

Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen

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

Gremium: Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen - öffentlich
Sitzungstermin: Montag, 06.12.2021
Raum: Neue Aula der KGS Rastede, Bahnhofstraße 5, 26180 Rastede
Sitzungsbeginn: 17:00 Uhr
Sitzungsende: 19:00 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 Tim Kammer CDU

ordentliche Mitglieder

Frau Susanne Lamers CDU

Herr Hendrik Lehnert CDU

Herr Dierk von Essen CDU

Herr Rüdiger Kramer SPD

Herr stv. BM Horst Segebade SPD

Herr Tobias zum Buttel SPD

Frau Dr. Sabine Eyting B90/Grüne

Herr Max Kunze B90/Grüne

Frau Evelyn Fisbeck FDP

Herr Dirk Bakenhus UWG

beratende Mitglieder

Herr Timo Merten DIE LINKE

Verwaltung

Herr Bürgermeister Lars Krause

Herr Stefan Unnewehr

Frau Sandra Ahlers

Herr Ralf Kobbe

Protokoll

Gäste

Herr Dennis Eike SPD

Frau Sylke Heilker CDU

Herr stv. BM Kai Küpperbusch CDU

Herr Wolfgang Salhofen CDU

Herr Alexander von Essen CDU

Herr Frank Jacob von der Nordwest-Zeitung

Frau Britta Lübbers von der Rasteder Rundschau

Frau Janina Lasar vom Planungsbüro Diekmann, Mosebach & Partner

Niederschrift

Herr Christoph Becker vom Planungsbüro Becker GmbH

Herr Hans Körte von der EDEKA Minden-Hannover

Herr Marc Peus von der CIMA Beratung und Management GmbH

Herr Jochen Rehling von der Verbrauchermarktkette aktiv & irma

Herr Michael Löschau, Inhaber Vorwerk Gartenwelt

sowie 25 weitere Zuhörer

VERZEICHNIS DER TAGESORDNUNGSPUNKTE

Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der Sitzung
- 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung
- 3 Einwohnerfragestunde
- 4 4. Änderung des Bebauungsplans 16 - Nethen
Vorlage: 2021/138
- 5 1. Änderung des Bebauungsplans 36 - Hahn-Lehmden
Vorlage: 2021/139
- 6 Ansiedlung eines Edeka Verbrauchermarkts an der Kleibroker Straße
Vorlage: 2021/201
- 7 Ansiedlung eines aktiv & irma Verbrauchermarkts sowie Umstrukturierung eines Gartencenters an der Oldenburger Straße
Vorlage: 2021/200
- 8 Festsetzungen Klimaschutz
Vorlage: 2021/127
- 9 Einwohnerfragestunde
- 10 Schließung der Sitzung

Tagesordnungspunkt 1

Eröffnung der Sitzung

Der Ausschussvorsitzende Herr Kammer eröffnet die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Bauen um 17:00 Uhr.

Tagesordnungspunkt 2

Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung

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

Herr Kammer regt an, die Tagesordnungspunkte 6 „Ansiedlung eines Edeka Verbrauchermarktes an der Kleibroker Straße“ und 7 „Ansiedlung eines aktiv & irma Verbrauchermarktes sowie Umstrukturierung eines Gartencenters an der Oldenburger Straße“ gemeinsam zu beraten und anschließend separat über den jeweiligen Tagesordnungspunkt abzustimmen.

Seitens der Ausschussmitglieder herrscht Einvernehmen entsprechend vorzugehen.

