Gemeinde Rastede
Der Bürgermeister

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, 07.09.2020**
Raum:	**Neue Aula der KGS Rastede, Bahnhofstraße 5, 26180 Rastede**
Sitzungsbeginn:	**17:00 Uhr**
Sitzungsende:	**20:15 Uhr**

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

Genehmigt und wie folgt unterschrieben:

Vorsitzender:

Bürgermeister:

Protokollführer:

T E I L N E H M E R V E R Z E I C H N I S

Anwesend sind:

Ausschussvorsitz

Herr Hans-Dieter Röben	CDU

ordentliche Mitglieder

Herr Erich Bischoff	CDU
Herr Hendrik Lehners	CDU
Herr Reiner Wessels	CDU
Herr Rüdiger Kramer	SPD
Frau Monika Sager-Gertje	SPD
Herr Horst Segebade	SPD
Frau Dr. Sabine Eyting	B90/Grüne
Herr Eckhard Roese	B90/Grüne
Frau Evelyn Fisbeck	FDP
Herr Theo Meyer	UWG

Verwaltung

Herr Bürgermeister Lars Krause	
Herr Stefan Unnewehr	
Frau Sandra Ahlers	
Frau Insa Hemmersbach	
Herr Jörn Rabius	
Herr Ralf Kobbe	Protokoll

Gäste

Herr Dirk Bakenhus	UWG
Frau Sylke Heilker	CDU

Herr Frank Jacob von der Nordwest-Zeitung Rastede
Frau Britta Lübbers von Rasteder Rundschau
Herr Stephan Janssen vom Ingenieurbüro Börjes
Frau Ina Rehfeld vom Planungsbüro NWP
sowie 14 weitere Zuhörer

V E R Z E I C H N I S D E R T A G E S O R D N U N G S P U N K T E

Öffentlicher Teil

1 Eröffnung der Sitzung

2 Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung

3 Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 11.05.2020

4 Einwohnerfragestunde

5 Sachstandsbericht - Straßenbaumaßnahme "Im Göhlen"

6 79. Änderung des Flächennutzungsplanes - Ortszentrum Wahnbek
Vorlage: 2020/090

7 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63B - Ortszentrum Wahnbek
Vorlage: 2020/091

8 Veränderung von Vergabekriterien für die Reihenhausbebauung in Wohnbaugebieten
Vorlage: 2020/122

9 Einwohnerfragestunde

10 Schließung der Sitzung

Tagesordnungspunkt 1

Eröffnung der Sitzung

Der Ausschussvorsitzende Herr Röben eröffnet die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt, Straßen um 17:00 Uhr.

Tagesordnungspunkt 2

Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung

Der Ausschussvorsitzende Herr Röben stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Anwesend sind 11 stimmberechtigte Mitglieder.

Herr Röben regt an, nach dem Fachvortrag zu Tagesordnungspunkt 5 „Sachstandsbericht - Straßenbaumaßnahme Im Göhlen" eine Sitzungsunterbrechung vorzunehmen, um den Gästen die Möglichkeit zu eröffnen, Verständnisfragen zu stellen. Zudem bittet er darum, die Tagesordnungspunkte 6 „79. Änderung des Flächennutzungsplanes - Ortszentrum Wahnbek“ und 7 „4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63B - Ortszentrum Wahnbek“ wie üblich 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 11.05.2020

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

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 11.05.2020 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Tagesordnungspunkt 4

Einwohnerfragestunde

Es werden keine Fragen an den Bürgermeister gestellt.

Tagesordnungspunkt 5

Sachstandsbericht - Straßenbaumaßnahme "Im Göhlen"

Sitzungsverlauf:

Herr Stephan Janssen vom Ingenieurbüro Börjes stellt anhand einer Präsentation, die der Niederschrift als Anlage 1 beigefügt ist, einen Sachstandsbericht zur Straßenbaumaßnahme „Im Göhlen“ vor und macht insbesondere auf die bislang vorgenommenen Arbeiten, die aufgetretenen Mängel an der eingebauten Holzspundwand und den Winkelstützen, die Sicherungsmaßnahmen sowie die vorgesehenen Maßnahmen zur Mängelbeseitigung aufmerksam.

