StOAR Strach weist einleitend auf den bisherigen Beratungsstand zum städtebaulichen Entwicklungskonzept Ortsmitte Heidmühle hin. In der Sitzung des Planungsausschusses am 11.02.2009 wurden vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach die städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten anhand einer Präsentation (Visualisierung) aufgezeigt. Auf Grundlage des Beratungsergebnisses hat das Planungsbüro einen ersten Vorentwurf erarbeitet, in dem auch die von den Anliegern des Friesenweges und der Bahnhofstraße vorgetragenen Einwendungen berücksichtigt wurden.

Anschließend stellt Herr Mosebach vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach den Vorentwurf, der den Bereich „Bahnhofstraße/Oldenburger Straße und Ladestraße“ umfasst, anhand einer Präsentation vor und erläutert diesen. Während seines Vortrages beantwortet Herr Mosebach die Anfragen der anwesenden betroffenen Anlieger und der Ausschussmitglieder, insbesondere erläutert er die bei einer Bebauung einzuhaltenden Grenzabstände.

Der Entwurf sieht für den Bereich Bahnhofstraße eine zwingend II- bis maximal III-geschossige, geschlossene Bauweise vor. Die Gebäudetiefe darf 15 m und die Höhe maximal 12 m betragen.

Um einen städtebaulichen Gesamteindruck bzw. eine räumliche Einheit zu erhalten, legt der Entwurf entlang der Bahnhofstraße Baulinien für die Grundstücke fest. Im Erdgeschoss der Gebäude sollen Geschäfts- und Praxisräume sowie Flächen für Dienstleistungsunternehmen entstehen. Rückwärtige Flächen im Erdgeschoss können auch als Wohnräume genutzt werden.

In der Oldenburger Straße im Bereich Übergang zur Menkestraße soll eine zwingend II- und maximal III-geschossige Bebauung mit einer Gebäudehöhe von 15 m zulässig sein, um eine Anpassung an die vorhandene Struktur zu erhalten. Für den Bereich Ladestraße sieht der Entwurf ein Mischgebiet mit einer zwingend II-geschossigen bis maximal III-geschossigen Bebauung und einer maximalen Gebäudehöhe von 12 m vor.

GM Just weist darauf hin, dass es beabsichtigt ist, die Parkplatzfläche an der Ladestraße zukünftig auch für Veranstaltungen zu nutzen. Wegen der Nähe zur Bahnstrecke sieht er eine Bebauung dieser Fläche als nicht attraktiv an. Ferner weist er auf den Verlust von Parkplätzen hin.

RM Schüder weist auf die alten Baumbestände innerhalb des Planungsbereiches hin, die ihrer Meinung nach erhalten bleiben sollten. Denkbar wäre auch die Einrichtung von Straßencafés entlang der Bahnhofstraße/Ladestraße im Grünen umgeben von altem und neuem Baumbestand. Diese Möglichkeit würde durch die Festsetzung einer Baulinie jedoch eingeschränkt, da der Grüngürtel zu schmal wäre.

Bezug nehmend auf den im Planungsbereich vorhandenen Baumbestand mit ortsbildprägenden Bäumen weist Herr Mosebach auf die Möglichkeit der Festsetzung von Bäumen im Bebauungsplan hin, wodurch jedoch gleichzeitig die Bebauungsmöglichkeiten der Grundstücke eingeschränkt werden würden.

Weiter führt Herr Mosebach aus, dass im südöstlichen Planbereich (Rathaus/Polizei/Johann-Warner-Weg) derzeit eine Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen ist. Er regt an, diesen Bereich zukünftig dem angrenzenden Mischgebiet zuzuschlagen, sofern eine weitere Nutzung als Gemeinbedarfsfläche nicht mehr als zweckmäßig angesehen wird.

StOAR Strach erklärt, dass noch ein konkreter Bereich festzulegen ist, in dem die Festsetzung „Einrichtung von Geschäftsräumen im Erdgeschoss“ gelten soll (z. B. beidseitig der Bahnhofstraße, in der Oldenburger Straße bis zur Einmündung Postweg bzw. Johann-Warner-Weg).

RM Ottens sieht noch weiteren Beratungsbedarf und schlägt daher vor, die Angelegenheit zunächst zur Beratung in die Fraktionen zu geben und anschließend erneut im Planungsausschuss darüber zu beraten. Dieser Vorschlag wird von den Ausschussmitgliedern unterstützt.

Die Vorsitzende Bödecker fasst abschließend die Punkte zusammen, zu denen weiterer Beratungsbedarf besteht:

- 1) Breite der Grünzone im Bereich Bahnhofstraße.
- 2) Bebauungsmöglichkeiten in der Ladestraße.
- 3) Festlegung des Bereiches, in dem eine Nutzung als Geschäfts- und Praxisräume im Erdgeschoss erfolgen soll.
- 4) Umfang der jetzigen Gemeinbedarfsfläche im Bereich Rathaus/Polizei/Johann-Warner-Weg.
- 5) Festlegung von ortsbildprägenden Bäumen.

Nach weiteren Diskussionsbeiträgen verschiedener Anlieger und Ausschussmitglieder wird einvernehmlich festgelegt, die Angelegenheit zur Beratung in die Fraktionen zu geben.