstellungsmerkmal gesehen werden muss und erhebliches Potenzial im Hinblick auf die künftig vorge-sehene kulturhistorische touristische Vermarktung für Rastede birgt.

Herr von Hoeren vom Planungsbüro Hoeren und Hantke stellt anschließend auf Grundlage einer umfassenden Präsentation (Anlage 5 zur Niederschrift) die Zielpla-nung und die angedachten Maßnahmen vor, wobei er herausstellt, dass der Schlosspark in seiner Gänze noch sehr gut erhalten ist und 75 bis 80 Prozent des Wegesystems dem historischen Vorbild entsprechen.

Auf Nachfrage von Frau Lamers erklärt Dr. Scheele, dass die nunmehr vorliegende Zielplanung Grundlage für bereits in Aussicht gestellte Fördergelder ist und jetzt die Möglichkeit besteht, den denkmalgeschützten Schlosspark modular über Jahre als sogenanntes Dekadenprojekt weiter zu entwickeln.

Frau Fisbeck betont, dass es bei diesem Themenkomplex sehr wichtig ist mit dem Bürgern zu kommunizieren, um für Verständnis für die notwendigen Eingriffe zu wer-ben.

Auf weitere Anfrage von Frau Fisbeck erklärt Herr von Hoeren, dass er gerne bereit ist, auch mit Bürgerinnen und Bürger eine öffentliche Radtour anzubieten, um insbe-sondere die Maßnahmen vorzustellen, die eine große Außenwirkung haben könnten.

Herr Röben bedankt sich für die ausführliche Vorstellung der Konzeption, die eine wichtige Grundlage für künftige Entscheidungen darstellt, sodass sich jetzt der Fach-ausschuss in weiteren Schritten mit der Umsetzung und vor allem der Bezahlung der jeweiligen Projekte auseinandersetzen kann.

Herr Kramer stellt noch einmal heraus, dass der Schlosspark ein einzigartiges Juwel darstellt, der zwar kulturhistorisch vermarktet werden soll, jedoch gleichzeitig auch für die vielfältigen Aktivitäten der Rasteder Bürgerinnen und Bürger zur Verfügung ste-hen muss. Er begrüßt zudem ausdrücklich die vorgestellten sieben Maßnahmen, die aus Sicht der SPD-Fraktion in der Form auch abgearbeitet werden könnten. Dessen ungeachtet sollte stets versucht werden, bei allen Maßnahmen den ehrenamtlich tä-tigen Freundeskreis Schlosspark mit einzubeziehen.

Herr Langhorst bittet abschließend ergänzend darum, seitens der Verwaltung zu ver-suchen, die forstwirtschaftliche Nutzung des Schlossparks durch das Haus Olden-burg enger auf die Zielplanung abzustimmen.

Beschluss:

Der Bericht wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	
Enthaltung:	
Ungültige Stimmen:	

Tagesordnungspunkt 9

**79. Änderung des Flächennutzungsplans - Versorgungszentrum Wahnbek
Vorlage: 2019/013**

Sitzungsverlauf:

Herr Röben nimmt an der Beratung und Abstimmung zu den Tagesordnungspunkten 9 und 10 nicht teil, sodass nunmehr 9 stimmberechtigte Mitglieder des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen anwesend sind.

Frau Rehfeld vom Planungsbüro Nordwestplan stellt anhand einiger Folien, die der Niederschrift als Anlage 6 beigefügt sind, die Grundzüge der Planung sowie die angedachte Gebäudestruktur vor.

Herr Krause zeigt sich erfreut darüber, dass es entsprechend den vorliegenden Planungen gelingt, in Wahnbek einen für einen Ortsteil dieser Größe angemessenen Vollsortimenter ansiedeln zu können und zugleich die aktuell unglückliche Anlieferungszone an die Schulstraße zu verlagern und somit zu entschärfen. Dessen ungeachtet bedauert er, dass es bislang nicht gelungen ist, einen Dorfplatz mit Aufenthaltsqualität zu schaffen und dies mit der geplanten unattraktiven Gebäudestruktur auch künftig nicht gelingen kann. Herr Krause bemerkt abschließend, dass die SPD mit der Architektur des Gebäudes nicht einverstanden ist, jedoch aufgrund der eingangs gemachten positiven Effekte bezüglich der Versorgungssituation in Wahnbek die Beschlüsse mittragen kann.

Frau Fisbeck begrüßt die vorgestellte Planung ausdrücklich, die die Ansiedlung eines großzügigen Edeka-Marktes in Wahnbek ermöglicht, der in Rastede schon lange vermisst wird. Sie hinterfragt, ob und inwieweit im Dachgeschoss des angedachten Gebäudes noch eine Wohnnutzung erfolgen kann und welche Perspektiven es für den alten NP-Markt gibt.

Herr Langhorst weist darauf hin, dass die vorgestellte Bauform bereits seit Jahren überholt ist und der Dorfplatz jegliche Aufenthaltsqualität vermissen lässt, sodass er sich dafür ausspricht, die gesamte Fläche zu überprüfen und vor dem Hintergrund der ursprünglichen Planung mit einer höherwertigen Architektur (Döpker-Pläne um das Jahr 2000) zu schauen, was heute realisierbar ist. Da die Nahversorgung in Wahnbek grundsätzlich gesichert ist, regt er an, die Pläne in Ruhe noch einmal zu überprüfen, um mit erforderlichen Veränderungen einen zeitgemäßen Dorfmittelpunkt zum Einkaufen und Verweilen schaffen zu können.

