

Protokoll

über die **Sitzung des Bauausschusses** in der Wahlperiode 2016/2021 am **Dienstag, dem 29.06.2021, um 18:00 Uhr**, im Rathaussaal des Rathauses in Edewecht.

Teilnehmende:

Vorsitzende

Heidi Exner

Mitglieder des Ausschusses

Jörg Brunßen

Jürgen Kuhlmann

Gundolf Oetje

Knut Bekaam

Dr. Hans Fittje

Freia Taeger

Hergen Erhardt

Rolf Kaptein

Vertreter des Herrn Christian Eiskamp

Vertreter des Herrn Theodor Vehndel

Vertreterin des Herrn Wolfgang Krüger

Mitglieder mit Grundmandat

Thomas Apitzsch

Entschuldigt fehlt:

Michael Krause

Grundmandatar

Von der Verwaltung

Petra Lausch

Vanessa Kauf

Reiner Knorr

Angelika Lange

Daniela Roschow

Rolf Torkel

Bürgermeisterin (BMin) bis TOP 9 einschl.

digital - Öffentlichkeitsarbeit

Sachgebietsleiter Bauverwaltung (SGL)

Protokollführerin

Sachbearbeiterin Bauverwaltung (SB)

Fachbereichsleiter III - Gemeindeentwicklung und
Wirtschaftsförderung (FBL)

ab TOP 10 als Vertreter der Bürgermeisterin (1.
GR)

Gäste

Leon Meinardus

Jelde van Mark

Volker Gruhne

Robin Limmroth

digital - Investor zu TOP 6

Investor zu TOP 7

Dipl.-Geograph (WiGeo) zu TOP 7

digital - HS-Architekten zu TOP 8 (Dipl.-Ing.)

TAGESORDNUNG

- A. **Öffentlicher Teil**
 1. Eröffnung der Sitzung
 2. Feststellung der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung

3. Genehmigung des Protokolls über den öffentlichen und nichtöffentlichen Teil der Sitzung des Bauausschusses am 01.06.2021
4. Mitteilungen der Bürgermeisterin
5. Einwohnerschaftsfragestunde
- 5.1. Radstellplätze Fachmarktzentrum
6. Baumaßnahmen auf dem Grundstück Hauptstraße 59 (noch unbebaute Fläche des ehemaligen Noss-Grundstücks)
Vorlage: 2021/FB III/3546
7. Vorbereitung eines Planverfahrens für ein Fachmarktzentrum im Bereich der Bahnhofstraße in Edewecht
Vorlage: 2021/FB III/3553
8. Planungsabsichten für das Gelände des Heinje-Hofes in Edewecht;
25. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 und Bebauungsplanes Nr. 199 "Heinje-Hof", Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB
Vorlage: 2021/FB III/3551
9. 26. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 (vormals 85. Änderung des Flächennutzungsplanes) und Bebauungsplan Nr. 171 in Jeddeloh II;
Bestätigung des Abwägungsergebnisses aus der öffentlichen Auslegung sowie des Feststellungs- und Satzungsbeschlusses
Vorlage: 2021/FB III/3547
10. Ausweisung einer Gewerbegebietsfläche nördlich der Oldenburger Straße in Edewecht;
Aufstellungsbeschlusses und Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
Vorlage: 2021/FB III/3548
11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 nördlich des Starenweges in Süddorf
Vorlage: 2021/FB III/3549
12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 in Wildenloh
Vorlage: 2021/FB III/3550
13. Vergabe eines Straßennamens für die interne private Erschließungsstraße auf dem Gelände der Firmen Hilgen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 195 in Kleefeld
Vorlage: 2021/FB III/3552
14. Anfragen und Hinweise
- 14.1. Zufahrt zur landwirtschaftlichen Fläche am Starenweg
15. Einwohnerschaftsfragestunde
- 15.1. Änderung des B-Planes Nr. 5 nördlich des Starenweges
16. Schließung der Sitzung

TOP 1:

Eröffnung der Sitzung

Ausschussvorsitzende (AV) Exner eröffnet um 18.00 Uhr die heutige Sitzung des Bauausschusses und begrüßt alle Anwesenden. Sodann wird die Anwesenheit der Ausschussmitglieder festgestellt.

TOP 2:

Feststellung der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung

AV Exner stellt fest, dass zur heutigen Sitzung ordnungsgemäß eingeladen wurde, der Bauausschuss beschlussfähig ist und nach der vorliegenden Tagesordnung verfahren werden soll. Hiergegen erheben sich keine Einwendungen.

TOP 3:

Genehmigung des Protokolls über den öffentlichen und nichtöffentlichen Teil der Sitzung des Bauausschusses am 01.06.2021

RF Taeger beantragt, das Protokoll wie folgt abzuändern:

Zu TOP 9:

Nicht die SPD-Fraktion hat die Umfrage gemacht, sondern der Ortsbürgerverein „Scheps“ e.V.

Zu TOP 12.1:

Ein Einwohner bedauert die Zurückstellung des Antrags der SPD-Fraktion zu TOP 9 dieser Sitzung und bittet um Auskunft, ob sich Ratsmitglieder der Mühe unterzogen hätten, ~~das in Rede stehende Gelände ein von Diekmann und Mosebach entwickeltes Dorfgebiet~~ persönlich in Augenschein zu nehmen.

RH Brunßen teilt mit, u. a. seine Fraktion habe sich intensiv mit der Thematik auseinandergesetzt. ~~und auch die Örtlichkeit in Augenschein genommen.~~

Mit diesen Änderungen wird sodann das Protokoll einstimmig genehmigt.

TOP 4:

Mitteilungen der Bürgermeisterin

Keine.

TOP 5:

Einwohnerschaftsfragestunde

TOP 5.1:

Radstellplätze Fachmarktzentrum

Eine Einwohnerin bittet um Auskunft, warum beim Fachmarktzentrum keine Radstellplätze eingeplant sind.

