

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, 02.09.2024
Raum: Ratssaal des Rathauses, Sophienstr. 27, 26180 Rastede
Sitzungsbeginn: 17:00 Uhr
Sitzungsende: 18:36 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

Frau Anne Brandt SPD für Rüdiger Kramer

Herr stv. BM Horst Segebade SPD

Herr Andreas Daries B90/Grüne für Jan Hoffmann

Herr Max Kunze B90/Grüne

Frau Birgit Rowold B90/Grüne für Tobias zum Buttel

Frau Evelyn Fisbeck FDP

Herr Dirk Bakenhus UWG

beratende Mitglieder

Herr Timo Merten parteilos

Ehrenratsmitglieder

Herr Gerd Langhorst B90/Grüne

Verwaltung

Herr Bürgermeister Lars Krause

Herr Stefan Unnewehr

Frau Aysen Kolay

Herr Ralf Kobbe Protokoll

Gäste

Herr Frank Jacob von der Nordwest-Zeitung

Frau Britta Lübbers von der Rasteder Rundschau

Frau Lena Bergmann vom Planungsbüro gruppeomp

Frau Ina Rehfeld vom Planungsbüro NWP

sowie 8 weitere Zuhörer

Entschuldigt fehlen:

ordentliche Mitglieder

Herr Rüdiger Kramer	SPD
Herr Tobias zum Buttel	SPD
Herr Jan Hoffmann	B90/Grüne

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 12.08.2024
- 4 Einwohnerfragestunde
- 5 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Göhlenwiesen"
Vorlage: 2024/110
- 6 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 - Hankhausen
Vorlage: 2024/111
- 7 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Kleibrok"
Vorlage: 2024/124
- 8 Nachnutzung der Liegenschaft der Firmengruppe Bohmann - Antrag der CDU-Fraktion
Vorlage: 2024/116
- 9 Vorstellung des Vergabeverfahrens für das Baugebiet Roggenmoorweg
Vorlage: 2024/131
- 10 Straßenbenennung BPlan 121 - Gewerbefläche Wahnbek
Vorlage: 2024/132
- 11 Widmung von Verkehrsflächen
Vorlage: 2024/129
- 12 Anfragen und Hinweise
- 13 Einwohnerfragestunde
- 14 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 weist darauf hin, dass heute der Tagesordnungspunkt 13 "Haushalt 2025 - Haushaltssatzung und Haushaltsplan" aufgrund des geänderten Beschlusses im Ausschuss für Wirtschaft, Finanzen und Digitales sowie der Tagesordnungspunkt 5 "Straßenraumgestaltung" krankheitsbedingt entfallen können.

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen beschließt:

Die geänderte Tagesordnung wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Tagesordnungspunkt 3

Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 12.08.2024

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen beschließt:

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Bauen vom 12.08.2024 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Tagesordnungspunkt 4

Einwohnerfragestunde

Es werden keine Fragen an den Bürgermeister gestellt.

Tagesordnungspunkt 5

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Göhlenwiesen"
Vorlage: 2024/110

Sitzungsverlauf:

Keine Aussprache.

Beschlussempfehlung:

1. Der Bebauungsplan Nr. 35 „Göhlenwiesen“ wird hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung geändert.
2. Dem Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans 35 wird zugestimmt.
3. 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.
4. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Abstimmungsergebnis:

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

Tagesordnungspunkt 6

7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 - Hankhausen
Vorlage: 2024/111

Sitzungsverlauf:

Keine Aussprache.

Beschlussempfehlung:

5. Der Bebauungsplan Nr. 23 „Hankhausen“ wird hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung geändert.
6. Dem Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans 23 wird zugestimmt.
7. 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.
8. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Abstimmungsergebnis:

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

Tagesordnungspunkt 7

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Kleibrok"
Vorlage: 2024/124

Sitzungsverlauf:

Keine Aussprache.