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen beschließt:

Die Tagesordnung wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Tagesordnungspunkt 3

Einwohnerfragestunde

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

- Internet-Übertragungen von Rats- und Ausschusssitzungen
- Größe und Ausgestaltung des geplanten Edeka Marktes an der Kleibroker Straße

Tagesordnungspunkt 4

4. Änderung des Bebauungsplans 16 - Nethen
Vorlage: 2021/138

Sitzungsverlauf:

Frau Lasar vom Planungsbüro Diekmann, Mosebach & Partner stellt anhand einer Präsentation (Anlage 1 der Niederschrift) die aus dem Konzept zur verträglichen Innenentwicklung erwachsene 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 – Nethen noch einmal kurz vor. Darüber hinaus geht sie auf die in den Anlagen zu der Vorlage erläuterten Anregungen aus der öffentlichen Auslegung, der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie die Abwägungsvorschläge ein und legt dar, dass auf Grundlage der vorliegenden Planungsunterlagen die Änderung des Bebauungsplanes mit Begründungen sowie den örtlichen Bauvorschriften ohne Änderungen in der nächsten Ratssitzung beschlossen werden kann.

Frau Dr. Eyting hinterfragt, ob es nicht sinnvoll ist, die vom Landkreis Ammerland gewünschten Belange des Schallimmissionsschutzes jetzt bei der Abwägung mit aufzunehmen.

Frau Lasar bemerkt, dass keine Änderung der Art der baulichen Nutzung erfolgt und nur eine textliche Anpassung vorgesehen ist, sodass aus Sicht der Gemeinde keine Erforderlichkeit besteht, in vorliegender textlicher Änderung passive Schallschutzmaßnahmen aufzunehmen. Dessen ungeachtet müssen Eigentümer beziehungsweise Investoren zur Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen bei baulichen Änderungen von Bestandsgebäuden oder Neubauten im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erforderliche Schallschutzmaßnahmen immer nachweisen.

Herr Segebade weist darauf hin, dass in der Begründung für die Änderung des Bebauungsplans fälschlicherweise durchgängig vom TuS Hahn-Lehmden die Rede ist. Er bittet darum, den Ausdruck gegen den richtigen Vereinsnamen „TuS Lehmden“ auszutauschen.

Beschlussempfehlung:

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie 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 Gemeindeentwicklung und Bauen am 06.12.2021 berücksichtigt.
2. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.
3. Die 4. Änderung des Bebauungsplans 16 mit Begründung sowie die örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

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

Tagesordnungspunkt 5

1. Änderung des Bebauungsplans 36 - Hahn-Lehmden
Vorlage: 2021/139

Sitzungsverlauf:

Frau Lasar vom Planungsbüro Diekmann, Mosebach & Partner stellt anhand einer Präsentation (Anlage 1 der Niederschrift) die aus dem Konzept zur verträglichen Innenentwicklung erwachsene 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 – Hahn-Lehmden noch einmal kurz vor. Darüber hinaus geht sie auf die in den Anlagen zu der Vorlage erläuterten Anregungen aus der öffentlichen Auslegung, der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie die Abwägungsvorschläge ein und legt dar, dass auf Grundlage der vorliegenden Planungsunterlagen die Änderung des Bebauungsplanes mit Begründungen sowie den örtlichen Bauvorschriften ohne Änderungen in der nächsten Ratssitzung beschlossen werden kann.

Es erfolgt keine weitere Aussprache.

Beschlussempfehlung:

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie 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 Gemeindeentwicklung und Bauen am 06.12.2021 berücksichtigt.
2. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.
3. Die 1. Änderung des Bebauungsplans 36 mit Begründung sowie die örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

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

Tagesordnungspunkt 6

**Ansiedlung eines Edeka Verbrauchermarkts an der Kleibroker Straße
Vorlage: 2021/201**

Sitzungsverlauf:

Herr Becker vom Planungsbüro Becker und Herr Körte von der EDEKA Minden-Hannover stellen anhand zweier Power-Point-Präsentationen, die der Niederschrift als Anlage 3 und 4 beigefügt sind, die Grundzüge der Planung des angedachten Edeka Verbrauchermarkts mit einer Verkaufsfläche von rund 1800 qm anhand einiger Ideenskizzen vor und weisen ergänzend darauf hin, dass wenn auf dem Vorwerk-Gelände an der Oldenburger Straße ein aktiv & irma-Markt mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 qm entsteht, Edeka nicht an der Kleibroker Straße bauen und zugleich den ebenfalls zum Unternehmen gehörenden NP-Markt in Wahnbek nicht erweitern wird.