FBL Torkel weist darauf hin, die Planung werde unter dem TOP 7 vom Investor in groben Zügen vorgestellt. Fahrradabstellanlagen seien darüber hinaus auch im Verkehrsgutachten thematisiert und würden in der Ausführungsplanung Berücksichtigung finden. In einem Vorentwurf eines Bebauungsplanes würden solche Details noch nicht geklärt.

TOP 6:

Baumaßnahmen auf dem Grundstück Hauptstraße 59 (noch unbebaute Fläche des ehemaligen Noss-Grundstücks)

Vorlage: 2021/FB III/3546

SGL Knorr erläutert anhand von Planskizzen (Anlage 1 zu diesem Protokoll) die Vorlage.

Investor Meinardus weist in seinen Ausführungen besonders darauf hin, die Anwerbung von Gewerbetreibenden für dieses Areal habe in den letzten zehn Jahren bis auf den vorderen Teil des Grundstücks, in dem jedoch ebenfalls noch rd. zwei Jahre ein Leerstand geherrscht habe, keinen Erfolg gehabt. Insofern müsse abgewogen werden, ob gewerblicher Leerstand generiert oder dem großen Bedarf an Wohnraum Rechnung getragen werden solle. Auch für die in den neuen Häusern geplanten und bereits angebotenen Gewerbeflächen gebe es bisher keine Resonanz, was durch die Coronakrise sicherlich noch verstärkt werde.

In der ausführlichen Aussprache werden von der SPD- und der FDP-Fraktion die Planungen zu den Häusern A, B und D positiv bewertet. Einhelligkeit herrscht unter ihnen aber ebenso darüber, die zum Grubenhof ausgerichtete Front des Hauses C solle im Interesse einer einheitlichen Gestaltung und Nutzung der Gebäude im Grubenhof ausschließlich Gewerbeeinheiten enthalten. RH Dr. Fittje schlägt vor, die im Gebäude verlaufende gepunktete Linie nach unten zu versetzen, so dass an der Straßenfront durchgehend Gewerbe untergebracht und im restlichen Teil des Gebäudes ausreichend Platz für Wohnungen zur Verfügung stehen könne.

RH Erhardt steht namens seiner Fraktion Bündnis 90/Die Grünen der Beschlussempfehlung insbesondere auch wegen der nicht ansprechenden Gestaltung der geplanten Häuser grundsätzlich ablehnend gegenüber und wäre für alternative Gestaltungsvorschläge dankbar.

Für seine UWG-Fraktion stimmt auch Grundmandatar Apitzsch der Beschlussempfehlung grundsätzlich zu, wenn die geplante Nutzung mit dem Baurecht vereinbar ist.

RH Kuhlmann signalisiert zunächst die Zustimmung seiner CDU-Fraktion zur Beschlussempfehlung. Letztlich schließt sich die Fraktion jedoch dem Änderungsantrag der SPD-Fraktion, für die gesamte Grubenhoffront des Hauses C eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss vorzusehen, wobei die Tiefe der gewerblichen Nutzung im Gebäude nicht entscheidend sei, an.

SGL Knorr führt noch einmal aus, es bestehe ein gültiger Bebauungsplan mit detaillierten Festsetzungen, zu dem ein konkretes Vorhaben eingereicht worden sei. Nach dem Bebauungsplan seien unterhalb der gepunkteten Linie in den Erdgeschossen Wohneinheiten grds. nicht zulässig. Das Baugesetzbuch ermögliche

in solchen Fällen unter bestimmten Voraussetzungen Befreiungen von diesen Festsetzungen, wie zu Beginn der Beratung bereits vorgetragen. Werde nach einer fehlerfreien Ermessensentscheidung, die für eine Befreiung von Festsetzungen spreche, dennoch gegen eine solche Befreiung entschieden, müsse dieser Verwaltungsakt im Zweifel einer juristischen Prüfung standhalten können.

Investor Meinardus weist darauf hin, er habe die im Erdgeschoss des Hauses C geplante Wohnung bereits derart modifiziert, dass die Terrasse nicht mehr nach Süden, sondern nach Westen ausgerichtet sei und durch eine kleine Wand vor Einblicken geschützt werden könne. Eine Verlagerung nach Norden sei weniger attraktiv und aus baulichen Gründen nicht zweckmäßig.

Nach FBL Torkels Rückfrage wird der Vorschlag RH Dr. Fittjes als Änderungsantrag zu Punkt 2 der Beschlussempfehlung gewertet. FBL Torkel schlägt deshalb vor, über die einzelnen Punkte getrennt abzustimmen.

Sodann wird Punkt 1 der Beschlussempfehlung einstimmig zur Kenntnis genommen.

Punkt 2 der Beschlussempfehlung erhält letztlich folgenden Wortlaut:

Das Einvernehmen für eine Befreiung von der Festsetzung Nr. 2.3 des Bebauungsplanes Nr. 64 „Ortsmitte“, wonach im Erdgeschoss von „Haus C“ im Geltungsbereich des MI 2 auf einer Teilfläche eine Wohnnutzung erfolgen kann, wird erteilt mit der Maßgabe, die Planung so zu überarbeiten, dass die Ansicht von der südlichen Grubenhoffront vollständig eine gewerbliche Nutzung als Erscheinungsbild mit sich bringt.

Diesem Vorschlag wird mit 8 Ja- und 1 Nein-Stimme mehrheitlich zugestimmt.

Punkt 3 wird in der ursprünglichen Fassung mit 8 Ja- und 1 Nein-Stimme ebenfalls mehrheitlich zugestimmt.

