

Niederschrift

über die öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Bau- Umwelt- und Klimaausschusses
am Montag, 29.11.2021, 17:00 Uhr, in der Mensa der Oberschule Wiefelstede, Am Breeden
7-9, 26215 Wiefelstede

Anwesend:

Vom Bau- Umwelt und Klimaausschuss

Ausschussvorsitzender

Jens Nacke CDU

Ausschussmitglied

Yanna Badet B90/Grünen

Hartmut Bruns FDP

Lutz Helm SPD+

Enno Kruse UWG

Ralf Küpker CDU

René Schönwälder Die Linke

Dirk Schröder SPD+

Heiko Siemen CDU

Günter Teusner B 90/Grüne

Jörg Weden SPD+

beratendes Mitglied

Jan-Marken Schön Jugendrat

von der Verwaltung

Jörg Pieper Bürgermeister

Marco Herzog Fachbereichsleiter Bauen und Planen

Jessica zu Jeddelloh Fachdienstleiterin Bauverwaltung und Protokollführung

Gäste

Rita Abel NWP Planungsgesellschaft mbH

Michael Sander Hegering Wiefelstede

Jens Schopp Nordwest-Zeitung

Dr. Wemken, Klaus Seniorenbeirat Wiefelstede

Wolfgang Wittig Der Wiefelsteder

Zuhörer 10

Abwesend:

Ausschussmitglied

Hajo Kraß SPD+ fehlte entschuldigt

1. Eröffnung der öffentlichen Sitzung und Begrüßung

Ausschussvorsitzender Nacke eröffnet die Sitzung um 17.00 Uhr und begrüßt alle anwesenden Ausschussmitglieder, sowie die Zuhörerinnen und Zuhörer.
Insbesondere heißt er die neuen Ausschussmitglieder herzlich willkommen.

Herr Nacke erläutert, dass der Bau- und Umweltausschuss nun um den Bereich Klimaschutz erweitert wurde und zukünftig als Bau-, Umwelt und Klimaausschuss tagt.

2. Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der anwesenden Mitglieder

Die ordnungsgemäße Ladung und die anwesenden Mitglieder werden festgestellt.

3. Feststellung der Beschlussfähigkeit

Die Beschlussfähigkeit wird festgestellt.

Bürgermeister Pieper begrüßt Herrn Schön vom Jugendrat als hinzugewähltes Mitglied und verpflichtet Herr Schön zur Geheimhaltung und Verschwiegenheit.

4. Feststellung der Tagesordnung und der dazu vorliegenden Anträge

Ausschussvorsitzender Nacke verweist auf die Tagesordnungspunkte 10 und 11 der Einladung und bittet darum diese Tagesordnungspunkte vorzuziehen, da für die Vorstellung dieser Tagesordnungspunkte Gäste aus Düsseldorf anwesend sind, die auch noch wieder die Heimreise antreten möchten.

Die Tagesordnungspunkte 10 und 11 werden einstimmig vorgezogen.

Ausschussmitglied Weden vermisst den Tagesordnungspunkt Genehmigung der Niederschrift vom 04.10.2021 auf der Tagesordnung.

BM Pieper entgegnet, dass dieser Tagesordnungspunkt vergessen wurde.

Der Ausschuss legt einvernehmlich fest, dass die Niederschrift vom Oktober in der nächsten Bau-, Umwelt- und Klimaausschusssitzung erfolgen soll und der Tagesordnungspunkt entsprechend vorgesehen werden soll.

5. Beschlussfassung über die Behandlung in nichtöffentlicher Sitzung

Es wird kein Bedarf für eine Beratung in nichtöffentlicher Sitzung festgestellt.

6. Einwohnerfragestunde

Es werden keine Fragen von Einwohner vorgetragen.

**7. 136. Änderung des Flächennutzungsplanes (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes 154 "Großflächiger Einzelhandelsstandort Wiefelstede - Nord")
hier: Änderungsbeschluss
Vorlage: B/1929/2021**

Zu dem Tagesordnungspunkt werden Frau Renneke vom Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH (Instara) und Herr Gatermann von der Immobilien und Treuhand GmbH & co. Vermögensverwaltungs KG (ITG) durch den Ausschussvorsitzenden begrüßt.

Frau Renneke und Herr Gatermann erläutern anhand einer Präsentation (s. Anlage) das Vorhaben.

Insbesondere erläutert Frau Renneke, dass die Standortwahl darin begründet liegt, dass im Innenbereich des Ortes keine verfügbaren Flächen vorhanden sind. Weiterhin wird der derzeitige Rechtsstand und die noch erforderlichen Arbeiten/Gutachten, nach erfolgten Aufstellungsbeschluss, vorgestellt.

Ausschussvorsitzender Nacke bedankt sich für die Ausführungen und bittet um Wortbeiträge.

Ausschussmitglied Teusner sieht das Vorhaben kritisch. Die Erreichbarkeit des Einzelhandelsstandortes sei für Radfahrer und Fußgänger schlecht, insbesondere für die Neubürger aus dem Baugebiet Grote Placken.

Durch die Verlegung an den Ortsrand befürchtet Herr Teusner, dass die Wiefelsteder Bürger vermehrt auf das Auto umsteigen werden. Dieses ist schädlich für das Klima.

Herr Teusner befürchtet auch, dass in der Ortsmitte Leerstände entstehen. Für die Nachnutzungen und auch für die Verkehre im Ort sei ein Konzept erforderlich. Herr Teusner befürchtet auch, dass der Platz für den neuen Einzelhandelsstandort später für die Erweiterung von Schule oder Sporteinrichtungen fehlen könnte. Die Fraktion Bündnis 90/die Grünen kann dem Aufstellungsbeschluss so nicht zustimmen.

Ausschussmitglied Weden bedankt sich für die vorgebrachte Stellungnahme des Seniorenbeirates (s. Anlage). Herr Weden erläutert den Werdegang der geplanten Einzelhandelsentwicklung. Die Planungen laufen bereits seit 2017. Hierdurch sind auch viele Gespräche/Gerüchte bei den Bürgern im Dorf entstanden. Die angekündigte Bürgerinformationsveranstaltung würde aber derzeit noch fehlen. Herr Weden erläutert, dass die Ratsinformationsveranstaltungen beide in nicht öffentlicher Form durchgeführt worden sind und dass hier die gewünschte Transparenz nicht beachtet worden ist. Weiterhin wirft er die Frage auf, woher die Auffassung kommt, dass die Bürger den neuen Einzelhandelsstandort wünschen.

Für Ausschussmitglied Weden ist die Planung zu sehr auf die Interessen der Investoren ausgerichtet und zu wenig auf die Belange der Bürger.

Herr Weden macht deutlich, dass die Baugebiete Kortebügge, Thienkamp und Grote Placken nicht im dargestellten 1 km Radius liegen und somit vorhandene Strukturen, nämlich die Erreichbarkeit mit dem Fahrrad verändert werden.

Seitens der SPD+ Gruppe werden daher die drei folgenden Anträge gestellt:

1. Edeka soll am jetzigen Standort verbleiben und die Erweiterungsmöglichkeiten vor Ort sollen geprüft werden
2. Die Aussiedelung der Raiffeisen-Warengenossenschaft auf die Fläche bei Aldi soll geprüft werden
3. Es soll eine Beteiligung der IHK, des HHW Wiefelstede, des Seniorenbeirates und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgen

Ausschussmitglied Weden begründet den Antrag damit, dass die Fläche der jetzigen Genossenschaft durch eine Drogerie nachgenutzt werden könnte und der Edeka ggfs. eine Erweiterungsmöglichkeit hätte. Ggfs. könnte sich dann auch eine Fläche für einen Wochenmarkt entwickeln.

Bürgermeister Pieper erläutert, dass die Raiffeisen-Warengenossenschaft den Standort nicht wechseln möchte. Dieses wurde bereits geprüft. Die Erweiterungsmöglichkeit am jetzigen Standort ist somit für Edeka nicht gegeben.

Seitens des BM wird erklärt, dass die Verwaltung überhaupt Handlungsbedarf sieht, weil Wünsche von Eigentümern und Betreibern an die Gemeindeverwaltung herangetragen wurden, dass vorhandene Einkaufsmöglichkeiten zurückgebaut werden sollen. Eine Veränderung im Zentrum ist nicht möglich, da hier die erforderliche Fläche fehlt.

Weiterhin wird durch BM Pieper darauf hingewiesen, dass immer erklärt wurde, dass die Nachnutzung Edeka vor einem Satzungsbeschluss geklärt sein muss.

BM Pieper richtet den Apell an die Ausschussmitglieder dringend ins Verfahren einzusteigen und die erforderlichen Beschlüsse hierfür zu fassen.

Ausschussmitglied Bruns zeigt sich über die Beratung in der Sitzung erfreut, da es dadurch nun zu der geforderten öffentlichen Beratung kommt. Herr Bruns sieht durch den Standortwechsel die Chance, die Einkaufsmöglichkeiten in Wiefelstede attraktiver zu gestalten. Ausschussmitglied Bruns gibt zu Bedenken, dass die Einkaufsmöglichkeiten nicht nur durch die direkten Wiefelsteder genutzt werden, sondern auch durch die Bürger aus den Bauerschaften/Ortsteilen. Diese sind grundsätzlich mit dem Auto unterwegs. Durch den Standortwechsel wäre es ggfs. auch hinzubekommen, dass der Einzelhandelsstandort durch eine ÖPNV-Anbindung angeschlossen wird. Der neue Standort bietet hier bessere Möglichkeiten. Er ist der Auffassung, dass der Aufstellungsbeschluss gefasst werden soll.

Ausschussmitglied Siemen erklärt, dass er dem Vorhaben zunächst sehr skeptisch gegenüber gestanden hat. Aber nachdem er sich im Bekannten- und Verwandtenkreis umgehört hat, hätte er das Gefühl, dass die Bürger der Gemeinde Wiefelstede für den neuen Standort sind.

Nach der Auffassung von Herrn Siemen wurden in der Stellungnahme des Seniorenbeirates die Senioren aus den Außenbereichen vergessen. Gerade die Senioren finden die derzeitige Parkplatz- und Anfahrtssituation beim jetzigen Edeka schlecht, da es sehr eng und voll ist.

Herr Siemen hält eine Aussiedelung der Genossenschaft für nicht möglich. Er weist darauf hin, dass lediglich der Edeka einen neuen Standort bekommt. Somit handelt es sich nicht um eine gravierende Änderung.

Herr Siemen erklärt, dass seitens der CDU-Fraktion die Beschlussfassung begrüßt wird.

Ausschussmitglied Kruse erläutert, dass die Tagesordnungspunkte in der letzten Sitzung abgesetzt worden sind und dass der damals gewünschte Gesprächskreis stattgefunden hat und Fragen beantwortet worden sind. Er moniert lediglich, dass die Bürgerbeteiligung noch nicht erfolgt ist. Hierfür ist jedoch der Aufstellungsbeschluss erforderlich. Herr Kruse hält daher die Beschlussfassung für erforderlich.

Ausschussmitglied Badet erkundigt sich, ob das Thema Klimaschutz bei den Planungen bereits berücksichtigt worden ist, insbesondere natürlich die Erreichbarkeit. Ebenfalls erkundigt sich Frau Badet, ob die Klimaziele der Firmen Edeka und Aldi auch berücksichtigt werden.

Frau Renneke vom Planungsbüro Instara entgegnet hierzu, dass die Planung natürlich an die heutigen Klimaschutzvorgaben angepasst wird. Es ist z.B. eine fußläufige Verbindung vom Bereich Am Breeden (Schulzentrum/Sporthalle) vorgesehen. Weiterhin sind bereits auch Stellplätze für Lastenräder u.ä. vorgesehen.

Herr Gatermann von ITG ergänzt, dass die Firmen wenn möglich mit erneuerbaren Energien arbeiten z.B. in Form von Photovoltaik.

Ausschussmitglied Badet fragt weiterhin, ob auch Stellplätze mit Ladestationen für E-Autos vorgesehen sind.

Herr Gatermann erläutert, dass es hierzu mittlerweile gesetzliche Vorgaben gibt, die zu beachten sind. Die Stellplätze werden nach Bedarf hierfür ausgebaut, ein späterer Ausbau wird hierbei auch berücksichtigt.

Ausschussmitglied Helm befürchtet, dass durch den neuen Einzelhandelsstandort die Entwicklungsmöglichkeiten für Schule und Sport genommen werden.

Hierzu erläutert Herr Gatermann von ITG anhand eines Planes, dass bereits eine Optionsfläche hierfür berücksichtigt worden ist.

Ausschussmitglied Weden gibt nochmal zu Bedenken, dass der technische Bereich der Raiffeisen-Warengenossenschaft bereits nach Spohle ausgelagert wurde. Ggfs. ist dieses ja auch für den Bereich der Verwaltung möglich.

Herr Weden erklärt, dass die SPD+ Gruppe nicht grundsätzlich dagegen ist, jedoch sollte zunächst eine Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgen. Herr Weden hält es für erforderlich, dass bei der Planung die Belange der Bürger aus dem Ort Wiefelstede berücksichtigt werden müssen und das Zentrum gestärkt wird. Den Bürgern aus den Ortschaften ist es egal wo sie in Wiefelstede einkaufen.

Ausschussvorsitzender Nacke gibt den Vorsitz an Ausschussmitglied Siemen ab

Ausschussmitglied Nacke erklärt, dass er grundsätzlich drei Lanzen brechen möchte. Zum einen geht es um den Standort. Dieser ist nur 500 m von dem bisherigen Standort entfernt. Es geht hier also nicht um eine erhebliche Veränderung. Auch jetzt fahren einige Bürger mit dem Auto zum Einkaufen.

Weiterhin weist Herr Nacke darauf hin, dass es darum geht den jetzigen vorhandenen Einzelhändler zu unterstützen und auch die bestehenden Arbeitsplätze zu sichern. Die Unternehmen möchten sich erweitern und auch die Bürger haben den Wunsch nach attraktiven Einkaufsmöglichkeiten. Die Dritte Lanze möchte Herr Nacke brechen für das Verfahren. Das Bauleitverfahren ist ein gesetzlich vorgeschriebenes Verfahren. Dieses Verfahren sieht vor, dass nach dem Aufstellungsbeschluss die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt und nicht wie gewünscht vorher.

Ausschussmitglied Nacke übernimmt wieder den Vorsitz

Ausschussmitglied Badet erkundigt sich wo die Wünsche der Bevölkerung festgehalten oder ermittelt wurden.

BM Pieper entgegnet hierzu, dass es keine offizielle Befragung gegeben hat. Aber über eine Befragung durch den Wiefelsteder sei klar geworden, dass der Wunsch nach einem Drogeriemarkt gegeben ist.

Frau Badet ergänzt Ihre Frage noch darum, ob sich die Ansiedelung des Budni in Metjendorf auf diesen Wunsch nach einem Drogeriemarkt ausgewirkt hat.

Bürgermeister Pieper führt hierzu aus, dass der Wunsch nach wie vor in der Bevölkerung gegeben ist und das viele Wiefelsteder derzeit nach Rastede abwandern, um dort im Drogeriemarkt einzukaufen.

Ausschussmitglied Schröder macht deutlich, dass die Durchführung einer Bürgeranhörung bzw. Öffentlichkeitsbeteiligung keinen Aufstellungsbeschluss voraussetzt. Man könnte auch so Gutachten und Befragungen durchführen. Herr Schröder ist der Auffassung, dass durch einen Aufstellungsbeschluss eine Erwartungshaltung bei den Bürgern aufgebaut wird. Nach der Auffassung von Herrn Schröder würde heute nicht nur ein Aufstellungsbeschluss gefasst werden, sondern es würde sich um drei Aufstellungsbeschlüsse handeln. Diese haben eine große Folgewirkung. Herr Schröder bittet eindringlich darum, zunächst die Alternativen zu prüfen.

