



## Protokoll

Öffentliche Sitzung mit anschließendem nichtöffentlichen Teil	
Lfd. Nr.:	<b>PlanA/044/2023</b>
Gremium:	<b>Bau- und Planungsausschuss</b>
Sitzungsort:	<b>Sitzungssaal des Rathauses</b>
Datum:	<b>27.02.2023</b>
Sitzungsdauer:	<b>17:00 Uhr bis 19:47 Uhr</b>

### Öffentlicher Teil

#### **1 Eröffnung der Sitzung**

Der Ausschussvorsitzende (im Folgenden AV genannt) Hartmut Orth eröffnet um 17.00 Uhr die Sitzung des Bau- und Planungsausschusses und begrüßt die anwesenden Ausschussmitglieder (im Folgenden AM genannt), die Vertreter der Verwaltung und die Gäste Frau Cirksena von der Bünting AG, Frau Meyer und Herrn Spiekermann von der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH (NLG), Herrn Burgemeister von Architektenstern burgemeister + menzel Planungsgruppe GmbH sowie Frau Grove-Mittwede von der Nordwest-Zeitung. Frau Abel vom Planungsbüro NWP aus Oldenburg fehlt entschuldigt und Frau Staiger von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung wird später dazukommen.

#### **2 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit**

AV Orth stellt die Ordnungsmäßigkeit der Einladung, die Anwesenheit der Ausschussmitglieder und die Beschlussfähigkeit fest.

#### **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 des Bau- und Planungsausschusses vom 15.11.2022 wird einstimmig genehmigt.

#### **6 Bericht der Verwaltung über wichtige Angelegenheiten**

Die Verwaltung berichtet aus der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 15.11.2022 wie folgt:

Zu Top 7 – 24. Änderung des Flächennutzungsplans (2017) der Gemeinde Apen – Gemeindegelände, Windenergie -; Auslegungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung vom 10.01.2023 den Auslegungsbeschluss für die 24. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Apen beschlossen. Die Höhe der Referenzanlagen wurde von ursprünglich 200 m auf 220 m erhöht. Derzeit läuft die frühzeitige Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung noch bis zum 17.03.2023. Bisher wurden die Unterlagen mehrfach im Rathaus gesichtet.

Zu Top 8 – Änderung des Flächennutzungsplans (2017) und Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15 der Gemeinde Apen – Apen, Raiffeisen-Markt in Apen -; Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung vom 29.11.2022 die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15 zur Entwicklung eines Raiffeisen-Marktes in Apen beschlossen. Die notwendigen Gutachten (Immissionsgutachten, Verkehrsgutachten, etc.) sind in der Entwicklung. Nach Fertigstellung dieser und Einarbeitung der Ergebnisse in die Planunterlagen kann die frühzeitige Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt werden. Dieses soll zeitnah erfolgen.

Darüber hinaus kann die Verwaltung Folgendes berichten:

Im Rahmen der Entwicklung des Bebauungsplans Nr. 143 der Gemeinde Apen – Apen, Südlich Osterende – wurde die Gestaltung des Regenrückhaltebeckens vom Vorhabenträger geändert. Aus diesem Grund wird derzeit die Neuberechnung der Rückhaltung durchgeführt. Anschließend kann die 2. Stufe der Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgen.

#### **7 Vorstellung des Sachstandes im Wohngebiet Augustfehn-Hengstforde durch die Nds. Landgesellschaft mbH Vorlage: MV/441/2023**

Herr Spiekermann bedankt sich für die Einladung und führt anhand einer Präsentation die Entwicklung des Baugebietes „Wohngebiet Augustfehn- Hengstforde“ aus. Er kann berichten, dass im ersten Bauabschnitt alle 64 Grundstücke vermarktet und auch zum größten Teil bereits bebaut seien. Der zweite Bauabschnitt sei in zwei Teilabschnitte unterteilt. Der erste

Teilabschnitt umfasst die Grundstücke im Bereich Dr.-Edo-Niemann-Straße (18 Grundstücke) und nördlichen im Bereich Aantenweg (14 Grundstücke). Diese 32 Grundstücke sind größtenteils verkauft bzw. für Kaufinteressenten reserviert. Für den zweiten Teilabschnitt im Bereich Reetweg, Poggenweg, Natterweg sei die Vermarktung für das Jahr 2023 geplant. In Teilbereichen des zweiten Teilabschnittes sei eine zweigeschossige Bauweise möglich. Derzeit werde der Verkaufspreis ermittelt. Für den dritten Bauabschnitt sei in diesem Jahr die Erschließung geplant. Der Verkehr werde über die derzeitige Baustraße abgeleitet, so dass der Bauverkehr die Burgstraße nicht belaste.

AV Orth möchte wissen, wieviel Wohneinheiten aus den 64 vermarkteten Baugrundstücken hervorgehen.

