

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, 05.05.2025
Raum: Ratssaal des Rathauses, Sophienstr. 27, 26180 Rastede
Sitzungsbeginn: 17:00 Uhr
Sitzungsende: 19:10 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

Herr stv. BM Kai Küpperbusch	CDU	für Susanne Lamers
Herr Hendrik Lehnert	CDU	
Herr Dierk von Essen	CDU	
Herr Benjamin Dau	SPD	ab 17:15 Uhr für Dennis Eike
Frau Silvia Heinemann	SPD	für Tobias zum Buttel
Herr Wilhelm Janßen	SPD	
Herr stv. BM Horst Segebade	SPD	
Herr Jan Hoffmann	B90/Grüne	
Frau Evelyn Fisbeck	FDP	
Herr Timo Merten	parteilos	für Dirk Bakenhus

Verwaltung

Herr Bürgermeister Lars Krause	
Herr Günther Henkel	
Herr Stefan Unnewehr	
Herr Franz Lucassen	
Herr Sönke Würdemann	
Herr Ralf Kobbe	Protokoll

Gäste

Herr Frank Jacob von der Nordwest-Zeitung
Frau Britta Lübbers von der Rasteder Rundschau
Herr Thomas Aufleger vom Planungsbüro NWP
Frau Ina Rehfeld vom Planungsbüro NWP
sowie 13 weitere Zuhörer

Entschuldigt fehlen:

ordentliche Mitglieder

Frau Susanne Lamers	CDU
Herr Dennis Eike	SPD
Herr Tobias zum Buttel	SPD
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 10.03.2025
- 4 Einwohnerfragestunde
- 5 Fortschreibung des Flächennutzungsplans
Vorlage: 2025/061
- 6 Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 – Rastede Ortskern
Vorlage: 2025/063
- 7 Sanierung Quartier "An der Bleiche"
Vorlage: 2025/058
- 8 Einstellung des europaweiten Vergabeverfahrens für das Baugebiet Roggenmoorweg
Vorlage: 2025/064
- 9 Anfragen und Hinweise
- 10 Einwohnerfragestunde
- 11 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 10 stimmberechtigte Mitglieder.

Der Ausschussvorsitzende Herr Kammer weist darauf hin, dass in den Fraktionen zum Tagesordnungspunkt 6 „Bauvorhaben Schloßstraße 24 (Vorlage 2025/045)“ noch Beratungsbedarf besteht, sodass sich im Vorfeld der Sitzung die Fraktionen darauf verständigt haben, den TOP absetzen zu wollen.

Seitens der Ausschussmitglieder herrscht Einvernehmen, entsprechend vorzugehen.

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen beschließt:

Die geänderte Tagesordnung wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Tagesordnungspunkt 3

Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 10.03.2025

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen beschließt:

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Bauen vom 10.03.2025 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Tagesordnungspunkt 4

Einwohnerfragestunde

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

- Geplantes Bauvorhaben an der Mühlenstraße (Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 - Vorlage 2025/063)

Tagesordnungspunkt 5

**Fortschreibung des Flächennutzungsplans
Vorlage: 2025/061**

Sitzungsverlauf:

Herr Aufleger und Frau Rehfeld vom Planungsbüro Nordwestplan stellen anhand einer umfangreichen Präsentation, die der Niederschrift als Anlage 1 beigelegt ist, die bisherigen Arbeits- und Verfahrensschritte sowie die Inhalte und Ergebnisse der Bürgerinformationsveranstaltung vor. Daran anschließend informiert Frau Rehfeld über die vorgenommene Bewertung der möglichen Wohnbauflächen, die angedachten Rücknahmen von Wohnbauflächen, die Bewertung der gewerblichen Bauflächen sowie die Berücksichtigung der sonstigen Fachthemen. Abschließend gibt sie einen Ausblick auf die weiteren Planungs- und Beteiligungsschritte, die auf Basis des Szenarios B (dynamische Entwicklung) erfolgen sollen.

Herr Hoffmann erkundigt sich, woher die Wahrnehmung kommt, dass die Fortschreibung des Flächennutzungsplans auf Grundlage des Szenarios B erfolgen soll, obwohl die seinerzeitige Mehrheitsgruppe sich im Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen am 25.11.2024 für das moderate Szenario A ausgesprochen hatte.

Herr Henkel weist darauf hin, dass seinerzeit im nachfolgendem Verwaltungsausschuss das Thema noch einmal näher erörtert und seitens der Verwaltung zum Ausdruck gebracht wurde, dass eine Fortschreibung des Flächennutzungsplans unter Berücksichtigung des Szenarios A mit einer künftigen Wohnbauflächenausweisung von knapp 22 ha bis 2035 aus arbeitsökonomischen und wirtschaftlichen Gründen wenig sinnvoll ist und daher das Szenario B favorisiert werden sollte. Dementsprechend hat sich das Gremium darauf verständigt, relativ offen in die vorgesehene Bürgerbeteiligung zu gehen und zunächst die erarbeiteten beziehungsweise erzielten Ergebnisse und Erkenntnisse abzuwarten.

