

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: Dienstag, 29.09.2020
Raum: Neue Aula der KGS Rastede, Bahnhofstraße 5, 26180 Rastede
Sitzungsbeginn: 17:00 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

Herr Hans-Dieter Röben CDU

ordentliche Mitglieder

Herr Erich Bischoff CDU

Herr Hendrik Lehnert CDU

Herr Reiner Wessels CDU

Frau Kerstin Icken SPD bis 18:10 Uhr für Theo Meyer

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

Verwaltung

Herr Bürgermeister Lars Krause

Herr Stefan Unnewehr

Frau Sandra Ahlers

Herr Ralf Kobbe Protokoll

Gäste

Frau Britta Lübbers von der Rasteder Rundschau

Frau Ulrike Petrich von der Ammerländer Wohnungsbau Gesellschaft

Frau Janina Lasar vom Planungsbüro Diekmann, Mosebach & Partner

sowie 9 weitere Zuhörer

Entschuldigt fehlen:

ordentliche Mitglieder

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 07.09.2020
- 4 Einwohnerfragestunde
- 5 Vorstellung der Ammerländer Wohnungsbau Gesellschaft mbH
- 6 4. Änderung Bebauungsplan Nr. 14 - Schulstraße 80 (Wahnbek)
Vorlage: 2020/134
- 7 Einwohnerfragestunde
- 8 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.

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

Die Tagesordnung wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Tagesordnungspunkt 3

Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 07.09.2020

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

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 07.09.2020 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Tagesordnungspunkt 4

Einwohnerfragestunde

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

- Konzepte zur E-Mobilität und Ladeinfrastruktur
- Ausreichende Anzahl an Pkw-E-Ladestationen
- Bessere Ausschilderung der Pkw-E-Ladestation an der Oldenburger Straße
- Umsetzung von ersten Maßnahmen zur Schaffung der Klimaneutralität
- Stellenbeschreibung Klimaschutzmanager

Tagesordnungspunkt 5

Vorstellung der Ammerländer Wohnungsbau Gesellschaft mbH

Sitzungsverlauf:

Frau Petruch von der Ammerländer Wohnungsbau Gesellschaft (AWG) informiert anhand eines Power-Point-Vortrags, der der Niederschrift als Anlage 1 beigelegt ist, über Hintergründe und Aufgaben der Ammerländer Wohnungsbau, die Situation in der Gemeinde Rastede sowie die Aufgabenstellung der Zukunft.

Frau Fisbeck erinnert eingangs noch einmal an ihren Antrag aus dem Jahr 2019 und erkundigt sich ergänzend, welche Grundstückspreise angemessen wären, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, und welche Wohnungsgrößen am stärksten nachgefragt werden.

Frau Petruch erläutert, dass diesbezüglich kein konkreter Kaufpreis genannt werden kann, sondern sehr viel auch von der Ausnutzbarkeit des Grundstücks abhängt, so dass diese beiden Faktoren in Kombination gesehen werden müssen. Hinsichtlich der am stärksten nachgefragten Wohnungsgrößen führt sie aus, dass derzeit im Ammerland in erster Linie kleinere Single-Wohnungen um die 50 Quadratmeter nachgefragt werden und auch rund 65 Quadratmeter große Wohnungen für Paare begehrt sind.

Frau Dr. Eyting gibt zu verstehen, dass das Alleinerziehendenprojekt „Patchwork-Hus“ sehr interessant klingt, hinterfragt in diesem Zusammenhang jedoch, wie sichergestellt werden kann, dass keine Partner mit einziehen.

Frau Petruch legt dar, dass der Einzug von neuen Partnern grundsätzlich nicht verhindert werden kann, aber diese Situation sich bislang noch nicht ergeben hat.

Auf weitere Nachfrage von Frau Dr. Eyting macht Frau Petruch deutlich, dass sie für den Bau eines Sechsen-Parteienhaus bei angemessener Grundstücksausnutzbarkeit einen Grundstückskaufpreis von unter 150 Euro pro Quadratmeter für erforderlich hält, um bezahlbaren Wohnraum zu üblichen Mietpreisen der Ammerländer Wohnungsbau schaffen zu können.

Herr Kramer regt an, sofern möglich, gegebenenfalls auf den vorhandenen Grundstücken bauliche Erweiterungen vorzunehmen.

Frau Petruch bemerkt, dass bereits alle Grundstücke hinsichtlich möglicher baulicher Ergänzungen umfänglich untersucht wurden, jedoch sich kein Handlungsspielraum ergeben hat. Sie weist ergänzend darauf hin, dass an den jeweiligen Standorten künftig vermehrt noch Stellplätze für elektrisch betriebene Rollatoren und E-Bikes mit entsprechenden Lademöglichkeiten geschaffen werden müssen, um der zunehmenden Nachfrage auf diesem Gebiet gerecht werden zu können.

Frau Icken verlässt nach der Aussprache um 18:10 Uhr den Sitzungssaal, sodass ab Tagesordnungspunkt 6 nur noch 10 stimmberechtigte Mitglieder des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen anwesend sind.

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Tagesordnungspunkt 6

**4. Änderung Bebauungsplan Nr. 14 - Schulstraße 80 (Wahnbek)
Vorlage: 2020/134**

Sitzungsverlauf:

Frau Janina Lasar vom Planungsbüro Diekmann, Mosebach & Partner erläutert anhand einiger Folien (Anlage 2 der Niederschrift) die Grundzüge der Planung und weist dabei insbesondere auf die Herleitung aus dem Konzept zur verträglichen Innenentwicklung hin.