Herr Spiekermann kann keine genaue Zahl nennen. Er schätze jedoch, dass es sich um ca. 150 Wohneinheiten handle.

BM Huber merkt an, dass die provisorische Baustraße ein guter Hinweis sei. Nach dem Endausbau werde der beschlossene Bebauungsplan jedoch ohne weitere „Debatten“ umgesetzt und die Verbindung zur Burgstraße geöffnet.

AV Orth fragt weiter, wer an dem Quartiersplatz die Baumfällarbeiten beauftragt habe.

Frau Meyer kann dazu erläutern, dass dort zur Aufreinigung der Gräben in Abstimmung mit der Ammerländer Wasseracht (im folgenden AWA genannt) Bäume gefällt werden mussten. Die Gewässer bleiben weiterhin im Bestand der AWA.

Herr Spiekermann berichtet weiter, dass seit dem Sommer 2022 das Blockheizkraftwerk betrieben werde und die digitale Anzeige an der Außenwand die erzeugte Energiemenge und die CO<sup>2</sup>-Einsparung ausweise. Der NLG sei die Transparenz sehr wichtig.

AV Orth fragt, ob die Entwicklung der Gesamtsituation auch bezüglich der Ukraine bei der NLG in der Vermarktung zu spüren sei.

Herr Spiekermann erklärt, dass die NLG gerade im Bereich der Einfamilienhäuser eine rückläufige Entwicklung festgestellt habe, auch bedingt durch die steigenden Zinsen und Baukosten. Die Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern sei anders als nach Einfamilienhäusern. Die Entwicklung bei Mehrfamilienhäusern sei nicht so stark zurückgegangen. Die gesteigerten Zinsen seien für Investoren nicht maßgeblich relevant.

Frau Meyer kann dazu anmerken, dass eine größere Nachfrage nach kleineren Grundstücken vorliege.

AM Albrecht fragt, ob es noch aktuell sei, das Energiekonzept zu ändern.

Frau Meyer erklärt hierzu, dass eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben werden soll. Die NLG sei jedoch nicht die einzige Gesellschaft, die einen Gutachter benötige und daher könne die Umsetzung noch etwas dauern.

AV Orth fragt, wann der Endausbau für die Fritz-Bölts-Straße geplant sei.

Herr Spiekermann antwortet, dass noch zwei Grundstücke unbebaut seien. Er gehe davon aus, dass sie jedoch in diesem Jahr bebaut werden und der Endausbau in 2024 stattfinden könne.

Frau Meyer merkt an, dass der Endausbau der Hengstforder Allee noch nicht statfinde, da dies die Hauptverbindung auch zu den anderen Bauabschnitten sei. Ein Endausbau muss hier gut überlegt sein.

AV Orth verabschiedet Frau Meyer und Herrn Spiekermann um 17.20 Uhr.

**zur Kenntnis genommen**

## **8 Neubau des Betriebshofes Hengstforde - Vorstellung des Planentwurfes**

**Vorlage: VO/127/2023**

Zunächst kann Herr Schlachter berichten, dass vor ca. 11 Monaten der Beschluss gefasst wurde, dass die Planung des neuen Betriebshofes ausgeschrieben werden sollte. Die Ausschreibung hat das Architekturbüro „Architektenstern burgemeister + menzel Planungsgruppe GmbH“ aus Leer gewonnen und Herr Burgemeister werde heute die Planung vorstellen. Herr Schlachter übergibt das Wort an Herrn Burgemeister.

Herr Burgemeister bedankt sich für die Einladung und stellt kurz das Unternehmen vor. Architektenstern sei eine Planungsgruppe mit vier Standorten in Zeven, Leer, Laatzten und Rotenburg (Wümme). Am Standort Leer seien 8 Mitarbeiter beschäftigt, hauptsächlich Architekten, Bauzeichner und Ingenieure. Die Kernkompetenz sei kommunaler Hochbau sowie Büro- und Verwaltungsbau.