Herr Röben unterbricht wie vereinbart um 17:16 Uhr die Sitzung, um den anwesenden Bürgerinnen und Bürger Gelegenheit zu geben, Verständnisfragen zur Straßenbaumaßnahme „Im Göhlen“ zu stellen. Folgende Anliegen werden inhaltlich thematisiert:

- Gefahr der Unterspülung im Böschungsbereich
- Drainage für den Hankhauser Busch
- Auswirkungen von Starkregenereignissen
- Hydraulische Berechnung und deren Überprüfung für die Hankhauser Bäke
- Ökologische Auswirkungen des Bauwerks
- Beweissicherung
- Beschädigung von Bäumen
- Berücksichtigung der Hankhauser Bäke im Bebauungsplan 100
- Durchführung der Schwingungsmessungen
- Stärkere Beteiligung der Anlieger
- Prüfung einer alternativen Planung
- Auslastung der vorhandenen Rohrleitungen in der Bäke
- Sicherheitsgeländer an der Hankhauser Bäke
- Mehrkosten durch die Sanierung
- Sachgerechte Durchführung der Erschließungsarbeiten im Baugebiet
- Zeitlicher Rahmen der Sanierungsmaßnahme

Herr Röben eröffnet nach der Sitzungsunterbrechung um 18:12 Uhr die Sitzung, um mit der Beratung fortfahren zu können.

Bürgermeister Krause weist ergänzend zu den Ausführungen von Herrn Janssen darauf hin, dass die Gemeinde Rastede beim Oberverwaltungsgericht (OVG) in Lüneburg die Aufhebung der vorübergehenden Außervollzugsetzung des Bebauungsplans 100 „Im Göhlen“ beantragt hat. Er führt weiter aus, dass die Gutachten zu den Bebauungsplan ergänzt wurden und inzwischen beim OVG vorliegen, sodass die Verwaltung nach aktuellem Kenntnisstand davon ausgeht, dass innerhalb der nächsten zwei Wochen eine Antwort vorliegt.

Herr Kramer gibt zu verstehen, dass die Sorgen und Nöte der Bürger ernst genommen werden müssen und darauf geachtet werden muss, dass die Kosten für die Beseitigung der Mängel auch von der beauftragten Firma übernommen werden.

Darüber hinaus erinnert er daran, dass die SPD-Fraktion sich im Rahmen des Bauleitplanverfahrens gegen die Erschließung ausgesprochen hat und bereits zu diesem Zeitpunkt die möglichen Probleme aufgezeigt hat.

Auf Nachfrage von Herrn Roese erklärt Herr Janssen, dass das ursprünglich nicht vorgesehene Geländer entlang der Hankhauser Bäke aus Sicherheitsgründen jetzt berücksichtigt werden soll.

Frau Eyting gibt zu verstehen, dass man sich nicht auf technische Vorschriften und Grenzwerte zurückziehen darf, sondern die von den Anliegern aufgezeigte Situation ernst nehmen muss und gegebenenfalls ergänzende Maßnahmen wie beispielsweise einen künstlichen Überschwemmungsbereich als Puffer (Ausgleichsfläche) mit anlegen sollte.

Herr Lehners erinnert daran, dass es seinerzeit für eine Verrohrung der Bäke keine wasserrechtliche Erlaubnis gab und der Ausbau des Hasenbülts aus rechtlichen Gründen nicht möglich war, jedoch die Erschließungssituation mit der späteren Öffnung des Koppelwegs und des Harry-Wilters-Rings entzerrt wird. Hinsichtlich des erneuten Klageverfahrens erkundigt er sich, wann die Verwaltung davon Kenntnis hatte. Darüber hinaus bittet er die Verwaltung noch einmal abzuklären, ob und inwieweit eine Erschließung über den Hasenbült inzwischen möglicherweise rechtlich zulässig wäre.

Hinweis: Die mit der Sache beauftrage Anwaltskanzlei hat die Verwaltung am 18.03.2020 darüber informiert, dass ein Antrag auf einstweilige Verfügung beim OVG eingegangen ist.

Auf weitere Nachfrage von Herrn Lehners erläutert Bürgermeister Krause, dass nach Bekanntwerden der Außervollzugsetzung die Öffentlichkeit und auch die neuen Grundstückseigentümer im Baugebiet „Im Göhlen“ unverzüglich informiert wurden.

Im weiteren Verlauf werden von Herrn Wessels, Herrn Theo Meyer und Frau Fisbeck noch einige Verständnisfragen zur Baumaßnahme und dem Sanierungsumfang gestellt, die von Herrn Janssen und Herrn Rabius beantwortet werden.