Somit unterbreitet der Ausschuss dem VA folgenden geänderten

Beschlussvorschlag:

- 1. Die Planungen für die Vorhaben „Haus A“ und „Haus B“ werden zur Kenntnis genommen*
- 2. Das Einvernehmen für eine Befreiung von der Festsetzung Nr. 2.3 des Bebauungsplanes Nr. 64 „Ortsmitte“, wonach im Erdgeschoss von „Haus C“ im Geltungsbereich des MI 2 auf einer Teilfläche eine Wohnnutzung erfolgen kann, wird erteilt mit der Maßgabe, die Planung so zu überarbeiten, dass die Ansicht von der südlichen Grubenhoffront vollständig eine gewerbliche Nutzung als Erscheinungsbild mit sich bringt.*
- 3. Das Einvernehmen für eine Befreiung von den gestalterischen Festsetzungen zur Dachausbildung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Ortsmitte“, wonach das Erweiterungsbauvorhaben „Haus D“ als Flachdachgebäude ausgeführt werden darf, wird erteilt.*

- mehrheitlich -
Ja 8 Nein 1

TOP 7:

Vorbereitung eines Planverfahrens für ein Fachmarktzentrum im Bereich der Bahnhofstraße in Edewecht

Vorlage: 2021/FB III/3553

FBL Torkel führt kurz in die Thematik ein und weist insbesondere darauf hin, die Verwaltung habe zahlreiche Gespräche mit dem Investor geführt. Dieser müsse darüber hinaus die Planungen mit seinen Mietern ebenfalls absprechen, weshalb die Angelegenheit sehr komplex sei. Ziel der heutigen Beratung sei u. a. die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der nahezu ebensolche konkreten Inhalte aufweise wie ein Bauantrag, als weitere Planungsgrundlage für den Investor. Vor der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung werde der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sodann den einschlägigen Gremien selbstverständlich vorgelegt.

Investor van Mark stellt sich kurz vor und führt aus, er arbeite seit vielen Jahren mit der Gemeinde Edewecht gut zusammen, um die gewerbliche Entwicklung in Edewecht voranzutreiben. Dies sei auch das Ziel der Planungen zum künftigen Fachmarktzentrum, durch welches u. a. rd. 160 Arbeitsplätze langfristig gebunden und ca. 60 neu geschaffen werden könnten und zudem auch der Grubenhof eine Belebung erfahren könne.

WiGeo Gruhne erläutert anhand einer Präsentation (Anlage 2 zu diesem Protokoll) die Grundzüge der Planung. Er weist besonders darauf hin, die bestehende Anbindung zum Grubenhof solle erhalten und um eine weitere ergänzt werden. Über den künftigen Aldi- und Edeka-Gebäuden seien derzeit jeweils zwei Geschosse Wohnungen geplant, über dem Drogeriemarktgebäude dagegen nur ein Geschoss. Insgesamt könnten so 58 Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 35 und 50 qm entstehen. Die Wohnungen würden über Laubengänge erschlossen und seien jeweils 18 m von der Gebäudegrenze zurückgesetzt und teilweise mit vorgelagerten Terrassen ausgestattet. Insbesondere der Edeka-Markt könne im Zuge der Planungsumsetzung deutlich moderner und zeitgemäßer als in der jetzigen alten Immobilie möglich ausgestaltet werden.

RH Brunßen begrüßt die Planungen, durch die der stärker werdenden Attraktivität der Einkaufsmöglichkeiten Bad Zwischenahns und auch Friedrichsfehns begegnet werden könne. Aus Sicht seiner CDU-Fraktion beinhalte die vorgestellte Planung viele positive Aspekte wie z. B. das Angebot kleiner bezahlbarer Wohnungen. Demgegenüber stünden die ungewöhnlichen Gebäudehöhen und die Parkplatzsituation, die leider kaum Grünanteile zulasse. Hierfür wünsche sich seine Fraktion noch ansprechendere Vorschläge. Selbstverständlich müsse im Zuge der Bauleitplanung auch das Verkehrsgutachten Berücksichtigung finden und der voraussichtlich durch mehr Arbeitsplätze, Kund*innen und Wohnungsnehmende ansteigende Verkehr vernünftig und vor allen Dingen ohne Mehrbelastung des geschwindigkeitsbeschränkten Grubenhofs gelenkt werden.

WiGeo Gruhne führt aus, auch der Investor stehe erhöhten Grünanteilen positiv gegenüber, dieser Aspekt müsse aber mit dem Baurecht und den gemeindlichen Vorgaben, welche ein gewisses Kontingent an Parkplätzen auf dem Areal forderten und den Ansprüchen der künftigen Mieter*innen in Einklang gebracht werden.

BMin Lausch schließt sich RH Brunßen an, die verkehrliche Situation müsse von Rat und Verwaltung gelöst werden, weil dereinst ganz bewusst entschieden worden sei, den Einzelhandel im Ortskern Edewechts zu stärken und dadurch den individuellen Kfz-Verkehr zugunsten rad- und fußläufiger Erreichbarkeit zu vermindern.

RH Erhardt kritisiert die auf den Kfz-Verkehr ausgerichtete Planung. Seine Fraktion Bündnis 90/Die Grünen wünsche sich eine deutliche Ausrichtung auf Radverkehre. Diesbezüglich fehle bisher jeglicher Hinweis auf Fahrradstellplätze, die möglichst überdacht sein sollten. Leider fehle ein solches Angebot bei fast allen Edewechter Märkten. Er bittet um Auskunft, weshalb z. B. keine Tiefgarage geplant werde, um den zentralen Bereich für Begrünung und Begegnung öffnen zu können und weshalb die in einem früheren Stadium eingebrachte Idee des Shared Space offensichtlich nicht mehr weiter verfolgt werde. Seine Fraktion könne aus vorgenannten Gründen der Beschlussempfehlung nicht zustimmen.

Lt. WiGeo Gruhne sei seitens der Edeka-Familie und des Geschäftsführers des Edewechter Marktes die Einrichtung von Fahrradstellplätzen selbstverständlich. In aktuellen Planungen zu Edeka-Märkten seien derzeit überdachte Fahrradstellplätze in Boxen direkt am Gebäude üblich.