Im weiteren Verlauf werden einige Verständnisfragen zu den Themen Tourismus und Innenentwicklung gestellt und von Frau Rehfeld und Herrn Henkel beantwortet.

Auf Nachfrage von Herrn Dierk von Essen hinsichtlich einer weiteren Bürgerbeteiligung über das formelle Verfahren hinaus führt Herr Henkel aus, dass mit der vorgesehenen Bürgerinformationsveranstaltung bereits deutlich mehr gemacht wurde als gesetzlich erforderlich, wobei die Resonanz durchaus überschaubar war.

Herr Segebade gibt zu verstehen, dass sich die SPD-Fraktion noch einmal eingehend mit der Thematik beschäftigt und festgestellt hat, dass sich das Szenario B wesentlich näher an der Rasteder Lebenswirklichkeit orientiert, sodass es richtig ist, zunächst unter dieser Prämisse die jetzt anstehenden Verfahrensschritte abzuarbeiten.

Frau Fisbeck begrüßt ausdrücklich, dass vorab eine Bürgerinformationsveranstaltung stattgefunden hat, um die Bürgerinnen und Bürger bereits im Vorfeld abzuholen und einzubinden.

Herr Hoffmann gibt unter anderem vor dem Hintergrund des Grundsatzes „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ zu verstehen, dass mit der in den letzten Jahren erfolgreich begonnenen Innenentwicklung und der damit verbundenen Schaffung von zusätzlichen Mietwohnungsraum bereits erste Erfolge zur Bekämpfung des Wohnraummangels zu verzeichnen sind und sich dieser Trend auch weiter fortsetzen wird. Im Übrigen betont er, dass mit dem vorhandenen Grund und Boden sorgsam umgegangen werden sollte, sodass aus seiner Sicht das Szenario A mit einem Bevölkerungszuwachs von 4,9 Prozent bis 2035 entsprechend des Wohnraumversorgungskonzepts des Landkreises für die Gemeinde Rastede ausreichend wäre und keine Gründe vorliegen, davon jetzt abzuweichen.

Herr Lehnert bemerkt, dass der Ansatz, die Bürgerinnen und Bürger im Planungsprozess von Anfang an mitzunehmen, genau richtig gewesen ist. Dessen ungeachtet führt er aus, dass die sehr gute Darstellung mit der Favorisierung des Szenarios B nachvollziehbar ist und die Schaffung von nachweislich erforderlichem Wohnraum zu bezahlbaren Preisen nur gelingen kann, wenn eine Innen- und Außenentwicklung parallel forciert wird.

Herr Dau weist ebenfalls auf den großen Bedarf an Wohnraum und den nach wie vor angespannten Wohnungsmarkt in Rastede hin und erläutert exemplarisch, dass gerade zehn Wohnungen in einem Neubau in zentraler Lage zu einem Quadratmeterpreis von 15,50 Euro innerhalb kürzester Zeit vermietet wurden. Dieser recht hohe Preis und die rasante Vermarktung zeigen aus seiner Sicht eindrucksvoll, dass nach wie vor ein extrem hoher Wohnraumbedarf besteht, dem mit wohnungsbaupolitischen Maßnahmen entgegengewirkt werden muss.

Beschlussempfehlung:

1. Der Abwägung der im Rahmen der vorzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Anregungen und Hinweisen wird zugestimmt.
2. Dem aktualisierten Vorentwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung und Umweltbericht wird zugestimmt.
3. Auf dieser Grundlage wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch in Form einer einmonatigen Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Abstimmungsergebnis:

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

Tagesordnungspunkt 6

Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 – Rastede Ortskern Vorlage: 2025/063

Sitzungsverlauf:

Herr Würdemann erläutert anhand einer Präsentation (Anlage 2 zur Niederschrift) den Antragsgegenstand sowie die städtebauliche Situation im Zusammenhang mit dem Konzept zur verträglichen Innenentwicklung, wobei er insbesondere darauf hinweist, dass das für den Bau eines Mehrfamilienhauses angedachte Grundstück nach in der sogenannten Zone III des angesprochenen Konzepts liegt und bei einer möglichen Realisierung an dieser Stelle der Zusammenhang in der seit Jahrzehnten vorhandenen Bebauung aufgelöst werden würde. Vor diesem Hintergrund schlägt die Verwaltung vor, den Antrag auf Änderung des Bebauungsplans abzulehnen.

Frau Fisbeck erkundigt sich, welche bauliche Ausnutzung der Bauteppich für das besagte Grundstück an der Mühlenstraße 14 zulässt.

