

Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen

Einladung

Gremium: Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen - öffentlich
Sitzungstermin: Montag, 07.09.2020, 17:00 Uhr
Ort, Raum: Neue Aula der KGS Rastede, Bahnhofstraße 5, 26180 Rastede

Rastede, den 26.08.2020

1. An die Mitglieder des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
2. nachrichtlich an die übrigen Mitglieder des Rates

Hiermit lade ich Sie im Einvernehmen mit dem Ausschussvorsitzenden zu einer Sitzung mit öffentlichen Tagesordnungspunkten ein.

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- TOP 1 Eröffnung der Sitzung
- TOP 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung
- TOP 3 Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 11.05.2020
- TOP 4 Einwohnerfragestunde
- TOP 5 Sachstandsbericht - Straßenbaumaßnahme „Im Göhlen“
- TOP 6 79. Änderung des Flächennutzungsplanes - Ortszentrum Wahnbek
Vorlage: 2020/090
- TOP 7 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63B - Ortszentrum Wahnbek
Vorlage: 2020/091
- TOP 8 Veränderung von Vergabekriterien für die Reihenhausbebauung in Wohnbaugebieten
Vorlage: 2020/122
- TOP 9 Einwohnerfragestunde
- TOP 10 Schließung der Sitzung

Mit freundlichen Grüßen
gez. Krause, Bürgermeister

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2020/090

freigegeben am **24.06.2020**

GB 1

Sachbearbeiter/in: Ahlers, Sandra

Datum: 10.06.2020

79. Änderung des Flächennutzungsplanes - Ortszentrum Wahnbek

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	07.09.2020	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	08.09.2020	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

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.

Sach- und Rechtslage:

Die Firma Bohmann hat zur Verbesserung der Nahversorgung im Kundenzentrum Wahnbek die Umwandlung des bestehenden NP-Marktes an der Schulstraße in einen Edeka-Markt mit einer damit einhergehenden Vergrößerung und Sortimentsgestaltung geplant.

Da eine Vergrößerung innerhalb des bestehenden Gebäudes nicht möglich ist, soll auf dem derzeit noch unbebauten Grundstück westlich des Marktplatzes an der Schulstraße ein Neubau entstehen.

Hierfür wurde die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 63 B beantragt. Entsprechend der geplanten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 B ist auch der Flächennutzungsplan zu ändern.

Der neue Markt soll künftig eine Verkaufsfläche von ca. 1200 m² aufweisen. Ebenfalls umziehen wird die Bäckerei, die künftig ca. 165 m² umfassen wird. Da es sich aufgrund der Größe um einen sogenannten „großflächigen Einzelhandel“ handelt, ist auf Ebene des Flächennutzungsplanes die Darstellung als sonstiges Sondergebiet erforderlich. Auf die bisherige Beratung des Aufstellungsbeschlusses wird insoweit verwiesen (siehe Vorlage 2019/013).

Zwischenzeitlich hat die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange auf Grundlage des Vorentwurfes zur 79. Flächennutzungsplanänderung stattgefunden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind Anregungen von drei Einwendern eingereicht worden, die sich schwerpunktmäßig mit Anregungen zum parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 63 B, 4. Änderung befassen, sodass hinsichtlich der Abwägung auf die Vorlage 2020/091 verwiesen wird.

Von den Trägern öffentlicher Belange wurden neben Hinweisen, die lediglich zur Kenntnis genommen werden können, Stellungnahmen vorgebracht, die sich auf das parallel aufgestellte Bebauungsplanänderungsverfahren beziehen. Hier wird ebenfalls auf die Abwägung zum Bebauungsplan Nummer 63 B,4. Änderung (Vorlage 2020/091), verwiesen.

Auf Grundlage des vorliegenden Entwurfs kann die öffentliche Auslegung beschlossen werden.