Ausschussmitglied Bruns erläutert den anwesenden Zuhörerinnen und Zuhörern, dass aufgrund der gegebenen Mehrheiten die Beschlussfassungen im Bau-, Umwelt und Klimaausschuss und dann später im Verwaltungsausschuss und Gemeinderat unterschiedlich ausfallen können.

Hierzu ergänzt BM Pieper, dass in der Sitzung heute nur eine Beschlussempfehlung gegeben wird. Die Beschlussfassung erfolgt in der Verwaltungsausschusssitzung am 13.12.2021.

Seitens des Ausschussmitgliedes Weden werden die drei o.g. Anträge noch einmal wiederholt. Eine Abstimmung hierüber soll erfolgen.

Für Ausschussmitglied Bruns ergibt sich die Frage, ob die gestellten Anträge nicht auch nach einem Aufstellungsbeschluss sowieso abgearbeitet werden.

Frau Renneke von Instara entgegnet hierzu, dass die Anträge 1 und 2 bereits abgearbeitet sind. Eine Umsiedlung der Genossenschaft ist nicht möglich, ebenso ist die Erweiterung des Edeka am jetzigen Standort nicht möglich.

Die unter Antrag Nr. 3 geforderte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange würde im Verfahren abgearbeitet werden. Hierzu würden dann auch entsprechende Unterlagen/Pläne ausgearbeitet werden.

Ausschussvorsitzender Nacke lässt über den weitergehenden Antrag der Verwaltung abstimmen.

Mit 5 Ja- Stimmen und 6 Nein-Stimmen wird dem Beschlussvorschlag nicht zugestimmt:

Der Verwaltungsausschuss beschließt die 136. Flächennutzungsplanänderung (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 154).

**8. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 154 "Großflächiger Einzelhandelsstandort Wiefelstede - Nord"
hier. Aufstellungsbeschluss
Vorlage: B/1927/2021**

Aufgrund der bereits zu TOP 7 erhaltenen Informationen und der dort geführten Aussprache lässt Herr Nacke ohne weitere Aussprache über die Anträge der SPD+Gruppe abstimmen.

Bei 6 Ja- Stimmen und 5 Nein-Stimmen wird den Anträgen so zugestimmt.

**9. 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Am Brink" im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB
a) Beschlussfassung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie von privater Seite
b) Satzungbeschluss
Vorlage: B/1925/2021**

Ausschussvorsitzender Nacke begrüßt Frau Abel vom Planungsbüro NWP.

Frau Abel vom Planungsbüro NWP erläutert die Planung anhand einer Präsentation (s. Anlage). Hierbei erläutert Frau Abel die Planungshintergründe und die Abwägungen zu den eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger.

Ausschussmitglied Helm erkundigt sich, ob durch die zugelassenen Pultdächer für die vorhandene Bebauung gegebenenfalls ein Schattenwurf ergeben könnte.

Hierzu entgegnet Frau Abel, dass hier die Abstandsvorschriften der Nieders. Bauordnung beachten werden müssen und hierdurch ein Nachbarschutz gegeben ist.

Weiterhin wirft Ausschussmitglied Helm die Frage auf, warum die örtlichen Einfriedungsvorschriften von den sonst üblichen Einfriedungsvorschriften abweichen.

Bürgermeister Pieper gibt hier zu Bedenken, dass bereits andere Einfriedungsformen in der vorhandenen Bebauung vorhanden sind. Daher wurde eine etwas abweichende Festsetzung vorgesehen.

Ausschussmitglied Teusner hält die Traufhöhe von 4,50 m für sehr hoch. Er sei der Auffassung, dass hierdurch Vorhaben entstehen könnten die optisch wie zwei vollgeschossige Gebäude aussehen könnten.

Frau Abel teilt hierzu mit, dass dieses rein rechnerisch nicht möglich ist. Die Festsetzung der Traufhöhe ist aber durchaus großzügig erfolgt, da ja auch eine Entwicklungsmöglichkeit für das Baugebiet gegeben sein soll.

Ausschussmitglied Kruse merkt an, dass unter Punkt 8 der Hinweise des Bebauungsplanes der Text verloren gegangen ist.

Frau Abel wird diesen Text wieder aufnehmen.

Ausschussmitglied Badet ist der Auffassung, dass man hier klimafreundliche Maßnahmen fördern sollte. Ggfs. könnte es eine Förderung geben für die Nutzung von Regenwasser oder für die Nutzung von Baumbestand um zu kühlen.

Hierzu merkt Frau Abel an, dass ja bereits erste Schritte in diese Richtung gemacht, werden wenn man sich die Festsetzungen zu der Oberflächenentwässerung ansieht.

Ausschussmitglied Teusner zeigt sich erfreut, dass einige lang geforderten Festsetzungen wie der Verzicht auf Schottergärten und das Verbot von Plastikzäunen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden. Auch die Festsetzungen zu der Regenwasserversickerung sind erfreulich. Jedoch sei der Hintergrund ja nur, dass die Rohre in den Siedlungsbereichen zu klein sind. Herr Teusner ist aber der Auffassung, dass noch mehr passieren muss. Er fordert die Nutzung von Solarenergie, Gründächer und auch eine Pflanzpflicht für Bäume. Die Wertigkeit des Themas Klimaschutz ist für Herrn Teusner zu gering

Seitens der Fraktion Bündnis90/Die Grünen könne keine Zustimmung zu dem Beschluss erfolgen.

Mit 9 Ja-Stimmen und 2 Enthaltungen ergeht nach der Aussprache folgender Beschlussvorschlag:

Vorschlag / Empfehlung:

- a) **Der Rat der Gemeinde Wiefelstede beschließt zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie von privater Seite gemäß den vorliegenden Abwägungsvorschlägen.**
- b) **Weiter beschließt der Rat der Gemeinde Wiefelstede die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Am Brink“ gemäß § 1 Absatz 3 und § 10 Absatz 1 BauGB in Verbindung mit §§ 10 und 58 NKomVG als Satzung einschließlich Begründung.**

**10. 138. Änderung des Flächennutzungsplanes (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 IV „Erweiterung Molkerei Ammerland“)
Vorlage: B/1933/2021**

Ausschussvorsitzender Nacke begrüßt zu diesem Tagesordnungspunkt ebenfalls Frau Abel vom Planungsbüro NWP.

Frau Abel erläutert das Vorhaben anhand einer Präsentation. Die Hintergründe für die Erweiterung liegen in der Errichtung eines Käseschnittwerkes. Derzeit müssen diese Arbeiten außerhalb des eigenen Werkes durchgeführt werden. Durch den Bau des Käseschnittwerkes soll unter anderem auch der LKW-Verkehr verringert werden.

Frau Abel geht bei ihren Ausführungen auf den vorhandenen Baumbestand ein, der überwiegend erhalten bleiben wird. Weiterhin erläutert Frau Abel, dass für das Vorhaben auch die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist und dass auch ein Umweltbericht noch ausgearbeitet werden muss.

Ausschussmitglied Teusner bitte Frau Abel nach ihren Ausführungen darum, mit der Geschäftsleitung der Molkerei Ammerland zu sprechen, dass bei dem Vorhaben das Thema Klimaschutz beachtet werden soll und ggfs. entsprechende Möglichkeiten klimafreundlich zu bauen auch berücksichtigt werden sollen.

Ohne weitere Aussprache erfolgt einstimmig folgender Beschlussvorschlag:

Vorschlag / Empfehlung:

- a) **Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede stimmt dem vorgestellten Planentwurf zu und beschließt die 138. Flächennutzungsplanänderung (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 IV „Erweiterung Molkerei Ammerland“).**

- b) Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.

- 11. **Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 IV "Erweiterung Molkerei Ammerland"**
hier: a) **Aufstellungsbeschluss**
b) **Beschlussfassung über die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**
Vorlage: B/1932/2021

Aufgrund der vorgetragenen Ausführungen von Frau Abel vom Planungsbüro NWP zum TOP 10 ergeht ohne weitere Aussprache einstimmig folgender Beschlussvorschlag:

Vorschlag / Empfehlung:

- a) **Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede stimmt dem vorgestellten Planentwurf zu und beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 73 IV „Erweiterung Molkerei Ammerland“.**
- b) **Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.**

12. Anfragen und Anregungen

Ausschussmitglied Weden erkundigt sich, wann der Bebauungsplan Nr. 144, An der Bäke auf der Tagesordnung sein wird. Weiterhin fragt Herr Weden nach einem neuen Termin für die Öffentlichkeitsunterrichtung für das Verfahren 3. Änderung BPL 115.

Bürgermeister Pieper entgegnet hierzu, dass der Antrag zu dem Verfahren an der Bäke eingegangen ist und hier zunächst Gespräche erforderlich sind. Weiterhin teilt er mit, dass ein neuer Termin für die Einwohnerversammlung Anfang Januar anberaumt wird.

Ausschussmitglied Teusner erkundigt sich nach der Aktion „Hier fehlt ein Baum“ der Fraktion 90/Die Grünen.

Bürgermeister Pieper teilt hierzu mit, dass die Verwaltung derzeit die Angelegenheit noch prüft und bewertet und dann auf die Angelegenheit zurückkommt..

Ausschussmitglied Helm erkundigt sich nach dem Verfahren für die Änderung des Flächennutzungsplanes.

BM Pieper teilt hierzu mit, dass die Abstimmung/Ausarbeitung zu diesem Verfahren noch läuft.

Ausschussvorsitzender Nacke erkundigt sich nach der Berichterstattung in der Nordwest-Zeitung zum Thema Luftfilter in Schulen. Für ihn sei interessant, ob auch an der Grundschule Maßnahmen angedacht sind, da dort ja Kinder sind, die sich noch nicht impfen lassen können.

BM Pieper teilt mit, dass die Beurteilung für den Einbau der Lüftungsanlagen vor allem danach erfolgt sei, wo die Fördermöglichkeiten durch Bund und Land gegeben ist. Dieses ist nur der Fall, wenn Räume nicht belüftbar sind. BM Pieper verweist hierzu auf die anstehende Beratung im Schulausschuss.

13. Einwohnerfragestunde

Es werden in der Einwohnerfragestunde keine Fragen gestellt.

14. Schließung der öffentlichen Sitzung

Ausschussvorsitzender Nacke schließt die Sitzung um 19.10 Uhr.

gez. Jens Nacke
Ausschussvorsitzender

gez. Marco Herzog
Fachbereichsleiter

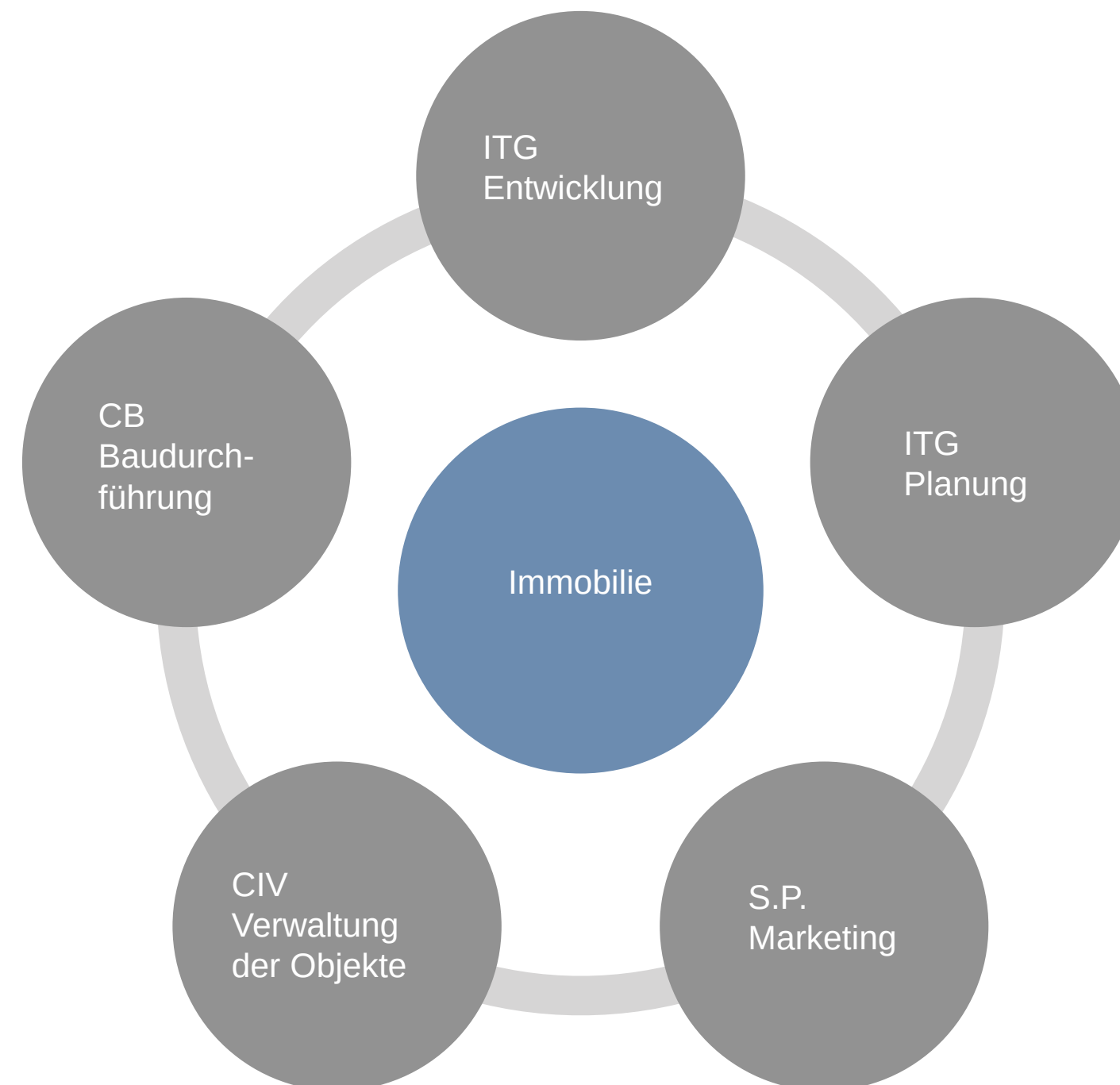
gez. Jessica zu Jeddloh
Protokollführung