Herr Peus von der CIMA Beratung und Management GmbH unterstreicht anhand des erarbeiteten Gutachtens, das als Anlage der Vorlage beigefügt ist, die Ausführungen von Herrn Körte und betont, dass der geplante Edeka-Markt mit der Raumordnung und den relevanten Einzelhandelskonzepten in Einklang steht, während der geplante aktiv & irma-Markt das Integrationsgebot gemäß Landesraumordnungsprogramm nicht einhält und im Widerspruch zum Rasteder Einzelhandelskonzept steht.

Herr Rehling von der aktiv & irma-Gruppe zeigt sich zunächst verwundert darüber, dass der Mitbewerber Edeka ein Gutachten über den angedachten Standort seines Unternehmens erstellt hat. Im weiteren Verlauf stellt er mithilfe einer Präsentation (Anlage 5 zur Niederschrift) die Planungen ausführlich vor, wobei er besonders herausstellt, dass aktiv & irma nicht nur einen Verbrauchermarkt errichten möchte, sondern ein Quartier, das Wohnungen, soziale Einrichtungen, einen Gartencenter sowie die Nutzung des alten Vorwerk-Gebäudes als gastronomische Einrichtung beinhaltet. Letztendlich sollte das geplante Ensemble durch seine Kleinteiligkeit und Transparenz, geneigten Dächern, niedrigen Traufen, roten Ziegeldächern und der Verwendung von vielen Holzelementen das historische Hirschtor einrahmen und dessen Bedeutung für Rastede präsent herausstellen.

Auf Nachfrage von Frau Fisbeck erläutert Herr Rehling, dass eine Lagerfläche von 400 bis 500 qm benötigt wird.

Herr Merten hinterfragt vor dem Hintergrund der vorgesehenen Klimaneutralität der Gebäude, ob es nicht sinnvoll wäre, die Anzahl der Parkplätze zu reduzieren und dafür das Einkaufen mit dem Fahrrad mit entsprechenden Maßnahmen (z. B. ausreichend Ladestationen, Stellplätze für Lastenräder) zu attraktiveren.

Herr Körte gibt zu verstehen, dass die NBauO pro 15 qm Verkaufsfläche einen Pkw-Stellplatz vorschreibt und die Anzahl der Stellplätze vor diesem Hintergrund schon knapp bemessen ist.

Auf weitere Anfragen von Herr Merten hinsichtlich der Anzahl der Ausbildungsplätze und der Verdienstmöglichkeiten in den unteren Gehaltsstufen erklären Herr Körte

und Herr Rehling, dass in diesem sehr frühen Planungsstand diesbezüglich noch keine verlässlichen Aussagen gemacht werden können, jedoch beabsichtigt ist, eine größere Anzahl an Ausbildungsplätzen zu schaffen, um den Fachkräftemangel entgegenwirken zu können.

Herr Dierk von Essen hinterfragt, ob sich die Investoren auch über einen Alternativ-Standort oder einer anderweitigen Nutzung des angekauften Areals beschäftigt hat.

Herr Becker bemerkt, dass sich die Investorenfamilie bezüglich des Grundstücks an der Kleibroker Straße mit alternativen Planungen nicht beschäftigt hat.

Herr Rehling gibt zu verstehen, dass mit dem Kauf des Vorwerk Gartencenters bewusst der Standort am Hirschtor gewählt wurde, um dieses Areal dem Umfeld angemessen entwickeln zu können.

Frau Dr. Eytling erkundigt sich, ob die Verträglichkeit der Märkte gegeben ist und inwieweit ausreichend Kaufkraft zur Verfügung steht, um in unmittelbarer Nähe zu REWE und LIDL einen weiteren Verbrauchermarkt betreiben zu können, ohne das andere Märkte nachhaltig geschädigt werden und dadurch Leerstand entsteht.