Beschlussempfehlung:

1. Der Bebauungsplan Nr. 29 wird hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung geändert.
2. Dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans 29 wird zugestimmt.
3. 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.
4. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Abstimmungsergebnis:

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

Tagesordnungspunkt 8

Nachnutzung der Liegenschaft der Firmengruppe Bohmann - Antrag der CDU-Fraktion

Vorlage: 2024/116

Sitzungsverlauf:

Frau Lamers stellt eingangs noch einmal umfassend den eingereichten Antrag vor und weist insbesondere darauf hin, dass die Feuerwehren in der Gemeinde Rastede einen hohen Stellenwert genießen und unter anderem dringender Erweiterungsbedarf bei der Einheit Rastede besteht, sodass auch vor dem Hintergrund verschiedener Krisen und besonderer Wetterereignisse ein nachhaltiges und zukunftsfähiges Konzept erforderlich ist.

Herr Unnewehr legt dar, dass die bisherige Beschlusslage vorsieht, den maroden Gebäudekomplex des Bauhofes aufzugeben und den Bauhof auf das Bohmann-Gelände umzusiedeln. Dessen ungeachtet wurden im Rahmen der für die Umsetzung des Umzuges des Bauhofes erforderlichen Vorbereitungen bereits im Dezember 2023 Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen vorgenommen und alternative Nutzungen untersucht. Dabei hatte die Architektengesellschaft gruppeomp den Auftrag für eine Studie erhalten, ob es wirtschaftlich sinnvoll sein könnte, die Feuerweereinheit Rastede auf das Bohmann-Gelände umzusiedeln und das vorhandene Feuerwehrgereätehaus aufzugeben. Die Konzeptstudie, die in Abstimmung mit der Feuerwehrunfallkasse (FUK) erarbeitet wurde, hat jedoch ergeben, dass zwar grundsätzlich eine Umsiedlung denkbar wäre, allerdings erhebliche und zugleich sehr kostspielige bauliche Veränderungen (siehe Ausführungen in der Vorlage) vorzunehmen wären. Als Fazit hat die gruppeomp festgehalten, dass unter dem Fokus der Wirtschaftlichkeit ein Umbau für die Nutzung als Standort der Feuerweereinheit Rastede nicht empfehlenswert ist. Zudem käme hinzu, dass das Problem des maroden Bauhofsgeländes beziehungsweise die Umsiedlung des Bauhofes durch den Umzug der Feuerweereinheit nicht gelöst würde, sodass für die Bereitstellung einer Gewerbefläche und den Neubau des kompletten Bauhofes erhebliche zusätzliche Aufwendungen zu tätigen wären.

Frau Lamers gibt zu verstehen, dass bislang der CDU-Antrag vom 06.02.2024 bezüglich der Zusammenlegung der Bauhöfe Rastede und Wiefelstede nicht öffentlich beraten wurde, sodass bei einer heutigen Zustimmung zum vorgelegten Beschlussvorschlag der Antrag ad absurdum geführt würde. Im Übrigen hinterfragt sie, ob auch Gespräche mit der Feuerwehr Rastede bezüglich der Nachnutzung des Bohmann-Gebäudes geführt wurden.

Herr Unnewehr weist darauf hin, dass im Rahmen der Vorababstimmungen eine Wirtschaftlichkeitsberechnung stattgefunden hat sowie die FUK und der zuständige Geschäftsbereich 2 mit einbezogen wurden. Die konkrete Beteiligung der Freiwilligen Feuerwehr wäre erst im Rahmen von derzeit nicht vorgesehenen späteren Detailabstimmungen erforderlich.

Bürgermeister Krause ergänzt, dass erste Gespräche mit der Gemeinde Wiefelstede mit dem Ergebnis geführt wurden, dass eine Zusammenlegung der gemeindlichen

Bauhöfe aus wirtschaftlichen und arbeitstechnischen Gründen als nicht realisierbar angesehen wird. Dessen ungeachtet ist die Frage einer engeren Zusammenarbeit noch nicht abschließend im Detail geklärt, sodass diesbezüglich noch weitere Gespräche erforderlich sind.