Nähere Erläuterungen werden in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen durch das Planungsbüro NWP gegeben.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für das Bauleitplanverfahren werden durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages von dem Grundstückseigentümer getragen.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschläge
2. Planzeichnung - Entwurf
3. Begründung mit Umweltbericht - Entwurf

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.: 2020/091

freigegeben am **25.08.2020**

GB 1

Sachbearbeiter/in: Ahlers, Sandra

Datum: 10.06.2020

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63B - Ortszentrum Wahnbek

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	07.09.2020	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	08.09.2020	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

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.

Sach- und Rechtslage:

Mit der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nummer 63B sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umwandlung des bestehenden NP-Marktes an der Schulstraße in einen Edeka-Markt mit einer damit einhergehenden Vergrößerung und Sortimentsumgestaltung inklusive des integrierten Backshops/Bäckerei geschaffen werden. Die Verkaufsfläche soll in diesem Zuge von 825 m² auf maximal 1200 m² erweitert werden. Die Bäckerei beabsichtigt eine Vergrößerung ihrer Grundfläche auf 165 m² zur Einrichtung eines Cafés.

Durch den Gebäudeneubau und die Verlagerung des Lebensmittelmarktes kann der bestehende und etablierte Standort im zentralen Versorgungsbereich von Wahnbek gestärkt werden. Gleichzeitig kann die Attraktivität des Lebensmittelmarktes durch die Umstellung auf ein modernes und attraktives Ladenlayout gesteigert werden.

Die Vergrößerung dient der Anpassung an heutige Kundenansprüche und damit einer langfristig und zukunftsfähigen Aufstellung dieses einzigen Lebensmittelmarktes in Wahnbek.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des im Einzelhandelsentwicklungskonzept festgelegten zentralen Versorgungsbereichs. Derzeit weist der Bebauungsplan Nummer 63B diesen Bereich als Mischgebiet aus. Nach der Vergrößerung ist der Lebensmittelmarkt als großflächiger Einzelhandelsbetrieb einzustufen. Die Vergrößerung ist daher innerhalb des derzeit ausgewiesenen Mischgebietes nicht zulässig. Um die Vergrößerung planungsrechtlich abzusichern, ist die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes erforderlich. Hierfür wird die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63B durchgeführt. Auf die bisherige Beratung des Aufstellungsbeschlusses wird insoweit verwiesen (siehe Vorlage 2019/015).

Auf Basis des Vorentwurfs der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63B hat zwischenzeitlich die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange stattgefunden.

Anregungen innerhalb des Beteiligungsverfahrens wurden von vier Einwendern eingebracht. Schwerpunktmäßig wurde von einem Anlieger, der direkt angrenzend zum Plangebiet wohnt, vorgetragen, dass durch die Erweiterung eine negative Beeinträchtigung hinsichtlich der neu zu erwartenden Schallemissionen insbesondere im Hinblick auf verträgliches Wohnen und der daraus resultierenden Wertminderung des eigenen Grundstückes befürchtet wird.

Hierzu wurde für das Planvorhaben eine Schallimmissionsprognose erstellt. Im Ergebnis hat sich herausgestellt, dass bei Einhaltung der maßgeblichen Immissionswerte eine unzumutbare Beeinträchtigung der Lebensqualität nicht zu befürchten ist. Daneben wurde allerdings mit dem Investor eine Abstimmung herbeigeführt, die darauf abzielt, dass zwischen dem bestehenden und dem neuen Gebäude eine Verbindung erstellt wird, die dazu beitragen soll, die Emissionen auf dem Gelände weitestgehend zu belassen.