RH Oetje empfindet die Anbindung an den Grubenhof bedenklich, weil diese voraussichtlich eine erhebliche Verstärkung des dortigen Verkehrs bedinge.

RH Bekaan führt namens seiner SPD-Fraktion aus, die vorgestellten Planungen seien als Grundlage für eine künftige Entwicklung durchaus positiv zu bewerten. Neben den bereits genannten kritisch gesehenen Aspekten sei weiter zu bedenken, werde die Planung wie vorgestellt umgesetzt, sei die gesamte Fläche verbraucht und eine möglicherweise erforderlich werdende weitere Entwicklung der Märkte in fernerer Zukunft nicht mehr möglich. Er unterstützt aus diesem Grunde RH Erhardts Vorschlag bzgl. der Errichtung einer Tiefgarage z. B. für die dort Wohnenden. Zur Verhinderung vermehrter Durchfahrten im Grubenhof ließen sich seiner Ansicht nach sicher Lösungen, bspw. die Errichtung eng stehender Poller oder die Installation einer Sackgasse, finden.

Konzeptionell sei über künftige Entwicklungen nachgedacht worden, so WiGeo Gruhne. Demnach sei es kein Problem, in der Zukunft durch Anpassung der Mietverträge bspw. den Edeka-Markt durch Hinzunahme von Anteilen der nördlich angrenzenden Fachmarktflächen zu vergrößern. Er betont, es stehe noch nicht vollends fest, ob die vorgestellten Baukörper tatsächlich so wie in der Darstellung eingezeichnet, entstünden. Bzgl. der Parkplätze und der Option einer Tiefgarage habe er mit FBL Torkel im Vorfeld mehrfach diskutiert, wirklich darstellbar sei diese Option jedoch nicht.

Auf RH Bekaans Einlassung, eine Ausweitung des Edeka-Marktes auf benachbarte Räumlichkeiten anderer Fachmärkte schmalere sodann wiederum das Angebot entgegen WiGeo Gruhne und Investor van Mark, der Handel werde auch für die weitere Zukunft im Blick behalten. Die Anzahl der Stellplätze entspreche den rechtlichen Anforderungen und für die Anlegung von Grünflächen werde sicherlich im Bebauungsplan eine Lösung gefunden. Investor van Mark stellt klar, die Mieter der kleineren Gewerbeeinheiten würden sich zunächst für 15, die Ankermieter sogar für 20 Jahre an die Objekte binden. Dies sei eine ungewöhnlich lange Zeit und als

Statement des Handels zu werten, sich an dieses Konzept binden zu wollen. Tiefgaragen seien sowohl aus Gründen der Bodenverhältnisse im Zusammenspiel mit der Ausstattung der Gebäude mit bis zu drei Geschossen als auch der daraus resultierenden stark steigenden Mietpreise auch für die Wohnungen nicht umsetzbar. Ggf. lasse sich im Verlaufe des Bebauungsplanverfahrens aber noch eine alternative Lösung finden. Als Zeichen, dass seine Planung durchaus auch die Wohnqualität im Blick habe, sei sicherlich auch zu werten, dass für die relativ kleinen Wohnungen kleine Gärten geplant würden.

RH Dr. Fittje unterstreicht noch einmal den Wunsch nach einem auch auf Begegnungsqualität ausgerichteten Innenbereich des Fachmarktzentrams. Die übliche Parkplatzbegrünung reiche dafür keinesfalls aus. Die vorgestellten Gebäudeplanungen finden dagegen seine Zustimmung.

Dem stimmt RH Kaptein zu. Sehr gut gefällt ihm die über den Fachmärkten geplante Errichtung zahlreicher Wohnungen und insbesondere die vorgestellten Gestaltungsdetails dieser Wohnungen. Er sieht in der Entwicklung des Fachmarktzentrum ausdrücklich eine Chance zur Belebung des Grubenhofes und insbesondere auch der künftigen Gewerbeeinheiten des Investors Meinardus auf dem ehemaligen Noss-Gelände, wenn auch die damit einhergehende verkehrliche Entwicklung genau beleuchtet werden müsse.

RH Erhardt bedauert die Aussage, eine Tiefgarage sei für diese hervorgehobene Lage keine Option. Werde der Parkplatz wie vorgestellt umgesetzt, würde er sich über gemeinsame kreative Lösungen wie z. B. eine Überdachung mit Photovoltaik-Anlagen freuen. Darüber hinaus interessiert ihn, wie die Bezahlbarkeit der Mietwohnungen garantiert werden kann.

WiGeo Gruhne führt aus, eine solche Überdachung sei durchaus an anderen Stellen schon umgesetzt worden, widerspreche jedoch den in dieser Diskussion auch geforderten künftigen Entwicklungsmöglichkeiten, die dadurch eklatant eingeschränkt würden. Darüber hinaus seien alle Gebäude im KfW-55- oder 40-Standard gebaut und die Gewerbeeinheiten würden mit Cool-to-heat-Anlagen ausgestattet, wodurch die Abwärme bspw. der Kühlanlagen für die klimafreundliche und kostengünstige Wärmegewinnung der gesamten Gebäude genutzt würde. Photovoltaik-Anlagen seien auf den Dächern vorgesehen, in den Zeichnungen leider nicht zu erkennen gewesen.

Da durch den Investor 58 Mietwohnungen errichtet würden, sei dieser naturgemäß sehr daran interessiert, diese auch zu vermieten, was eine überhöhte Preisforderung im Rahmen des freien Marktes verbiete. Im Übrigen seien aktuell eher die Nebenkosten problematisch für Mieter, weshalb die vorgenannten Maßnahmen auch diesen Aspekt positiv beeinflussten. Der Investor habe, so WiGeo Gruhne ganz deutlich, ausdrücklich die in Edewecht vorhandenen Verhältnisse im Blick und orientiere sich nicht an anderen Werten oder Zahlen. Eine Tiefgarage würde die Preise für Wohn- und Gewerbeeinheiten mit Sicherheit so ansteigen lassen, dass diese eben nicht mehr diesen Verhältnissen entsprächen. Gleiches gelte z. B. auch für Solardächer über Parkplätzen, die sich zudem frühestens nach 25 bis 30 Jahren amortisierten. Zu bedenken sei dabei auch, dass die Entsorgung solcher Anlagen leider sehr unklar sei, weshalb diesbezüglich nur sehr zurückhaltend geplant und eher auf alternative Energiegewinnungs- bzw. -einsparmöglichkeiten gesetzt werde.