ITG

Städtebaulich attraktive,
bedarfsgerechte Lösungen



ITG-Gruppe – Umfassende Tätigkeit als Bauherr



ITG-Gruppe – Standorte der Projekte









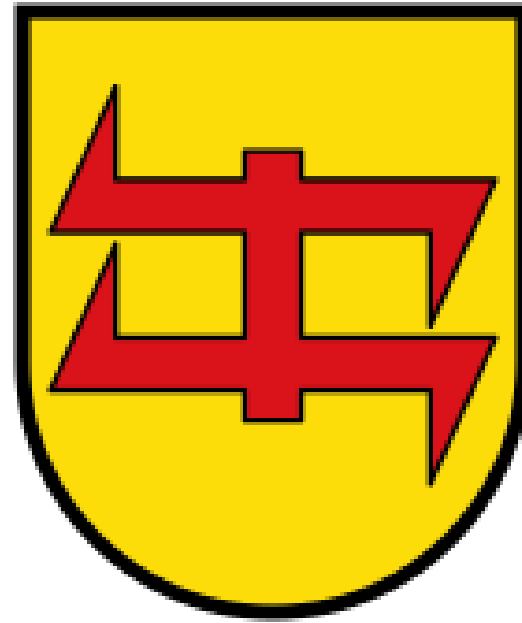




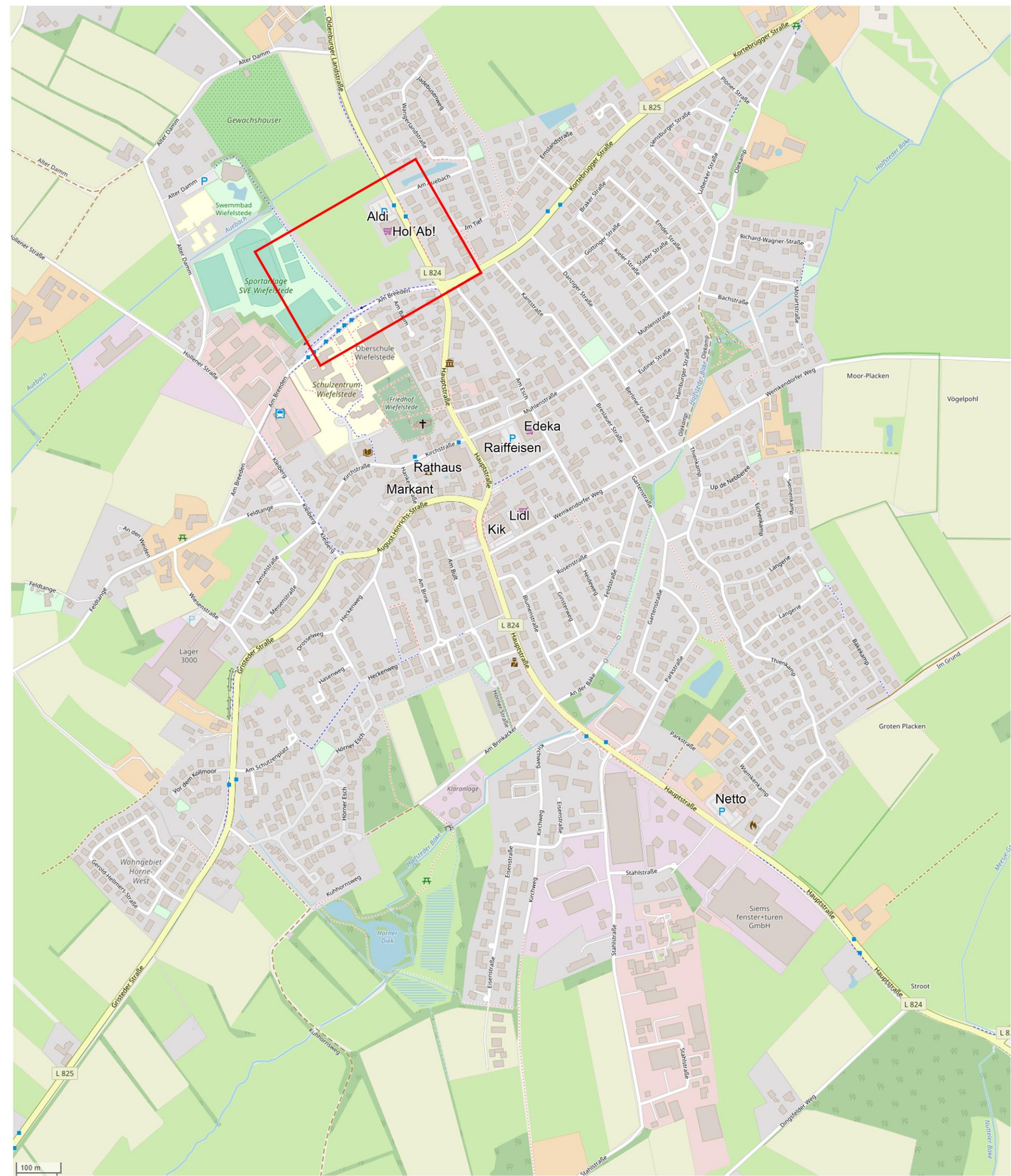




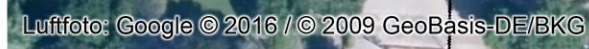




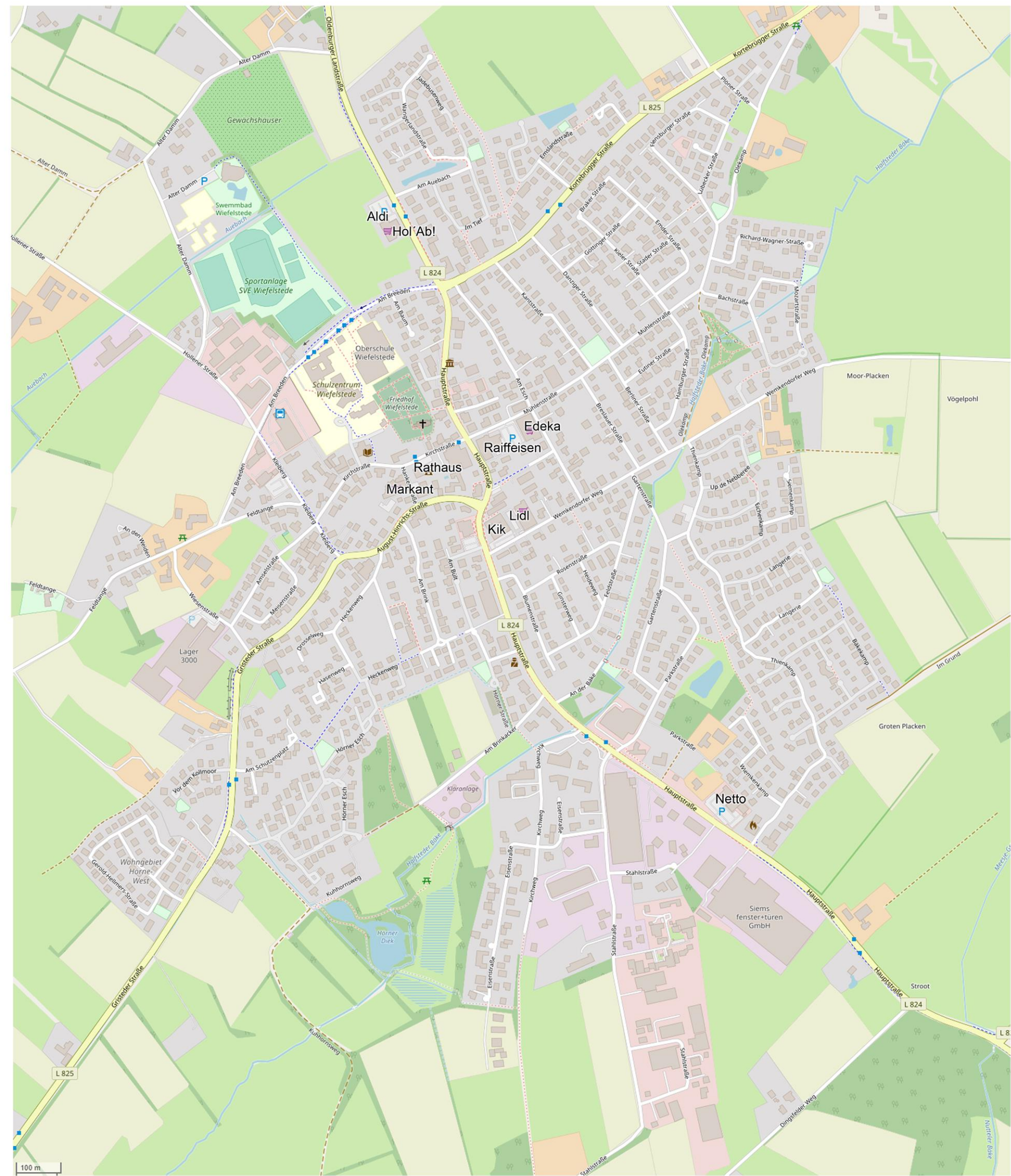
Das ITG-Plankonzept für Wiefelstede



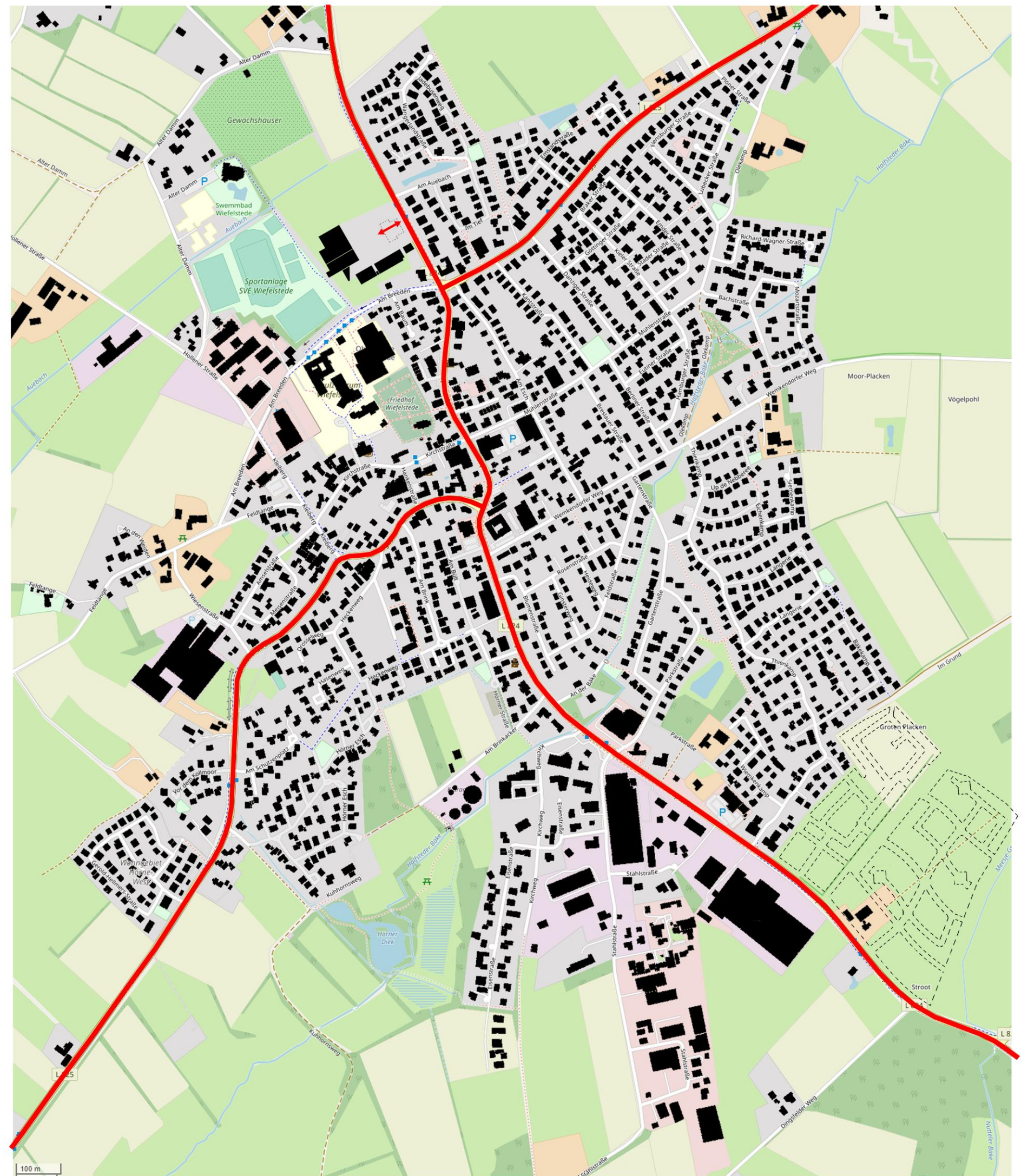
Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende



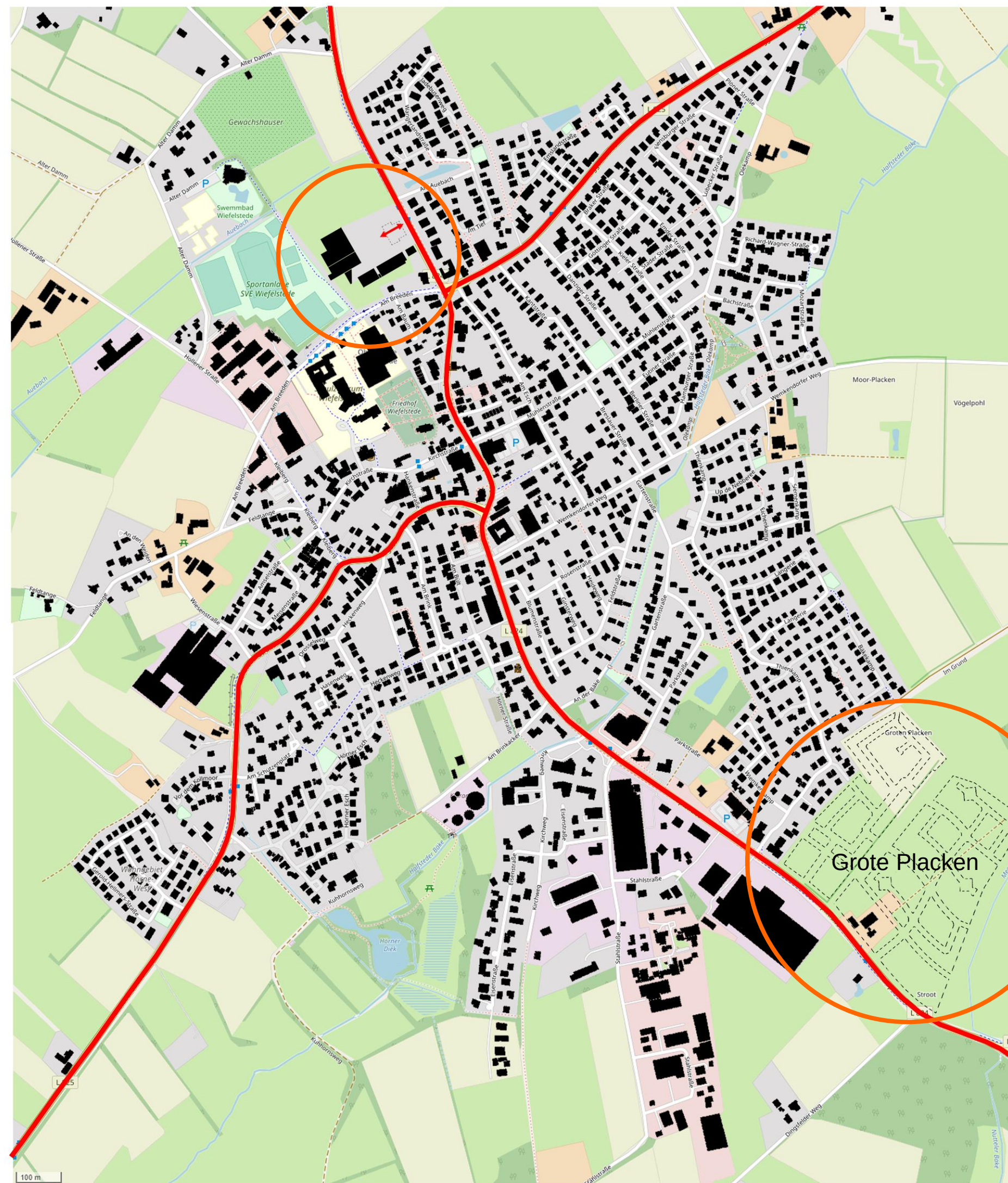




Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende

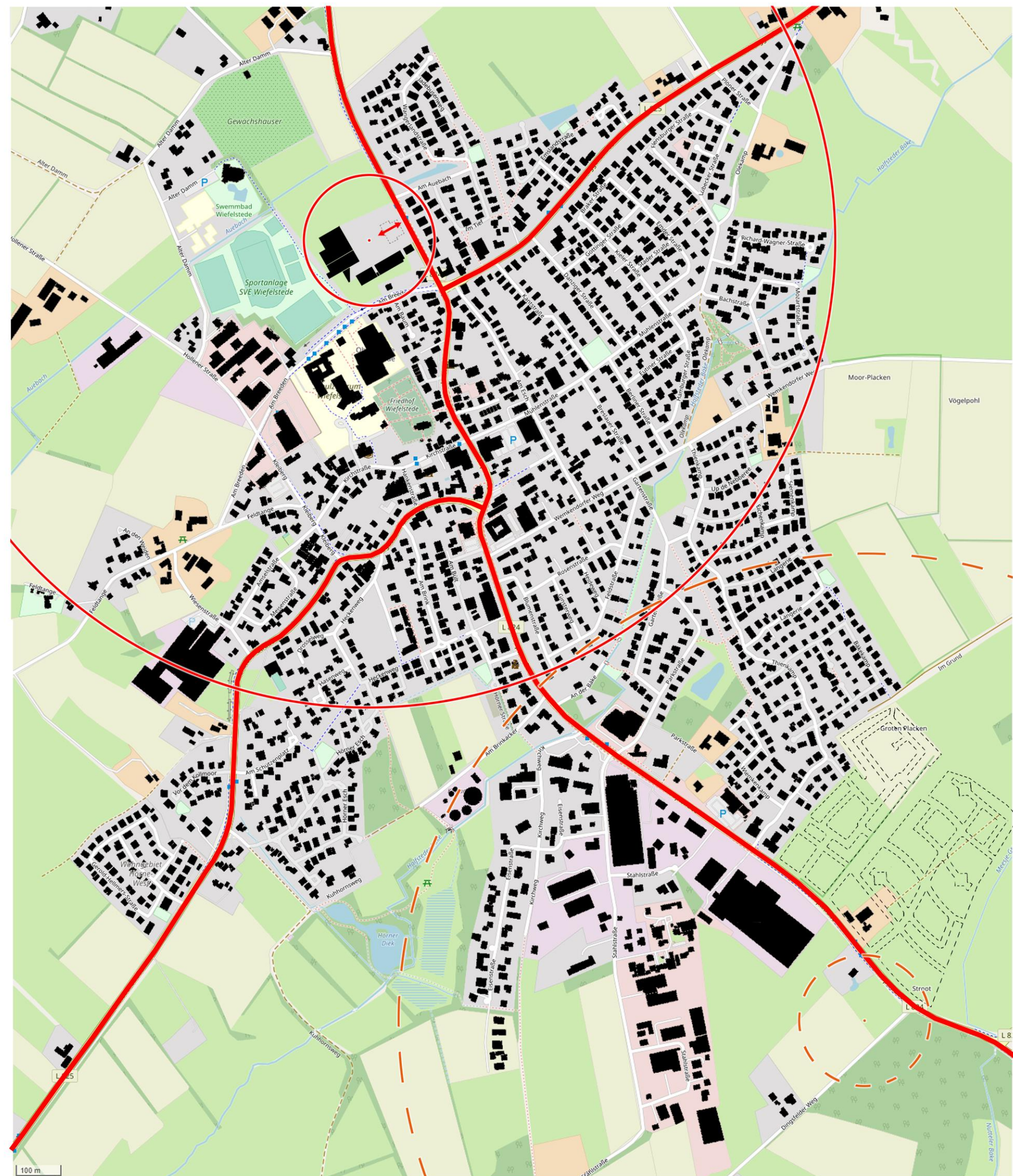


Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende



Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende

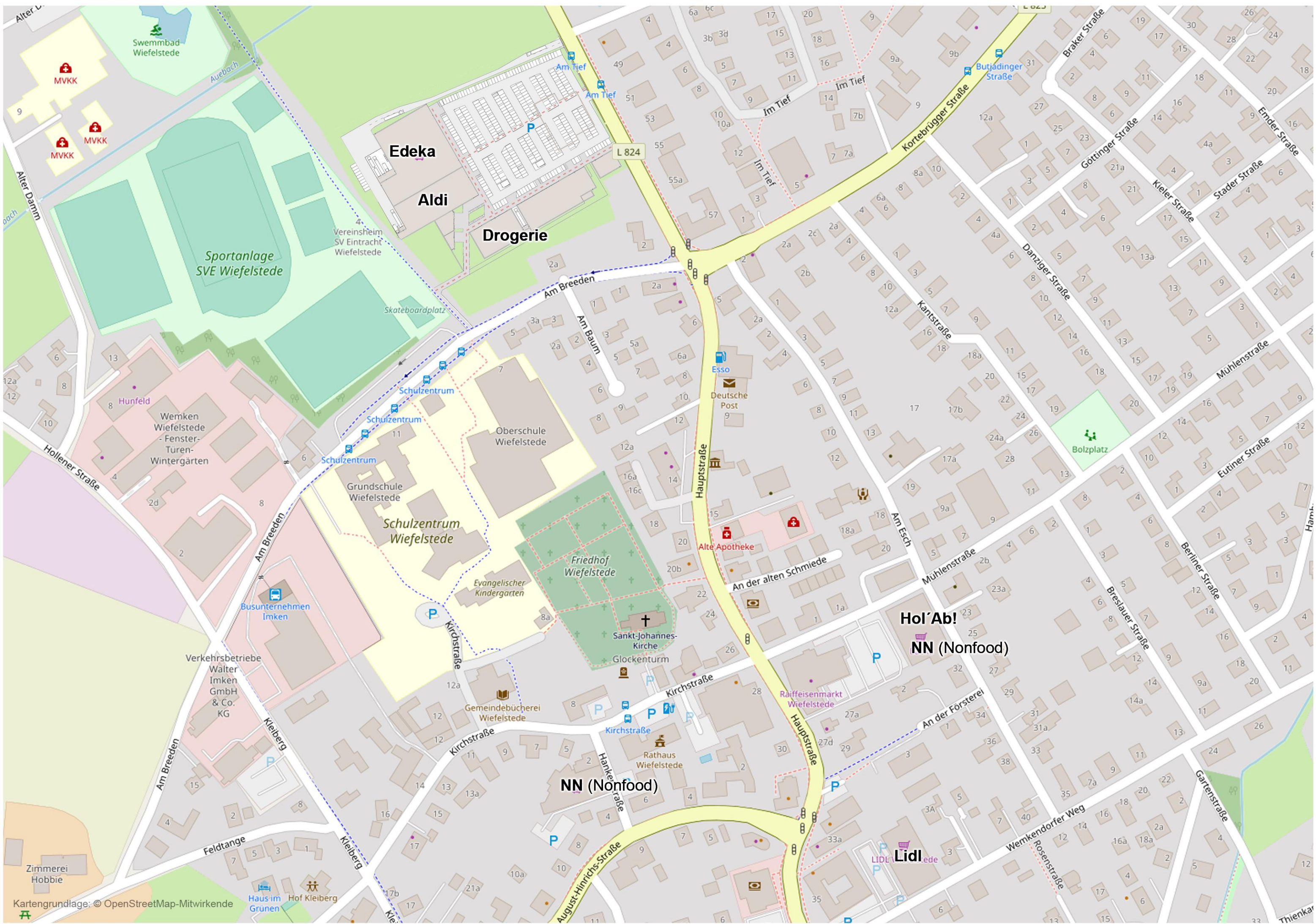
100 m

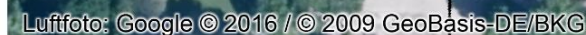


Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende

100 m









Gemeinde Wiefelstede

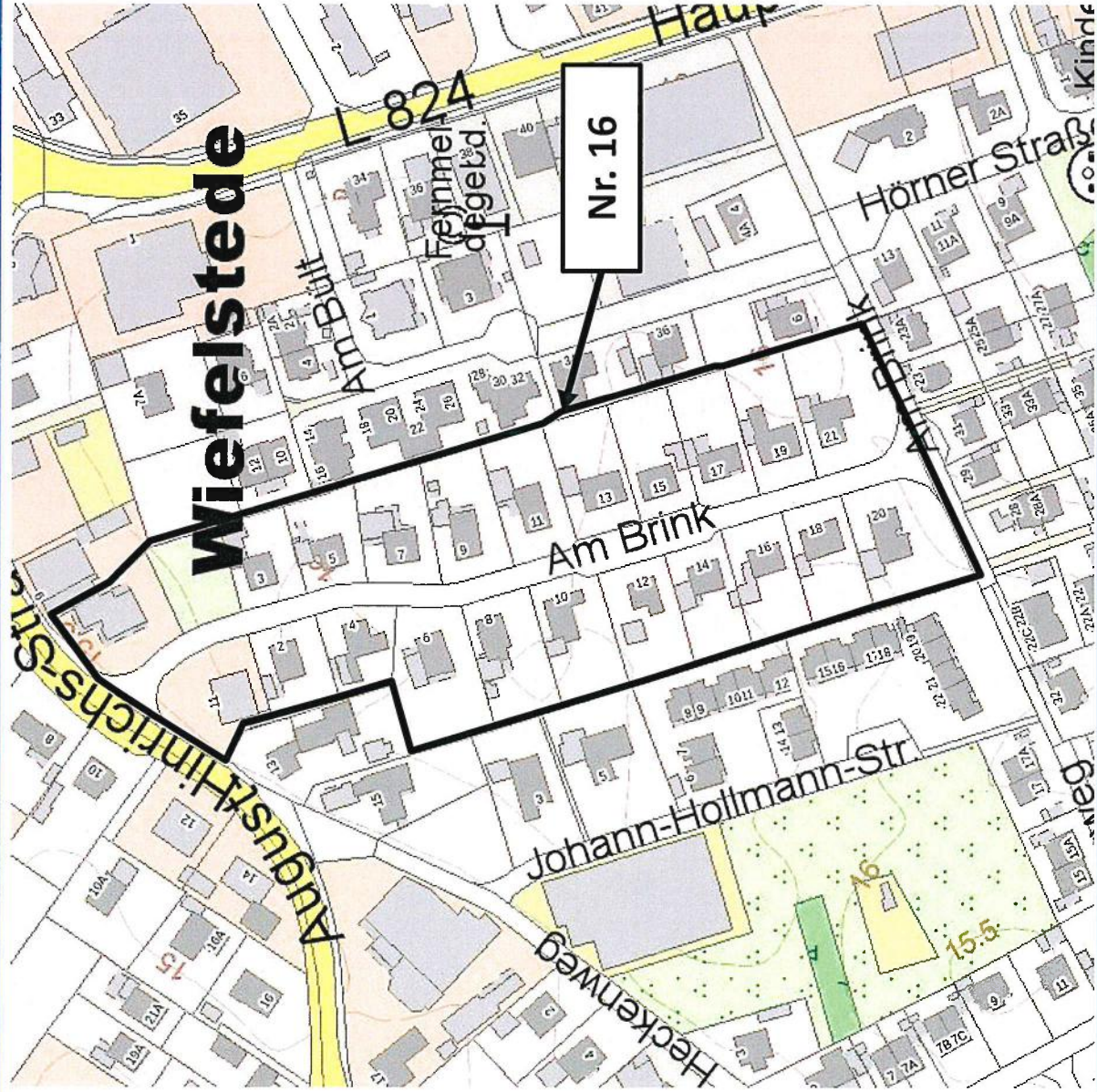
Bebauungsplan Nr. 16

„Am Brink“

1. Änderung

Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

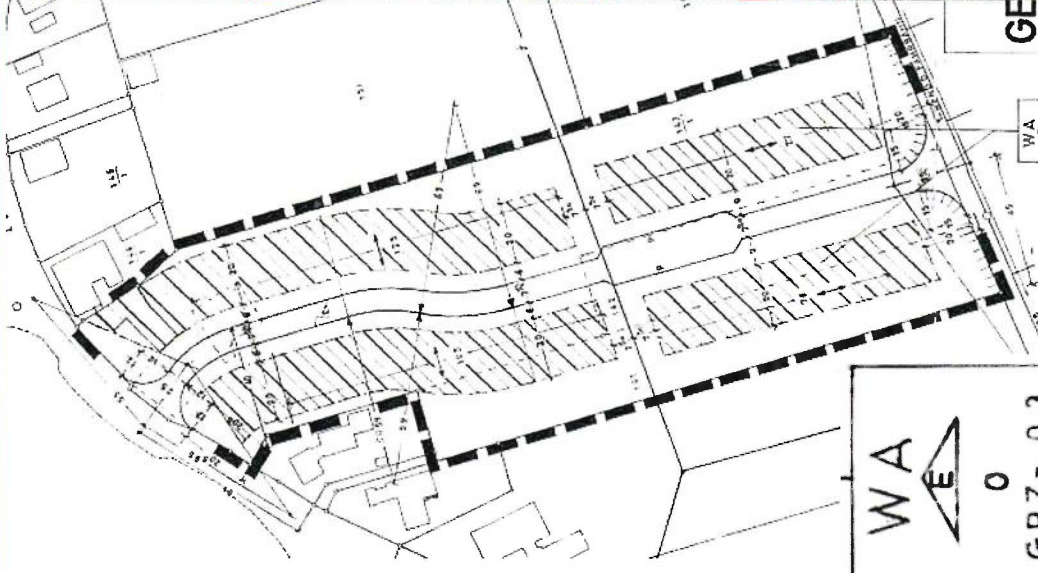
Satzungsbeschluss



Plangebiet liegt in
zentraler Lage,
Nähe Ortsdurchfahrt und
Kindergarten
Im Anschluss bereits
verdichtete Bauformen
vorhanden



- Zentral gelegene Wohngebiete in fußläufiger Anbindung zum zentralen Versorgungsbereich und Kindergarten.
- Westlich gewerblich genutzte „Restfläche“ Gärtnerei
- B-Plan Nr. 16: Ältere Siedlungshäuser

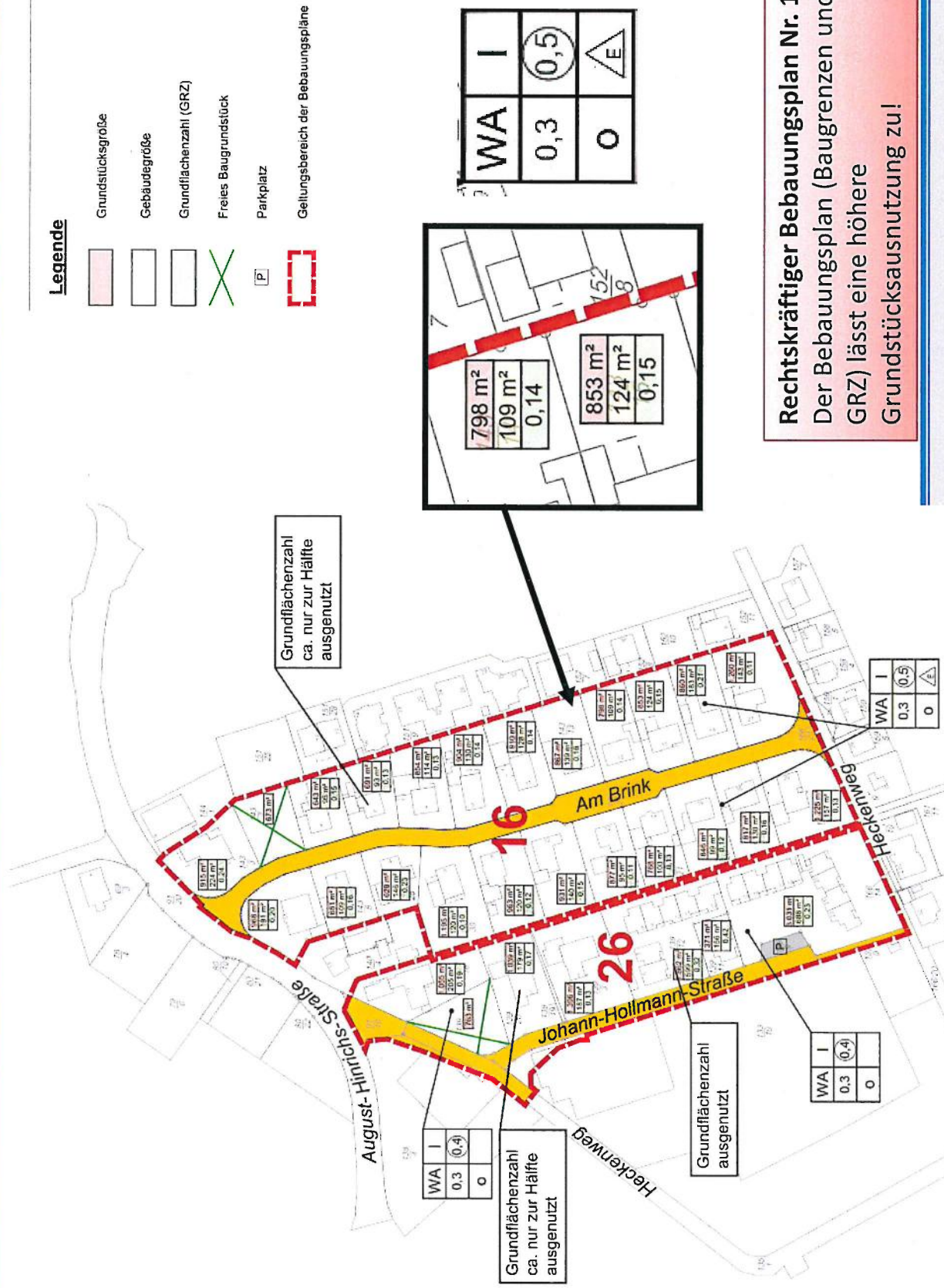
**Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 16:**