Eine gesonderte Berücksichtigung im vorliegenden Bauleitplanverfahren ist jedoch nicht erforderlich beziehungsweise möglich, weil dieser Teilbereich, in dem die Verbindung in Form einer Mauer hergestellt wird, einen anderen Bebauungsplanbereich betrifft. Es wird jedoch im Rahmen des städtebaulichen Vertrages dafür Sorge getragen, dass dem Investor die Verpflichtung auferlegt wird, diese Verbindung herzustellen. Damit einher geht dann auch der Verzicht auf die Möglichkeit, direkt vom Marktplatz aus in das nördlich angrenzende Wohngebiet „Donaustraße“ im Bedarfsfall hineinfahren zu können. Die Verwaltung hat jedoch im Hinblick darauf, dass seit Bestehen dieser Möglichkeit keine entsprechende Nutzung stattgefunden hat, darauf verzichtet, diese auch weiterhin aufrechtzuerhalten. Dies gilt allerdings nur für die Benutzung durch PKWs; die Durchgangsmöglichkeit für Fußgänger einschließlich in der Bewegung eingeschränkter Personen wird gewährleistet.

Insbesondere für den Fall, dass eine Notfallsituation eintritt, die ein Verlassen des Wohnbaugebietes auf dem üblichen Verkehrsweg verhindert, wurde mit dem Landkreis Ammerland abgestimmt, dass der Geh- und Radweg ausnahmsweise hierfür genutzt werden kann. Insofern können die Anregungen und Hinweise des Anliegers grundsätzlich berücksichtigt werden.

Auf der nachfolgenden Baugenehmigungsebene ist darüber hinaus gutachterlich nachzuweisen, dass die gesetzlichen Vorgaben eingehalten werden. Daher wird die Planung auch objektiv keinen wertmindernden Einfluss auf Immobilien haben.

Weitere Anregungen von Anwendern wurden zur städtebaulichen Gestaltung vorgebracht. Bei der 4. Änderung des Bebauungsplanes 63B handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, der kein konkretes Vorhaben absichert. Es liegt jedoch bereits eine Vorhabenplanung vor, die auch im Hinblick auf die äußere Gestaltung des Gebäudekörpers optimiert wurde. Die äußere Gestaltung des Gebäudekörpers wird nicht über örtliche Bauvorschriften geregelt, sondern über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Grundstückseigentümer abgesichert.

Darüber hinaus wurde die Notwendigkeit der Erweiterung des NP-Marktes angezweifelt, da die Versorgung durch Wochenmärkte und ein vielfältiges Angebot in Wahnbek sichergestellt sei. Zusätzlich würde das Landschaftsbild beeinträchtigt, da durch die geplante Änderung der bisherige Marktplatz zugebaut wird.

Die Umwandlung des jetzigen NP-Marktes in einen Edeka-Markt dient der Anpassung an heutige Kundenansprüche und damit einer langfristig und zukunftsfähigen Aufstellung dieses einzigen Lebensmittelmarktes in Wahnbek. Der bisherige Marktplatz wird durch diese Planung hinsichtlich des Landschaftsbildes nicht beeinträchtigt, da er nach dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan baulich nur ungenutzt war und die Vorgaben aus dem Bebauungsplan bisher nicht umgesetzt wurden.

Am westlichen Rand sind umfangreiche Gehölzbestände vorhanden, die als zu erhalten festgesetzt werden. Darüber hinaus wird die Höhe der baulichen Anlagen auf maximal 8,5 m begrenzt. Dadurch kann sich der geplante Edeka-Markt in das Ortsbild einfügen. Das Plangebiet liegt im zentralen Versorgungsbereich von Wahnbek und ist damit optimal positioniert. Für das Planvorhaben liegt eine Verträglichkeitsstudie vor, die diesen Bedarf bestätigt.

Von einem Einwender wurde angeregt, nochmals zu prüfen, ob die Fällung der bisher im Bebauungsplan Nr. 63B festgesetzten Eiche notwendig ist. In Bezug auf die Neuplanung des Edeka-Marktes ist der Verzicht auf die besagte Eiche erforderlich, um die Anlieferung auf der westlichen Gebäudeseite zu ermöglichen. Anstelle dessen wird eine Eiche am südöstlichen Rand des Plangebietes mit einer Pflanzerverbindungsbindung versehen.

