



Protokoll

Öffentliche Sitzung mit anschließendem nichtöffentlichen Teil	
Lfd. Nr.:	PlanA/037/2021
Gremium:	Bau- und Planungsausschuss
Sitzungsort:	Sporthalle Godensholt
Datum:	01.06.2021
Sitzungsdauer:	17:00 Uhr bis 20:47 Uhr

Öffentlicher Teil

1 Eröffnung der Sitzung

Der Ausschussvorsitzende (im Folgenden AV genannt) Karl-Hermann Reil eröffnet um 17.02 Uhr die Sitzung des Bau- und Planungsausschusses und begrüßt die anwesenden Ausschussmitglieder (im Folgenden AM genannt), die Vertreter der Verwaltung, als Gäste zu TOP 7 Frau Petruch von der Ammerländer Wohnungsbau-Gesellschaft, zu TOP 8 Frau Lange, Frau Müller und Frau Abel vom Planungsbüro NWP aus Oldenburg, für die Presse Frau Grove-Mittwede und die anwesenden Zuschauer.

Weiter weist der AV darauf hin, dass während der Sitzung keine Pausen mehr notwendig sind und während des Redebeitrages der Mund-Nasen-Schutz abgesetzt werden darf.

2 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit

Der Ausschussvorsitzende Reil stellt die Ordnungsmäßigkeit der Einladung, die Anwesenheit der Ausschussmitglieder und die Beschlussfähigkeit fest.



Dr. Gunnar Habben wird vertreten von Heiner Bruns, Frerich Wilken wird vertreten von Bernd-Thomas Scheiwe und Klaus Harms verspätet sich um einige Minuten,

3 Einwohnerfragestunde

Es werden keine Fragen gestellt.

4 Feststellung der Tagesordnung

Die Tagesordnung wird in der vorliegenden Form für festgestellt erklärt.

5 Genehmigung der Niederschrift der vorangegangenen Sitzung

Die Niederschrift über die Sitzung vom Bau- und Planungsausschuss vom 26.04.2021 wird mehrheitlich mit einer Enthaltung genehmigt.

6 Bericht der Verwaltung über wichtige Angelegenheiten

Die Beteiligung der Öffentlichkeit musste aufgrund eines formellen Fehlers für folgende Planungen wiederholt werden:

21. Änderung des Flächennutzungsplans (2017) und Bebauungsplan Nr.140 der Gemeinde Apen – Apen, AMF-Erweiterung –

- 20. Änderung des Flächennutzungsplans (2017) und Bebauungsplan Nr. 139 der Gemeinde Apen – Apen – Südlich der Großen Norderbäke -
- 15. Änderung des Flächennutzungsplans (2017) und Bebauungsplan Nr. 135 der Gemeinde Apen – Augustfehn, ehemaliges Dockgelände –
- 14. Änderung des Flächennutzungsplans (2017) und Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 14 der Gemeinde Apen – Apen, Gelände am Hafenbecken –
- 18. Änderung des Flächennutzungsplans (2017) und Bebauungsplan Nr. 138 der Gemeinde Apen – Augustfehn II, Sondergebiet Tagespflege –

Die erneute Auslegung hat heute, am 01.06.2021 begonnen und endet mit Ablauf des 30.06.2021. Im Zuge dessen wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange nochmals hierüber in Kenntnis gesetzt.

Aus dem Ausschuss wird die Frage gestellt, um welchen Formfehler es sich handelt. Die Verwaltung erklärt, dass es ein Fehler in der Fristenberechnung gab. Die Auslegung muss mindestens eine Woche vor Beginn unter Angabe von Ort und Zugangsmöglichkeiten ortsüblich bekanntgegeben werden und darf erst am Tag nach dem Fristende erfolgen. Die Bekanntmachung erschien in der Nordwest-Zeitung an einem Samstag. Da Fristen nicht auf einen Sonntag enden dürfen, somit automatisch auf den nächsten Werktag fallen, hätte die Auslegung erst ab Dienstag für 30 Tage erfolgen dürfen. Alle Unterlagen wurden jedoch an dem Montag ausgelegt, wodurch sich die Bekanntmachungsfrist um einen Tag verkürzte. Um rechtliche Probleme zu vermeiden, hat die Verwaltung nach den Hinweisen des Landkreises Ammerlands sich dazu entschlossen, die Unterlagen in den o.g. Verfahren erneut bekannt zu machen und auszulegen.

