



Protokoll

| | |
|---|-----------------------------------|
| Öffentliche Sitzung mit anschließendem nichtöffentlichen Teil | |
| Lfd. Nr.: | PlanA/051/2024 |
| Gremium: | Bau- und Planungsausschuss |
| Sitzungsort: | Sitzungssaal des Rathauses |
| Datum: | 27.05.2024 |
| Sitzungsdauer: | 17:00 Uhr bis 20:18 Uhr |

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, die Gäste Frau Abel und Frau von Lewen vom Planungsbüro NWP aus Oldenburg, die Herren Hinrichs von der Projektentwicklung GmbH und Frau Grove-Mittwede von der Northwest-Zeitung sowie die anwesenden Zuschauer.

2 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit

AV Orth stellt die Ordnungsmäßigkeit der Einladung, die Anwesenheit der Ausschussmitglieder und die Beschlussfähigkeit fest. AM Torsten Cramer wird von Ratsmitglied (im Folgenden RM genannt) Bodo ter Haseborg vertreten.

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 20.11.2023 wird einstimmig genehmigt.

6 Bericht der Verwaltung über wichtige Angelegenheiten

Aus der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 20.11.2023 kann wie folgt berichtet werden:

TOP 7 – Änderung Nr. 27 des Flächennutzungsplans (2017) der Gemeinde Apen – Apen, Südlich Osterende –, Abwägungs- und Feststellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Apen hat in seiner Sitzung am 19.12.2023 den Abwägungs- und den Feststellungsbeschluss für die 27. Änderung des Flächennutzungsplans (2017) einstimmig gefasst. Nach finaler Bearbeitung der urschriftlichen Unterlagen wurde der Antrag zur Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung am 19.03.2024 beim Landkreis Ammerland abgegeben. Mit Schreiben vom 09.04.2024 wurde der Flächennutzungsplan genehmigt. Bislang konnte die 27. Änderung des Flächennutzungsplans (2017) noch nicht ortsüblich bekannt gemacht werden, da die Urschriften für den Bebauungsplan Nr. 143 der Gemeinde Apen – Apen, Südlich Osterende noch nicht vorliegen. Er ist somit auch noch nicht rechtskräftig.

.....

TOP 8 – Bebauungsplan Nr. 143 der Gemeinde Apen - Apen, Südlich Osterende –, Abwägungs- und Feststellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Apen hat in seiner Sitzung am 19.12.2023 den Abwägungs- und den Feststellungsbeschluss einstimmig gefasst. Der Bebauungsplan Nr. 143 der Gemeinde Apen – Apen, Südlich Osterende wurde noch nicht ortsüblich bekannt gemacht, da die Urschriften noch nicht vorliegen. Auch er ist somit noch nicht rechtskräftig.

.....

TOP 9 – Erweiterung der Geltungsbereiche des Bebauungsplans Nr. 144 und der 25. Änderung des Flächennutzungsplans (2017) der Gemeinde Apen - Apen, Verbrauchermarkt –

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Apen hat in einer Sitzung am 05.12.2023 die Erweiterung der Geltungsbereiche des Bebauungsplanes Nr. 144 und die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes (2017) der Gemeinde Apen – Apen, Verbrauchermarkt - einstimmig beschlossen. Die Unterlagen zur frühzeitige Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung liegen in der Zeit vom 30.04.2024 bis zum 03.06.2024 aus. Damit läuft derzeit die 1. Stufe des formellen Verfahrens zur Ansiedlung des neuen und attraktiven Combi-Verbrauchermarktes im Ort Apen.

.....

Weiterhin kann berichtet werden, dass für den Bau des neuen Raiffeisen Marktes in Apen eine Teilbaugenehmigung erteilt wurde. Die Unterlagen für die Erstellung der notwendigen Vereinbarung liegen der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vor, so dass auch nach dessen Abschluss die Baugenehmigung vom Landkreis Ammerland erteilt werden kann.

**7 28. Änderung des Flächennutzungsplans (2017) und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 142 der Gemeinde Apen - "Familienquartier Hengstforder Eichen"; Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss
Vorlage: VO/315/2024**

FBL Rosendahl überlässt die Vorstellung den Investoren. Er merkt nur an, dass einer weiteren Gewerbe- bzw. Industriebrache in der Gemeinde Apen eine gute Planung zugeführt werde. Er übergibt das Wort an Sönke Hinrichs.