Für die Gemeinde Apen habe er sich zunächst die Bestandssituation des jetzigen Betriebshofes angesehen. Gemeinsam mit dem Leiter des Bauhofs und dem Leiter des Gebäudedienstes habe man den Bedarf der Flächen ermittelt und nach effektiven Lösungen gesucht. Es habe sich der Wunsch nach einer Betriebsstätte inklusiv erforderlicher Nebenräume wie Personal-Umkleideräume, WC und Lager sowie die Unterbringung von Fahrzeugen herauskristallisiert. Der neue Betriebshof sollte funktionell und für ca. 25 Mitarbeiter (inkl. Saisonkräfte) ausgelegt sein. Derzeit bestehe eine eingeschränkte Nutzung mit einer Bruttogrundfläche von 816 m<sup>2</sup> aufgeteilt in vier Gebäude. Der Zustand der Bestandgebäude (teilweise aus 1950er Jahren) ist zum Teil schadhaft. Mit Behelfsbauten und zergliederten Lagerflächen lasse sich nicht effektiv arbeiten. Die Zufahrt des Recyclinghofes führt über das Betriebsgelände, auch dieses sei nicht zeitgemäß. Für den Innenbereich des Gebäudes habe er nur das Wort „Kompromiss“ gefunden. Die Arbeitskleidung müsse an Eigenkonstruktionen zum Trocknen aufgehängt werden. Die Werkstattbereiche überschneiden sich und auch im Lager werden verschiedene Materialien gemeinsam gelagert. Die Planung sieht eine gewerkorientierte Anordnung von Funktionsbereichen vor. D.h. es wird eine Aufteilung in vier große Bereiche (Holzwerkstatt mit Plattenlager, Ausbau, Metallbau und TGA) geben. Auch die Lagerbereiche sollten nach den vorgenannten Gewerken getrennt werden. Derzeit sind Schilder in allen Bereichen untergebracht. Weiter sollte es ein Lager für Gartengeräte und Betriebsstoffe geben sowie einen Bereich für die gesicherte Aufbewahrung von Schlüsseln, Schließanlagen und Dienstkleidung. Es werde eine Bürofläche mit Leitungsbüros für Bauhof und Gebäudedienst geschaffen. Die Sozial- und Nebenräume werden aufgeteilt in Sanitärbereich, Wasch- und Trockenraum sowie eine Teeküche, in der auch Besprechungen stattfinden könnten.

Die Planung sieht eine Stahlhalle von ca. 19 m x 45 m vor mit einem Rücksprung für die Unterstellung von Fahrzeugen. Die Werkstätten und Lagerflächen sind mit Toren ausgestattet. Es bestehe dadurch die Möglichkeit, zur Beladung mit den Fahrzeugen hineinzufahren. Nur der Verbrauchsmittelraum werde nicht mit einem Tor, sondern mit Türen ausgestattet. Der Lagerbereich ist zur Hofseite ausgerichtet. Die Sanitär- und Sozialräume, die Technik und die Büros sind dagegen zur Burgstraße gelegen. Mit dieser Planung habe man mit den zur Verfügung stehenden Mitteln eine gute wirtschaftliche Lösung gefunden und sogar die Bruttogrundfläche von 816 m<sup>2</sup> auf 786 m<sup>2</sup> reduzieren können.

Die weitere Planung sieht vor, dass der Betriebshof auf der Fläche des derzeitigen Recyclinghofes gebaut werde. Nach Fertigstellung erfolgt der Umzug in das neue Gebäude und der Abriss des Altgebäudes. Als nächstes werde der Recyclinghof auf der alten Fläche des Gebäudes errichtet. Die Planung habe den großen Vorteil, dass an der Zufahrt nicht viel geändert und der Recyclinghof betrieben werden könne, ohne dass man über das Gelände des Betriebshofes fahren müsse. Der Betriebshof könne mit einem Tor verschlossen werden. Der Erdaushub, der bei dem Bau entstehe, könne für die Errichtung eines Walles zur Abschir-

mung der Burgstraße genutzt werden. Auf dem flachangelegten Dach des Betriebshofes bestehe die Möglichkeit, eine Photovoltaikanlage zu installieren. Die entsprechende Größe sei noch von Fachplanern zu ermitteln. Da es sich um ein eingeschossiges Gebäude handle, wäre die Installation einer Wärmepumpe ebenfalls möglich. Die reinen Baukosten für dieses Projekt liegen bei ca. 1,9 Mio. Euro brutto. Hinzu kommen noch die Kosten für das Herichten und Erschließen (wie z.B. Abbruch) und ca. 20 % Nebenkosten, so dass die Kostenschätzung bei ca. 2,4 Mio. Euro brutto liege.

AV Orth bedankt sich für die Ausführungen.

Herr Schlachter merkt dazu noch an, dass die beiden Leiter von Bauhof und Gebäudedienst in die Planungen einbezogen wurden. Sie seien diejenigen, die später damit „arbeiten“ müssen und hätten eine andere Sichtweise auf die Situation bzw. die Umsetzung. Er merkt weiter an, dass die Gemeinde als Arbeitgeber auch die Pflicht habe, gute und sichere Arbeitsbedingungen zu schaffen.

RM Dr. Habben fragt, ob die Planungen auch vorsehen, das Oberflächenwasser zu nutzen. Weiter fragt er, ob bedacht wurde, dass Abstände in Räumen eingehalten werden müssen, in denen Fahrzeuge untergestellt werden.