Herr Kunze signalisiert grundsätzliche Zustimmung, beantragt jedoch, die nicht benötigten Büroräume übergangsweise an Start-ups oder kleinere Unternehmen zu vermieten.

Bürgermeister Krause erläutert, dass die Verwaltung selbstverständlich prüft, ob eine weitere beziehungsweise zwischenzeitliche Vermietung der Räumlichkeiten möglich ist, sodass diesbezüglich eine ergänzende Beschlussfassung nicht erforderlich ist.

Frau Fisbeck erklärt, dass sie sich gewünscht hätte, dass die Ratsgremien hinsichtlich der künftigen Nutzung des Gebäudes mehr beteiligt worden wären, zumal klar war, dass nach dem Umzug des Bauhofes noch Räume zur Verfügung stehen würden.

Herr Unnewehr erläutert, dass der Bauhof nach derzeitiger Planung das gesamte Erdgeschoss benötigt, sodass die Büroräume im ersten Obergeschoss voraussichtlich für eine anderweitige Nutzung zur Verfügung stehen. Vor dem Hintergrund, dass der Mietvertrag mit dem Eigentümer der Immobilie am Denkmalsplatz nur noch 1 ½ Jahre läuft, wäre ein Einzug des Geschäftsbereichs 1 im ersten Obergeschoss des Bohmann-Gebäudes denkbar.

Frau Lamers beantragt, die Vorlage zurückzustellen und zunächst weiterführende Gespräche mit der Feuerwehr zu führen, ein komplettes Nutzungskonzept für das Bohmann-Gebäude vorzulegen und eine abschließende Stellungnahme der Gemeinde Wiefelstede hinsichtlich der Zusammenarbeit beziehungsweise der Zusammenlegung der Bauhöfe einzuholen.

Bürgermeister Krause erläutert, dass konkrete Beschlüsse zur Umsiedlung des Bauhofes bestehen, die die Verwaltung abarbeitet, sodass jetzt nicht mitten in der Umsetzungsphase eine komplett andere Richtung eingeschlagen werden kann.

Herr Segebade gibt zu verstehen, dass an der bisherigen Beschlusslage festgehalten werden sollte, da beim Bauhof dringender beziehungsweise zeitnaher Handlungsbedarf besteht und eine Zusammenlegung der Bauhöfe Rastede und Wiefelstede allein aufgrund des enormen Flächenumfangs von rund 250 km² wenig Sinn macht. Er spricht sich zudem ebenfalls dafür aus, für eine Übergangszeit die zur Verfügung stehenden Büroflächen für Start-ups zur Verfügung zu stellen.

Herr Lehnert betont, dass zwar eine Beschlusslage vorliegt, jedoch die Sachlage genau geprüft werden sollte, bevor später eingeräumt werden muss, dass vorschnell gehandelt wurde. Vor diesem Hintergrund ist es aus seiner Sicht sinnvoller, die Vorlage zunächst zurückzustellen und zunächst alle noch ausstehenden Informationen einzuholen.

Herr Bakenhus schließt sich den Ausführungen von Herrn Segebade und Herrn Kunze weitestgehend an, ergänzt jedoch, dass noch einmal mit der Feuerwehr gesprochen und geklärt werden sollte, ob und inwieweit die angedachten Erweiterungsflächen beim Feuerwehrgerätehaus an der Kleibroker Straße ausreichen.

Sodann lässt der Ausschussvorsitzende Herr Kammer über den weitergehenden Antrag von Frau Lamers abstimmen, die Vorlage zurückzustellen.

Bei 4 Ja-Stimmen und 7 Nein-Stimmen wird der Antrag abgelehnt.