Herr Lehnert begrüßt die angedachte Nachverdichtung in zentraler Lage in Wahnbek, die sich dem örtlichen Umfeld anpasst, sodass die CDU-Fraktion die vorliegende Beschlussempfehlung mitträgt.

Herr Kramer schließt sich den Ausführungen weitestgehend an und führt ergänzend aus, dass ein hoher Wohnraumbedarf in der Gemeinde vorhanden ist und die Örtlichkeit sehr gut geeignet ist, eine angemessene Verdichtung vorzunehmen.

Herr Roeser erinnert daran, dass er das Konzept zur verträglichen Innenentwicklung grundsätzlich sehr kritisch sieht und das aktuell vorliegende Beispiel in Wahnbek deutlich aufzeigt, welcher hohe Grad der Versiegelung erreicht wird. Er spricht sich gerade vor dem Hintergrund des Klimawandels mit immer neuen Hitzerekorden dafür aus, künftig auch aus ökologischer Sicht in zentraleren Ortslagen Grünflächen zu erhalten und das Konzept nicht vollends auszureizen.

Frau Dr. Eytling bemerkt, dass sich die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen grundsätzlich für eine weitere Innenentwicklung ausgesprochen hat und sich die vorgesehene Bebauung verträglich in die umliegende kleinteilige Bebauung integrieren lässt. Sie weist analog zu den Ausführungen von Herrn Roeser allerdings darauf hin, dass die zunehmende Versiegelung ein grundsätzliches Problem darstellt und im Rahmen der Beschlussvorlage unter der Rubrik „Auswirkungen auf das Klima“ einer näheren Betrachtung bedürftig wäre. Sie bittet die Verwaltung, künftig bei ähnlich gelagerten Fällen, bei der Thematik etwas sensibler zu sein.

Frau Fisbeck gibt zu verstehen, dass sie sehr große Probleme mit der angedachten Bebauung hat, die auf 1800 Quadratmetern den Bau von sechs Wohnhäusern (max. 300 Quadratmeter pro Haus) vorsieht und nicht einmal Platz für einen kleinen Garten lässt. Sie spricht sich dafür aus, die Bebauung der Umgebung mit durchweg größeren Grundstücken anzupassen und maximal 4 Wohnhäuser zuzulassen.

Herr Kramer legt dar, dass das Konzept zur verträglichen Innenentwicklung bewusst entwickelt und beschlossen wurde, um mit der Wohnbauentwicklung nicht nur in die Fläche gehen zu müssen, sondern den nachweislich hohen Bedarf an Wohnraum auch direkt in den zentralen Lagen der Ortschaften abdecken zu können.

Herr Bischoff erklärt, dass die vorgesehene kleinteilige Bebauung mit den festgesetzten First- und Traufhöhen sehr viel besser zum Ort Wahnbek passt als die großen Mehrparteienhäuser, die an anderer Stelle schon realisiert wurden.

Bürgermeister Krause weist darauf hin, dass es sich bei der vorliegenden Fläche um einen zentrumsnahen Bereich in Wahnbek handelt und sich ursprünglich alle Fraktionen und Parteien für eine verträgliche Innenentwicklung ausgesprochen haben. Vor diesem Hintergrund wirkt es befremdlich, wenn inzwischen bei jeder Änderung eines Bebauungsplans im Zusammenhang mit der Innenentwicklung einzelne Ratsmitglieder Vorhaben infrage stellen, anstatt sich an den ursprünglich gefassten Grundsatzbeschluss zu orientieren.

Herr Roese macht deutlich, dass er von Anfang an die Konzeption zu Innenentwicklung skeptisch betrachtet und letztendlich auch abgelehnt hat, da damit Steuerungsmöglichkeiten für eine individuelle Betrachtung einzelner Bebauungsplanänderungen verloren gehen.

Frau Sager-Gertje erklärt, dass bei den Beratungen zu weiteren Verdichtungsmaßnahmen auch das Wohnraumversorgungskonzept mitsamt dem Themenkomplex "bezahlbarer Wohnraum" berücksichtigt werden sollte, um steuernd eingreifen zu können.

Frau Dr. Eytting bemerkt, dass die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen nach wie vor hinter dem Konzept zur verträglichen Innenentwicklung steht, gleichwohl aber auch situativ auf einzelne Maßnahmen reagieren und eine gezielte Abwägung vornehmen wird.

Beschlussempfehlung:

- 1.) Dem Entwurf der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 mit örtlichen Bauvorschriften wird zugestimmt.
- 2.) Die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.
- 3.) Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	2
Enthaltung:	
Ungültige Stimmen:	

Tagesordnungspunkt 7

Einwohnerfragestunde

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

- Bereitschaft der Gemeinde, die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum durch die Bereitstellung von günstigeren Grundstücken zu unterstützen
- Sachstand zum OVG-Verfahren im Baugebiet „Im Göhlen“
- Schadensersatzansprüche von Grundstückseigentümern „Im Göhlen“
- Schaffung von zwei Behindertenparkplätzen an der Neuen Aula

Tagesordnungspunkt 8

Schließung der Sitzung

Der Ausschussvorsitzende Herr Röben schließt die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt, Straßen um 18:42 Uhr.