Hinweis: Der Bebauungsplan 65 – Ortskern Rastede ist als Anlage 3 zur Vorlage beigefügt. Aus dem Bebauungsplan ergibt sich der Bauteppich mit 18 Metern Tiefe und einer Breite auf dem in Rede stehenden Grundstück (Mühlenstraße 14) von ca. 14 Metern. Im Bebauungsplan ist ein allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Im Baugebiet sind als abweichende Bauweise Einzelhäuser mit einem seitlichen Grenzabstand oder Doppelhäuser festgesetzt. Die zu errichtenden Häuser sind in ihrer Länge auf maximal 20 Meter und in ihrer Höhe bis maximal 8,5 Metern zulässig. Es ist ein Vollgeschoss und maximal zwei Wohneinheiten pro Baukörper in dem Gebiet zulässig.

Auf Nachfrage von Herrn Hoffmann, ob in der Vergangenheit bereits vom Konzept der verträglichen Innenentwicklung abgewichen wurde, erläutert Herr Henkel, dass beispielsweise beim Neubauvorhaben an der Wiefelstede Straße in Hahn-Lehmden nach Beschluss der Ratsgremien vom entsprechenden Konzept abgewichen wurde.

Herr Hoffmann, Herrn Merten, Herr Segebade, Frau Fisbeck, Herrn Lehnert und Herr Janßen sprechen sich im Nachgang für den Beschlussvorschlag der Verwaltung aus und erläutern für die anwesenden Gäste die Beweg- und Hintergründe für ihre Entscheidung.

Herr Dau verweist auf seinen Wortbeitrag unter TOP 5 und bemerkt, dass er sich bei der nachfolgenden Abstimmung enthalten wird.

Beschlussempfehlung:

Der Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 – Rastede Ortskern wird abgelehnt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	
Enthaltung:	1
Ungültige Stimmen:	

Tagesordnungspunkt 7

Sanierung Quartier "An der Bleiche"
Vorlage: 2025/058

Sitzungsverlauf:

Herr Lucassen stellt anhand einiger Folien (Anlage 3 zur Niederschrift) die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung, die vorgesehene Gestaltung der Diedrich-Freels-Straße sowie die weiteren Schritte vor, wobei er insbesondere darauf hinweist, dass die Anlieger und die Träger öffentlicher Belange keine Bedenken gegen die vorgesehene Straßenraumgestaltung haben.

Herr Hoffmann bemerkt, dass es bei der Überplanung eine Zielsetzung war, den Radfahrern deutlich mehr Raum zu geben und gegebenenfalls im Quartier eine Fahrradstraße in Betracht zu ziehen.

Herr Lucassen weist darauf hin, dass bei der vorgesehenen Einbahnstraßenregelung der Radverkehr in beiden Richtungen zugelassen werden soll und die Einrichtung einer Fahrradstraße im Quartier „An der Bleiche“ durch den Umbau der Diedrich-Freels-Straße grundsätzlich nicht verhindert wird, da die Hauptfahrradroute durch das Quartier vom Standort der KGS Wilhelmstraße über die Peterstraße und die Anton-Günther-Straße verläuft.

Auf Nachfrage von Frau Fisbeck hinsichtlich der Sinnhaftigkeit eines rund 2 m breiten Fußweges erläutert Herr Lucassen, dass der Fußweg insbesondere zum Schutz der schwächeren Verkehrsteilnehmer geplant wird und eine 3,5 m breite Straße für den Einbahnstraßenverkehr ausreichend Platz für Kraftfahrzeuge und Radfahrer bietet.

Beschlussempfehlung:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, für die Sanierung der Dietrich-Freels-Str. die erforderlichen Kostenermittlungen durchzuführen.
2. Die Festlegung des Umfangs der Sanierung erfolgt im Rahmen der Haushaltsplanberatung für das Haushaltsjahr 2026.

Abstimmungsergebnis:

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

Tagesordnungspunkt 8

Einstellung des europaweiten Vergabeverfahrens für das Baugebiet Roggenmoorweg

Vorlage: 2025/064

Sitzungsverlauf:

Herr Unnewehr stellt eingangs noch einmal die wesentlichen Inhalte der Beschlussvorlage vor, wobei er insbesondere darauf hinweist, dass es durchaus Investoren gibt, die Teilbereiche des Plangebietes unter Berücksichtigung des aufgestellten Gestaltungshandbuchs realisieren möchten, sofern seitens der Gemeinde das noch erforderliche Bauleitplanverfahren initiiert und durchgeführt wird.