Nachfolgend lässt Herr Kammer über den nachfolgenden Antrag von Herrn Kunze abstimmen.

Beschlussempfehlung:

An den bisherigen Überlegungen zur Nachnutzung des Bohmann-Geländes wird festgehalten.

1. Feuerweereinheit Rastede verbleibt am aktuellen Standort und wird gemäß den Vorgaben des Feuerwehrbedarfsplans saniert und erweitert.
2. Der Baubetriebshof wird von dem jetzigen Standort, Roggenmoorweg 11, auf das Bohmann-Gelände, Kleibroker Str. 99, 26180 Rastede, umgesiedelt.
3. Die Flächen des alten Bauhofgeländes sowie Teilflächen des Bohmann-Areals werden zur Schaffung des Wohnquartiers „Roggenmoorweg“ zur Verfügung gestellt.

Die Verwaltung wird beauftragt, nach Maßgabe dieses Beschlusses die weitere Umsetzung vorzunehmen.

Zusätzlich wird die Verwaltung beauftragt, eine kurzfristige und vielleicht längerfristige Vermietung des Bürogebäudekomplexes auf dem Bohmann-Gelände an der Kleibroker Straße zu prüfen, sofern die Büroflächen nicht von der Verwaltung benötigt werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	
Enthaltung:	4
Ungültige Stimmen:	

Tagesordnungspunkt 9

**Vorstellung des Vergabeverfahrens für das Baugebiet Roggenmoorweg
Vorlage: 2024/131**

Sitzungsverlauf:

Herr Unnewehr stellt anhand einer Präsentation, die der Niederschrift als Anlage 1 beigefügt ist, den geplanten, weiteren Zeitablauf sowie die Zuschlagskriterien vor.

Frau Bergmann vom Planungsbüro gruppeomp fasst mithilfe eines Folienvortrags (Anlage 2 der Niederschrift) zunächst die wesentlichen Inhalte der städtebaulichen Planung sowie anschließend die Inhalte des Gestaltungshandbuchs vor.

Auf Nachfrage von Frau Lamers erklärt Herr Unnewehr, dass nach der Änderung der NBauO mit der damit einhergehenden Aufhebung der Stellplatzpflicht die Anzahl der Pkw-Stellplätze in privatrechtlichen Verträgen geregelt werden muss.

Frau Fisbeck moniert, dass trotz des nachweislich fehlenden günstigen Wohnraums der soziale Wohnungsbau bei den aufgezeigten umfänglichen Gestaltungsvorgaben aus ihrer Sicht keine Berücksichtigung findet. Dessen ungeachtet spricht sie sich dafür aus, die Rasteder Interessen weiter hochzuhalten, indem die Grundstückvergaben nach den festgelegten Kriterien erfolgen und nicht wie vorgesehen, das gesamte Areal an einem Investor zu verkaufen.

Herr Unnewehr führt aus, dass es politische Vorgabe war, ein nachhaltiges und zukunftsweisendes Baugebiet zu planen, das allerdings den sozialen Wohnungsbau vom Grundsatz her nicht ausschließt.

Herr Lehnert erläutert, dass mit dieser Vorlage der ursprüngliche Beschluss verstetigt wird, jedoch die CDU-Fraktion nach wie vor die Auffassung vertritt, dass hier ein falsches Verfahren gewählt wird, indem das gesamte Areal an einem Investor verkauft werden soll und somit jeglicher Einfluss aus der Hand gegeben wird.

Herr Segebade erwidert, dass es sich um ein in sich geschlossenes Baugebiet handelt, das große Chancen für Rastede birgt, indem ein qualitativ hochwertiges und nachhaltiges Quartier geschaffen wird.

Bürgermeister Krause weist vor dem Hintergrund der aufkommenden Diskussion darauf hin, dass die Beschlüsse bereits gefasst wurden und heute allein die weitere Vorgehensweise zur Kenntnis gegeben wird. Auf entsprechende Nachfrage von Frau Lamers erläutert er, dass sich die Ammerländer Wohnungsbaugesellschaft grundsätzlich bei Vergabeverfahren beteiligen kann und vorab auch darüber in Kenntnis gesetzt wird.

