

Niederschrift

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 14.07.2009, 16:30 Uhr, im Rathaus II (Langendamm), Sitzungssaal.

Anwesend:

Ausschussvorsitzender:	Jürgen Rathkamp
stellv. Ausschussvorsitzender:	Ingo Langer
Ausschussmitglieder:	Rudolf Böcker Ludwig Bunjes Erich Hillebrand Hans-Hermann Niebuhr Hannelore Schneider
stellv. Ausschussmitglieder:	Karin Boomhuis
Ratsmitglieder:	Kurt Klose gem. § 52 NGO Bernd Köhler gem. § 52 NGO (nur ö.T.) Georg Ralle (gemäß § 52 NGO)
Bürgermeister: von der Verwaltung:	Gerd-Christian Wagner Olaf Freitag Angelika Lüers
Gäste:	Rainer Rädicker (zeitweise) Rolf Diercks (zu TOP 3.2 und 3.3 ö.T.) Dipl.-Ing. Walter Glaum (zu TOP 2.1 und 4.1 ö.T.)

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1 Einwohnerfragestunde
- 2 Anträge an den Rat der Stadt
- 2.1 Bebauungsplan Nr. 109 (Bereich Neue Str./Bleichenpfad), 1. Änderung - Abwägung und Satzungsbeschluss (siehe Anlage)
- 3 Stellungnahmen für den Bürgermeister
- 3.1 Bebauungsplan Nr. 186 - Fachmarktzentrum - Abwägung und Auslegungsbeschluss
- 3.2 Bebauungsplan Nr. 159 (Bereich Lidl), 1. Änderung - Abwägung und Auslegungsbeschluss
- 4 Zur Kenntnisnahme
- 4.1 Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes und Änderung des Flächennutzungsplanes in Obenstrohe (südlich der Sporthalle)
- 4.2 Einzelhandelsentwicklungskonzept

Protokoll:

Öffentlicher Teil

1 Einwohnerfragestunde

2 Anträge an den Rat der Stadt

2.1 Bebauungsplan Nr. 109 (Bereich Neue Str./Bleichenpfad), 1. Änderung - Abwägung und Satzungsbeschluss (siehe Anlage)

Im Rahmen der Durchführung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 hat der Entwurf der Änderung in der Zeit vom 12. Mai 2009 bis 11. Juni 2009 öffentlich ausgelegen.

Das Ziel des Änderungsverfahrens besteht darin, eine zweigeschossige Bebauung plus Staffelgeschoss als Seniorenwohnungen zu realisieren.

Von Herrn Glaum wird hierzu vorgetragen, dass lediglich von drei Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen eingegangen sind (siehe Anlage). Die Stellungnahme des Landkreises Friesland führt zu einigen Ergänzungen in der Begründung des Bebauungsplanes. Diese sind mit dem Landkreis abgestimmt worden.

Beschluss:

Die in der Anlage zu entnehmenden Beschlussvorschläge werden zum Beschluss erhoben. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 wird als Satzung nebst beigefügter Begründung beschlossen. Gleichzeitig erfolgt die 1. Berichtigung des Flächennutzungsplanes (§ 13 a BauGB).

Einstimmiger Beschluss

3 Stellungnahmen für den Bürgermeister

3.1 Bebauungsplan Nr. 186 - Fachmarktzentrum - Abwägung und Auslegungsbeschluss

Herr Diercks von der Firma PGN stellt den Bebauungsplanentwurf vor und geht anschließend auf die gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und die Abwägungsvorschläge ein. Von der Oldenburgischen Industrie- und Handelskammer wird insbesondere das Fehlen eines aktuellen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes angemahnt. Angesichts des für das Projekt vorliegenden Einzel-

handelsgutachtens und der Tatsache, dass es sich hier um die Verlagerung der jeweiligen Märkte innerhalb des Stadtgebietes handelt sowie der durch das Gutachten nachgewiesenen Verträglichkeit, kann das Vorhaben trotzdem zur Ausführung kommen. Zudem sollen innenstadtrelevante Produkte beschränkt werden. Vom Bürgermeister wird hierzu ausgeführt, dass die Erstellung eines Einzelhandelsentwicklungskonzeptes dringend von der Oldenburgischen Industrie- und Handelskammer empfohlen wird; schriftliche Hinweise der IHK liegen ihm bereits vor. Zur weiteren Planung des innerstädtischen Bereiches hält er dieses Konzept jedoch für unumgänglich.

Ausschussmitglied Hillebrand ist der Auffassung, dass die Stadt bereits ein solches Konzept in der Vergangenheit hat erstellen lassen. Verwaltungsseitig wird hierzu erklärt, dass seit Jahren lediglich ein Einzelhandelsgutachten vorhanden ist, welches den momentanen Zustand beschreibt. Ein Entwicklungskonzept zur Steuerung der künftigen Entwicklung fehlt allerdings.

Der Bebauungsplan sieht vor, dass für die Gewerbestraße künftig kein Durchgangsverkehr mehr möglich ist. Es besteht keine Anbindung an die geplante Hans-Schütte-Straße (Zu- und Abfahrtsverbot).