Herr Burgemeister erklärt hierzu, dass für die Fahrzeuge nur Stellflächen geschaffen wurden und es nicht geplant sei, dass sie während der Arbeitszeit im Gebäude stehen. Sie werden bei Arbeitsbeginn herausgefahren und ggfs. nur zur Beladung in die Gebäude zurückgefahren. Bezüglich der Nutzung der Oberflächenentwässerung gäbe es derzeit noch keine Planung. Diese erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt.

BM Huber merkt dazu an, dass die „Jungs“ vom Bauhof und Gebäudedienst schon lange auf ein vernünftiges Gebäude warten. Es handle sich hier um einen reinen Zweckbau in klassisch einfacher, aber attraktiver Ausführung für die Mitarbeiter. Er finde die Planung für die Nutzung der Dachfläche zum Aufstellen einer PV-Anlage sehr gut, sehe jedoch die Sanitärräume für die Damen als zu klein an.

Herr Burgemeister erklärt hierzu, dass aktuell kein Bedarf bestehe. Der Bauhof und Gebäudedienst habe derzeit keine weiblichen Mitarbeiter. Es werde ein Damen-WC gebaut, jedoch wohl zunächst nicht genutzt.

AM Albrecht findet den Plan sehr strukturiert, auch dank der Beteiligung der beiden Leiter von Bauhof und Gebäudedienst. Er sehe es mit dem Damen-WC allerdings wie BM Huber.

AM Bruns findet das Konzept sehr schlüssig und spricht dem Planer ein großes Lob aus. Er sehe in der derzeitigen Finanzsituation (Erweiterung der Janosch-Grundschule im Modulbau und die beschlossene Straßenbeleuchtung für Apen, die noch nicht im Haushalt eingeplant sei) jedoch nicht, wann eine Umsetzung erfolgen könne. Eingeplant waren für den Betriebshof ca. 1 Mio. Euro. Nach der derzeitigen Kostenschätzung werden 2,4 Mio. Euro daraus.

AM Janßen kann das Konzept nachvollziehen. Er war bei der Begehung dabei. Es stelle sich die Frage, welche Projekte ganz oben stehen und die sollten für den Finanzausschuss angemeldet werden. Der Betriebshof sei solide und ohne „Schnickschnack“ geplant und er sei auf die Diskussion im Finanzausschuss sehr gespannt.

Herr Burgemeister bestätigt auch noch einmal, dass man kein „Schloss“, sondern eine sinnvolle Nutzung geplant habe. Die vorhandene Grundfläche wurde sogar um einiges verkleinert.

AM Bünnemeyer sieht einen riesigen Sanierungsstau. Es werde immer wieder geschoben, irgendwann bestehe dafür jedoch keine Möglichkeit mehr. Er sei der Meinung, dass dieses Projekt nun in Angriff genommen werden müsse. Die in der Kostenschätzung dargestellten Kosten dürfen sich nur während der Umsetzungsphase nicht, wie schon in der Vergangenheit geschehen, verdoppeln. Er fragt außerdem, warum in der Powerpoint-Präsentation die Verkehrsfläche nicht mehr ausgewiesen wurde.

Herr Burgemeister erklärt, dass dies ein Versehen sei und die Verkehrsfläche vermutlich bei der Übertragung gelöscht wurde. In den übersandten Unterlagen stehen die richtigen Zahlen. Weiter erklärt er, dass er mit einem bundesweiten Baukostenindex aus 2022 gerechnet ha-

be. Es gäbe einen Regionalfaktor der wesentlich geringer sei. Er habe diesen jedoch nicht in Abzug gebracht, um so eine mögliche Kostensteigerung abzufangen.

FBL Rosendahl fragt nach, ob in den Nebenkosten bereits die Planungskosten enthalten seien.

Herr Burgemeister kann bestätigen, dass alles (Planung, Genehmigung usw.) darin enthalten sei.

AM T. Huber gibt zu Protokoll, dass die Planungskosten vermutlich das Einzige seien, worauf man sich verlassen könne. Je weiter man das Projekt nach hinten schiebe, desto teurer werde es, da sich die Kosten pro Jahr erhöhen werden.

AM Bruns fragt, ob der Recyclinghof auch in den Kosten aufgeführt sei und AV Orth möchte wissen, ob die dargestellten 415.000,00 Euro dafür vorgesehen seien. Er fragt weiter, ob mit dem Landkreis Ammerland bereits Gespräche geführt werden.

Herr Schlachter antwortet, dass es sich nur um Anhaltspunkte handele und die 415.000,00 Euro die Pflasterfläche, Zaun und Tor darstellen, es aber noch keine konkreten Planungen hierzu gäbe.

AV Orth gibt zu bedenken, dass bei den vielen Projekten der Betriebshof immer wieder nach hinten geschoben wurde und die Gemeinde nun in der Pflicht sei, ihre Mitarbeiter vernünftig auszustatten. Er halte die Darstellung für gelungen, auch da die Pläne von den Mitarbeitern mitgestaltet wurden. Wenn man dieses Projekt wieder schiebe, werde es nicht günstiger.