Rechtskräftig seit 1970

Es gilt die BauNVO 1970

Versiegelung bis 100 % zulässig

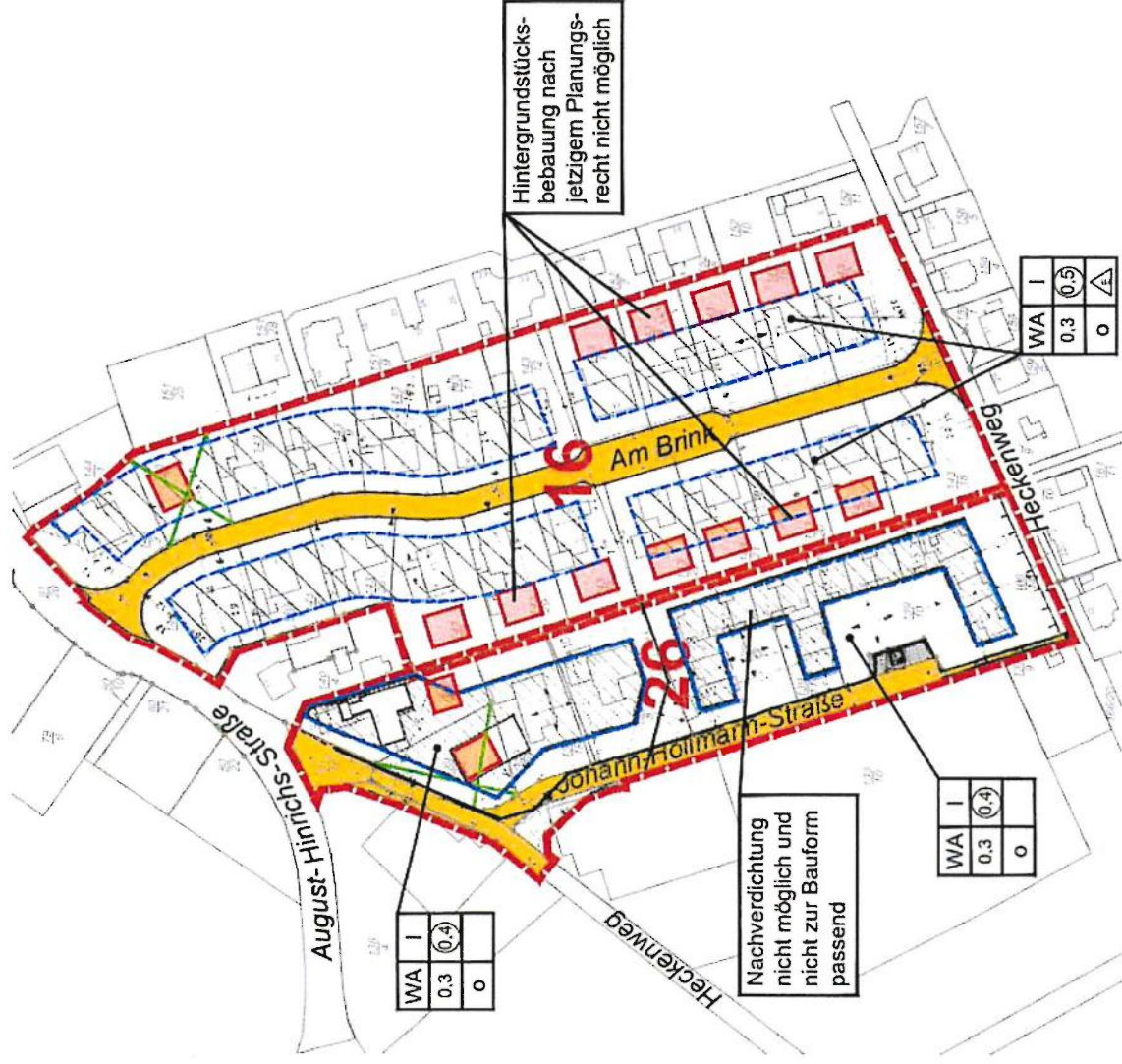
Keine textlichen Festsetzungen



Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 16:
Der Bebauungsplan (Baugrenzen und GRZ) lässt eine höhere Grundstücksausnutzung zu!

Legende

-  Freies Baugrundstück
-  mögliche Nachverdichtung
-  mögliche Nachverdichtung nach B' Plan
-  Straßenverkehrsfläche
-  Parkplatz
-  Geltungsbereich der Bebauungspläne



Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 16: Die Baugrenzen lassen keine Hintergrundstücksbebauung zu !

- Für Nachverdichtung Bauteppich und ggf. GRZ erweitern.
- Anzahl der Wohnungen pro Gebäude + Dichte steuern.
- Gebäudelängen und Höhe steuern
- nachbarschaftsverträgliche Struktur berücksichtigen

Grundzüge der Planung/Ziele

- Nachverdichtung durch Hintergrundstücksbebauung (Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser)
- abschnittsweise verdichtete Bauformen (Mehrfamilienhäuser)
- Mischnutzung an Ortsdurchfahrt

Es gilt die BauNVO 2017



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1.	Art der baulichen Nutzung
	Algemeines Wohngebiet
2.	Maß der baulichen Nutzung
0,4	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
3.	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
a	Abweichende Bauweise
	Baugrenze
	überbaubare Fläche
	nicht überbaubare Fläche
6.	Verkehrsflächen
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
15.	Sonstige Planzeichen
	Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
	Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
	Lärmpegelbereich
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage	7002-1260.dxf	28.01.2021



1. Allgemeine Wohngebiete

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet die folgenden Ausnahmen gemäß § 4 (3) der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Mischgebiet

(1) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass im Mischgebiet die folgenden Nutzungen nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO
- Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO

(2) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im Mischgebiet Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zugelassen werden können.

3. Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Höhe der baulicher Anlagen wie folgt begrenzt:

	Firsthöhe	Traufhöhe
WA 1	9,00 m	4,50 m
WA 2	10,00 m	6,50 m
MI	10,00 m	6,50 m

Unterer Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe ist die Oberkante der Fahrbahn in der Straße „Am Brink“, jeweils mittig vor dem Grundstück in Fahrbahnmittlinie gemessen. Der obere Bezugspunkt der Firsthöhe ist der oberste Punkt des Daches (gemessen in Fassadenmitte).

Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt in der Straße „Am Brink“ und den äußeren Schnittlinien von Dachhaut und Außenwand.

4. Oberkante Erdgeschossfußboden

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf 60 cm über Niveau der Mittelachse der nächstgelegenen Erschließungsstraße nicht überschreiten. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstückes mit der Mittelachse der Straßenverkehrsfläche.

**Ausschluss
gebietsuntypischer Nutzungen
(WA und MI)**

**max. TH/FH 4,5/ 9,0 m (WA 1)
max. TH/FH 6,5/ 10,0 m (WA2
und MI)**

max. Sockelhöhe von 0,6 m

5. Mindestgrundstücksgrößen

Die Mindestgrundstücksgröße wird wie folgt festgesetzt:

- a) für Grundstücke mit Einzelhäusern 400 qm
- b) für Grundstücke mit Doppelhaushälften 275 qm.

6. Anzahl der Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB wie folgt begrenzt.

	Einzelhäuser	Doppelhaushälfte	1 Wohnung je qm
WA 1	2 Wohnungen	1 Wohnung	Je 200 qm
WA 2	6 Wohnungen	2 Wohnungen	Je 100 qm
MI	6 Wohnungen	2 Wohnungen	Je 100 qm

7. Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von 15 m für ein Einzelhaus und von 8 m für eine Doppelhaushälfte.

	Einzelhäuser	Doppelhaushälfte
WA 1	15 m	8 m
WA 2	20 m	10 m
MI	20 m	10 m

Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelängen nicht anzurechnen.

8. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB sind Garagen und überdachte Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Form von Gebäuden zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Grenzen der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.

Mindestgrundstücksgröße

- Einzelhaus 400 qm
- Doppelhaushälfte 275 qm

Anzahl Wohnungen

WA 1

ED 2/1 W, max 1 W je 200 qm

WA 2 und MI

ED 6/2 W, max 1 W je 100 qm

Abweichende Bauweise

WA 1 - ED 15/8 m

WA 2 und MI - ED 20/10 m

Überdachte Stellplätze,
Garagen, Nebenanlagen an
Straße unzulässig

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Verkehrslärm der nördlich verlaufenden „August-Hinrichs-Straße“ werden für Neubauten und größere Baumaßnahmen, die einem Neubau gleichkommen, folgende Festsetzungen getroffen:

- Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen mit Lärmpegelbereichen sind die zur L 824 ausgerichteten Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von schutzwürdigen Räumen so auszuführen, dass sie den Anforderungen der Lärmpegelbereiche II bis IV der DIN 4109 genügen (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB). In den Lärmpegelbereichen III und IV sind schallgedämmte Lüftungssysteme erforderlich.

Die Berechnung der konkreten Schalldämm-Maße im Genehmigungsverfahren erfolgt unter Berücksichtigung der Tabellen 7 der DIN 4109-1:2016-07.

- Für Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) von schutzbedürftigen Räumen, die an der zur Lärmquelle L 824 abgewandten Seite angeordnet werden, können um 5 dB(A) verminderte Außenlärmpegel angesetzt werden d.h. die Reduzierung des Lärmpegelbereichs um eine Stufe.
- In den Lärmpegelbereich III und IV ist die Anlage von Außenwohnbereichen wie Loggien, Balkone und Terrassen nur mit schallabschirmenden Maßnahmen zulässig.

Lärmpegelbereiche/Schutz Außenfassaden

Schutz Außenwohnbereiche

1. Dachgestaltung

Als Dachformen sind bei den Hauptgebäuden nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Zelt- und Pultdächer mit einem Dachneigungswinkel von wenigstens 28° und höchstens 47°, bei zweigeschossiger Bauweise höchstens 30 ° zulässig.

Garagen und Nebenanlagen als Gebäude sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.

2. Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO i.V.m. § 9 Abs. 2 NBauO sind die nicht überbauten Flächen des Baugrundstücks gärtnerisch zu gestalten und als Grünbeete / Grünflächen anzulegen. Stein-, Kies-, Schotter- und Pflasterflächen sowie Kunststoffflächen sind unzulässig.

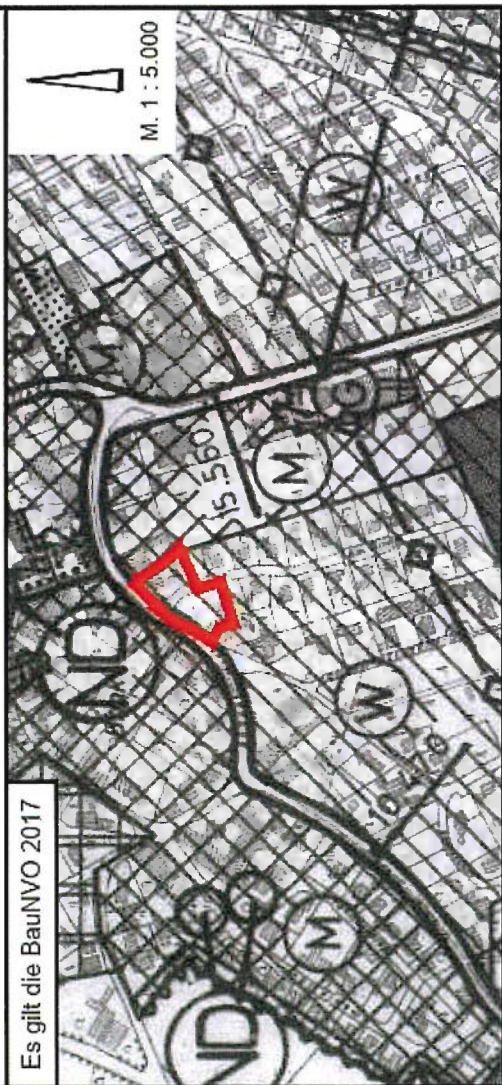
Zufahrten, Wegebeziehungen, Beeteinfassungen, Terrassennutzung und die Anlagen des ruhenden Verkehrs auf dem jeweiligen Grundstück sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

**Vorgaben zur Dachneigung + -
form**

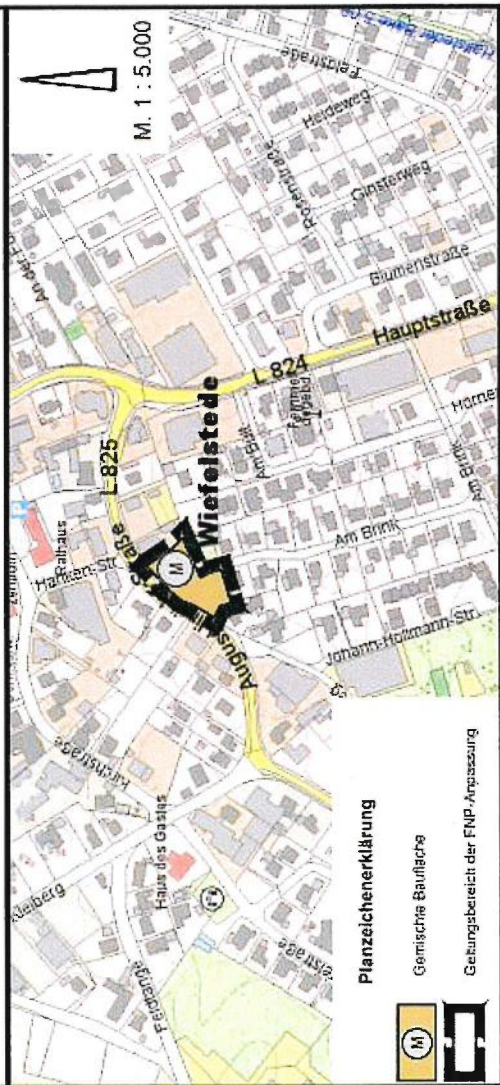
**Ausschluss von
„Schottergärten“**

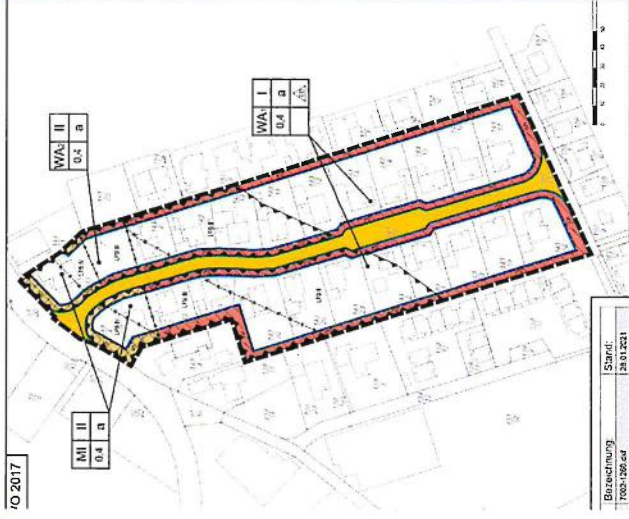
Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Es gilt die BauNVO 2017