Frau Brandt begrüßt das vorgesehene weitere Vorgehen ausdrücklich, da in Zukunft aufgrund des demografischen Wandels und anderer Anforderungen der jüngeren Generation kleinere Wohnungen und alternative Wohnformen verstärkt benötigt werden.

Im weiteren Verlauf werden von den Ausschussmitgliedern die Standpunkte der jeweiligen Fraktionen / Gruppen weiter verfestigt, wobei von einigen Rednern der Wunsch geäußert wird, vor dem Hintergrund einer stärkeren Gewichtung des sozialen Wohnungsbaus noch einmal zu prüfen, ob im Rahmen der Bewertungsmatrix das Kriterium „Wohnungsbaupolitik“ von 10 auf 15 Prozent angehoben werden kann.

Frau Bergmann unterstreicht, dass das vorliegende Projekt für Rastede eine große Chance darstellt, da aus ihrer Sicht ausreichend Potenzial vorhanden ist, um ein Wohngebiet mit attraktiven und zukunftsweisenden Wohnformen erfolgreich umsetzen zu können.

Herr Merten befürwortet ebenfalls die dargestellte Vorgehensweise und führt abschließend ergänzend aus, dass bei einer erfolgreichen Umsetzung dieses Gebiet als Muster für weitere Baugebiete herangezogen werden kann.

Beschlussempfehlung:

Der Bericht wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

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

Tagesordnungspunkt 10

**Straßenbenennung BPlan 121 - Gewerbefläche Wahnbek
Vorlage: 2024/132**

Sitzungsverlauf:

Keine Aussprache.

Beschlussempfehlung:

Die Planstraße erhält gemäß der Anlage 1 die Bezeichnung „Bodestraße“.

Abstimmungsergebnis:

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

Tagesordnungspunkt 11

Widmung von Verkehrsflächen
Vorlage: 2024/129

Sitzungsverlauf:

Keine Aussprache.

Beschlussempfehlung:

Folgende Straßen werden gem. § 6 des Nds. Straßengesetzes (NStrG) als Gemein-
destraßen entsprechend der Anlage 1 gewidmet:

1. Moorweg
2. Heinemann-Straße

Abstimmungsergebnis:

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

Tagesordnungspunkt 12

Anfragen und Hinweise

Verkehrssituation Logemanns Damm

Herr Segebade weist nochmals darauf hin, dass es bei größeren Veranstaltungen in der neuen Eventhalle Meierei oder im benachbarten Zollhaus zu erheblichen Verkehrsproblemen durch parkende Fahrzeuge entlang des Logemanns Damms kommt. Er bittet vor dem Hintergrund der anstehenden Maisernte mit dem Einsatz großer Maschinen, noch einmal das Gespräch mit dem Besitzer der Gastronomie zu führen und darum zu bitten, die Gäste diesbezüglich zu sensibilisieren.

Bürgermeister Krause macht deutlich, dass die Verwaltung bereits das Thema aufgegriffen hat.

Tagesordnungspunkt 13

Einwohnerfragestunde

Herr Kammer weist darauf hin, dass die Möglichkeit besteht, Fragen an den Bürgermeister zu richten. Es folgt eine Anfrage eines Einwohners, die vom Bürgermeister beantwortet wird. Folgendes Anliegen wird inhaltlich thematisiert:

- Erforderlicher Lärmschutz zwischen dem Feuerwehrgerätehaus an der Kleibroker Straße und dem geplanten Wohnbaugebiet Roggenmoorweg

Tagesordnungspunkt 14

Schließung der Sitzung

Der Ausschussvorsitzende Herr Kammer schließt die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Bauen um 18:36 Uhr.