Grundmandatar Apitzsch teilt für seine UWG-Fraktion mit, die Vorbehalte gegen einen komplett mit Parkplätzen ausgestatteten Innenbereich des Fachmarktzentrums bestünden nach wie vor. Die Aufstockung der Fachmärkte durch Wohnungen sei dagegen begrüßenswert. Auch er hofft auf Lösungen für einen erkennbaren grünen Charakter der Parkflächen und den Erhalt der guten fußläufigen Verbindungen vom Seniorenwohnheim zur Bahnhofstraße, so dass Fußgänger nicht Pkw-Trassen nutzen müssen. Leider fehlt seiner Ansicht nach auch eine städtebaulich sinnvolle durchgängige Bebauung entlang der Bahnhofstraße.

Letztlich unterbreitet der Ausschuss dem VA folgenden

Beschlussvorschlag:

- 1. Für den sich aus der Anlage 1 zur Beratungsvorlage Nr. 2021/FB III/3553 zur Sitzung des Bauausschusses am 29.06.2021 ergebenden Bereich wird im zur Verwirklichung der in der Sitzung des Bauausschusses am 29.06.2021 vorgestellten Planungen gemäß § 12 BauGB in der zurzeit geltenden Fassung der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 64 „Fachmarktzentrum“ aufgestellt.*
- 2. Die Verwaltung wird beauftragt, hierfür mit dem Vorhabenträger zunächst auf Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplanes einen entsprechenden Durchführungsvertrag im Sinne von § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB abzuschließen.*
- 3. Nach Abschluss der Durchführungsvereinbarung wird die Verwaltung weiterhin beauftragt, auf Grundlage entsprechender Vorentwürfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 „Fachmarktzentrum“ die frühzeitige Öffentlichkeit- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.*

- mehrheitlich -

Ja 8 Nein 1

TOP 8:

Planungsabsichten für das Gelände des Heinje-Hofes in Edewecht;

25. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 und Bebauungsplanes Nr. 199

"Heinje-Hof", Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und

Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Vorlage: 2021/FB III/3551

Nach kurzer Einführung SGL Knorrs weist Dipl.-Ing. Limmroth zunächst darauf hin, es habe im Anschluss an die letzte Bauausschusssitzung Gespräche zwischen Herrn Onnen und Vertretern der Fraktionen gegeben, deren Ergebnisse in die Planungen eingeflossen seien. Anhand einer kurzen Präsentation (Anlage 3 zu diesem Protokoll) erläutert er, dies betreffe insbesondere die Absenkung der Traufhöhen auf nun 7 m und der Firsthöhen auf nun 11 m im Westteil und der Traufhöhen auf 7,5 m im Ostteil des Plangebietes. Bzgl. der Hinweise zur großen Nähe der Baufelder zu den geschützten Landschaftsbestandteilen weist er darauf hin, die Darstellung orientiere sich an der gültigen Verordnung, stelle die maximal überbaubaren Flächen dar und diese beinhalteten einen gewissen Puffer für Gebäudevor- und

Rücksprünge. Diese Hinweise würden im weiteren Verfahren weiterverfolgt, weshalb die notwendigen Abstände der Gebäude zu den geschützten Bäumen mindestens 1,5 m zwischen Krone und Traufe betragen müssten. In Zweifelsfällen würde durch zusätzliche Wurzeluntersuchungen eine Beeinträchtigung der Bäume ausgeschlossen. Würden nach diesen Untersuchungen Modifizierungen der Baufelder notwendig, würde dies selbstverständlich umgesetzt. Auch die Hinweise zur Verkehrsführung in den reinen Wohnstraßen und zu einem kompletten Verzicht auf Besucherparkplätze würden mit den zuständigen Behörden geprüft und abgewogen.

RH Erhardt empfindet einen Abstand von 1,5 m zu den geschützten Bäumen bzw. deren Kronen als deutlich zu wenig. Seiner Auffassung nach müsse zum gesamten geschützten Landschaftsbereich und insbesondere auch zu den darüber hinausragenden Kronen eher in einem Bereich von zehn, mindestens aber fünf bis sechs Metern eine Bebauung ausgeschlossen sein. Für den östlichen Bereich der Hofstelle fordert er eine Veränderung der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,3 und den Verzicht auf mindestens zwei Baukörper. Für den westlichen Teil präferiert seine Fraktion Bündnis 90/Die Grünen den kompletten Verzicht auf Besucherparkplätze, um hierdurch eine erhebliche Verkehrsberuhigung zu erzielen.

Grundmandatar Apitzsch bewertet namens seiner UWG-Fraktion die Planungen für den westlichen Teil des Areals, insbesondere auch unter den heute vorgestellten Modifizierungen, positiv. Für diesen Bereich könne der Beschlussempfehlung zugestimmt werden. Er beantragt, die Beschlussempfehlung nur für den westlichen Teil des Areals zur Abstimmung zu stellen, weil die begehrte und zudem sehr massive Bebauung im östlichen Teil derzeit nicht notwendig erscheine.

Namens der SPD-Fraktion unterstützt RF Taeger die Ausführungen zur Nähe der Baufelder zum geschützten Landschaftsbereich, zumal nicht nur der Bestand geschont, sondern auch weiterem Grün Raum gegeben werden solle. Es müsse damit gerechnet werden, dass maximale Baumöglichkeiten künftig auch genutzt würden. Auch die von RH Erhardt angeregte Modifizierung der Grundflächenzahl findet ihre Zustimmung. Darüber hinaus regt ihre Fraktion an, eine fußläufige Verbindung zum Kleinbahnwanderweg im Südwesten des Areals zu schaffen.