BM Huber fasst abschließend zusammen, dass das Fachamt seine Pflicht erfüllt habe und es sich hier um einen Quantensprung in der Ausführungsplanung aus den 50er Jahren ins Jahr 2022 handele. Er habe sich gefragt, wie man verdeutlichen könne, dass Bauhof und Gebäudedienst sehr gute Arbeit leisten. Da eine komplette Umsetzung nicht möglich war, hat man zunächst die Ausstattung in Angriff genommen und danach den Fuhrpark erweitert. Nun sei die Immobilie dran und mit einem eventuellen Zuschuss durch den Landkreis Ammerland können man im öffentlichen Leben auch etwas Gutes erschaffen. Er gibt zu bedenken, dass die Gemeinde keinen Hausmeister für die Schulen beschäftige, der zusammen mit einer Betriebswohnung erhebliche Kosten verursachen würde. Diese Arbeiten werden durch den Gebäudedienst und Bauhof übernommen. Er betont noch einmal wie stolz er auf seine Mitarbeiter unter der Leitung des Gebäudedienstes und des Bauhofes sei. Er erklärt auch, dass die Gemeinde keine Co-Finanzierung für die Umsetzung des Projektes gefunden habe und die Kosten daher alleine zu tragen habe. Er bedankt sich bei Herrn Burgemeister für die Planung und Vorstellung des Projektes.

AV Orth verabschiedet Herrn Burgemeister um 18:11 Uhr.

## **einstimmig beschlossen**

### **Beschlussvorschlag:**

Die Verwaltung wird beauftragt, die Planungen des Betriebshofes fortzuführen und die notwendigen Kosten in die Haushaltsberatungen einzubringen.

## **9 Änderung Nr. 25 des Flächennutzungsplans (2017) und Bebauungsplan Nr. 144 der Gemeinde Apen - Apen, Verbrauchermarkt -; Neuer Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss Vorlage: VO/126/2023**

FBL Rosendahl erklärt zunächst, dass sich der Geltungsbereich für den geplanten Combi-Markt geändert habe. Dieses sind Änderungen in den Grundzügen der Planung und somit müsse ein neuer Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss gefasst werden.

Frau Cirksena erklärt, der Combi-Markt in Apen soll ähnlich gestaltet werden wie der in Remels und es habe sich grundsätzlich nichts an dem Vorhaben geändert.  
FBL Rosendahl erläutert, dass die Änderungen nur in einem geringfügigen Ausmaß zur Einhaltung der Grenzbebauung seien. An dem Projekt selber habe sich nur Feinheiten verändert, die mit dem aktuellen Planungsstand abgestimmt wurden.  
Frau Cirksena erklärt, dass Verkehrsuntersuchungen ergeben haben, dass keine Maßnahmen erforderlich seien. Laut Lärmgutachten soll eine Lärmschutzwand zu dem Nachbarwohnhaus hin errichtet werden.  
AV Orth möchte wissen, ob die Eigentumsverhältnisse nun geklärt seien.  
Frau Cirksena kann berichten, dass man auf einem guten Weg sei.  
FBL Rosendahl merkt an, dass das Verkehrsgutachten ergeben habe, dass dort keine kostenintensive Linksabbiegespur erforderlich sei.  
RM Dr. Habben fragt, ob eine Querungshilfe für Fußgänger und Fahrradfahrer vorgesehen sei und AM Bruns möchte wissen, wann er denn im neuen Combi-Markt einkaufen könne.  
Frau Cirksena antwortet, eine Querungshilfe sei nicht vorgesehen und einkaufen könne man dort voraussichtlich frühestens in 2025.  
AV Orth bedankt sich für die Ausführung und verabschiedet Frau Cirksena um 18:18 Uhr.

## **einstimmig beschlossen**

### **Beschlussvorschlag:**

Der Aufstellungs- sowie der Auslegungsbeschluss des Verwaltungsausschusses vom 27.09.2022 wird aufgehoben.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Apen beschließt die Änderung Nr. 25 des Flächennutzungsplans (2017) der Gemeinde Apen – Apen, Verbrauchermarkt – sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 144 der Gemeinde Apen – Apen, Verbrauchermarkt –.

Das Plangebiet ergibt sich aus den der Niederschrift des Verwaltungsausschusses vom 07.03.2023 angehängten Entwürfen.

Die Verwaltung wird beauftragt, den neuen Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Darüber hinaus beschließt der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Apen für die o. g. Bauleitpläne die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB.

## **10 Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Apen - Zusammenlegung der Grundzentren Vorlage: VO/125/2023**

FBL Rosendahl begrüßt Frau Staiger. Er sei froh, dass sie heute in Apen das von ihr erstellte Gutachten erkläre, was sowohl für die Entwicklung des Combi-Marktes und der Raiffeisen-Warengenossenschaft wichtig sei.