Alle Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge sind als Anlage 1 beigelegt.

Von den Trägern öffentlicher Belange wurden überwiegend Hinweise vorgetragen, die sich auf die spätere Bauausführung beziehen und daher zur Kenntnis genommen werden.

Der Landkreis Ammerland hat angeregt, die textlichen Festsetzungen dahingehend zu ergänzen, dass die Festsetzung des Cafés mit einer Grundfläche von 165 m² exklusive der Außensitzplätze zu sehen ist und Stellplätze in den nicht-überbaubaren Flächen an den straßenrandseitigen Bereichen zur Schulstraße nicht zulässig sind. Darüber hinaus wurde zu der Abweichung zur Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche um städtebauliche Begründung gebeten, die entsprechend ergänzt wurde.

Der Landkreis regte weiterhin an, dass örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung festgesetzt werden sollten. Hierauf wird zur Entwurfsfassung verzichtet, da die Gemeinde die äußere Gestaltung des Gebäudes über einen städtebaulichen Vertrag sichern wird.

Der Anregung der IHK, die Zweckbestimmung des Sondergebiets auf „großflächiger nahversorgungsrelevanter Einzelhandel“ in der textlichen Festsetzung zu konkretisieren wird nicht entsprochen, da die zulässigen Nutzungen durch den §1 der textlichen Festsetzungen ausreichend definiert sind.

Auf Grundlage des vorliegenden Entwurfs kann die öffentliche Auslegung beschlossen werden. Nähere Erläuterungen werden in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen durch das Planungsbüro NWP gegeben.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für das Bauleitplanverfahren werden durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages von dem Grundstückseigentümer getragen.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschläge
2. Planzeichnung - Entwurf
3. Begründung mit Umweltbericht - Entwurf

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2020/122

freigegeben am **24.08.2020**

Stab

Sachbearbeiter/in: Henkel, Günther

Datum: 10.08.2020

Veränderung von Vergabekriterien für die Reihenhausbebauung in Wohnbaugebieten

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	07.09.2020	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	06.10.2020	Verwaltungsausschuss
Ö	06.10.2020	Rat

Beschlussvorschlag:

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.

Sach- und Rechtslage:

Mit Beschluss vom 05.11.2019 (vgl. Vorlage 2019/217 und Niederschrift über die Sitzung des Rates) war festgelegt worden, dass unter bestimmten Voraussetzungen eine Vergabe für Mehrfamilienhäuser bei Reihenhausgrundstücken durchgeführt werden soll.

Dabei war festgelegt worden, dass Bauherrengemeinschaften zu mindestens 30 % berücksichtigt werden und bei ihnen die Vergabekriterien für Einfamilien- und Doppelhäuser zur Anwendung kommen sollen.

Zwischenzeitlich, jedoch noch vor der Corona-Krise, ist ein Aufruf an interessierte Bauherrengemeinschaften erfolgt, wobei sich anhand der insgesamt vorliegenden Bewerber (15) gezeigt hat, dass das Interesse eher verhalten ist. Dennoch wäre eine Vergabe zumindest von Teilbereichen durchaus möglich.

Als problematisch erweist sich jedoch, dass zum einen nicht sämtliche Bewerber für einen Reihenhauskomplex in vollständigem Umfang die Vergabekriterien erfüllen.

Zum anderen, vermutlich durch ein Redaktionsversehen begründet, weisen die Vergabekriterien nicht (mehr) das Merkmal auf, dass dann die Vergabe nicht möglich ist, wenn der / die Bewerber*in bereits zu einem früheren Zeitpunkt ein Grundstück von der Gemeinde erhalten hat. Aus der Diskussion insgesamt war für die Verwaltung jedoch nicht zu entnehmen, dass dieses Kriterium keine Anwendung mehr finden sollte.