Die CDU-Fraktion, so RH Kuhlmann, begrüßt die vorgestellten Planungen, schließt sich jedoch den vorigen Ausführungen zur Nähe zwischen Baufeldern und geschützten Landschaftsbestandteilen an und hofft auf eindeutige Vorgaben der beteiligten Träger öffentlicher Belange. Im westlichen Teil des Areals könne sich seine Fraktion in der Nachbarschaft des geschützten Landschaftsbestandteils auch eine einzeilige Bebauung vorstellen, um die Aussicht auf den grünen Bereich durch die massive Bauweise nicht über Gebühr einzuschränken. Die Anregungen zur Herausnahme der Besucherparkplätze aus der Planung zugunsten eines sehr verkehrsreduzierten Wohnquartiers und die Anlegung einer fußläufigen Verbindung zum Kleinbahnwanderweg würden ebenfalls unterstützt. Aus seiner Erinnerung habe Herr Onnen darüber hinaus avisiert, eine fußläufige Verbindung zum Nettomarkt zu planen, was hoffentlich weiter geprüft werde. Unbeschadet der Klärung weiterer Detailfragen werde die Planung aus seiner Fraktion letztlich grundsätzlich unterstützt.

Auch RH Kaptein signalisiert seine Zustimmung zu den Planungen.

FBL Torkel weist bzgl. des Abstandes der Gebäude zum geschützten Landschaftsbereich darauf hin, in einem nächsten Schritt könnten die vorhandenen Bäume kartiert und so die tatsächlichen Abstände zu einer möglichen Bebauung festgestellt werden. Diese Kartierung diene sodann auch der einschlägigen Prüfung durch die Untere Naturschutzbehörde. Sobald hierzu aussagekräftige Erkenntnisse und entsprechende Plananpassungen durch Dipl.-Ing. Limmroth vorlägen, würden diese vor der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung dem Ausschuss vorgestellt.

Zum Antrag Grundmandatar Apitzschs teilt FBL Torkel mit, die Planungen stellten, wie von Beginn an kommuniziert, für den Investor eine Einheit dar, um die erheblichen Herausforderungen einer Entwicklung des Areals unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes auch unter finanziellen Gesichtspunkten bewältigen zu können.

Grundmandatar Apitzsch gibt noch einmal seiner Auffassung Ausdruck, im östlichen Bereich seien zahlreiche Details bspw. zu noch bewohnten Gebäuden oder den Anforderungen des Denkmalschutzes noch völlig ungeklärt, weshalb bei einer Teilung der Beschlussempfehlung die Planungen für den westlichen Bereich unmittelbar beginnen, die für den östlichen Bereich jedoch in Ruhe abgearbeitet werden könnten. Hierzu stellt FBL Torkel klar, an der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung würde selbstverständlich auch die Denkmalschutzbehörde beteiligt. Diese sei im Übrigen auch bereits im Vorfeld der Planungen intensiv beteiligt gewesen. Dipl.-Ing. Limmroth ergänzt, Investor und Planer seien sehr engagiert in der Erhaltung denkmalgeschützter Gebäude, weshalb es frühzeitige Abstimmungen und Ortstermine mit der zuständigen Behörde gegeben habe. Das schöne alte Wohnhaus habe noch nicht von innen besichtigt werden können, es sei aber bekannt, dass auch die inneren Gestaltungselemente original und erhaltenswert seien. Die Nutzungsidee für diesen Bereich basiere stark auf einem Miteinander der alten und neuen Gebäude, weshalb sich die neue Struktur an den bestehenden Gebäuden orientieren solle. Werde die Idee der Nutzung der neuen Gebäude für altengerechtes Wohnen umgesetzt, könne das alte Langhaus als Zentralgebäude mit bspw. Therapieangeboten und Gastronomie Begegnungsort des Quartiers werden. Auch für die Remise und den Bergfried seien Gemeinschaftsfunktionen wie sichere Abstellplätze für E-Bikes, Recyclingstation, Ausstellung über die eigene Geschichte etc. vorgesehen. Denkmalschutz könne immer nur im Zusammenhang mit neuen Nutzungen Erfolg haben. Für das gesamte Gelände sei letztlich aus finanziellen und inhaltlichen Gründen eine ganzheitliche Betrachtung angestellt worden, weshalb eine Trennung der Beschlussempfehlung als nicht zielführend wahrgenommen werde. Die diskutierte Modifizierung der Grundflächenzahl stelle dagegen kein Hindernis dar, da der Grenzwert von 0,4 in der vorliegenden Planung nicht ausgenutzt worden sei.

Sodann wird der Änderungsantrag Grundmandatar Apitzschs zur Abstimmung gestellt und verfällt bei 1 Ja- und 8 Nein-Stimmen der Ablehnung.

Letztlich unterbreitet der Ausschuss dem VA folgenden

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage der sich aus der Anlage Nr. 1 der Beschlussvorlage Nr. 2021/FB III/3551 zur Sitzung des Bauausschusses am 29.06.2021 ergebenden Vorentwürfe die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

über die Planungen zu unterrichten sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planungen berührt werden, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ebenfalls von den Planungen zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern.

- mehrheitlich -
Ja 8 Nein 1

TOP 9:

26. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 (vormals 85. Änderung des Flächennutzungsplanes) und Bebauungsplan Nr. 171 in Jeddelloh II; Bestätigung des Abwägungsergebnisses aus der öffentlichen Auslegung sowie des Feststellungs- und Satzungsbeschlusses
Vorlage: 2021/FB III/3547

Nach Erläuterung der Vorlage durch SGL Knorr weist BMin Lausch auf RH Erhardts Nachfrage darauf hin, die Ersatzanpflanzungen richteten sich nach der von RH Erhardt und dem damaligen RH Henkensiefken in der vorigen Wahlperiode erarbeiteten Pflanzliste. SGL Knorr ergänzt, die einschlägige Pflanzliste sei im Übrigen in den der Vorlage beigefügten Textlichen Festsetzungen zu finden.