Frau Staiger erklärt, dass die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes notwendig sei, damit rechtliche Vorgaben erfüllt werden. Die Aufgabe eines Einzelhandelskonzeptes sei die Bewertung der Rahmendaten für die Einzelhandelsentwicklung und der Angebots- und

Nachfragesituation. Sie diene der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche. Eine weitere Aufgabe sei die umsetzorientierte Entwicklungsmöglichkeit unter Beachtung der Vorgaben der Landes-Raumordnung. Sie biete eine rechtssichere Grundlage zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels.

Derzeit gibt es zwei Grundzentren (Apen [ca. 4350 Einwohner] und Augustfehn [ca. 7250 Einwohner]) und somit auch zwei grundzentrale Kongruenzräume. Für das Grundzentrum Apen bedeutet es, dass sich das Kaufkraftvolumen und die Ansiedlungschancen für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Ort Apen verringern, während Augustfehn weitere Möglichkeiten habe, sich zu entwickeln. Um dem entgegen zu wirken, sei eine Zusammenlegung der Grundzentren angeraten. Das Kaufkraftvolumen ist in den vergangenen 4 Jahren um 11 Mio. Euro gestiegen. Bei einer Aufteilung von 2/3 zu 1/3, bleibe für den Ort Apen nicht viel übrig. Der Indexwert für das Kaufkraftniveau lag 2018 bei 87,9. Die regionalen Werte sind ca. 15 % niedriger als auf Bundesebene. Das Landes-Raumordnungsprogramm sieht eine Kongruenzgebot vor, dass bei der Aufstellung neuer Bebauungspläne für großflächigen Einzelhandel ab 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und bei Erweiterungen vorhandener Betriebe oder Ansiedlungen neuer Betriebe generell zu beachten sei. Dieses besagt, dass mind. 70 % des Umsatzes mit Kunden aus dem grundzentralen Kongruenzraum erzielt werden müsse. Die Umsätze mit Kunden aus Nachbargemeinden, Pendlern oder Besuchern würden zu dem 30 %igen Umsatzanteil von außerhalb gerechnet. Bei zwei Grundzentren würde es für Apen bedeuten, dass Umsätze von Kunden aus Augustfehn in den 30 %igen Anteil von außerhalb fallen würden.

AV Orth möchte wissen, warum es zwei Grundzentren gäbe und weshalb erst heute darüber diskutiert werde.

Frau Staiger antwortet, dass sie diese Frage in 2018 auch bereits gestellt habe.

BM Huber kann dazu anführen, dass der Grund zur damaligen Zeit der war, dass es für beide Orte die Möglichkeit gegeben sein sollte, sich gleich entwickeln zu können. Heute gehe man jedoch bewusst in die Debatte, aus zwei Zentren ein Zentrum zu machen.

RM Dr. Habben möchte wissen, ob sich die Sonn- und Feiertagsöffnungsregelungen bei einer Zusammenlegung verändern.

Frau Staiger verneint es. Die Zusammenlegung sei eine Formalie, damit die Gemeinde sich in Bebauungsplanverfahren nicht selbst ausbremse. Die Gemeinde wächst schneller und durch ein höheres Wachstum in den Bevölkerungszahlen müsse die Versorgungsstruktur geregelt werden. Nach den Vorgaben der Landes-Raumordnung wird mit Blick auf das Integrationsgebot nach Betrieben mit zentrenrelevantem und nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment sowie Betrieben mit periodischem Kernsortiment unterschieden. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment sind in städtebaulich-integrierten Lagen, großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment hingegen auch außerhalb städtebaulich-integrierter Lagen zulässig. Zu den städtebaulich-integrierten Lagen zählen die zentralen Versorgungsbereiche. Dies sind jedoch nicht nur Innenstädte und Nebenzentren in Stadtteilen, sondern auch Nahversorgungszentren bzw. räumlich abgrenzbare Bereiche einer Kommune, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen, diverser Dienstleistungen und gastronomischer Angebote eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Augustfehn habe mehr Betriebe als Apen. Auch das Einzelhandelsgeschehen sei in Augustfehn sehr stabil. In Apen müsse die Nahversorgungsfläche sowie die Potentialfläche ordentlich begründet werden. Als Fazit ziehe sie daraus, dass die Zusammenführung der beiden Grundzentren notwendig sei, um Ansiedlungen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Ort Apen zu ermöglichen. Optisch betrachtet seien die Orte Augustfehn und Apen durch jahrelange Entwicklung auf dem besten Weg zusammenzuwachsen, so dass einem gemeinsamen Grundzentrum Apen-Augustfehn nichts entgegenstehen sollte.