Seitens des Bürgermeisters wird diese Lösung als akzeptabel angesehen und kommt den Wünschen der Anlieger entgegen. Die derzeitige Situation in diesem Bereich, die u.a. auch zu zusätzlichen Verkehren im Bereich des Wolfstapper Weges führt, sorgt indes für Ärger und Unmut.

Beschluss:

Die in der Anlage zu entnehmenden Beschlussvorschläge werden zum Beschluss erhoben. Der Bebauungsplan Nr. 186 ist mit der beigefügten Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich auszulegen.

Einstimmiger Beschluss

3.2 Bebauungsplan Nr. 159 (Bereich Lidl), 1. Änderung - Abwägung und Auslegungsbeschluss

Herr Diercks von der Firma PGN stellt auch hier den Bebauungsplanentwurf und die Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen und der dazu erarbeiteten Abwägungsvorschläge (siehe Anlage) vor. Die zulässige Nutzung in diesem Bereich soll künftig eine Spiel- und Automatenhalle sowie einen weiteren Fachmarkt mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten (z.B. Tierfutter) umfassen.

Beschluss:

Die der Anlage zu entnehmenden Beschlussvorschläge werden zum Beschluss erhoben. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 159 ist mit der beigefügten Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich auszulegen.

Einstimmiger Beschluss

4 Zur Kenntnisnahme

4.1 Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes und Änderung des Flächennutzungsplanes in Obenstrohe (südlich der Sporthalle)

Von der Verwaltung wird hierzu vorgetragen, dass für die derzeit als Grünland genutzte Fläche südlich der Sporthalle in Obenstrohe ein Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes einschließlich Flächennutzungsplanänderung vorliegt. Es handelt sich hier um eine 0,92 ha große Fläche im unmittelbaren Anschluss an vorhandene Bebauung. Hier soll ein Wohngebiet mit ca. 15 Bauplätzen entstehen. Die Erschließung soll über eine neue Straße vom Riesweg aus erfolgen.

Von Herrn Glaum, der die Planung des Antragstellers durchführt, wird das Vorhaben anhand eines Planes kurz erläutert. Die Ausgestaltung des Kreuzungsbereiches ist auf jeden Fall noch im weiteren Planverfahren zu behandeln. Ebenso seien schalltechnische Fragen aufgrund der Nähe zum Sportplatz zu klären.

Das Interesse an zusätzlichen Bauplätzen im Ortsteil Obenstrohe ist relativ hoch; ein entsprechendes Angebot ist in Obenstrohe nahezu erschöpft.

Die zu überplanende Fläche ist dreiseitig von Bebauung umgeben und aus städtebaulicher Sicht daher geeignet und als sinnvolle Entwicklung anzusehen.

Im Ausschuss ergibt sich zu diesem Punkt eine ausführliche Aussprache. Für Ausschussmitglied Frau Schneider stellt die mögliche Zulassung von ca. 15 Wohnhäusern ein verkehrstechnisches Problem im Hinblick auf den gegenüberliegenden Kindergarten dar.

Auch vom Ausschussmitglied Böcker wird die verkehrstechnische Situation bemängelt (Zufahrt Sporthalle, Kindergarten). Er ist darüber hinaus der Auffassung, dass zunächst einmal die vorliegenden alten Anträge abgearbeitet werden sollten und sieht hier zurzeit keinen Handlungsbedarf.

Ratsmitglied Klose stellt sich die Frage, ob überhaupt der Bedarf für ein neues Wohngebiet vorhanden ist. Seines Erachtens ist Bauland in ausreichendem Maße vorhanden bzw. es gibt etliche Leerstände von Wohnhäusern, so dass ein Kaufangebot gegeben ist. Verwaltungsseitig wird hierzu entgegnet, dass - wie schon ausgeführt - die Baulandnachfrage insbesondere für unbebaute Grundstücke in Obenstrohe hoch ist. Der Bedarf ist auf die einzelnen Ortsteile und weniger auf die Gesamtstadt abzustellen.

Ausschussmitglied Hillebrand stellt klar, dass der Antragsteller genau den Weg eingeschlagen hat, der ihm von der Stadt bezüglich der Zulassung weiterer Bauvorhaben vorgegeben wurde. Die Antragstellung ist legitim und sollte auch entsprechend gewürdigt werden.

Der Ausschuss ist nach weiterer Aussprache über diesen Punkt der Auffassung, die Angelegenheit zunächst in den Fraktionen des Rates zu behandeln.

Vom Bürgermeister wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass es im Bereich der Stadt mehrere Flächen gibt, über deren „Nachnutzung“ und entsprechender Ausweisung im Flächennutzungsplan nachgedacht werden muss (z.B. Gelände gegenüber der ehemaligen Ziegeleige in Bramloge). Er bittet darum, auch diese Überlegungen mit in die Beratungen einfließen zu lassen.

4.2 Einzelhandelsentwicklungskonzept

Vom Bürgermeister Wagner wird nochmals mit Nachdruck erklärt, dass für weitere Schritte der Einzelhandelsentwicklung die Erstellung eines Einzelhandelsentwicklungskonzeptes unbedingt erforderlich ist. Er bittet darum, sich mit der Anregung der Oldenburgischen Industrie- und Handelskammer kurzfristig zu befassen.

Zur Beglaubigung:

gez. Jürgen Rathkamp
(Vorsitzender)

gez. Angelika Lüers
(Protokollführerin)