RH Dr. Fittje ist der Ansicht, aufgrund der Beschlussfassung werde eine andere Kompensationsfläche am Feldweg, die derzeit als extensive Grünfläche genutzt werde, aufgehoben und bittet um Auskunft zur künftigen Nutzung dieser Fläche. SGL Knorr führt aus, bei einer Zusammenführen der Flächen aus dem Bebauungsplan Nr. 90 entfalle in der Folge die Einschränkung auf eine extensive Nutzung dieser Fläche.

Sodann unterbreitet der Ausschuss dem Rat über den VA folgenden

Beschlussvorschlag:

- 1. Die Kompensation für den Bebauungsplan Nr. 171 erfolgt auf der Aufforstungsfläche Flst. 5/6 der Flur 24, Gemarkung Edeweicht.*
- 2. Die Kompensationsverpflichtung aus dem Bebauungsplan Nr. 90 wird vom Flurstück 8/24 der Flur 24, Gemarkung Edeweicht, auf die Aufforstungsfläche Flst. 5/6 der Flur 24, Gemarkung Edeweicht, umgelegt.*
- 3. Zu den während der öffentlichen Auslegung zur 26. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 (vormals 85. Änderung des Flächennutzungsplanes) und zum Bebauungsplan Nr. 171 eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird – unter Berücksichtigung der Ziffer 1 des Beschlussvorschlages – im Sinne der Beschlussvorlage zur Sitzung des Bauausschusses am 29.06.2021 entschieden. Die Verwaltung wird beauftragt, die Betroffenen entsprechend zu benachrichtigen.*
- 4. Der Entwurf der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 (vormals 85. Änderung des Flächennutzungsplanes), der aufgrund der Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der zur Zeit geltenden Fassung aufgestellt*

wurde, wird einschließlich Begründung und zusammenfassender Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB in der vorgelegten Form festgestellt. Die Verwaltung wird beauftragt, die Genehmigung dieser Flächennutzungsplanänderung beim Landkreis Ammerland zu beantragen.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 171, der aufgrund der Vorschriften des BauGB in der zur Zeit geltenden Fassung aufgestellt wurde, wird in der vorgelegten Form als Satzung mit Begründung und zusammenfassender Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB beschlossen. Die Verwaltung wird beauftragt, diesen Bebauungsplan nach Genehmigung der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 (vormals 85. Änderung des Flächennutzungsplanes) durch Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Ammerland in Kraft zu setzen.
6. Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 171 tritt der Bebauungsplan Nr. 90 außer Kraft.

- einstimmig -

TOP 10:

Ausweisung einer Gewerbegebietsfläche nördlich der Oldenburger Straße in Edewecht;

Aufstellungsbeschlusses und Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Vorlage: 2021/FB III/3548

Nach kurzer Erläuterung der Vorlage durch 1. GR Torkel lehnt Grundmandatar Apitzsch namens seiner UWG-Fraktion die Entwicklung von Gewerbeflächen nördlich der Oldenburger Straße nach wie vor ab. In Anbetracht wiederkehrenden Drängens auf einen geringen Flächenverbrauch sei dies eine falsche Entwicklung.

RH Bekaam stellt seine Zustimmung zum Beschlussvorschlag in Aussicht, wenn auch der Umfang der Planung aus seiner Sicht nicht ausreichend ist. Diese im Eigentum der Gemeinde Edewecht stehende Fläche habe schon längere Zeit für eine Entwicklung zur Verfügung gestanden. Zur Erreichung einer zielführenden gewerblichen Entwicklung gehe es darum, zusätzliche geeignete Flächen zu finden. Am Planentwurf stört ihn zudem die abgeknickte und daher für Gewerbeverkehr eher ungeeignete Zufahrtsstraße.

Auch RH Erhardt folgt namens seiner Fraktion Bündnis 90/Die Grünen der Beschlussempfehlung nicht, denn nach seinem Verständnis sei die Verwaltung beauftragt worden, in anderen Gemeindeteilen, vorzugsweise an der B 401, nach geeigneten Flächen für Gewerbeansiedlungen zu suchen und im Gegenzug auf die Ausweisung solcher Flächen nördlich der Oldenburger Straße zu verzichten. Kurzfristig müsse aus Klimagesichtspunkten erreicht werden, keinerlei Neuf Flächen mehr einer Versiegelung zuzuführen.

RH Brunßen verweist darauf, dem Ankauf der in Rede stehenden Fläche sei seinerzeit mit großer Mehrheit zugestimmt worden. Betriebe, die sich dort ansiedelten, suchten sich ohne diese Möglichkeit Standorte in anderen Kommunen, wodurch der Gemeinde Edewecht dringend benötigte Einnahmen entgingen. Das

Bestreben seiner CDU- und auch der SPD-Fraktion sei jedoch, vorrangig Gewerbeflächen an der B 401 zu entwickeln.

Für die SPD-Fraktion stimmt RF Taeger dem Beschlussvorschlag zu, weil neue Gewerbeflächen dringend benötigt würden, kann die Argumentation RH Erhardts jedoch nachvollziehen. Sie stellt daher die Idee in den Raum, im Gemeindegebiet nach sogenannten Industriebrachen zu schauen, die ggf. für gewerbliche Entwicklungen in Frage kommen und dem Flächenverbrauch entgegenwirken könnten. Ggf. seien für solche Vorhaben sogar Fördergelder zu bekommen.