Herr Hinrichs erklärt, dass er noch nicht so lange in der Firma sei und im Jahr 2022 mit seinem Vater die Hinrichs Projektentwicklung GmbH gegründet habe. Sie haben bereits die unterschiedlichsten Projekte umgesetzt wie z. B. die KiTa „Hannah“ oder die Wohngebäude „Wechloyer Tor“ in Oldenburg. Ein weiteres Projekt war ein Wohngebäude in Hamburg an der Kieler Straße.

Herr Hinrichs stellt zunächst anhand eines Luftbildes die derzeitige Situation des Geländes dar. Man habe geplant, entlang der Hauptstraße 6 Wohn- und Geschäftshäuser sowie in zweiter Reihe 12 Reihenhäuser zu bauen. Im südlichen Bereich sei Platz für 17 Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser und östlich soll eine Kindertagesstätte (im Folgenden KiTa genannt) errichtet werden. Für die weiteren Details übergibt er das Wort an Frau Abel und Frau von Lewen, die die Planungsrahmenbedingungen und das Konzept vorstellen werden.

Frau Abel erklärt zunächst, dass die Aufgabe der gewerblichen Produktion und die Verlagerung des Outlet-Stores den Anlass zu einer Planung gegeben habe. Ziel sei es, eine Mischnutzung mit Mehrfamilienhäuser an der Hauptstraße und eine Wohnnutzung mit Reihen- und Einfamilienhäusern auf den rückwärtigen Flächen zu erreichen. Im Südosten plane man eine Kindertagesstätte. Der Tennisplatz und die Parkanlage bleiben erhalten, wobei der Tennisplatz nicht Bestandteil des Geltungsbereichs werde. Es soll eine randliche Eingrünung und auch eine Durchgrünung des Plangebietes erfolgen. Weiter führt sie aus, dass zunächst der Flächennutzungsplan (im Folgenden FNP genannt) geändert werden müsse. Derzeit handele es sich um eine Gewerbefläche, mit einer Sondernutzung im südlichen Bereich. Die Gewerbefläche für den bestehenden Betrieb bleibe erhalten. Es müsse ein Lärmschutzgutachten erstellt werden, in dem der Verkehrs-, Freizeit- und Gewerbelärm geprüft werde. Weiter ist ein Umweltbericht erforderlich, der die Abarbeitung/Prüfung der vorhandenen Gehölze und Bäume erfordere. Für die Oberflächenentwässerung und die Erschließung werden Fachplanungen benötigt. Die Schutzzonen zu dem südlichen Gewässer können eingehalten werden.

In dem zu planenden Bereich gebe es derzeit den Bebauungsplan (im Folgenden B-Plan genannt) Nr. 111 sowie die angrenzende Bebauungspläne Nr. 115, 94 und 94-1. Änderung. Die mögliche Versiegelung ist durch die bestehenden Bebauungsplan sehr hoch. Mit einer Neuordnung werde diese deutlich reduziert. Eine Fortschreibung des Dichtekonzeptes sei vorgesehen.

AM Janßen fragt, ob die Fläche hinter dem Tennisplatz im Privateigentum bleibt und ob dort ebenfalls Wohnbebauung geplant sei.

Frau Abel kann dies bestätigen und übergibt das Wort an Frau von Lewen.

Frau van Lewen stellt zunächst das städtebauliche Konzept vor. Geplant sei eine Wohn- und Gewerbenutzung durch Wohn- und Geschäftshäuser entlang der Hauptstraße. Im südlichen Bereich sollen Reihenhäuser sowie Einfamilien-/Doppelhäuser entstehen und im östlichen Bereich eine KiTa. Die Parkanlage und der Tennisplatz bleiben eine Bestandsnutzung und der südwestliche Teil des Gebietes werde von den Eigentümern entwickelt.

Für die Wohn- und Geschäftshäuser seien pro Gebäude 8 – 10 Wohnungen mit einer Größe von 80 - 100 m² geplant. Die Ausrichtung der Gebäude soll senkrecht zur Hauptstraße (Ost-West-Ausrichtung) erfolgen, so dass hier die Ansichten der Gebäude zur Straße hin sehr schmal sind. Geplant seien zwei Vollgeschosse mit bewohnbarem Dachgeschoss, ausgeführt als Staffelgeschoss oder Satteldach mit Gauben. Die Ansiedlung gewerblicher Betriebe ist vorrangig im Erdgeschoss angedacht. Der gewerbliche Anteil soll in den östlichen Bereich verlagert werden, da dort bereits Gewerbe vorhanden sei.