137. Anpassung des Flächennutzungsplanes





Landkreis Ammerland

Hinweis auf Innenentwicklung und zur FNP-Berichtigung

Örtliche Bauvorschriften

Anwendungsbereich – **gesamtes Gebiet**

Ahnung von Verstößen – **wird ergänzt**

Hinweis zum Ausschluss von Kies- und Schottergärten – **ÖBV wird konkretisiert, zusätzlich Regelung zu Einfriedungen**

Verkehrslärm

Hinweise zur Lärmabschätzung und den Festsetzungen

Aufgrund Vorbelastung und abschirmender Bebauung sowie

Rückstufung auf Mischgebiet an der Straße Maßnahmen zum

Lärmschutz ausreichend, **geringe Anpassung aus Gründen der Vorsorge**

Dimensionierung der baulichen Maßnahmen im

Zulassungsverfahren, Abweichungen mit schalltechnischem

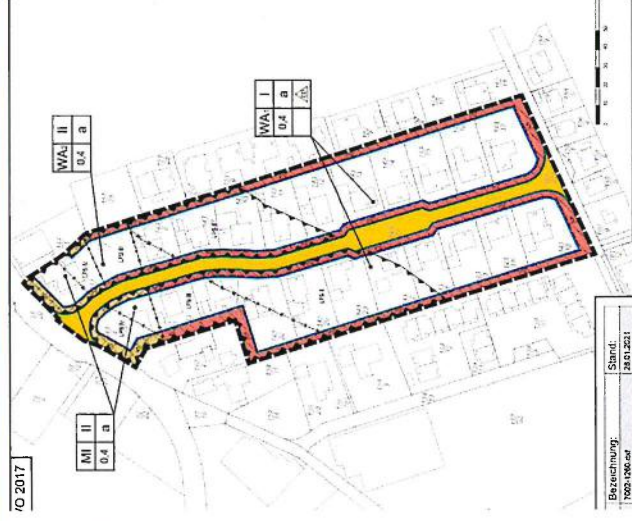
Einzelnachweis zulässig

Gewerbelärm:

im Umfeld nur mischgebietsverträgliche Nutzungen

Geruchsimmissionen (Kläranlage):

Richtwerte für WA werden eingehalten



Landkreis Ammerland, Ammerländer Wasseracht BUND

Oberflächenentwässerung

Nachweis, ob RRB Hörner Dieck noch aufnehmen kann
Leistungsfähigkeit der Kanäle wird in Frage gestellt

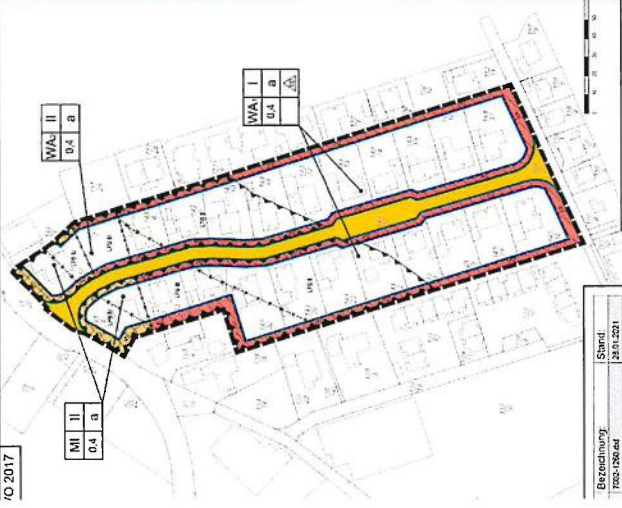
Zulässige Versiegelung wird durch Anwendung BauNVO
2017 reduziert, Real jedoch zusätzliche Versiegelung
möglich

Prüfung der Auswirkungen durch Fachbüro

RRB ausreichend, jedoch Durchmesser der Kanäle nicht
ausreichend

Maßnahmen auf privaten Grundstücken erforderlich

gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers (z.B. durch
unterirdischen Stauraum, offene Rückhaltung oder
Maßnahmen der Versickerung)



OOWV

Hinweise zu Versorgungsleitungen
Hinweise zum Grundwasserschutz
werden in Begründung ergänzt
Bedenken gegen Ausweisung von Bauflächen in
Trinkwasserschutzgebiet Nethen – Versiegelung kann
Grundwasserneubildungsrate mildern
**Versickerung auf Grundstücken kann zur
Grundwasserneubildung beitragen**

HanseWasser Bremen

Hinweise zur Schmutzwasserentsorgung (Keine Bedenken,
Anschluss vorhanden)

Telekom

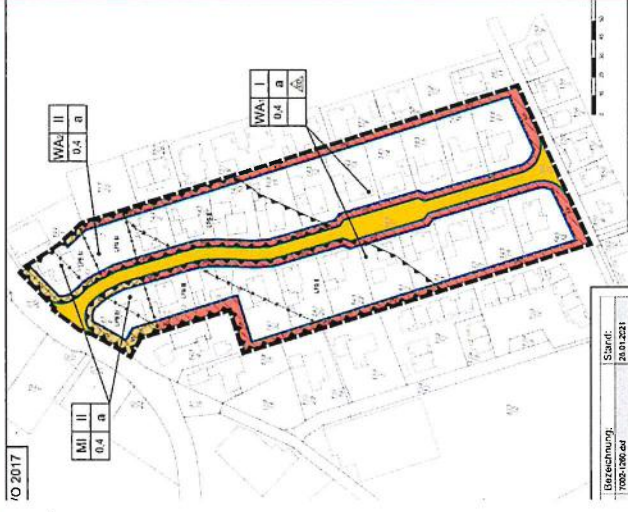
Hinweise zur Telekommunikationsversorgung

Landesbehörde Straßenbau und Verkehr

Sichtdreiecke eintragen
Hinweis auf Vorbelastung aufnehmen
Wird ergänzt

VBN und

Keine Bedenken



Nds. Amt für Denkmalpflege

Keine Bedenken

BUND

Ausschluss von Kies- und Schottergärten wird begrüßt
Versickerung auf den Grundstücken fördern
Oberflächentwässerung sicherstellen

Baumbestand auf unbebautem Grundstück = Klimaausgleich

Nicht festgesetzt, Innenentwicklung Vorrang

Intelligente Regelung von Stellplätzen (weniger Stellplätze, Carharing) wird in Begründung aufgenommen



Textliche Festsetzungen

1. **Genotypische Wirkstoffe**
- Genotyp 1, 2, 3, 4 von 2-BlaUpV sind teilweise durch ein Abgrenzungskriterium für die Eintragung in das Arzneimittelverzeichnis (AMZ) geschützt. Ein Kriterium ist die Substanzformulierung:
- Arzneimittel gemäß § 4 (2) des 2-BlaUpV darf Bestandteil des Arzneimittelumsatzes sein:
 - Bestandteil des Arzneistoffes (genetisch)
 - sonstigen nicht elementaren Bestandteilen
 - sonstigen Wirkstoffen
 - Galenischen Hilfsstoffen
 - Toleranzmitteln
2. **Markenrecht**
- (1) Genotyp 1, 2, 3, 4 von 2-BlaUpV sind teilweise durch ein Markenrecht für die Eintragung in das AMZ geschützt:
- Arzneimittel gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 6 2-BlaUpV
 - Vorläufige Arzneimittel gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 2-BlaUpV
- (2) Genotyp 1, 2, 3, 4 von 2-BlaUpV sind teilweise durch ein Markenrecht für die Eintragung in das AMZ geschützt:
- § 4 Abs. 2 2-BlaUpV wird durch die Eintragung in das AMZ geschützt
3. **Höhe Substanzieller Angaben**
- Genotyp 1, 2, 3, 4 von 2-BlaUpV wird die Höhe der Substanziellen Angaben wie folgt festgelegt:

	Frequency	Time/10 ³ s
W1	0.05 m	4.50 m
W2	0.10 m	6.50 m
W3	0.20 m	6.50 m

Ursache Hauptpunkt für die Trauer- und Festtage ist die Oberleitung der Fahrbahn in der Straße „Am Brook“ jeweils mitig von den Gläubigen in Fahrzeugen gemessen. Die klare Bezeichnung der Festtage ist die Straße führt, der Dachtel (gemessen in Fahrzeugen).

Als Trauerzeit gilt das Maß zwischen dem ersten Festtag in der Straße „Am Brook“ und den folgenden Festtagen in der Straße „Am Brook“ und dem Festtag in der Straße „Am Brook“.

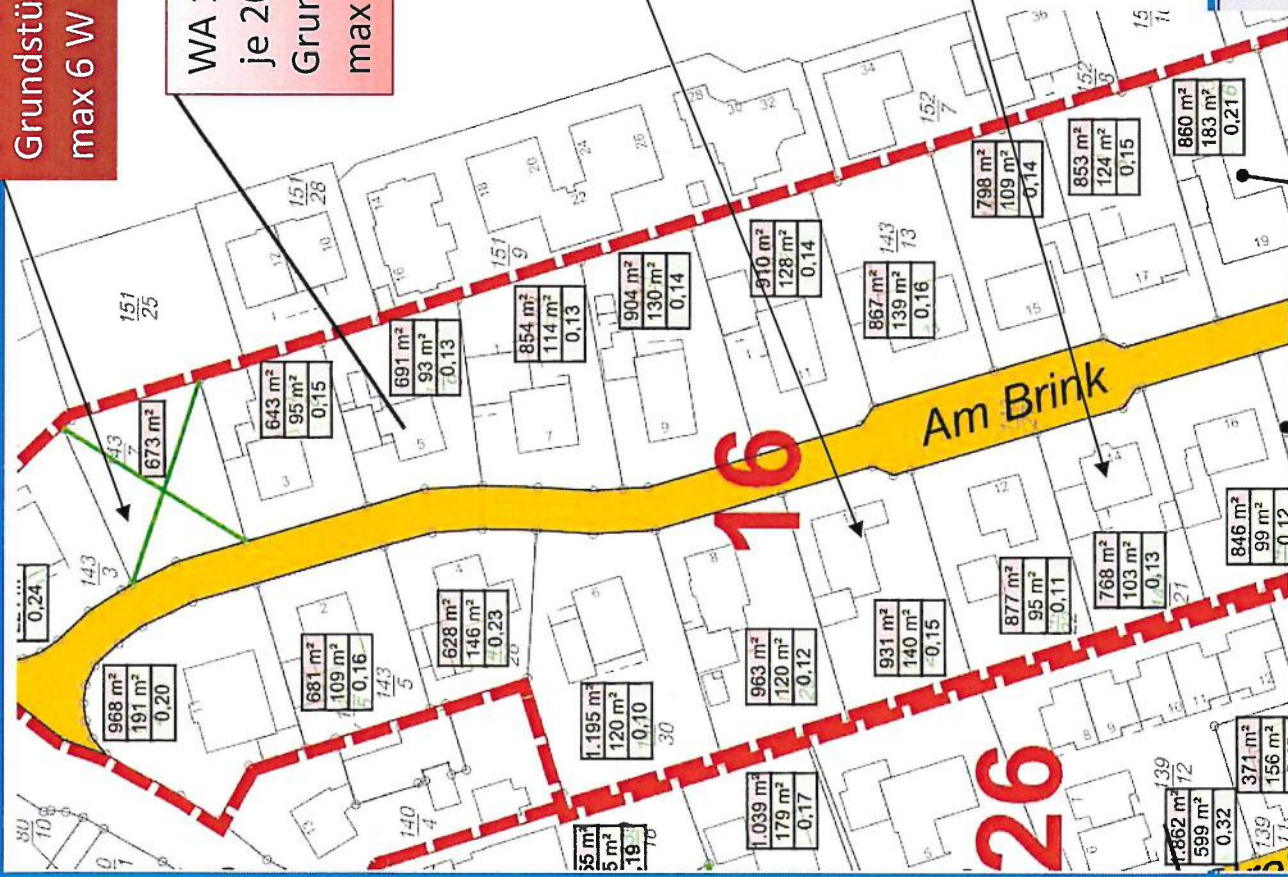
- 4. Chemische Eigenschaften/Auflöslichkeit**
- Die Chemikalien des Gegenstandes (Lösungen der 50 cmolaren Konzentration der nachfolgenden Elektrolyten) sind als "sehr toxisch" (ACHTUNG!) zu betrachten. Als Beispiel ist die Schmelzformel des Elektrolyten des Wasserstoffperoxyds angegeben. Die Elektrolyten der anderen Elektrolyten sind analog zu formulieren.
- 5. Messungsgeschwindigkeit**
- Die Messungsgeschwindigkeit wird wie folgt bestimmt:
- a) für Elektrolyte mit Elektrolyten 400 g/l
 - b) für Elektrolyte mit Elektrolyten 200 g/l
 - c) für Elektrolyte mit Elektrolyten 100 g/l

Örtliche Bauvorschriften

Die kritischen Bauvorschriften gelten für das gesamte Planobjekt.

- [illegible]

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit



WA 2 = ED 6/2 W,
je 100 qm 1 W
Grundstück 673 qm =
max 6 W

WA 1 ED 2/1 W,
je 200 qm 1 W
Grundstück 691 qm =
max 3 W (1+2)

WA 1 ED 2/1 W,
je 200 qm 1 W
Grundstück 931 qm =
max 4 W (2+2)

WA 1 ED 2/1 W,
je 200 qm 1 W
Grundstück 768 qm =
max 3 W (1+2)

**Stellungnahme des Seniorenbeirates
zum geplanten Aufstellungsbeschluss
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 154
"Großflächiger Einzelhandelsstandort Wiefelstede-Nord"
in der Sitzung des**

Bau-, Umwelt- und Klimaausschusses des Gemeinderates Wiefelstede am 29.11.2021

Aussagen in der Beratungsvorlage:

- 1.) „Darüber hinaus wurde und wird der Wunsch aus der Bevölkerung an die Politik und die Verwaltung herangetragen, einen Drogeriemarkt in Wiefelstede anzusiedeln.“
- 2.) „Rahmenbedingungen für eine zukunftsweisende Entwicklung des Einzelhandels, welche stark am Einkaufsverhalten und an den Wünschen der Kunden orientiert sind, hingewiesen.“

Frage an den Fachbereichsleiter:

Wurden repräsentative Erhebungen zu den von Ihnen gemachten Aussagen durchgeführt?

Stellungnahme des Seniorenbeirates:

Eine **Bevölkerungsbefragung** sollte bei diesem einschneidenden Eingriff in die Ortsstruktur als Erstes durchgeführt werden, bevor eine Empfehlung für einen verbindlichen Bebauungsplan erstellt wird, der durch die Bevölkerung eventuell gar nicht akzeptiert wird.

Wiefelstede hat einen sehr hohen Seniorenanteil in der Bevölkerung, deren Belange werden in der Beratungsvorlage nicht erwähnt.

Ein Einzelhandels-Vollsortimenter zieht aus dem Ortskern in den Norden. Gleichzeitig ist ein Neubaugebiet im Süden ausgewiesen. Wer dann dort wohnt wird sicherlich **mit dem Auto zum Einkaufen** fahren müssen, damit kommt es zu noch mehr Verkehr durch den Ort.

Vergleicht man die fußläufige Erreichbarkeit des geplanten Standortes, so gibt es für die heutigen EDEKA- und Markant-Kunden 3 Zonen, die erhebliche Verschlechterungen erfahren werden.

Siehe Abbildung 1.

Die Zone 1 ist mit einem **Fußmarsch von >750 m pro Strecke schon grenzwertig** für einige Senioren. Das gilt in etwa angefangen von der südlichen Kirchstraße und Mühlenstraße bis zum Brink, Feldstraße und nördlicher Thienkamp.

