

**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, 21.11.2022  
**Raum:** Neue Aula der KGS Rastede, Bahnhofstraße 5, 26180 Rastede  
**Sitzungsbeginn:** 17:00 Uhr  
**Sitzungsende:** 17:46 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 Levent Süre SPD für Dirk Bakenhus

Herr Tobias zum Buttel SPD

Frau Dr. Sabine Eyting B90/Grüne für Jan Hoffmann

Herr Max Kunze B90/Grüne

Frau Evelyn Fisbeck FDP

**beratende Mitglieder**

Herr Timo Merten parteilos

**Verwaltung**

Herr Bürgermeister Lars Krause

Frau Tabea Kahne

Herr Ralf Kobbe Protokoll

**Gäste**

Herr Thomas Aufleger vom Planungsbüro Nordwestplan

Frau Janina Lasar vom Planungsbüro Diekmann, Mosebach & Partner

Herr Frank Jacob von der Nordwest-Zeitung

Frau Britta Lübbers von der Rasteder Rundschau

Frau Sylke Heilker CDU

sowie 2 weitere Zuhörer

**Entschuldigt fehlen:**

**ordentliche Mitglieder**

Herr Jan Hoffmann B90/Grüne

Herr Dirk Bakenhus 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 26.09.2022
- 4 Einwohnerfragestunde
- 5 79. Änderung des Flächennutzungsplans - Ortszentrum Wahnbek  
Vorlage: 2022/184
- 6 4. Änderung des Bebauungsplans 63 B - Ortszentrum Wahnbek  
Vorlage: 2022/186
- 7 Vorhabenbezogener Bebauungsplan 21 - An der Brücke  
Vorlage: 2022/196
- 8 Anfragen und Hinweise
- 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 5 „79. Änderung des Flächennutzungsplans - Ortszentrum Wahnbek“ und 6 „4. Änderung des Bebauungsplans 63 B - Ortszentrum Wahnbek“ gemeinsam zu beraten und anschließend separat darüber abzustimmen.

Seitens der Ausschussmitglieder wird dieses Vorgehen einvernehmlich befürwortet.

**Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen beschließt:**

Die Tagesordnung wird genehmigt.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig**

**Tagesordnungspunkt 3**

**Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 26.09.2022**

**Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen beschließt:**

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Bauen vom 26.09.2022 wird genehmigt.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig**

**Tagesordnungspunkt 4**

**Einwohnerfragestunde**

Es werden keine Fragen an den Bürgermeister gestellt.

**Tagesordnungspunkt 5**

**79. Änderung des Flächennutzungsplans - Ortszentrum Wahnbek  
Vorlage: 2022/184**

**Sitzungsverlauf:**

Herr Aufleger vom Planungsbüro Nordwestplan stellt anhand einer Power-Point-Präsentation, die der Niederschrift als Anlage 1 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 Planungsunterlagen die 79. Änderung des Flächennutzungsplans - Ortszentrum Wahnbek sowie die 4. Änderung des Bebauungsplans 63 B - Ortszentrum Wahnbek nebst Begründung und Umweltbericht ohne Änderungen in der nächsten Ratssitzung beschlossen werden können.

Auf Nachfrage von Frau Fisbeck hinsichtlich einer möglichen Einhausung des Anlieferbereichs sowie zur Größe der Parkplatzfläche erklärt Herr Aufleger, dass es sich im Planverfahren nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, sondern um einen Angebotsbebauungsplan handelt, sodass im Genehmigungsverfahren seitens des Landkreises Ammerland zu prüfen sein wird, ob und inwieweit die Lärmschutzmaßnahmen sowie die Größe und Anzahl der Parkplätze ausreichend sind.

Frau Kahne ergänzt, dass in den im Sommer vorgestellten und beschlossenen städtebaulichen Vertrag geregelt wird, dass eine zusätzliche Lärmschutzwand zur Wohnbebauung im nördlichen Bereich des Plangebiets errichtet wird und eine Einhausung erfolgen soll, sofern dadurch eine Minimierung der Lärmimmissionen ermöglicht werden kann.

Herr Merten erkundigt sich, in welcher Form die Wallhecke mitsamt den zu entnehmenden Eichen kompensiert wird.

Frau Kahne erläutert, dass in der Regel die Wallheckenkompensation über ein Projekt des Landkreises Ammerland erfolgt, wobei neue Wallhecken angelegt oder vorhandene aufgewertet werden. Die Kosten für die Kompensation werden entsprechend der vertraglichen Regelung vom Vorhabenträger getragen.