Die Reihenhäuser sind als vier 3er-Reihenhausgruppen zu je 6,50 m Breite geplant (davon 4 Reihemittelhäuser und 8 Reihenendhäuser). Auch hier plane man zwei Vollgeschosse mit bewohnbarem Dachgeschoss. Die Grundstücke liegen bei einer Größe von ca. 380 bis 470 m² für die Reihenendhäuser und für die Reihemittelhäuser bei ca. 240 m². Die Wohnfläche pro Reihenhausscheibe liegt bei 120 – 130 m². Die Zuwegung erfolgt über eine private Erschließungsstraße, ebenso werden die Reihenhäuser über einen Privatweg erschlossen. Auf den 17 Baugrundstücken zu je 650 bis 750 m² können Einfamilien- oder Doppelhäuser mit einem Vollgeschoss und bewohnbarem Dachgeschoss gebaut werden. Im Mittelpunkt zwischen den Wohnbaugrundstücken, den Reihenhäusern und der KiTa wäre ein Siedlungstreffpunkt mit Sitzgruppen, Pavillon, Grillplatz, Spielgeräten etc. möglich. Die geplante KiTa könne jeweils 3 bis 4 Kindergarten- und Krippen-Gruppen erhalten. Eine Erweiterung nach Osten wäre ebenfalls noch möglich.

AM T. Huber möchte wissen, ob die Zuwegung für die angedachten Gewerbegebäude über die Hauptstraße erfolgen soll.

Frau von Lewen erklärt hierzu, dass für Gewerbe eine private Zuwegung an die Hauptstraße möglich sei.

Bernd Hinrichs gibt zu Protokoll, dass die KiTa in zweigeschossiger Bauweise geplant sei. Es existiere bereits so eine KiTa. Mit dem entsprechenden Planer habe er Kontakt aufgenommen. Dadurch würde man in der Abwicklung der Planung und Ausführung eine enorme Zeiteinsparung erzielen.

AM Gerdes möchte wissen, ob es sinnvoll sei eine private Zuwegung (Einfahrt bei dem TE Jensen-Gebäude) in einer solchen Länge zu erstellen.

Frau Abel erklärt hierzu, dass die Haupteinschließung des Gebietes über die private Straße mit Anbindung an die Hauptstraße erfolge und alles andere über private Zufahrten (Verkehrsflächen mit Zweckbindung) geregelt sei. Um das angrenzende Wohngebiet „An Diek“ ebenfalls anzubinden und somit auch den Familien eine Zuwegung zur KiTa zu ermöglichen ist dort ebenfalls eine Verkehrsfläche (Fuß- und Radweg) mit Zweckbindung geplant. Weiter soll auch eine fußläufige Verbindung zum Aussichtsturm am Aper Tief entstehen. Auch diese Verkehrsfläche werde mit einer Zweckbindung belegt. Frau Abel erklärt, es soll sowohl ein Wohngebiet (WA 1, WA 2 und WA 3) als auch ein Mischgebiet (MI) entstehen, in dem Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Beherbergungsgewerbe und Vergnügungsstätten nicht zugelassen sind. In Mischgebieten ist es vorgegeben, einen Anteil an Gewerbe zu erbringen. Anders verhält es sich in reinen Wohngebieten. Dort ist man flexibler. Für die Planung habe man die Trauf- und Firsthöhen im WA 1 an die vorhandene Bebauung angeglichen und mit 5,00 m und 9,00 m festgelegt. Für WA 2 gelten höhere Trauf- und Firsthöhen (6,50 m und 10,50 m) und im WA 3 bleibt die Traufhöhe auf 6,50 m, jedoch werde die Firsthöhe auf 11,00 m erhöht. Die Trauf- und Firsthöhe für das Mischgebiet sind identisch mit dem WA 3. Für das allgemeine Wohngebiet WA 1 gilt eine abweichende Bauweise mit einer Gebäudelänge von maximal 12,00 m. Im WA 1 dürfen max. 2 Wohnungen pro Gebäude (1 Wohnung pro 300 m² Grundstücksfläche) entstehen, im WA 2 sind es auch max. 2 Wohnungen pro Gebäude je-