Frau Ahlers legt dar, dass diese Frage zum jetzigen Zeitpunkt sehr schwer zu beantworten ist und erst einmal das Beteiligungsverfahren sowie gegebenenfalls die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts abgewartet werden muss, bevor eine hinreichende Aussage hierzu getroffen werden kann.

Im weiteren Verlauf werden noch weitere allgemeine Verständnisfragen gestellt und von den Investoren beziehungsweise von der Verwaltung beantwortet.

Herr Lehnert dankt in der abschließenden Aussprache allen Vortragenden für ihre umfangreichen Beiträge und bemerkt, dass das große Interesse am Standort Rastede zeigt, wie attraktiv Rastede als Wohn- und Geschäftsstandort ist. Er bewertet das weitere angedachte Verfahren mit der Beteiligung ausgesuchter Träger öffentlicher Belange als sehr zielorientiert, wobei gegebenenfalls noch der Handels- und Gewerbeverein (HGV) Rastede berücksichtigt werden sollte. Befremdlich und irritierend bewertet er die Aussagen des EDEKA-Konzerns, die weitere Entwicklung in Wahnbek jetzt an das Vorhaben an der Kleibroker Straße zu koppeln.

Herr Kramer signalisiert Zustimmung zum neutralen und sachlich offenen Beschlussvorschlag, äußert aber ebenfalls wie Herr Lehnert Kritik am Vorgehen des EDEKA-Unternehmens, da er sich mehr oder weniger in die Ecke gedrückt fühlt. Er führt ferner in diesem Zusammenhang aus, dass er die Verknüpfung mit der Entwicklung in Wahnbek überhaupt nicht nachvollziehen kann.

Frau Dr. Eytling schließt sich den beiden Vorrednern weitestgehend an und begrüßt noch einmal ausdrücklich, dass dieser erste Schritt öffentlich beraten wird, um den Bürgerinnen und Bürgern einen umfassenden Einblick in die Planungen zu ermöglichen und Zusammenhänge darstellen zu können. Im Übrigen bemerkt sie, dass die verschiedenen Einzelhandelsstandorte nicht isoliert betrachtet, sondern auch die Auswirkungen auf die Grundzentren dargestellt werden sollten. Gleichwohl bewertet sie die Aussagen der EDEKA-Vertreter in diesem Zusammenhang als nicht glücklich formuliert.

Frau Fisbeck begrüßt die frühe öffentliche Beteiligung und gibt zu verstehen, dass zur Entscheidungsfindung die Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes aus ihrer Sicht erforderlich ist.

Frau Lamers unterstreicht den Ansatz von Frau Fisbeck hinsichtlich der Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts und gibt ergänzend zu verstehen, dass es nicht zielführend sein kann, die beiden Unternehmen gegeneinander auszuspielen, sondern eine gemeinsame Lösung erstrebenswert wäre, bei der gegebenenfalls beide Unternehmen bei ihren Planungen Abstriche machen. Im Übrigen befürwortet sie ebenfalls, den örtlichen HGV im Beteiligungsverfahren zu berücksichtigen.

Beschlussempfehlung:

1. Die Planungen zur Ansiedlung eines Edeka-Markts, Rastede, Kleibroker Straße 10, werden zur Kenntnis genommen.
2. Zur Entscheidungsfindung - insbesondere aus raumordnerischer Sicht zur Steuerung des Einzelhandels - wird die Verwaltung beauftragt, auf Grundlage der vorgelegten Unterlagen sowie Gutachten ein Beteiligungsverfahren ausgesuchter Träger öffentlicher Belange (u.a. Landkreis Ammerland-Regionalplanung, IHK) einzuleiten.
3. Die Entscheidung zur Ansiedlung eines Edeka-Markts an der Kleibroker Straße 10 und der daraus resultierenden erforderlichen Bauleitplanverfahren wird bis zur Vorlage der Ergebnisse aus dem eingeschränkten Beteiligungsverfahren zurückgestellt.