7 Vorhaben der Ammerländer Wohnungsbau Gesellschaft mbH in Apen, Grundstück Am Esch 1 Vorlage: VO/833/2021

Frau Petruch von der Ammerländer Wohnungsbau-Gesellschaft mbH bedankt sich für die Einladung und die Möglichkeit, das geplante Projekt in Apen, Am Esch 1 erneut vorstellen zu dürfen. Sie erklärt, dass sie das Bauvorhaben bereits im November 2020 vorgestellt hatte. Es wurde Anfang des Jahres 2021 ein Bauantrag eingereicht, der aufgrund von baurechtlichen Einwänden nicht umsetzbar war. Es gab Bedenken in der Nachbarschaft bezüglich der PKW-Einstellplätze im hinteren Grundstücksbereich. Für die Baugenehmigung wäre die Zustimmung der Nachbarn zwingend erforderlich. Da diese nicht erteilt wird, hat sich der Aufsichtsrat der Ammerländer Wohnungsbau-Gesellschaft zusammengesetzt und Überlegungen angestellt, was mit dem Grundstück in Apen passieren soll. Es wurde entschieden, dass man an dem Projekt „bezahlbares Wohnen in Apen“ festhalten möchte und das Grundstück nicht verkauft werden soll. Es wurde somit eine neue Planung aufgestellt. Eine Reduktion der Gebäude zugunsten der Einstellflächen ist wirtschaftlich nicht darstellbar, d.h. die geplanten 16 Wohneinheiten bleiben bestehen. Frau Petruch stellt es anhand einer Planskizze vor. Es sollen nun 2 Häuser mit je 8 Wohneinheiten (davon jeweils eine behindertengerechte Wohnung pro Haus) anstatt 4 Häuser mit je 4 Wohneinheiten gebaut werden. Die PKW-Einstellplätze befinden sich zwischen den Gebäuden. Im hinteren Grundstücksbereich ent-

stehen Grünflächen mit Spielmöglichkeiten, Obstgärten und ggf. einer Ansiedlung von Bienenvölkern. Die geplante Firsthöhe der Gebäude ändert sich von 9,00 m auf 9,70 m und die Traufhöhe von 6,20 m auf 8,10 m (eingerücktes Staffelgeschoss). Die entstehenden Wohnungen sind mit 2 bis 5 Zimmern ausgestattet und haben eine Größe von 43 m² bis 90 m². Das Staffelgeschoss und die Nebengebäude sollen möglicherweise mit Lärchenholz verkleidet werden, da hier gute Erfahrungen gemacht wurden.

In einem Treffen mit der Nachbarschaft wurde das Projekt vorgestellt.

Der Ausschuss begrüßt die Kommunikation mit der Nachbarschaft und bedankt sich dafür. Frau Petruch gibt zu bedenken, dass die Nachbarn mit dieser Planung auch nicht einverstanden sind, baurechtlich dem jedoch nichts entgegensteht.

Aus dem Ausschuss kommt die Frage, ob durch die Umplanung eine Verschlechterung eingetreten ist. Frau Petruch verneint es und erklärt, dass durch die Planänderung 18 m² hinzugekommen sind.

Auf die Frage, ob das Preisniveau der ursprünglichen Planung von 7,50 € / m² gehalten werden kann, erklärt Frau Petruch, dass die kleineren Wohnungen ein wenig über und die größeren Wohnungen etwas unter 7,50 € / m² kosten werden.

Der Ausschuss steht dem Vorhaben positiv entgegen und bedankt sich für das Engagement und die Umsetzung, sowohl für Senioren als auch für Familien bezahlbaren Mietwohnraum in der Gemeinde Apen zu schaffen.

Der AV bedankt sich für die Ausführungen und verabschiedet Frau Petruch.

einstimmig beschlossen

Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss begrüßt das Engagement der Ammerländer Wohnungsbau-Gesellschaft in der Gemeinde Apen und den damit verbundenen Bau von zwei Mehrgenerationen-8-Familienhäusern mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 1.100 m² in Apen, Am Esch 1.

8 Auslobung Dockgelände - Beschluss der Vergabekriterien Vorlage: VO/832/2021

Die Verwaltung berichtet, dass die geplante Bürgerbeteiligung zur Auslobung des sog. Dockgeländes am Springbrunnengelände in Augustfehn aufgrund der Pandemie nicht stattfinden konnte und in eine Online-Veranstaltung umgewandelt wurde. Diese fand unter großem Zuspruch am 29.04.2021 um 17.00 Uhr statt. Zeitweise haben über 70 Personen an der Veranstaltung teilgenommen. Es wurden anschließend Bewertungsmatrizen erstellt, die als Leitfaden für den Teilnehmerwettbewerb gelten sollen.