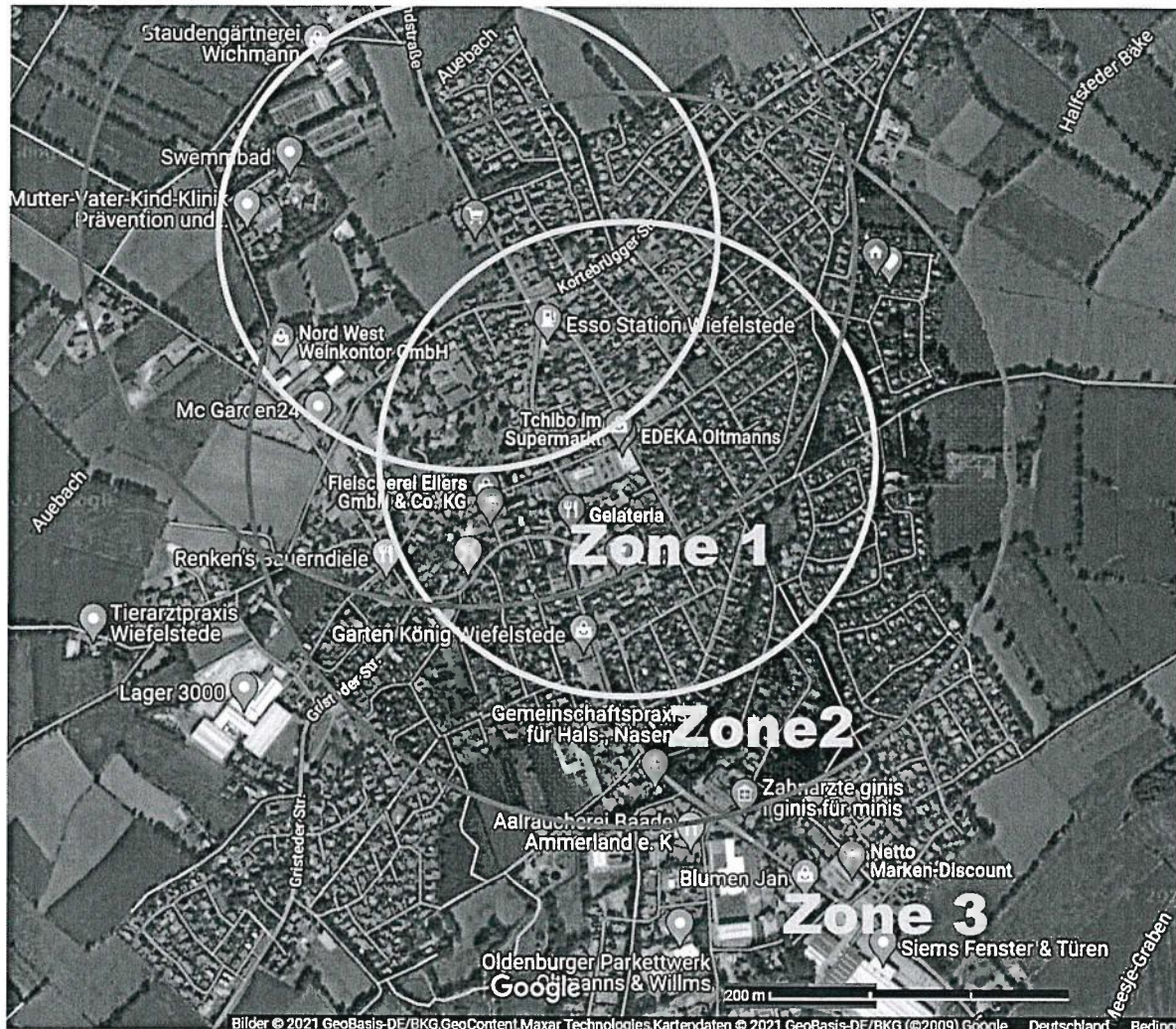
In der Zone 2 **mit >1 km pro Weg**, die sich bis zur Amselstraße, Heckenweg, AVIA, Parkstraße und mittlerer Thienkamp erstreckt, **hört es dann wohl mit der Erreichbarkeit mit einem Rollator auf.**

Danach folgt die Zone 3, die wohl den Autofahrern überlassen ist. Dazu gehört die Gristeder Str., der Hörner Esch, der südliche Thienkamp und ganz außen vor das neue Baugebiet Grote Placken.

Man kann sich leicht vorstellen, wie der schon heute zu **Stoßzeiten stockende Verkehr** dann zukünftig verlaufen wird. Schon jetzt weichen die Autofahrer über die Parkstraße und den Thienkamp aus.

Das lokale Verkehrskonzept am geplanten Standort berücksichtigt nach unserer Einschätzung zudem nicht die jetzt schon **problematische Lage an der Ein- und Ausfahrt des geplanten neuen Einkaufszentrums**. Gerade für Radfahrer und Fußgänger, insbesondere Kinder und Senioren, erscheint die Situation aus Sicht des Seniorenbeirates sehr kritisch. Um die Straße sicher überqueren zu können, müssen sie auf einem Fuß-/ Radweg bis zur Ampel zu Fuß gehen bzw. Rad fahren. Dieser Fuß-/ Radweg ist sehr schmal und liegt direkt an der für Radfahrer gefährlichen Bordsteinkante der viel befahrenen Straße, die zudem Autobahnzubringer für die geplante Autobahn A20 in Dringenburg werden wird.

Abb. 1



Aussage in der Beratungsvorlage:

- 3.) „Die Ansiedlung eines Drogeriemarktes oder anderen Einzelhandels in einer Alleinlage scheitert an der fehlenden, aber notwendigen Bündelung von Angeboten.“

Stellungnahme des Seniorenbeirates:

Korrekt! Wenn die Konzentration in dem neuen "Großflächigen Einzelhandelsstandort Wiefelstede-Nord" erfolgt, gerät der Ortskern und damit auch die Bürger in eine Alleinlage. Leider sind die Stellungnahmen der betroffenen Einzelhändler aus dem Gesprächskreis HHW, der IHK, des Markant-Marktes (Fleischerei Eilers), nicht in der Beratungsvorlage wiedergegeben. **Nach unserem Kenntnisstand kann das Projekt nur gestartet werden, wenn der Markant-Markt schließt.** Der Inhaber würde dadurch vermutlich einen erheblichen Wertverlust seiner Immobilie erleiden. Er könnte sich nach unserer Information aber auch vorstellen, ein Invest für einen zentralen Drogeriemarkt oder erweiterter Lebensmittelmarkt an dieser Stelle durchzuführen. Das wäre aus Sicht der Senioren die bessere Lösung. Der Seniorenbeirat befürchtet eine erhebliche weitere **Ausdünnung des lokalen Angebotes der mittelständischen Einzelhändler.** Ein Nachfolgekonzept sowohl für den jetzigen EDEKA-Standort, als auch für das Ortszentrum sollte daher vor der Erstellung eines Bebauungsplanes vorliegen. Hier sollte das Pferd nicht von hinten aufgezäumt werden.

Nach unserem Kenntnisstand haben Rossmann und DM kein Interesse am Standort Wiefelstede, insbesondere Wiefelstede-Nord, weil sie dadurch ihre bestehenden Standorte in Rastede und Bad

Zwischenahn schwächen würden. Falls der Edeka Partner Budnikowski einspringen kann, ist sicher zu hinterfragen, ob es sich um einen langfristig gesicherten Drogeriemarkt handeln wird.

Der Seniorenbeirat appelliert an den Ausschuss und an den Gemeinderat, eine Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 154 „Großflächiger Einzelhandelsstandort Wiefelstede-Nord“ erst dann zu beschließen, wenn

1. Eine repräsentative Bevölkerungsbefragung stattgefunden hat, in der auch die Belange der Senioren und Kinder berücksichtigt werden.
2. Das Nachfolgekonzept für den jetzigen EDEKA-Standort und für betroffene weitere Einzelhändler vorliegt.
3. Ein Verkehrskonzept unter Berücksichtigung der Gesamtverkehrsbelastung und der lokalen Verkehrssituation am möglichen neuen Standort Wiefelstede-Nord vorliegt.

Der Seniorenbeirat empfiehlt daher, den vorliegenden Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplanes Nr. 154 abzulehnen.

Ergänzend zum Tagesordnungsplan 11, Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 154, weisen wir im Interesse der Gesamtbevölkerung eindringlich darauf hin:

Mit dem geplanten Bebauungsplan nimmt sich die Gemeinde die letzten Erweiterungsflächen für Sportfreiflächen und eine neue zeitgemäße Mehrzweckhalle in Reichweite des bestehenden Schulzentrums.

Die Wiefelsteder haben einen Bevölkerungszuwachs, der glücklicherweise nicht nur aus alternden Stadtflüchtlings besteht. Junge Familien gehören auch dazu. Dafür planen und realisieren wir in der Gemeinde auch die aufwendige und angemessene Erweiterung des Schulangebotes.

Die ausgelasteten Sportflächen, seien es Freiflächen oder Hallen, sind aktuell bis zum Limit ausgebucht und es besteht bekannterweise weiterer Bedarf.

Nicht nur die Kinder sind die Leidtragenden, auch die ältere Bevölkerung in der Gemeinde braucht Platz für Sport und Freizeit. Ob Gesang, Musik, Vorträge, Theater und viele andere kulturelle Events, Wiefelstede benötigt dafür Planungsfreiheit mit ausreichenden Flächen. Dies wird uns in Anlehnung an das Schulzentrum genommen, wenn es, wie in der untenstehenden **Abbildung 2** ersichtlich, zu einer Ansiedlung des geplanten neuen Einkaufszentrums in Wiefelstede-Nord kommen sollte.

EDEKA und Co. sind bei uns auch mit erweitertem Angebot sehr willkommen. Die Standortfrage ist jedoch bei weitem nicht ausreichend evaluiert worden und sollte auch im Interesse der Investoren überdacht werden, bevor der Gemeinderat hier Fakten schafft.

Mit freundlichen Grüßen
der Seniorenbeirat der Gemeinde Wiefelstede

Wiefelstede, den 27.11.2021

Im Auftrag
gez.
Dr. Klaus Wemken
Vorsitzender des Seniorenbeirates der
Gemeinde Wiefelstede,
Vertreter des Seniorenbeirates im
Bau-, Umwelt- und Klimaausschuss des
Gemeinderates Wiefelstede

gez.
Dieter Popken
Stellvertreter des Seniorenbeirates im
Bau-, Umwelt- und Klimaausschuss des
Gemeinderates Wiefelstede

Abb. 2



zu Jeddelloh, Jessica

Von: Pieper, Joerg
Gesendet: Montag, 29. November 2021 09:41
An: bauverwaltung
Betreff: WG: Stellungnahme des Seniorenbeirates
Anlagen: 2021.11.27. Stellungnahme zu Einzelhandelsstandort W.-Nord.pdf;
2021.11.27. Schreiben per e-mail.pdf

Von: Klaus Wemken [mailto:Klaus.Wemken@t-online.de]
Gesendet: Samstag, 27. November 2021 22:07
An: mail@jens-nacke.de; yannabadetgemeinderat@gmail.com; Bruns, Hartmut <hartmut.bruns@ewetel.net>; Helm@t-online.de; krass.hajo@gmail.com; enno.kruse1@ewe.net; ralf@bauunternehmen-kuepker.de; r.schoenwaelder.de@gmx.de; dirk.schroeder1@ewetel.net; heiko.siemens@ewetel.net; Pieper, Joerg <Joerg.Pieper@wiefelstede.de>; gueteu@web.de
Cc: Senioren <Senioren@wiefelstede.de>
Betreff: Stellungnahme des Seniorenbeirates

An:
- Herrn Bürgermeister Jörg Pieper und
- die Mitglieder des Bau-, Umwelt- und Klimaausschusses des Gemeinderates Wiefelstede

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Mitglieder des Bau-, Umwelt- und Klimaausschusses,

am Montag, 29.11.2021, findet eine **Sitzung des Bau-, Umwelt- und Klimaausschusses** statt.

Unter Tagesordnungspunkt 11 soll die
Aufstellung des Bebauungsplanes 154 „Großflächiger Einzelhandelsstandort Wiefelstede-Nord“,
hier Änderungsbeschluss,
Vorlage: B/1927/2021
behandelt werden.

Der Seniorenbeirat der Gemeinde Wiefelstede nimmt zu diesem Tagesordnungspunkt Stellung.