Abstimmungsergebnis:

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

Tagesordnungspunkt 7

**Ansiedlung eines aktiv & irma Verbrauchermarkts sowie Umstrukturierung eines Gartencenters an der Oldenburger Straße
Vorlage: 2021/200**

Sitzungsverlauf:

Es wird auf die Beratung unter TOP 6 verwiesen.

Beschlussempfehlung:

1. Die Planungen zur Ansiedlung eines aktiv & irma Verbrauchermarkts sowie Umstrukturierung eines Gartencenters (ehemals Vorwerk) in Rastede, Oldenburger Straße 100, werden zur Kenntnis genommen.
2. Zur Entscheidungsfindung - insbesondere aus raumordnerischer Sicht zur Steuerung des Einzelhandels - wird die Verwaltung beauftragt, auf Grundlage der vorgelegten Unterlagen sowie Gutachten ein Beteiligungsverfahren ausgesuchter Träger öffentlicher Belange (u.a. Landkreis Ammerland-Regionalplanung, IHK) einzuleiten.
3. Die Entscheidung zur Ansiedlung eines aktiv & irma Verbrauchermarkts sowie Umstrukturierung eines Gartencenters an der Oldenburger Straße 100 und der daraus resultierenden erforderlichen Bauleitplanverfahren wird bis zur Vorlage der Ergebnisse aus dem eingeschränkten Beteiligungsverfahren zurückgestellt.

Abstimmungsergebnis:

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

Tagesordnungspunkt 8

**Festsetzungen Klimaschutz
Vorlage: 2021/127**

Sitzungsverlauf:

Frau Ahlers stellt die wesentlichen Inhalte der Mitteilungsvorlage kurz vor und macht darauf aufmerksam, dass in einem nächsten Schritt interfraktionell und in den jeweiligen Fraktionen überlegt werden sollte, welche Festsetzungen künftig praktikabel und umsetzbar sind. Dessen ungeachtet bemerkt sie, dass einige aktuelle Beispiele zeigen, dass Gewerbetreibende bereits freiwillig entsprechende Maßnahmen beispielsweise zur CO₂-Minimierung oder zur Verbesserung des Kleinklimas vor Ort umsetzen.

Herr Kramer, Frau Dr. Eyting, Herr Lehnert und Herr Merten begrüßen ausdrücklich die umfangreiche Mitteilungsvorlage, die eine hervorragende Grundlage bietet, die Thematik offensiv in den Fraktionen und interfraktionell zu erörtern und tiefer in die Materie einzusteigen, um schlussendlich gegebenenfalls gemeinsam mit den Klimaschutzbeauftragten und dem Geschäftsbereich Gemeindeentwicklung, Tiefbau und Verkehr für Rastede passende Instrumente einführen und umsetzen zu können.

Beschluss:

Der Bericht wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

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

Tagesordnungspunkt 9

Einwohnerfragestunde

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

- Edeka-Markt – mögliche Lage und Höhe sowie Ausrichtung der Kühlaggregate
- Edeka-Markt – Folgen einer weiteren Versiegelung
- Edeka-Markt – Verschärfung der Verkehrsprobleme im innerörtlichen Bereich
- Edeka-Markt – fehlende Nebenanlagen in den benachbarten Wohnstraßen

Bürgermeister Krause und Frau Ahlers weisen hinsichtlich der Fragestellungen darauf hin, dass derart detaillierte Anfragen aufgrund des sehr frühen Planungsstands nicht zu beantworten sind und erst im Rahmen der konkreten Bauleitplanung genauer untersucht werden.

Tagesordnungspunkt 10

Schließung der Sitzung

Der Ausschussvorsitzende Herr Kammer schließt die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Bauen um 19:00 Uhr.