Frau Dr. Eyting, Frau Fisbeck, Herr Segebade und Herr Lehnert begrüßen in der anschließenden Aussprache übereinstimmend die vorgelegte Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans mitsamt den Abwägungsvorschlägen und weisen insbesondere darauf hin, dass mit der Beschlussfassung jetzt die Grundlage gelegt wird, um in Wahnbek nach langem Vorlauf einen modernen und zeitgemäßen Vollsortimenter anzusiedeln zu können, der obendrein die gewünschten Aspekte des Umweltschutzes (u. a. Gründach, Photovoltaik, Fassadenbegrünung, Nutzung einer Wärmepumpe sowie Wärmerückgewinnung) sowie der optischen Gebäudegestaltung in zufriedenstellender Form berücksichtigt.

**Beschlussempfehlung:**

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Bauen vom 21.11.2022 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Die 79. Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Begründung und Umweltbericht wird beschlossen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**Tagesordnungspunkt 6**

**4. Änderung des Bebauungsplans 63 B - Ortszentrum Wahnbek  
Vorlage: 2022/186**

**Sitzungsverlauf:**

Es wird auf die Beratung unter TOP 5 verwiesen.

Es erfolgt keine weitere Aussprache.

**Beschlussempfehlung:**

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (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 21.11.2022 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Die 4. Änderung des Bebauungsplans 63 B mit Begründung und Umweltbericht 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 7**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 21 - An der Brücke**

**Vorlage: 2022/196**

**Sitzungsverlauf:**

Frau Lasar vom Planungsbüro Diekmann, Mosebach & Partner stellt anhand einer Präsentation (Anlage 2 der Niederschrift) 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 Planungsunterlagen der vorhabenbezogene Bebauungsplan 21 – An der Brücke nebst Begründung in der nächsten Ratssitzung beschlossen werden kann.

Herr Merten begrüßt die vorgestellte Planung und Erweiterung des ortsansässigen Unternehmens und macht hinsichtlich einer möglichen Zunahme der Verkehre deutlich, dass die Bäckereifahrzeuge nicht das Problem darstellen, sondern eher die schlechte beziehungsweise schadhafte Radweginfrastruktur an der Raiffeisenstraße, die die Bürgerinnen und Bürger davon abhält, vom Kraftfahrzeug auf das Fahrrad umzusteigen.

Herr Segebade betont, dass dieses Vorhaben der Stärkung der heimischen Wirtschaft mitsamt der Arbeitsplatzsituation dient und verkehrliche Probleme kaum zu befürchten sind, da die Auslieferungsfahrten der Bäckerei zu Zeiten erfolgen, wo in der Regel nur ein sehr geringes Verkehrsaufkommen zu verzeichnen ist.

Herr Lehnert befürwortet das Vorhaben ausdrücklich und legt dar, dass durch die Erweiterung in Richtung der Raiffeisenstraße das in vielerlei Hinsicht engagierte Rasteder Unternehmen dichter an die recht stark befahrene Straße rückt, sodass noch sichtbarer wird, wo das Herz von Müller & Egerer schlägt. Hinsichtlich der Verkehrssituation führt er aus, dass mittelfristig die Ertüchtigung des Knotenpunktes Raiffeisenstraße / Moorweg / An der Brücke erfolgen soll und langfristig auch Verbesserungen im Bereich der Einmündung Bürgermeister-Brötje-Straße angedacht sind.

Frau Dr. Eyting bemerkt, dass es zu begrüßen ist, dass die Vergrößerung auf der bestehenden Fläche umgesetzt werden kann, sodass kein neuer Standort gesucht werden muss. Dessen ungeachtet weist sie darauf hin, dass die Verkehrssituation im Bereich Raiffeisenstraße / Moorweg / An der Brücke für Radfahrer äußerst schwierig ist und dort künftig mehr für die Verkehrssicherheit getan werden müsste.

**Beschlussempfehlung:**

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belang gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Bauen vom 21.11.2022 berücksichtigt.

2. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.
3. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan 21 mit Begründung wird gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**Tagesordnungspunkt 8**

**Anfragen und Hinweise**

**Oldenburg Marathon**

Herr Segebade berichtet, dass sich das Organisationsteam des Oldenburg Marathons im Nachgang der Laufveranstaltung noch einmal ausdrücklich für den nicht selbstverständlichen großartigen Einsatz des Bauhofes der Gemeinde Rastede bedankt hat.

**Tagesordnungspunkt 9**

**Einwohnerfragestunde**

Es werden keine Fragen an den Bürgermeister gestellt.

**Tagesordnungspunkt 10**

**Schließung der Sitzung**

Der Ausschussvorsitzende Herr Kammer schließt die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Bauen um 17:46 Uhr.