Frau Müller vom Planungsbüro NWP aus Oldenburg hat zusammen mit Frau Lange die Auswertung der Online-Beteiligung vorgenommen und stellt sie im Ausschuss anhand einer Präsentation vor.

Das Gelände wird in 2 Grundstücke eingeteilt. Beide Grundstücke „Dock West“ (2005 m²) und „Dock Ost“ (4129 m²) sollen verkauft werden. Es wurde im Rahmen der Bauleitplanung ein städtebauliches Konzept durch Frau Abel vom Planungsbüro NWP erarbeitet. „Dock Ost“ wird als Mischgebiet MI3 mit maximalen Gebäudehöhen von 12 m und 3-geschossiger Bau-

weise, „Dock West“ dagegen wird als Mischgebiet MI4 mit Gebäudehöhen von 12 m bis 25 m und 3 – 8 geschossiger Bauweise ausgewiesen. Rund um das jeweilige Grundstück wird ein 5-Meter-Streifen als nicht überbaubare Fläche ausgewiesen. Der Verkauf der Grundstücke erfolgt in einem zweistufigen Verfahren mit vorgeschaltetem Teilnehmerwettbewerb und Bürgerbeteiligung.

In Phase 1 erfolgt eine Auswahl an potentiellen Investoren/Bietern (max. 5 pro Grundstück) über Qualitätskriterien, wie Referenzbeispiele, Erfahrungen in der Region und Motivation zur Angebotsabgabe. Anhand eines Punktesystems werden so 5 potentielle Bieter je Grundstück ausgewählt und zur Angebotsabgabe aufgefordert. Die ausgewählten Investoren/Bieter geben ein Angebot (Phase 2) ab und stellen ihr Konzept der Politik und den Bürgern vor (zweite Bürgerbeteiligung). Der Gemeinde Apen ist das Meinungsbild der Bevölkerung wichtig und die gewonnenen Aspekte sollen in die Planungen einfließen. Die Bevölkerung wünscht sich ein harmonisches Einfügen von Gebäuden in die vorhandene Umgebung und kann sich auch einen 8-geschossigen Turm vorstellen, wenn er in das Konzept passt. Die Bewertung der abgegebenen Angebote erfolgt auch hier anhand eines Punktesystems nach Qualitätskriterien, wie Preis, Umsetzungsphase, Nutzung, städtebauliche Einbindung, Freiraumgestaltung, Akzeptanz/Bürgerüberzeugung und Nachhaltigkeit. Das wirtschaftlich günstigste Angebot ist das, welches ab einer festgelegten Mindestpunktzahl die meisten Punkte auf sich vereinen kann.

Aus dem Ausschuss wird die Frage gestellt, wie das Konzept eines möglichen Bieters gestaltet sein sollte, ob es diesbezüglich Vorgaben gibt und ob eine 3D-Darstellung gefordert wird. Frau Müller erklärt, dass jeder Bieter die Möglichkeit hat, sein Konzept zu gestalten, wie er es für richtig hält. Sie kann in 3D-Darstellung oder räumlichen Gestaltung erfolgen. Wichtig ist, dass die Vergaberichtlinien beachtet werden und der städtebauliche Vertrag umgesetzt wird.

Ziel ist ein zentrales Quartier mit erreichbaren öffentlichen Bereichen und einem ortbildprägenden Wiedererkennungswert. Diese spiegelt sich auch in der Gestaltung der B+R-Anlage wieder.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde ein Schallgutachten erstellt.

Frau Abel vom Planungsbüro NWP führt aus, dass das Schallgutachten eine Wohnnutzung im Bereich der Grundstücke „Dock West“ nicht empfiehlt. Daraus hat der Landkreis abgeleitet, die textliche Festsetzung in den B-Plan aufzunehmen, die Wohnnutzung dort auszuschließen. Frau Abel erklärt, dass die gesundheitsgefährdenden Lärmpegelüberschreitungen ausschließlich nachts vorkommen können und es laut Gutachten eine Empfehlung ist, dort keine Wohnnutzung zu gestalten. Es ist demnach grundsätzlich zulässig, dort Wohnraum zu schaffen. Der Landkreis handelt hier nur vorsorglich. Das Planungsbüro NWP wird zusammen mit dem Gutachter noch einmal mit dem Landkreis Ammerland das Gespräch suchen und eine Lösung finden.