RM Delger fragt, ob nur noch im Nahversorgungsbereich Einzelhandel entstehen darf.

Frau Staiger erklärt hierzu, dass es vorher zu prüfen sei, jedoch müsse ein zentrenrelevanter großflächiger Einzelhandel innerhalb der Zone integriert werden.

AM T. Huber erklärt, er sehe jetzt klarer. Ein weiterer Lebensmittelmarkt auf dem Dockgelände sei aufgrund der zwei Grundzentren derzeit nicht möglich, jedoch mit einem Grundzentrum bestehe die Möglichkeit.

Frau Staiger bestätigt, dass keine Möglichkeit bestehe, wenn man Augustfehn alleine betrachte, bei einem gemeinsamen Zentrum es jedoch eher möglich wäre.

BM Huber fasst es zusammen, dass je mehr sich die Versorgung in Augustfehn weiterentwickle, die Möglichkeiten in Apen sich verringern. Die Bunting AG habe ebenfalls recherchiert und erkannt, dass ein Markt in „Sicht“ sein müsse. Das setze eine gute Planung und Verträglichkeit von großflächigem Einzelhandel voraus. Diese Planung diene auch dem Raiffeisenmarkt. Der Nettomarkt habe es erkannt und sich für einen einzigen Standort entschieden.

AM Albrecht hat der Vortrag sehr gut gefallen. Er ist der Meinung, dass Apen von dem Zuwachs durchaus profitieren werde und umgekehrt auch, so dass ein Konkurrenzdenken auszuschließen sei.

AM Bruns möchte wissen, ob auch die schlechter werdende verkehrliche Situation mit dem Bahnübergang in Augustfehn berücksichtigt wurde. Er glaube, dass die Kaufkraft sich nach Apen verschieben werde.

Frau Staiger erklärt, dass losgelöst von der verkehrlichen Situation auch in Apen eingekauft werde. Der Markt sei jedoch nicht mehr zeitgemäß und Apen müsse einen vernünftigen Markt anbieten. Mit der Bunting-Gruppe habe man einen soliden Partner.

AM Janßen fragt, ob der Netto-Markt mit weniger als 800 m<sup>2</sup> nicht auch in den Nahversorgungsbereich einbezogen werden müsse.

Frau Staiger sagt dazu, dass es nicht zu begründen sei. Wenn der Netto-Markt in den Bereich aufgenommen werde, habe die Gemeinde Apen keine rechtssichere Planung.

BM Huber erwähnt dazu ebenfalls, dass der Netto-Markt auch in 2018 nicht in das Konzept aufgenommen wurde, weil dazwischen zu viel fehle.

AM Janßen möchte wissen, falls der Netto-Markt irgendwann weg gehe und ein neuer Markt entstehen soll, ob dieser in den Nahversorgungsbereich integriert werden müsse. Weiter fragt er, ob sich eine Konkurrenzsituation entwickeln könnte, so dass die Bunting AG sich für den Standort Augustfehn entscheide, weil dort die Kaufkraft besser sei.

Frau Staiger kann dazu nur sagen, dass für den Netto-Markt eine Erweiterung auch mit geschickter Argumentation nur schwer durchzusetzen sei. Eine Verlegung des Combi-Marktes nach Augustfehn mache keinen Sinn, da dort bereits ein Supermarkt als Vollsortimenter (Edeka) vorhanden sei. Aldi und Lidl sind Discounter.

AM Janßen fragt, warum der Versorgungsbereich bis zur Bank, die den Standort verlässt, ausgeweitet wurde. Er sehe keinen Sinn darin und den Netto-Markt auszugrenzen, sei ein komisches Signal.

AM Gerdes möchte wissen, ob man in ein paar Jahren, falls der Netto-Markt sich verändern will, ein neues Konzept aufstellen könne.

AV Orth fasst noch einmal zusammen, dass der Netto-Markt vorher nicht in dem zentralen Versorgungsbereich war und in der neuen Planung auch nicht aufgenommen werde.

Frau Staiger erklärt, dass es ein räumlich zusammenhängender Bereich entstehen müsse, mit einer räumlichen Kompaktheit. Hier fehlen Argumente, da im Zwischenbereich wenig Nutzung vorhanden sei. Ein Kosmetikstudio und ein Architekt haben keine zentrumprägende Nutzung. Wenn man also mit dem Versorgungsbereich weiter in Richtung Norden hinausgehe, ist man rechtlich nicht mehr sicher.

AM Janßen verstehe die Argumentation, sehe aber in der Ausklammerung des Bereiches ein großes Problem.

Frau Staiger erklärt zum wiederholten Mal, dass sie ihre Gutachten rechtssicher verfasse. Es gehe hier nur um den Netto-Markt, alles anderes könne sich ansiedeln. Falls der Netto sich

später erweitern wolle müsse man schauen, welche rechtlichen Vorgaben dann gelten würden.