doch 1 Wohnung pro 150 m². Für das MI und das WA 3 gelten max. 10 Wohnungen pro Gebäude und 1 Wohnung pro 100 m² Grundstückfläche. Die Grundflächenzahl (GRZ) werde in den verschiedenen WA's unterschiedlich hoch (WA 1 0,3; WA 2 0,4 und WA 3 0,45) sein. Im MI ist die GRZ durch den Gewerbeanteil mit 0,6 am höchsten.

Mit den Vorgaben zur Gestaltung bezüglich Dachbegrünungen und Vorgärten, habe man zum Klimaschutz beigetragen. Dächer mit einer Neigung von weniger als 15 Grad, die nicht als Dachterrassen genutzt werden, sind flächendeckend mit Extensivbegrünung auszuführen und dauerhaft zu unterhalten. Vorgärten sind unversiegelt mit Anpflanzungen oder Rasenflächen anzulegen, Schotter- bzw. Kiesgärten sind nicht zulässig. Im Geltungsbereich sind ausschließlich Dächer mit einem Neigungswinkel zwischen 25° bis 50° zulässig. Ausgenommen hierbei sind Garagen und Nebengebäude mit einer Grundfläche bis 25 % des Hauptgebäudes. Die Waldfläche soll als Parkanlage festgesetzt werden. Alles Weitere werde sich im laufenden Verfahren ergeben. Zunächst werden jetzt die Fachplaner für den Umweltbericht, das Lärmschutzgutachten, die Entwässerung und die Anbindung der Planstraße an die Landesstraße beauftragt, ggf. müsse auch ein Verkehrsgutachten erstellt werden.

Zusammenfassend erklärt Frau Abel, dass zu einer B-Plan Änderung auch immer eine Änderung des F-Planes gehöre. Der Geltungsbereich des FNP werde angepasst und die Nutzung in Wohnbauflächen, gemischte Wohnbauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf geändert.

AM Bruns fragt, ob bei einer privaten Erschließungsstraße Müllfahrzeuge hineinfahren dürfen oder ob aus dem gesamten Gebiet die Mülltonnen an die Hauptstraße gestellt werden müssen. Weiter fragt er, ob die Investoren eine reelle Vermarktungsmöglichkeit im Bereich des Mischgebietes sehen.

Frau Abel erklärt, dass der Landkreis eine Straßenbreite von 5,50 m fordere. Es werde eine frühzeitige Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt und dort werde die Müllentsorgung im Verfahren weiter aufgegriffen.

Bernd Hinrichs kann zu der Vermarktung sagen, dass es auf das jeweilige Gewerbe ankomme. Er sehe dort durchaus ein attraktives Angebot für Arztpraxen, Rechtsanwälte usw.

BM Huber gibt zu Protokoll, dass die Gemeinde Apen dem Gelände eine ordentliche Nutzung zuführe. Die Firma Gardeur möchte sich verändern, dieser Standort ist auf Dauer für sie jedoch nicht zukunftssicher. Die Gemeinde hat großes Interesse, die Firma Gardeur in der Gemeinde zu halten. Es wurden in der Vergangenheit lange Gespräche mit den Projektentwicklern geführt, um Wohnen an dieser Stelle möglich zu machen. Er lege dieses mögliche Gesamtkonzept dem Gemeinderat ans Herz. Er wisse, dass die Planer sich mit Immissionen auseinandersetzen müssen, so dass der vorhandene Betrieb nicht eingeschränkt werde. Wenn er es richtig gedeutet habe, sei das Gewerbe bereits berücksichtigt. Für Gardeur sucht die Gemeinde möglichst im Zentrum (möglicherweise auch am Dock) eine Fläche, die deren Vorstellungen entspreche. Mit der geplanten fußläufigen Anbindungen an das Aper Tief (Abstimmung mit der Ammerländer Wasseracht), dem Fußweg ins Wohngebiet „An Diek“ und dem „Wäldchen“ schaffe man ein Stück Wohnqualität und einen Erholungsmehrwert. Er sehe hier, dass es eine gute Nachnutzung werden könne.

