

Niederschrift

über die 025. (APB) 21-26 Sitzung des Ausschusses für Planung und Bauen der Stadt Schortens

Sitzungstag: Donnerstag, 27.03.2025

Sitzungsort: Rathaus Schortens,
Oldenburger Straße 29, 26419 Schortens

Sitzungsdauer: 17:00 Uhr bis 18:24 Uhr

Anwesend sind:

Ausschussvorsitzende/r
RM Dennis Gunkel

Ausschussmitglieder
RM Christian Berner
RM Manfred Buß
RM Kirsten Kaderhandt
RM Wolfgang Ottens
RM Stephan Schulze
RM Ralf Thiesing
RM Jörg Wächter

stv. Grundmandat
RM Janto Just

Vertretung für Herrn RM Ralf Hillen

stv. Ausschussmitglieder
RM Maximilian Striegl

Vertretung für Herrn RM Marc Lütjens

Von der Verwaltung nehmen teil:
Bürgermeister Gerhard Böhling
FBL Andreas Büttler
StAR Anke Kilian

StAR Anke Kilian

Als Gäste nehmen teil:
Frau Lasar vom Planungsbüro
Diekmann, Mosebach und Partner,
Frau Nadjaf-Khani vom Planungsbüro
NWP,
Herr Holst von JadeConcept

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

1. Eröffnung der Sitzung

Der Ausschussvorsitzende eröffnet die Sitzung.

2. Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit

Der Vorsitzende stellt die ordnungsgemäße Ladung, die Zahl der anwesenden Ausschussmitglieder sowie die Beschlussfähigkeit fest.

3. Feststellung der Tagesordnung

Die Tagesordnung wird wie vorliegend festgestellt.

4. Genehmigung der Niederschrift vom 12.02.2025 - öffentlicher Teil

Die Niederschrift wird genehmigt.

5. Feuerwehrhaus Accum

Hier: Anbau von einem Umkleidebereich und zwei Halleneinstellplätze
SV-Nr. 21//1206

FBL Büttler erläutert, dass der Feuerwehrhausanbau Accum vorrangig vorangetrieben werden und nun in die Vergabe der Planungsleistungen eingestiegen werden soll. Die Kosten hierfür von 75.000,00 Euro müssten über einen Nachtragshaushalt bereitgestellt werden.

RM Thiesing bittet bei den Überlegungen der Planung die alternative Bauweise als Holzrahmenbauweise einzubeziehen. FBL Büttler antwortet, dass dieses auch vorgesehen sei.

Es ergeht einstimmig folgender Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss möge beschließen:

Für die Anbauten für das Feuerwehrhaus in Accum ein Umkleidebereich und zwei Halleneinstellplätze wird die Begleitung der Durchführung von vier europaweiten Vergabeverfahren nach VgV zur Beschaffung von Planungsleistungen (Objektplanung Gebäude, Technische Ausrüstung HLS / Elektro, Tragwerksplanung) von 75.000,00 € beschlossen.

Die finanziellen Mittel von 75.000,00 € werden außerplanmäßig nach § 117 Abs. 1 NKomVG zur Verfügung gestellt und im 1. Nachtragshaushalt 2025 aufgenommen.

Zu den Überlegungen ist eine Ausführung in Holzrahmenbauweise mit einzubeziehen.

6. Bebauungsplan Nr. 155 "Energiepark Hohewarf"
Hier: Ergebnis aus der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Verfahren gem. § 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB) und der durchgeführten Internetbekanntmachung gem. § 3 (2) BauGB, Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB **SV-Nr. 21//1177**

Die öffentliche Auslegung ist im vorliegenden Planverfahren durchgeführt und es liegt der Entwurf zum Satzungsbeschluss vor. Die im Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen haben lediglich zu redaktionellen Änderungen des Planentwurfes geführt.

Da im Rahmen der Bewilligung der neuen Windenergieanlagen eine Rückbauverpflichtung gestellt wird und es hierfür keine Rechtsgrundlage für eine Festsetzung im Bebauungsplan gibt, ist diese Festsetzung aus dem Plan entfernt worden.

Ferner wurden die Kartierungsauswertungen zu Fledermäusen und Avifauna in die Unterlagen aufgenommen. Das ergibt eine nächtliche Abschaltautomatik der Windenergieanlagen von der 1. Mai-Dekade bis 3. Oktober-Dekade.

Im Übrigen hat der Plan keine Änderungen zum Vorentwurf erfahren.

RM Just legt noch einmal seine Einwände bezüglich der festgelegten Abstandsregelungen dar. Seiner Meinung nach ist eine Verringerung der Abstände für Repowering von 700 Metern zu Siedlungsrandern anstatt 800 Meter und von 500 Metern zu Einzelgebäuden im Außenbereich anstatt 600 Meter mit Erreichen des Flächenzieles nicht mehr begründbar.