AV Orth erklärt, es gehe um die Entwicklung des Combi-Marktes und er verstehe, dass eine Rechtssicherheit vorhanden sein müsse.

RM Delger fragt nach, ob kleinere Läden sich ansiedeln können und je mehr Läden sich ansiedeln, desto mehr neue Argumente könne man aufbereiten.

Frau Staiger bestätigt es.

VA Gurk fasst abschließend zusammen, dass die Anpassung des Einzelhandelskonzeptes für den neuen Combi-Markt unumgänglich sei. Sollten keine Planänderungen durch die Gemeinde Apen erfolgen, könne keine Combi-Markt entstehen.

AV Orth schlägt vor, in den Fraktion darüber weiter zu beraten.

FBL Rosendahl kann berichten, dass die letzte Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes im Jahr 2018/2019 gewesen sei. Die jetzige Anpassung soll erfolgen, um die geplanten Vorhaben Combi und RWG zu ermöglichen.

AV Orth dankt Frau Staiger für ihren Vortrag und verabschiedet sie um 19:17 Uhr.

## **einstimmig beschlossen**

### **Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Gemeinde Apen beschließt die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes und die damit verbundene Zusammenlegung der beiden Grundzentren Apen und Augustfehn I gemäß den in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 27.02.2023 vorgestellten Ausführungen.

## **11 Anfragen und Mitteilungen**

AM T. Huber möchte wissen, ob für den Tannenweg und den Friedensweg, der in nächster Zeit stark frequentiert sein werde, eine Geschwindigkeitsmessung anberaumt wurde.

VA Gurk berichtet, dass mit dem Antrag für die Sperrung der Stahlwerkstraße beim Landkreis Ammerland von der Gemeinde Apen eine Prüfung beantragt wurde, ob eine Geschwindigkeitsmessung durchgeführt werden könne. Mit Stand heute kann er berichten, dass sowohl in der Wallstraße, als auch im Friedensweg/Tannenweg eine Messung erfolgen soll.

AM Gerdes fragt, ob die Möglichkeit bestehe eine PV-Pflicht in B-Pläne mit aufzunehmen und bittet um Prüfung.

BM Huber erklärt hierzu, dass dieses nicht so ohne weiteres möglich sei.

AV Orth gibt zu Protokoll, dass hierfür ein offizieller Antrag von der Fraktion gestellt werden müsse.

AM Rosenau sagt, dass für Insektenschutz Fördergelder zur Verfügung gestellt werden und fragt, ob die Gemeinde in dieser Richtung auch etwas plant.

FBL Rosendahl erklärt hierzu, dass diese gute Idee nicht neu sei und die Gemeinde bereits Blühflächen zur Verfügung stelle. Sie bekomme für das Anlegen der Flächen Saatgut gestellt und statte die Blühwiesen mit Schildern aus. Somit sei für jeden zu erkennen, dass es sich um eine Blühfläche handele.

AM Cramer fragt, warum auf der Uplengener Straße in Höhe der Kieskuhle eine Geschwindigkeitsreduzierung auf 50 km/h angeordnet wurde.

BM Huber antwortet darauf, dass nichts bekannt sei und es sich vermutlich um eine temporäre Reduzierung aufgrund einer Baustelle handele.

Der Niederschrift wird eine Liste über die weitergereichten Bauanträge und Bauanzeigen beigelegt.

## **12 Einwohnerfragestunde**

Ein Einwohner merkt an, dass die Deutsche Glasfaser im ganzen Ort „buddelt“ und die Baustellen nicht vernünftig wiederherrichtet. Er möchte wissen, in wie weit hier eine Gewährleistung übernommen werde.

VA Gurk erklärt, dass es Abnahmen von Teilflächen mit Oberflächensichtung gab. Was sich unterhalb befände, ist derzeit nicht ersichtlich. Im Tiefbau sei für Bauarbeiten eine Gewährleistungsfrist von 5 Jahren vorgesehen. Alle Rechnungen für Arbeiten, die sich daraus ergeben, schicke er an die Deutsche Glasfaser. Es sei auch für die Deutsche Glasfaser unbefriedigend und sie versuchen alles, um die Baustellen wieder in den Zustand vor Beginn der Arbeiten zu bringen.

FBL Rosendahl erklärt hierzu, dass in der Schulstraße Leerrohre verlegt wurden, um nach der Fertigstellung der Nebenanlagen ein erneutes Aufgraben zu verhindern. Die ausführende Firma habe jedoch dargestellt, dass diese Leerrohre nicht ausreichend seien und die Nebenanlagen ohne Wissen der Gemeinde aufgedigelt.

## **13 Schließen der öffentlichen Sitzung**

AV Orth schließt um 19.27 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Planungsausschusses.