Er sehe auch keine Zukunft für Gardeur am jetzigen Standort. Sie haben ein großes Einzugsgebiet (auch aus den benachbarten Ländern) und daher ist eine Umsiedlung dringend notwendig. Er ist ebenfalls der Meinung, dass die Ortseingänge wieder attraktiver werden sollten. Die Gemeinde ist auf einem guten Weg, wenn der Raiffeisen Markt gebaut und auch dieses Projekt umgesetzt werde. Daher sei er dafür, diese Fläche zu überplanen.

Bernd Hinrichs kann dazu sagen, dass hier das Gesamtkonzept zu betrachten sei und der Wille eines Umzugs von Gardeur dazu gehöre. In den Verhandlungen wurde ein entsprechendes Abkommen mit Gardeur getroffen. Sie möchten unbedingt in Augustfehn bleiben, da Verkauf in dieser Region sich lohne. Es gebe hier eine gute Basis, um dieses Konzept auf den Weg zu bringen und er bittet dabei um Unterstützung. Die Herren Hinrichs verabschieden sich.

Frau Abel und Frau von Lewen bedanken sich für die Aufmerksamkeit und verabschieden sich ebenfalls.

einstimmig beschlossen

Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Apen beschließt die 28. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Apen – Familienquartier Hengstforder Eichen – sowie die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 142 der Gemeinde Apen – Familienquartier Hengstforder Eichen – mit einem allgemeinen Wohngebiet, einer Fläche für den Gemeinbedarf und einem Mischgebiet.

Das Plangebiet ergibt sich aus den der Niederschrift des Verwaltungsausschusses am 11.06.2024 beigefügten Skizzen.

Den Begründungen wird gemäß § 2 a BauGB ein Umweltbericht beigefügt.

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

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

8 Anfragen und Mitteilungen

Es werden keine Anfragen gestellt oder Mitteilungen gemacht.

9 Einwohnerfragestunde

Der Inhaber des Gewerbebetriebes in der unmittelbaren Nachbarschaft ist angetan von der für seinen Betrieb vorteilhaften Planung. Er fragt jedoch, ob noch geklärt werden könne, wie die Immissionswerte im südlichen Bereich des Plangebietes auszusehen haben. Er wisse, dass in den Wohngebieten deutliche Abschläge bei den Lärmpegeln gemacht werden. Seine Schmiede befindet sich im nahen Bereich und diese ist von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr im Schichtbetrieb.

BM Huber kann die Bedenken verstehen. Dieses müsste im Verfahren umfänglich geprüft werden.

FBL Rosendahl erklärt hierzu, dass das Schallgutachten eventuelle Lärmpegelbereiche festlege.

Frau Abel korrigiert es insofern, dass Lärmpegelbereiche für heranrückende Wohngebiete in Mischgebieten so nicht gelten, daher werde ein Lärmschutzgutachten in Auftrag gegeben. Die Werte müssten dann zwingend eingehalten werden.

Eine Zuschauerin möchte wissen, ob in naher Zukunft ein Fußweg vor ihrem Haus geplant sei. Sie wohne gegenüber von Gardeur.

BM Huber erklärt, dass dies nicht das Ziel sei. Man müsse jedoch die Gutachten abwarten und könne sich dann zusammensetzen und eine Lösung finden.

Eine Zuschauerin erklärt, dass sie die landwirtschaftliche Fläche hinter dem Plangebiet bewirtschaftete und möchte wissen, ob Fußgänger mit ihren Hunden so ohne weiteres auf die landwirtschaftliche Fläche dürfen.

BM Huber kann dazu nur sagen, dass die Fläche auch weiterhin landwirtschaftliche Fläche bleiben solle.

Ein Bürger fragt, ob genug Bedarf an Wohnbau da sei, ob die Häuser in der 3. Reihe noch bezahlbar wären und ob wirklich so viele Zufahrten notwendig seien.

Bernd Hinrichs kann bestätigen, dass Bedarf an Wohnraum definitiv da ist.

BM Huber gibt zu Protokoll, dass die Einfamilienhäuser bzw. auch die Reihenhäuser (in 2. Reihe) auf jeden Fall Zukunft haben und sich am Markt gut etablieren werden.

10 Schließen der öffentlichen Sitzung

AV Orth schließt um 18.11 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Planungsausschusses.