Herr Kramer und Frau Dr. Eyting regen abschließend an, gegebenenfalls noch einmal über alternative beziehungsweise ergänzende Planungen nachzudenken, um künftigen Überschwemmungen entgegnen zu können.

Herr Unnewehr legt dar, dass es jetzt in erster Linie darum geht, die Mängel zu beseitigen sowie die Statik und Befestigung zur Mängelbeseitigung ordnungsgemäß zu planen. Von daher geht es letztendlich nur um einen Teil der Baugenehmigung, sodass es nicht zielführend ist, das ganze Verfahren mit den vorliegenden Fachgutachten und Berechnungen wieder infrage zu stellen.

Beschluss:

Der Bericht wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	
Enthaltung:	
Ungültige Stimmen:	

Tagesordnungspunkt 6

79. Änderung des Flächennutzungsplanes - Ortszentrum Wahnbek
Vorlage: 2020/090

Sitzungsverlauf:

Frau Rehfeld vom Planungsbüro Nordwestplan (NWP) stellt anhand einer Präsentation, die der Niederschrift als Anlage 2 beigefügt ist, noch einmal die wesentlichen Inhalte der 79. Änderung des Flächennutzungsplans – Ortszentrum Wahnbek sowie der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63B - Ortszentrum Wahnbek vor und informiert ausführlich über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen sowie den daraus resultierenden Abwägungsvorschlägen.

Herr Kramer stellt heraus, dass auch Wahnbek, Ipwege und Loy Anspruch auf eine gut ausgestattete Nahversorgung haben, die den heutigen Anforderungen gerecht wird. Im Übrigen wurden die Anregungen der Bürgerinnen und Bürger weitestgehend berücksichtigt, erforderliche Prüfungen absolviert und die Optik angepasst, sodass die SPD-Fraktion den Beschlussvorschlag gerne mitträgt.

Frau Fisbeck zeigt sich schockiert über die optische Ausführung des Gebäudes, das aus ihrer Sicht ein absoluter Fremdkörper darstellt, der dem Umfeld nicht gerecht wird. Im Übrigen betont sie, dass ein Supermarkt mit der einhergehenden Lärmentwicklung nicht gegen den Willen der besorgten Anlieger gebaut werden darf, sondern im Einklang mit der Nachbarschaft. Vor diesem Hintergrund ist eine größtmögliche Lärmvorsorge aus ihrer Sicht unabdingbar, um Probleme wie in Rastede beim Bau des neuen REWE- und ALDI-Marktes von vornherein zu verhindern.

Frau Rehfeld weist darauf hin, dass die grafische Darstellung lediglich ein Beispiel ist und Vorgaben zur Gebäude-Optik später noch über einen städtebaulichen Vertrag vorgegeben werden können.

Herr Bischoff bemerkt, dass sich der Rat bereits vor rund fünf Jahren für einen von der Bevölkerung gewünschten neuen Markt entschieden hat, sodass den Planungen jetzt zugestimmt werden sollte, zumal die gezeigte Grafik noch nicht die Endfassung darstellt.

Frau Dr. Eyting weist darauf hin, dass bereits im Rahmen der Beratungen im Mai 2019 eine attraktivere Platzgestaltung eingefordert wurde, sodass es sehr ärgerlich ist, dass erst jetzt in der Sitzung die Gebäude-Entwürfe gezeigt werden, anstatt sie vorab den Fraktionen zur Beratung zur Verfügung zu stellen. Dessen ungeachtet regt sie an, als Ausgleich für den zu fällenden Baum im direkten Umfeld zwei neue Eichen zu pflanzen.

Frau Rehfeld macht darauf aufmerksam, dass es aus platzgründen schwierig werden kann, im Plangebiet zwei neue Eichen zu pflanzen, sodass eine entsprechende Nachpflanzung im Umfeld des gesamten Dorfplatzes gegebenenfalls ebenfalls über den städtebaulichen Vertrag geregelt werden müsste.

Auf Nachfrage von Frau Dr. Eyting erklärt Frau Ahlers, dass die Gestaltung des Gebäudes über den städtebaulichen Vertrag geregelt werden kann, der parallel zum Satzungsbeschluss vorbereitet und im Verwaltungsausschuss beschlossen wird.

Frau Dr. Eyting befürchtet, dass möglicherweise mit dem Satzungsbeschluss bereits die Eiche gefällt wird, bevor die Planungen für den Bau des Supermarktes überhaupt abgeschlossen sind.