Bei Anwendung dieser Regelungen ergeben sich Vergabeprobleme. Innerhalb zweier Bauherrengemeinschaften beziehungsweise Interessierten findet sich die Situation, dass potenzielle Käufer eines Reihenhauses vorhanden sind, die zu einem früheren Zeitpunkt bereits ein Wohnhausgrundstück von der Gemeinde erhalten haben. Die Beweggründe für die Beteiligung an der jetzigen Bauherrengemeinschaft sind unterschiedlich; der Verkauf des früheren Hausgrundstückes war durch Trennung begründet beziehungsweise das Alter der Interessenten begründete den Wunsch, nochmals neu, dafür aber deutlich kleiner zu bauen. Folglich würde keine Möglichkeit bestehen, diese Interessenten bei der Vergabe eines (Teil-) Grundstücks zu berücksichtigen.

Auch für zukünftige Interessenten kann in ihrer Gesamtheit nicht ausgeschlossen werden, dass ein Teilbereich eines / einer Interessenten/-in nicht den Vergabekriterien entspricht. Dies würde dazu führen müssen, dass mindestens dieser Teilbereich des Baukomplexes und damit womöglich die Bauherrengemeinschaft insgesamt unberücksichtigt bleiben müsste. Zwar könnte man einwenden, dass sich dann der Teil der Bauherrengemeinschaft, der die Bedingungen erfüllt, einen zusätzlichen Teil „suchen müsste / bzw. könnte“.

Allerdings gilt bei Bauherrengemeinschaften, dass diese nicht nach dem Prinzip des Zufalls entstehen, sondern typischerweise durch Bekanntschaften / Freundschaften vorgeprägt sind und aus dieser Gemeinschaftssituation heraus der Wunsch nach der Realisierung eines solchen Bauvorhabens entsteht. Auch wenn zu einem späteren Zeitpunkt natürlich die Möglichkeit bestehen könnte, dass durch Wegzug, Tod oder Verkauf ein Wechsel in der Gemeinschaft eintritt, ist doch mindestens zum Zeitpunkt des Baubeginns die Gemeinschaft häufig ausschlaggebender Faktor. Dies gilt insbesondere bei der Gründung einer Bauherrengemeinschaft, wo im Sinne des Wortes gefordert werden müsste, dass man sich zwar eines Bauträgers bedient, allerdings ausschließlich als ausführendes und nicht als vorbereitendes Organ der Bautätigkeit. Folglich wird auch die Bauherrengemeinschaft gefordert, sich bei Planung, Finanzierung und Baubetreuung in besonderer Weise zu engagieren.

Wenn nun durch Anwendung der genannten Regularien ein Teil der Interessengemeinschaft ausscheiden muss, ist damit möglicherweise das gesamte Vorhaben infrage gestellt. Dies führt aus Sicht der Verwaltung auch deshalb zu einem unbefriedigenden Ergebnis, weil diese Verfahrensweise ausschließlich bei Bauherrengemeinschaften zur Anwendung käme, die aus der Beschlussituation heraus eher besonders gefördert werden sollten. Bei den Bauträgern nämlich werden unter Berücksichtigung der Vorlage 2019/022 „lediglich“ die Vergabekriterien für die Grundstücke im Bereich „Feldrosenweg“ angelegt. Dies aber könnte bei entsprechend geringer Beteiligung durchaus dazu führen, dass im weiteren Verlauf der Umsetzung Grundstücksbereiche an Personen vergeben werden, die die Kriterien, gegebenenfalls teilweise, ebenfalls nicht erfüllen.

Die Verwaltung spricht sich deshalb dafür aus, bei der Bewertung der Vergabe von Grundstücken an Bauherrengemeinschaften dann von den Kriterien durch die Gemeinde abzusehen, wenn diese bei wenigstens 60 % der Mitglieder der Bauherrengemeinschaft, also künftiger Eigentümer, gegeben sind.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Auswirkungen auf das Klima:

Keine.

Anlagen:

Anlage 1 - Vergabekriterien