Sodann unterbreitet der Ausschuss dem VA folgenden

Beschlussvorschlag:

- 1. Aufgrund der Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung soll für die sich aus der Anlage 4 der Beschlussvorlage 2021/FB III/3548 ergebenden Teilbereiche I und II eine 27. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 durchgeführt und der Bebauungsplan Nr. 200 „Gewerbegebiet nördlich der Oldenburger Straße“ aufgestellt werden.*
- 2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage entsprechender Vorentwürfe die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen*

- mehrheitlich -

Ja 8 Nein 1

TOP 11:

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 nördlich des Starenweges in Süddorf Vorlage: 2021/FB III/3549

Nach Erläuterung der Vorlage durch SGL Knorr teilt RH Kuhlmann die Argumentation der Verwaltung und avisiert die Zustimmung der CDU-Fraktion zum Beschlussvorschlag. Auf seinen Einwand, nach einzeliliger Bebauung sei in der Folge keine Erweiterung der Bebauung in einer weiteren Zeile mehr möglich, entgegnet 1. GR Torkel, eine solche auf die Zukunft gerichtete Entwicklungsmöglichkeit könne sehr wohl in die Planungen einer einzeliligen Bebauung aufgenommen werden.

Auch RH Bekaun bewertet den Beschlussvorschlag positiv. Sowohl die SPD-Fraktion als auch er persönlich könnten einer dreizeiligen Bebauung nicht zustimmen. Allerdings irritiert ihn der Umstand, dass im vorliegenden Fall, anders als bei ähnlichen Vorhaben in anderen Bauerschaften, nicht der Flächenverbrauch zulasten landwirtschaftlicher Nutzung ins Feld geführt werde.

Die UWG-Fraktion, so Grundmandatar Apitzsch, habe 2016 das Entwicklungskonzept mit einer maßvollen Entwicklung im Wohnbereich u. a. auch am Starenweg mitgetragen und unterstützt daher auch den vorliegenden Beschlussvorschlag unter der Prämisse einer relativ verdichteten Bebauung zur Schonung des Flächenverbrauchs.

RH Kuhlmann beantragt, das Wort „einzeilige“ aus dem Beschlussvorschlag zu streichen. Dieser Antrag erfährt bei 6 Ja- und 3 Nein-Stimmen mehrheitliche Zustimmung.

Sodann unterbreitet der Ausschuss dem VA folgenden geänderten

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, unter Mitwirkung des Ortsvereins Süddorf / der Einwohnerschaft Süddorfs und des Antragsteller, ein Bebauungskonzept für eine Bebauung zu erstellen und dies in einer der nächsten Sitzungen des Bauausschusses wieder vorzulegen.

- einstimmig -

TOP 12:

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 in Wildenloh

Vorlage: 2021/FB III/3550

Nach Erläuterung der Vorlage durch SGL Knorr und RF Taegers Bitte, auf den Erhalt des offenbar auf dem Gelände befindlichen großen Baumes zu achten, unterbreitet der Ausschuss dem VA folgenden

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, für den in Anlage 3 zur Beschlussvorlage 2021/FB/3550 gekennzeichneten Bereich die Planungsrahmenbedingungen für ein formelles Bauleitplanverfahren mit den von der Planung erfassten Grundstückseigentümern zu erörtern. Hierzu sind die Dichteaussagen gem. des Konzeptes zur Innenentwicklung – Zone 2.1 – zu berücksichtigen.

- einstimmig -

TOP 13:

Vergabe eines Straßennamens für die interne private Erschließungsstraße auf dem Gelände der Firmen Hilgen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 195 in Kleefeld

Vorlage: 2021/FB III/3552

Nach Erläuterung der Vorlage durch SGL Knorr und einer kurzen Diskussion um die Zuständigkeit des Rates für die Benennung privater Straßen unterbreitet der Ausschuss dem Rat über den VA folgenden

Beschlussvorschlag:

*Die Privatstraße im Baugebiet Nr. 195 „ Westlicher Ortseingang Friedrichsfehn“ erhält den Namen **Emil-Hilgen-Straße**.*

- einstimmig -

TOP 14:

Anfragen und Hinweise

TOP 14.1:

Zufahrt zur landwirtschaftlichen Fläche am Starenweg

Unter Bezug auf die diesbezügliche Diskussion in der letzten Sitzung des Bauausschusses teilt RH Bekaam mit, die Situation habe sich offensichtlich noch nicht gebessert. Aktuell fielen zwar keine Fahrten zu den Flächen an, die Stettiner Straße sei aber in der Vergangenheit arg in Mitleidenschaft gezogen worden. Er bittet um einen Sachstand.

SGL Knorr teilt mit, es werde künftig eine Zufahrt zu den neuen Häusern und weiter nördlich eine gesonderte, durch den Flächeneigentümer anzulegende Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Flächen geben. Entsprechende Anträge für das damit einhergehende förmliche Verfahren seien bereits gestellt und mit den zuständigen Behörden abgestimmt, weshalb zum Zeitpunkt der wieder erforderlichen Nutzung der Flächen die entsprechende Zuwegung hergestellt sein werde. Ausweich- oder Umfahrvorgänge durch die Siedlung seien deutlich als unzulässig kommuniziert worden.

TOP 15:

Einwohnerschaftsfragestunde

TOP 15.1:

Änderung des B-Planes Nr. 5 nördlich des Starenweges

Der Edewechter Einwohner und Antragsteller zu TOP 11 der heutigen Sitzung bittet um Auskunft, mit welchen Parteien im Sinne einer weiteren Planung Kontakt aufgenommen werden muss.

AV Exner verweist auf die Beschlussfassung zu TOP 11. 1. GR Torkel ergänzt, die Verwaltung werde die weiteren Schritte vorbereiten und sodann auf ihn zukommen.

TOP 16:

Schließung der Sitzung

AV Exner schließt die heutige Sitzung um 21.02 Uhr.

Heidi Exner
Ausschussvorsitzende

Petra Lausch
Bürgermeisterin (bis TOP 9)

Rolf Torkel
Erster Gemeinderat (ab TOP 10)

Angelika Lange
Protokollführerin