RM Thiesing stellt klar, dass diese Abstände vom Rat der Stadt Schortens beschlossen worden sind und nunmehr über den Bebauungsplan und nicht mehr über das Konzept entschieden werden wird.

Es ergeht einstimmig folgender Beschlussvorschlag:

Der Rat möge beschließen:

Die Stellungnahmen und Hinweise gem. § 4 (2) und § 3 (2) BauGB werden wie in der beigefügten Tabelle ersichtlich abgewogen.

Aufgrund der §§ 1 (3) und 10 BauGB in der Fassung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023, fasst der Rat der Stadt Schortens den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 155 „Energiepark Hohewarf“ sowie für die Begründung nebst Umweltbericht.

7. B-Plan Nr. 158 „Sportplatz Sillenstede“
Anerkennung des Planentwurfes und Einleitung der öffentlichen Beteiligung gem. § 3(2) Baugesetzbuch (BauGB) **SV-Nr. 21//1178**

Aufgrund der in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen sind kleine Änderungen zum jetzt vorliegenden Entwurf zu ersehen. Im Entwurf sind das gefertigte Schallgutachten und das Entwässerungskonzept eingearbeitet worden. Der Planentwurf ist in der vorgelegten Form mit dem TuS Sillenstede abgestimmt.

Im Vergleich zum Planvorentwurf ist der planerisch dargestellte Wall entfernt worden und die Baugrenze entfallen.

Bezüglich der vorhandenen Zufahrt ist eine schriftliche Vereinbarung mit dem Grundstücksbesitzer getroffen worden, dass der private Weg im vorderen Teil zur Überwegung genutzt werden darf, der hintere Teil durch eine Absperrung gesichert werde, um Parken im hinteren Bereich zu vermeiden.

Ferner ist im Plan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ergänzt, die Parkplatz- und Straßenflächen angepasst und die Grenze des Trinkwasserschutzgebietes zugefügt.

Es erfolgt eine Anpassung der Spielzeiten und der Pflanzliste.

Im Anschluss der Ausführungen zeigt sich RM Berner erfreut, dass das Planverfahren nun weiter voranschreite.

Es ergeht einstimmig folgender Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss möge beschließen:

Die Abwägungen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 3(1) BauGB werden wie vorgelegt beschlossen.

Der Planentwurf des im Betreff genannten Bebauungsplanes wird unter Berücksichtigung des Beratungsergebnisses anerkannt. Als nächstes wird die öffentliche Beteiligung gem. § 3(2) BauGB und die Unterrichtung der Behörden gem. § 4(2) BauGB durchgeführt.

8. 24. Flächennutzungsplanänderung
Anerkennung des Planvorentwurfes und Einleitung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3(1) Baugesetzbuch (BauGB) **SV-Nr. 21//1207**

Die Tagesordnungspunkte 8 und 9 werden zusammen beraten.

Im Planbereich ist großflächiger Einzelhandel geplant, sodass im vorliegenden Fall ein Moderationsverfahren vorgeschaltet wurde, um die Raumverträglichkeit zu prüfen. Mit den umliegenden Städten konnte man sich auf 1.300 qm Nettoverkaufsfläche einigen und auch der Landkreis sieht bei 1.300 qm NVF eine Raumverträglichkeit. Einzig die IHK erklärt sich mit dem Vorhaben nicht einverstanden, weil unter anderem angezweifelt wird, dass die Kundschaft des geplanten Vollsortimenters überwiegend aus Middelsfähr/ Roffhausen kommt. Durch die Ansicht der IHK konnte im Moderationsverfahren kein Konsens erzielt werden. Dem Verwaltungsausschuss wurde die Angelegenheit daher am 25.03.2025 zur Entscheidung vorgelegt. Es wurde entschieden, dass das Planverfahren zur Darstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel/ Nahversorgung“ fortgeführt werden wird.

Frau Nadjaf-Khani vom Planungsbüro NWP erläutert die planerischen Darstellungen. Im Anschluss ergeht die Anregung, das Sondergebiet

bis hin zur Olympiastraße planerisch darzustellen.

RM Thiesing weist auf die Wichtigkeit einer Versorgung für die Stadtteile Middelsfähr und Roffhausen hin.

Auf die Frage, wieso die nicht überbaubare Fläche über die Bauverbotszone hinausragt, wird erläutert, dass die Fläche ggf. zur Berechnung der Grundflächenzahl benötigt werde.

RM Berner weist auf die Notwendigkeit von Photovoltaik auf den Parkplätzen hin und befürwortet den Erhalt des Fußweges zur Hauptstraße.

RM Ottens spricht sich für eine direkte fußläufige Verbindung zum restlichen TCN Gelände aus.