Herr Henkel führt aus, dass der Investor bei der vorgestellten Planung den architektonischen Gedanken fortgesetzt und bewusst nicht den aktuellen „Zeitgeist“ aufgegriffen hat. Er weist hinsichtlich der Ausführungen von Herrn Langhorst darauf hin, dass die seinerzeitigen anspruchsvollen Döpker-Pläne zum Versorgungszentrum aufgrund der hohen Mietpreise nicht umgesetzt werden konnten, sodass die aktuelle Version die einzige Möglichkeit darstellte, ein Versorgungszentrum in Wahnbek umzusetzen. Bezüglich der Dorfplatznutzung betont er, dass die Bevölkerung den Platz beispielsweise beim Maibausetzen nicht angenommen hat und mittlerweile auch der Adventsmarkt auf dem Gelände der Grundschule stattfindet. Mit Blick auf die Anfrage

von Frau Fisbeck bezüglich der angesprochenen Wohnnutzung legt er dar, dass diese Thematik bislang nicht im Fokus stand und schwierig mit den Lärmimmissionen eines Versorgungszentrums in Einklang zu bringen ist.

Auf Nachfrage von Herrn Kramer bezüglich der angedachten Lärmschutzwand erklärt Frau Rehfeld, dass eine mögliche Schallschutzwand im Anlieferungsbereich des neuen Supermarktes durch die vorhandene Wallhecke optisch nicht sichtbar wird.

Herr Bischoff legt dar, dass mittlerweile seit drei Jahren geplant wird und jetzt dem Investor nicht vorgeschrieben werden kann, wie er bauen soll, zumal sich die Bevölkerung bereits seit einiger Zeit einen Vollsortimenter vor Ort wünscht.

Herr Langhorst mahnt an, die Gesamtsituation zu betrachten und gegebenenfalls auch den Abriss der vorhandenen Gebäude in die Überlegungen mit einzubeziehen, um den Platz als Versorgungszentrum und Dorfplatz komplett neu überplanen zu können. Er unterstreicht, dass die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen die Planung in der vorhandenen Form nicht mittragen kann.

Herr Kramer erkundigt sich, ob und inwieweit die Firma Edeka gestalterische Vorgaben für den Bau des Einkaufsmarktes macht.

Herr Henkel führt aus, dass es bei den Gesprächen mit der Firma Edeka in erster Linie um die Versorgungsfunktion und die Vergrößerung der Verkaufsfläche auf 1200 Quadratmeter ging, ohne dabei die gestalterischen Aspekte näher zu erörtern. Er unterbreitet den Vorschlag, jetzt zunächst die Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans in die frühzeitige Beteiligung zu geben und seitens der Verwaltung parallel noch einmal das Gespräch mit dem Investor zu suchen, um zu erörtern, ob und inwieweit noch architektonische Veränderungen möglich sind.

Frau Lamers und Herr Kramer signalisieren grundsätzliche Zustimmung zu dem Vorschlag von Herrn Henkel.

Beschlussempfehlung:

1. Die Aufstellung der 79. Flächennutzungsplanänderung wird beschlossen.
2. Der Vorentwurf zur 79. Änderung des Flächennutzungsplanes wird beschlossen.
3. Auf dieser Grundlage wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch in Form einer einmonatigen Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch durchgeführt

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	2
Enthaltung:	
Ungültige Stimmen:	

Tagesordnungspunkt 10

**4. Änderung des Bebauungsplans 63 B - Versorgungszentrum Wahnbek
Vorlage: 2019/015**

Sitzungsverlauf:

Es wird auf die Beratung unter TOP 9 verwiesen.

Es erfolgt keine weitere Aussprache.

Beschlussempfehlung:

1. Die Änderung des Bebauungsplans 63 B – Ortszentrum Wahnbek wird beschlossen.
2. Der Vorentwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplans 63 B – Ortszentrum Wahnbek einschließlich Begründung und Umweltbericht wird beschlossen.
3. Auf dieser Grundlage wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Form einer einmonatigen Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	2
Enthaltung:	
Ungültige Stimmen:	

Tagesordnungspunkt 11

Einwohnerfragestunde

Frau Lamers weist darauf hin, dass die Möglichkeit besteht, Fragen an den Bürgermeister zu richten. Es folgen mehrere Anfragen von Einwohnern und Einwohnerinnen, die vom Bürgermeister beziehungsweise von Mitarbeitern der Verwaltung beantwortet werden. Folgende Anliegen werden inhaltlich thematisiert:

- Einflussmöglichkeiten auf die Planung „Versorgungszentrum Wahnbek“
- Mögliche Probleme mit der Bushaltestelle Elbestraße bei der Anlieferung durch Edeka

Tagesordnungspunkt 12

Schließung der Sitzung

Die Ausschussvorsitzende Frau Lamers schließt die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt, Straßen um 18:42 Uhr.