Auf Nachfrage von Herrn Hoffmann hinsichtlich weiterer Details und Gründe für die fehlenden Bewerbungen erklärt Herr Unnewehr, dass in erster Linie die derzeitige wirtschaftliche Situation und die Unsicherheit an den Märkten angeführt wurden, sodass die interessierten Unternehmen nicht bereit waren, die wirtschaftlichen Risiken für eine komplette Erschließung mitsamt des vorhergehenden Bauleitplanverfahrens für das Plangebiet zu übernehmen. Vor diesem Hintergrund war auch kein Unternehmen bereit, in die zweite Stufe des Bewerbungsverfahrens einzusteigen, sodass weitere Details beziehungsweise Einblicke für die jeweiligen unternehmerischen Entscheidungen vorliegen.

Herr Lehnert erinnert daran, dass die Modellblaupause seinerzeit nicht einstimmig beschlossen wurde und seitens der CDU-Fraktion erhebliche Bedenken vorgetragen wurden, die jetzt bestätigt werden. Er betont, dass zwischenzeitlich sehr viel Geld verschwendet und Zeit verloren gegangen ist, sodass sich seine Fraktion dafür ausspricht, jetzt keine vage Rettungsaktion zu starten und möglicherweise wirtschaftliche Risiken einzugehen, sondern einen klassischen Bebauungsplan aufzustellen. Vor diesem Hintergrund beantragt er, den letzten Satz der Beschlussempfehlung zu streichen und nachfolgenden Wortlaut zu beschließen:

- 1. Die europaweite Ausschreibung zur Vergabe des Baugebietes Roggenmoorweg wird eingestellt.*
- 2. Die Verwaltung wird mit der Einleitung eines Bauleitplanverfahrens und der anschließenden Erschließungsplanung beauftragt.*

Herr Segebade führt aus, dass die Grundidee des ursprünglichen Antrags der seinerzeitigen Mehrheitsgruppe nach wie vor richtig ist, jedoch die wirtschaftliche Gesamtlage derzeit eine komplette Umsetzung durch einen Investor verhindert, sodass der Vorschlag der Verwaltung mitgetragen werden kann. Er betont, dass mit diesem Beschluss und der Beibehaltung des Gestaltungshandbuchs das ursprüngliche Ziel auch in kleineren Quartieren weiterverfolgt und umgesetzt werden kann.

Frau Fisbeck legt dar, dass auch sie sich gegen die ursprüngliche Planung ausgesprochen hat und jetzt ausdrücklich den CDU-Antrag unterstützt, der die Umsetzung eines klassischen Baugebiets am Roggenmoorweg vorsieht.

Herr Hoffmann betont, dass es mit dem Projekt gelingen kann, Ökologie und Ökonomie in Einklang zu bringen und sich die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen wünscht, dass trotz des fehlenden Gesamtinvestors etwas revolutionäres und zukunftsfähiges für die Gemeinde Rastede entsteht, dass später auch auf andere Baugebiete ausgeweitet werden kann.

Herr Merten schließt sich den Ausführungen von Herrn Segebade und Herrn Hoffmann ausdrücklich an und spricht sich ergänzend dafür aus, den Modell-Charakter dieses Projekt weiter voranzutreiben.

Sodann lässt der Ausschussvorsitzende Herr Kammer über den Antrag von Herrn Lehnern abstimmen.

1. *Die europaweite Ausschreibung zur Vergabe des Baugebietes Roggenmoorweg wird eingestellt.*
2. *Die Verwaltung wird mit der Einleitung eines Bauleitplanverfahrens und der anschließenden Erschließungsplanung beauftragt.*

Bei 5 Ja-Stimmen und 6 Nein-Stimmen wird der Antrag abgelehnt.

Nachfolgend erfolgt die Abstimmung über die Beschlussempfehlung der Verwaltung.

Beschlussempfehlung:

Die europaweite Ausschreibung zur Vergabe des Baugebietes Roggenmoorweg wird eingestellt.

Die Verwaltung wird mit der Einleitung eines Bauleitplanverfahrens und der anschließenden Erschließungsplanung beauftragt. Hierbei sind die bisherigen Beratungsergebnisse, insbesondere die Vorschläge des Gestaltungshandbuchs, soweit möglich zu berücksichtigen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	5
Enthaltung:	
Ungültige Stimmen:	

Tagesordnungspunkt 9

Anfragen und Hinweise

Es werden keine Anfragen gestellt beziehungsweise Hinweise gegeben.

Tagesordnungspunkt 10

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 beantwortet werden. Folgende Anliegen werden inhaltlich thematisiert:

- Quartier „An der Bleiche“ / geplanter Straßenquerschnitt Diedrich-Freels-Str.
- Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 (Rastede-West) zur Erhöhung der Wohneinheiten für ein Gebäude am Bahnweg

Tagesordnungspunkt 12

Schließung der Sitzung

Der Ausschussvorsitzende Herr Kammer schließt die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Bauen um 19:10 Uhr.