Herr Kleine-Kölker stellt sich in seiner Position als Vorsitzender des Vereins für Tourismus, Gewerbe und Marketing (TGM Schortens) die Frage, ob es für Middelsfähr/ Roffhausen eine Versorgung von über 800 qm Nettoverkaufsfläche geben muss. RM Thiesing erwidert, dass er den Bedarf sehe und es keinen Markt unter 800 qm NVF geben wird, da hierfür die Investoren fehlen.

Herr Mark Schlingen sieht ein Verkehrschaos vorher.

Herr Schlingen sen. äußert den Wunsch, dass die vorhandenen Geschäfte im Gebiet (Kiosk, Bäckerei, Fleischerei) von dem neu entstehenden Markt nicht abgehängt werden.

RM Ottens stellt klar, dass nicht mehr über das „OB“, sondern im Laufe dieses Planverfahrens nur noch über das „WIE“ diskutiert werde.

Auch RM Berner spricht sich für das Entstehen eines Marktes aus.

BM Böhling betont, dass seit 20 Jahren der Wunsch eines Lebensmittelmarktes für Roffhausen und Middelsfähr an ihn herangetragen worden sei und dass die Gelegenheit auch zur Aufwertung des TCN Geländes nun wahrgenommen werden sollte. Dabei sollte die Frage der verkehrlichen Erschließung aufgrund der heutigen Diskussion noch einmal geprüft werden (z.B. Kreisverkehr).

Es ergeht einstimmig folgender Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss möge beschließen:

Der Planvorentwurf der im Betreff genannten Flächennutzungsplanänderung wird unter Berücksichtigung des Beratungsergebnisses anerkannt.

Als nächstes wird die frühzeitige Beteiligung gem. § 3(1) BauGB und die Unterrichtung der Behörden gem. § 4(1) BauGB durchgeführt.

9. Bebauungsplan Nr. 159 „Nahversorgungsstandort am TCN“
Anerkennung des Planvorentwurfes und Einleitung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3(1) Baugesetzbuch (BauGB) **SV-Nr. 21//1208**

Es ergeht einstimmig folgender Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss möge beschließen:

Der Planvorentwurf der im Betreff genannten Bebauungsplanaufstellung wird unter Berücksichtigung des Beratungsergebnisses anerkannt.

Als nächstes wird die frühzeitige Beteiligung gem. § 3(1) BauGB und die Unterrichtung der Behörden gem. § 4(1) BauGB durchgeführt.

10. Anfragen und Anregungen:

10.1. Fördermittel Aktivspielplatz/Nissenhütte

RM Striegl erkundigt sich nach den Fördermitteln zum Thema Aktivspielplatz/ Nissenhütte. BM Böhling erläutert, dass der entsprechende Förderantrag gestellt worden sei. Es werde ein Förderbetrag bis zu 100.000 € anvisiert.

10.2. Beleuchtungskonzept Parkanlage Hohe Gast

RM Striegl stellt dar, dass bereits im Jahre 2022 über ein Beleuchtungskonzept für die Parkanlage Hohe Gast gesprochen worden sei, es aber seinerzeit keine Fördertöpfe hierfür gegeben habe. FBL Büttler erwidert, dass es auch bis heute für die Neuausstattung keine Fördermöglichkeiten gibt. Lediglich für den Austausch, zum Beispiel auf LED, könnten Fördermittel eingeworben werden. Dies erfolgt auch sukzessive im Stadtgebiet.

Der Vorschlag von RM Gunkel, Laternen an anderen Stellen zu entnehmen und in die Hohe Gast zu setzen, wird nicht weiterverfolgt. BM Böhling weist darauf hin, dass es nach DIN- Norm Mindestabstände zwischen den einzelnen Lichtpunkten einzuhalten gilt.

Der Vorschlag von RM Ottens auf Solaranlagen zu setzen, lässt sich wegen möglicher Verschattung nicht überall umsetzen.

10.3. Arbeitsstand für die öffentlich zugängliche Infoseite der Spielplätze

RM Striegl erkundigt sich nach dem Arbeitsstand für die öffentlich zugängliche Infoseite der Spielplätze. Diese Seiten sollten ab März 2025 öffentlich zugänglich sein. FBL Büttler erläutert, dass die Beteiligung der Öffentlichkeit starten wird, sobald der Personalausfall im Fachbereich 4 kompensiert sei.

11. Einwohnerfragestunde

11.1. Ratsbeschlüsse

Herr Hepping merkt an, dass seiner Meinung nach nur der Rat Beschlüsse ab 100.000€ Vermögenswerte (hier: Planungskosten) fassen darf.

BM Böhling stellt richtig, dass dem nicht so sei. Der Grenzwert gelte bei Gemeindevermögen, da Geld aber kein Vermögen sei, trifft das in dem von Herrn Hepping angesprochenen Fall nicht zu.

11.2. Straßenbeleuchtung Menkestraße

Eine Bürgerin merkt an, dass die Lampen in der Menkestraße blenden. Es wird eine Überprüfung stattfinden.