Bürgermeister Krause legt dar, dass es die absolute Sicherheit nicht geben wird, jedoch in einen örtlichen Investor zunächst entsprechendes Vertrauen gesetzt werden sollte.

Herr Theo Meyer äußert sich hinsichtlich der Gebäudegestaltung ebenfalls kritisch, betont jedoch, dass für die UWG-Fraktion die zeitgemäße Versorgung Wahnbeks im Vordergrund steht.

Herr Roese erklärt, dass die Kompensation der zu entfernenden Eiche sinnvoll erscheint, sodass an den von Frau Dr. Eyting gewünschte Nachpflanzungen festgehalten werden sollte.

Bürgermeister Krause gibt zu verstehen, dass die Verwaltung die Anregung aufnimmt und bei den weiteren Gesprächen mit dem Investor berücksichtigt.

Auf Anfrage von Frau Fisbeck erklärt Frau Rehfeld, dass keine neuen Stellplätze erforderlich werden, da der Supermarkt lediglich von der Nord- auf die Westseite verlagert wird.

Beschlussempfehlung:

1. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 07.09.2020 berücksichtigt.

2. Dem Entwurf zur 79. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung und Umweltbericht wird zugestimmt.

3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	1
Enthaltung:	
Ungültige Stimmen:	

Tagesordnungspunkt 7

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63B - Ortszentrum Wahnbek
Vorlage: 2020/091

Sitzungsverlauf:

Es wird auf die Beratung unter TOP 6 verwiesen.

Beschlussempfehlung:

1. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 07.09.2020 berücksichtigt.

2. Der Entwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplanes 63B - Ortszentrum Wahnbek einschließlich Begründung und Umweltbericht wird beschlossen.

3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	1
Enthaltung:	
Ungültige Stimmen:	

Tagesordnungspunkt 8

Veränderung von Vergabekriterien für die Reihenhausbebauung in Wohnbaugebieten
Vorlage: 2020/122

Sitzungsverlauf:

Herr Lehners, Frau Sager-Gertje, Frau Dr. Eyting und Herr Theo Meyer erläutern übereinstimmend, dass die Begründung für die Änderung der Vergabekriterien schlüssig ist, sodass dem Beschlussvorschlag gefolgt werden kann, zumal die ursprüngliche Zielsetzung grundsätzlich erhalten bleibt.

Beschlussempfehlung:

Bei der Vergabe von Reihenhausgrundstücken an Bauherrengemeinschaften sind die Vergaberichtlinien der Gemeinde Rastede über die Vergabe von gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücken sowie das ergänzende Kriterium „Vorherige Gewährung von Grundeigentum für Wohnzwecke durch die Gemeinde“ nicht zu berücksichtigen, wenn wenigstens 60 % der Reihenhausgrundstücke eines Baukomplexes diese Kriterien erfüllen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	
Enthaltung:	
Ungültige Stimmen:	

Tagesordnungspunkt 9

Einwohnerfragestunde

Herr Röben weist darauf hin, dass die Möglichkeit besteht, Fragen an den Bürgermeister zu richten. Es folgen mehrere Anfragen von Einwohnerinnen und Einwohner, die vom Bürgermeister beantwortet werden. Folgende Anliegen werden inhaltlich thematisiert:

- Zuwegung für das Baugebiet „Im Göhlen“
- Visualisierung der Straßenausbaumaßnahe „Im Göhlen“
- Alternative Erschließungsmöglichkeiten für das Baugebiet „Im Göhlen“
- Nachweis über das Fassungsvermögen der Hankhauser Bäke
- Überprüfung der hydraulischen Berechnung der Hankhauser Bäke
- Generalentwässerungsplan für die Gemeinde Rastede
- Lärmbeeinträchtigung durch einen neuen Supermarkt in Wahnbek
- Lärmschutzmaßnahmen für den geplanten Supermarkt in Wahnbek
- Beteiligung an der Detailplanung für den Supermarkt in Wahnbek
- Aktuelle Lärmmessung an der Schulstraße
- Situation der Bushaltestelle vor dem Dorfplatz in Wahnbek
- Bedeutung des Status Mischgebiet
- Einfluss auf die Gestaltung des geplanten EDEKA-Marktes
- Zukünftige Nutzung des aktuellen NP-Marktes

Tagesordnungspunkt 10

Schließung der Sitzung

Der Ausschussvorsitzende Herr Röben schließt die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt, Straßen um 20:15 Uhr.