Die Verwaltung merkt an, dass es parallel im Verfahren in den nächsten Wochen geklärt wird.

Der Ausschuss findet es wunderbar, dass Firmen auf die Gemeinde Apen zukommen, um ihre Ideen zu verwirklichen. Die Gemeinde geht sehr offen mit allem um und legt auch das Schallgutachten offen dar. Durch die bisherige Transparenz im Verfahren weiß jeder Bieter was auf ihn zukommt.

Die Verwaltung bedankt sich und erklärt, dass sie mit dem Kauf des Geländes Mut bewiesen hat. Im Rahmen des Ausbaus zu einem barrierefreien Bahnhof, soll parallel dazu auch das Dockgelände bebaut werden und die Gemeinde sieht einer positiven Entwicklung entgegen. AV Reil dankt dem Planungsbüro NWP für ihre umfangreichen Ausführungen und verabschiedet Frau Müller, Frau Lange und Frau Abel.

einstimmig beschlossen

Beschlussvorschlag:

Den Inhalten der Bewertungsmatrizen und Auslobungstexten wird in der vorliegenden Form zugestimmt. Das Verfahren kann auf dieser Grundlage fortgeführt werden.

9 Anfragen und Mitteilungen

Aus dem Ausschuss kommt die Bitte, dass die Verwaltung und die Presse die Bevölkerung ausgiebig aufklärt, dass ein Hausanschluss für den Glasfaserausbau im Rahmen der vom Landkreis Ammerland geförderten Maßnahme kostenlos ist und das möglichst viele dieses in Anspruch nehmen sollten.

Die Verwaltung berichtet, dass ein Pressebericht verfasst wurde, in dem über den Glasfaserausbau im Außenbereich durch die Firma „epcan GmbH“ berichtet wird.

Aus dem Ausschuss kommt der Hinweis, dass bereits Briefe der Firma „epcan GmbH“ verschickt wurden. Um einen kostenlosen Hausanschluss zu bekommen, muss nur der Gestattungsvertrag unterschrieben werden. Weitere Schritte sind zurzeit nicht notwendig. Dieses wird jedoch nicht ausgiebig kommuniziert, so dass in der Bevölkerung Verwirrung und Unsicherheit entsteht.

Die Verwaltung erläutert noch einmal, dass in allen bestehenden Medien für den Ausbau von Glasfaser geworben wird. Es handelt sich hier um ein vom Landkreis und den Gemeinden öffentlich gefördertes Projekt.

Der Telekommunikationsmarkt ist ein offener Markt und somit bewerben auch andere Anbieter wie z.B. „Deutsche Glasfaser“ den Glasfaserausbau. Allerdings sollte kein Bürger zu einer Unterschrift genötigt werden. Die Gemeinde Apen hat keinen Einfluss auf nicht geförderten Ausbau und wird somit keine Empfehlungen aussprechen und sich dementsprechend neutral verhalten.

AV Reil merkt an, dass das Unternehmen „epcan GmbH“ am 02.06.2021 um 10.00 Uhr im Rathaus ist und interessierte Bürger sich vor Ort informieren können.

10 Einwohnerfragestunde

Ein Einwohner fragt, ob es eine Übersichtskarte gibt, aus der hervorgeht, in welchen Bereichen Glasfaser ausgebaut wird.

Die Verwaltung berichtet, dass der Breitbandkoordinator beim Landkreis Ammerland, Helmut Schmidt, ggf. darüber Auskunft geben kann. Durch den Landkreis Ammerland wurden Untersuchungen beauftragt, bei denen ermittelt wurde, wo im Ammerland sog. „weiße Flecken“ sind und die Anwohner in diesen Regionen angeschrieben.

Aus dem Ausschuss kommt der Hinweis, dass in den Anlagen zu den Ausschreibungstexten für Breitband Kartenmaterial hinterlegt ist. Diese Karten stellen jedoch keine haargenaue Ausschnitte dar.

11 Schließen der öffentlichen Sitzung

Der Ausschussvorsitzende Karl-Hermann Reil schließt die öffentliche Sitzung des Bau- und Planungsausschusses um 18.47 Uhr.

Beglaubigt:

Der Ausschussvorsitzende Der Bürgermeister Der Protokollführer

(Dr. Habben)

(Karl-Hermann Reil)
(Stefanie Siemer)