Anbei erhalten Sie **unsere Stellungnahme.**

Mit freundlichen Grüßen
der Seniorenbeirat der Gemeinde Wiefelstede

Wiefelstede, den 27.11.2021

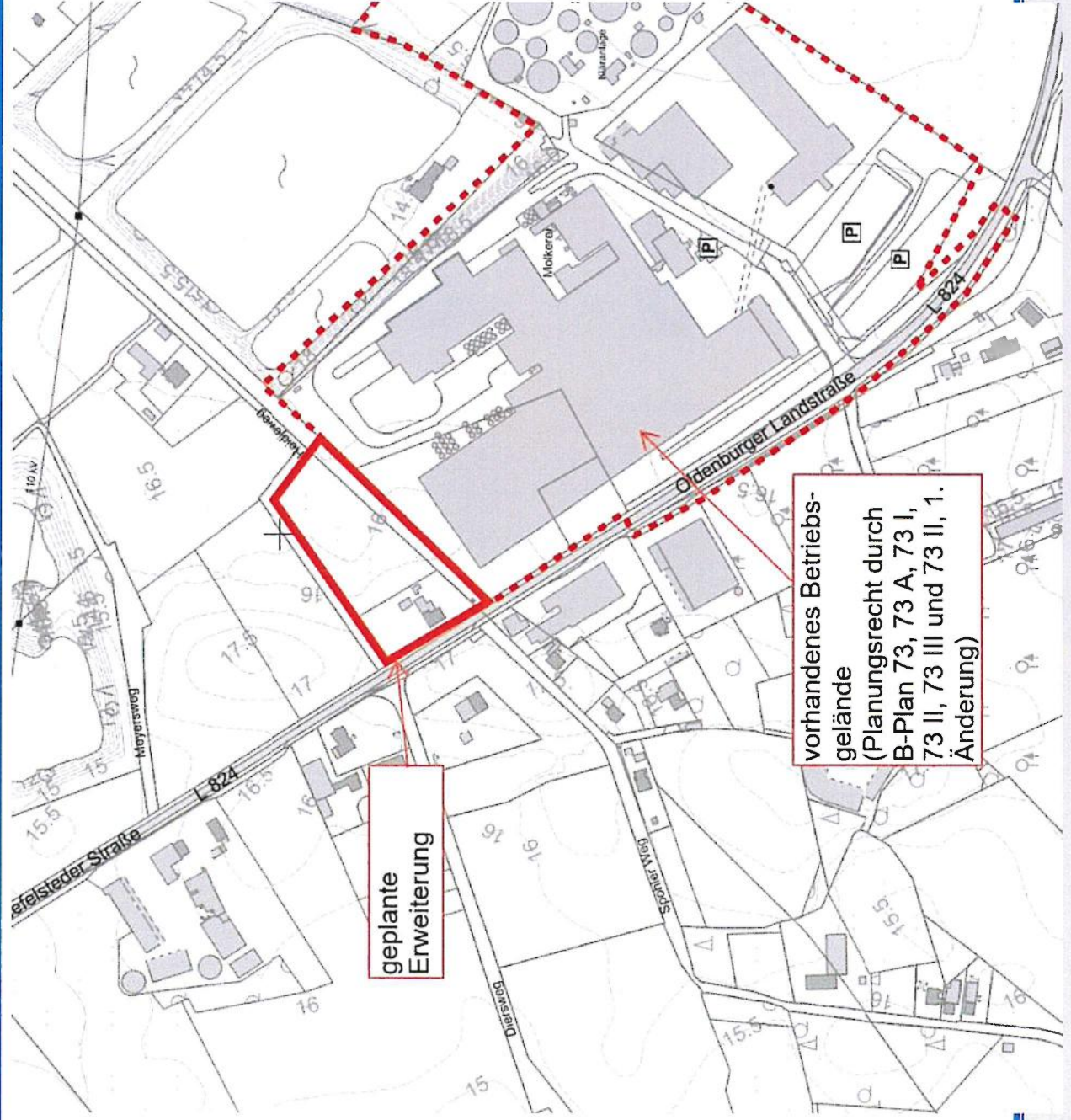
Im Auftrag des Vorstandes

gez.
Dr. Klaus Wemken
Vorsitzender

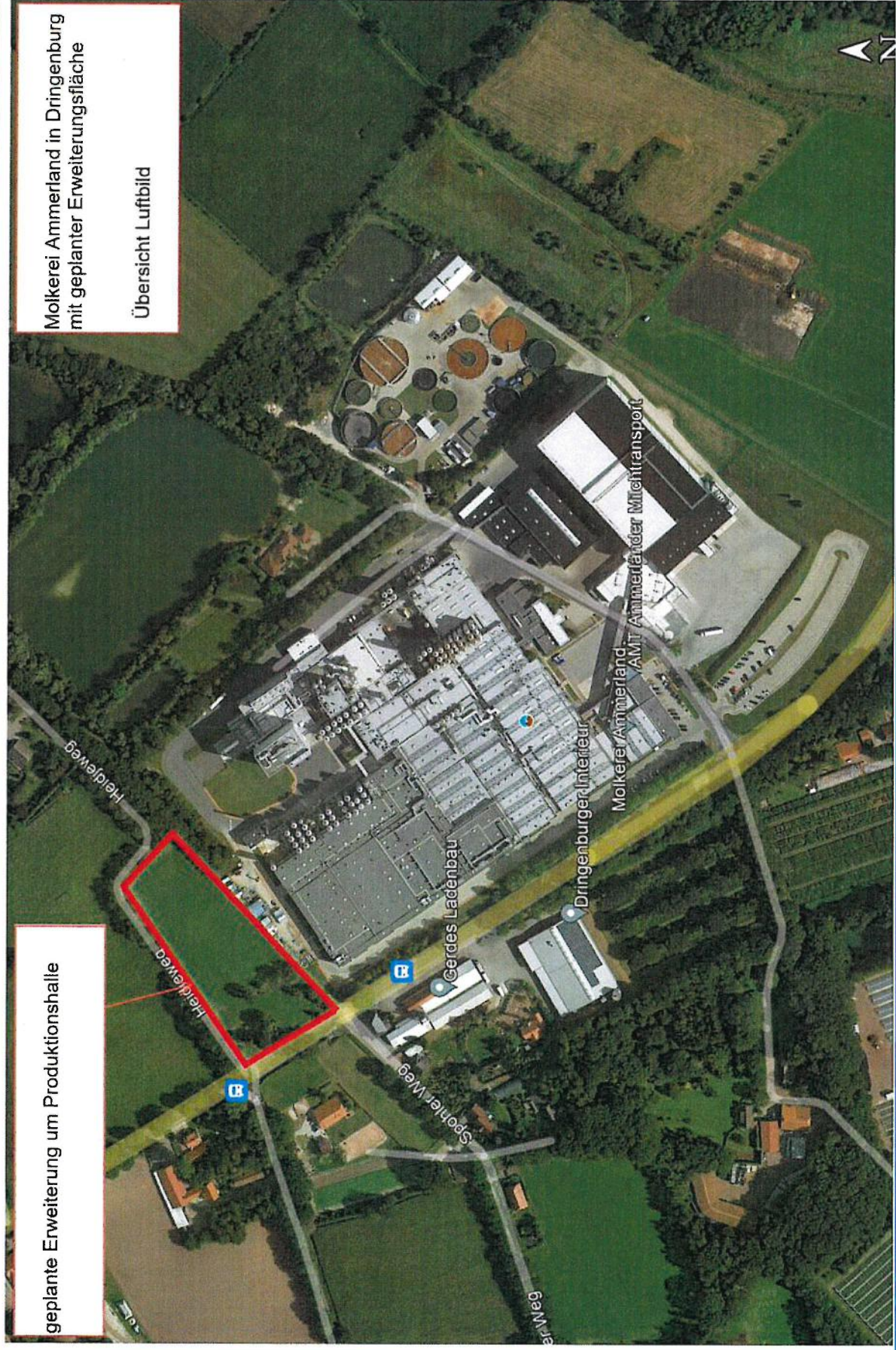
Gemeinde Wiefelstede

Bebauungsplan Nr. 73 IV
„Erweiterung Molkerei Dringenburg“
Und 138. FNP- Änderung

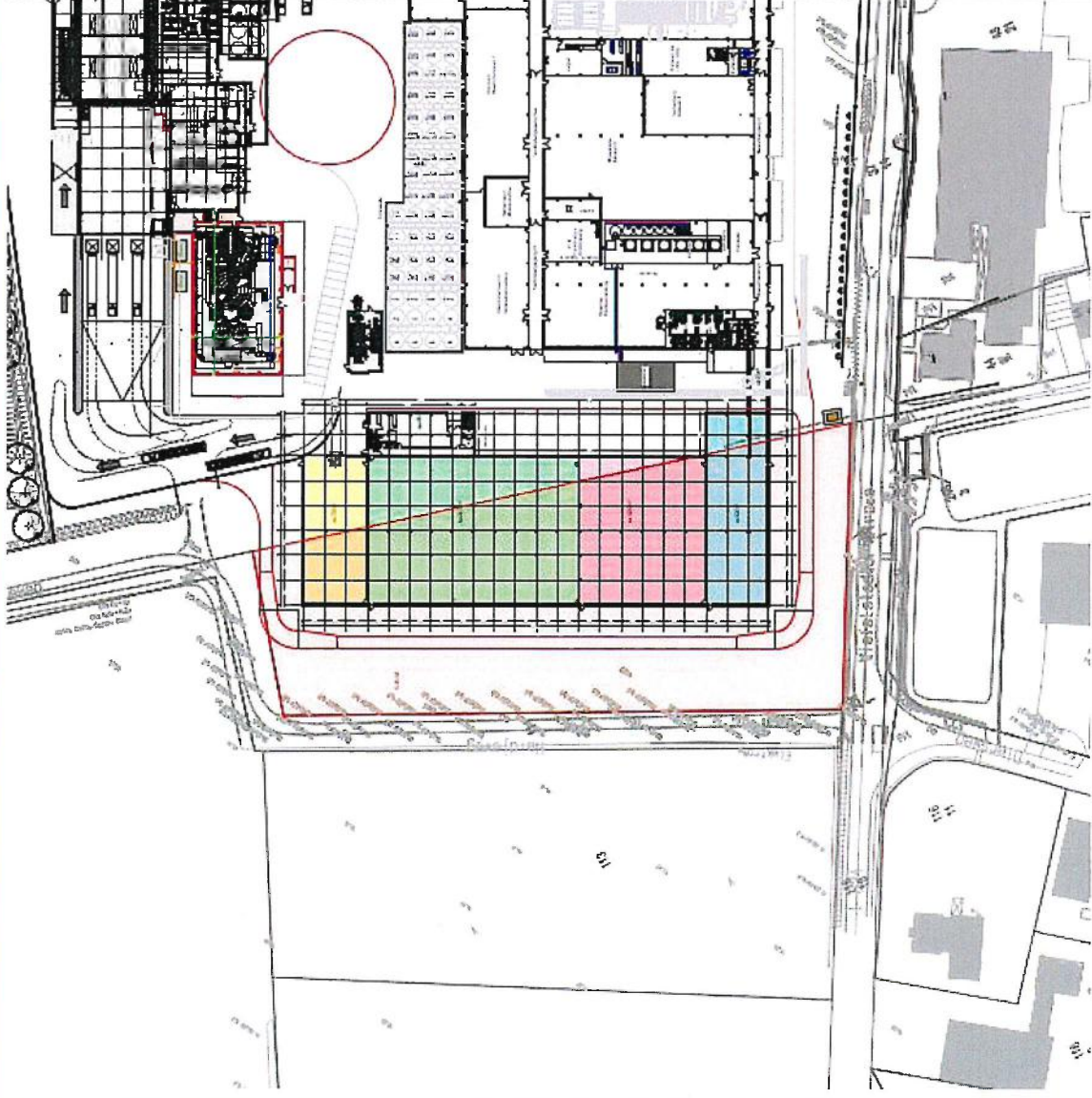
Aufstellungsbeschluss

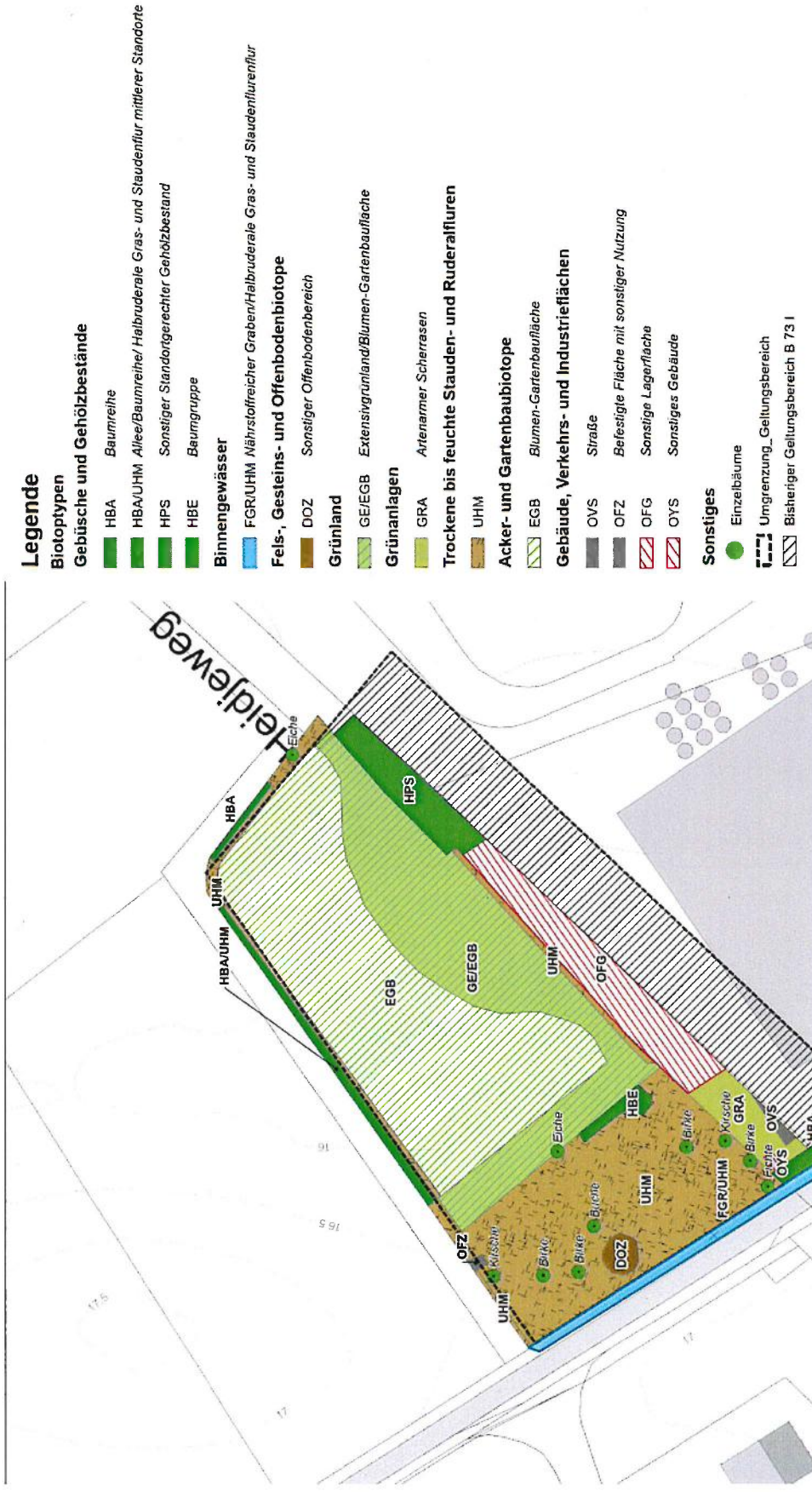


Übersichtsplan Luftbild

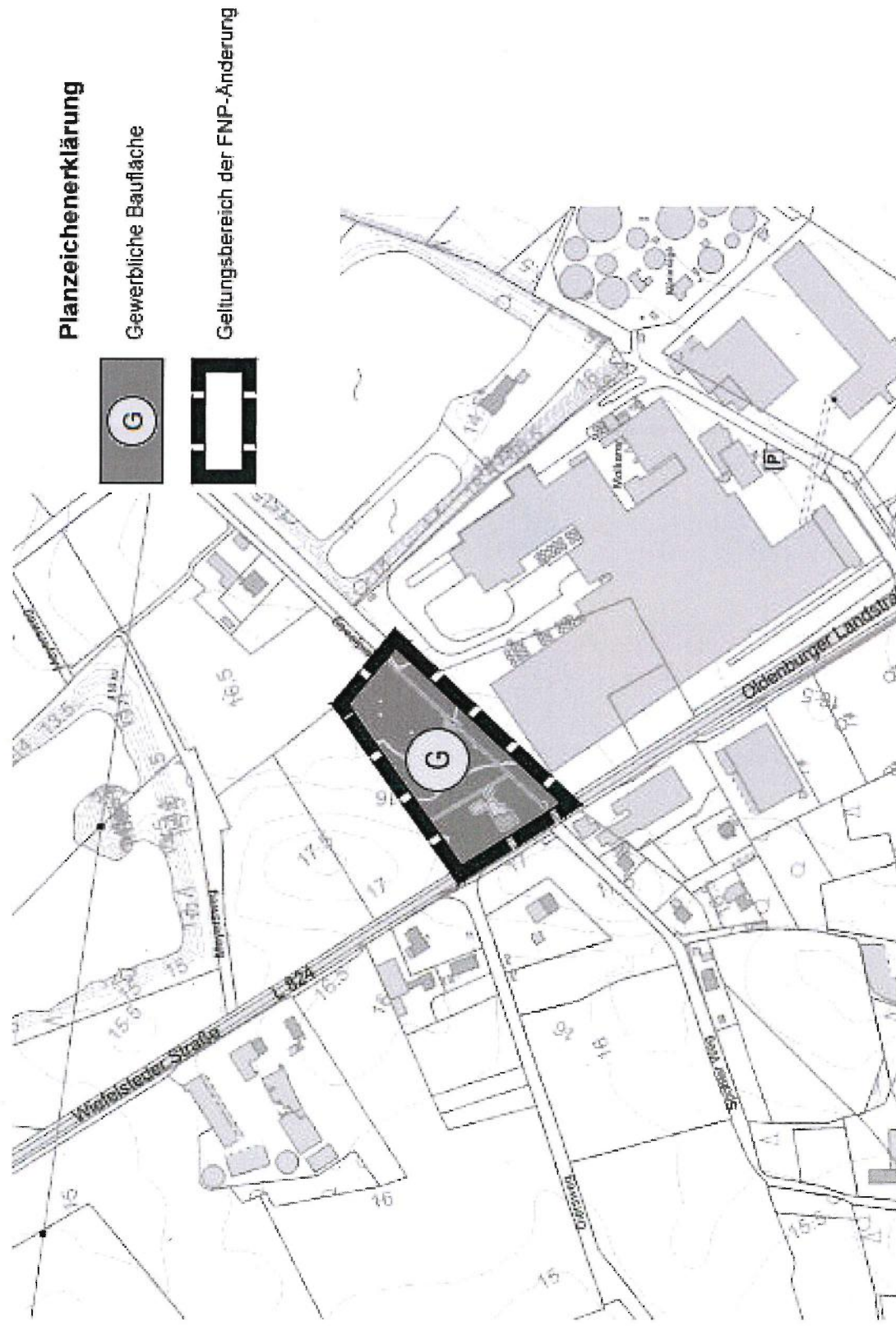


Geplant:
Gebäude für Käseschnitt
Grundfläche ca. 6000 qm
Höhe ca. 12 m

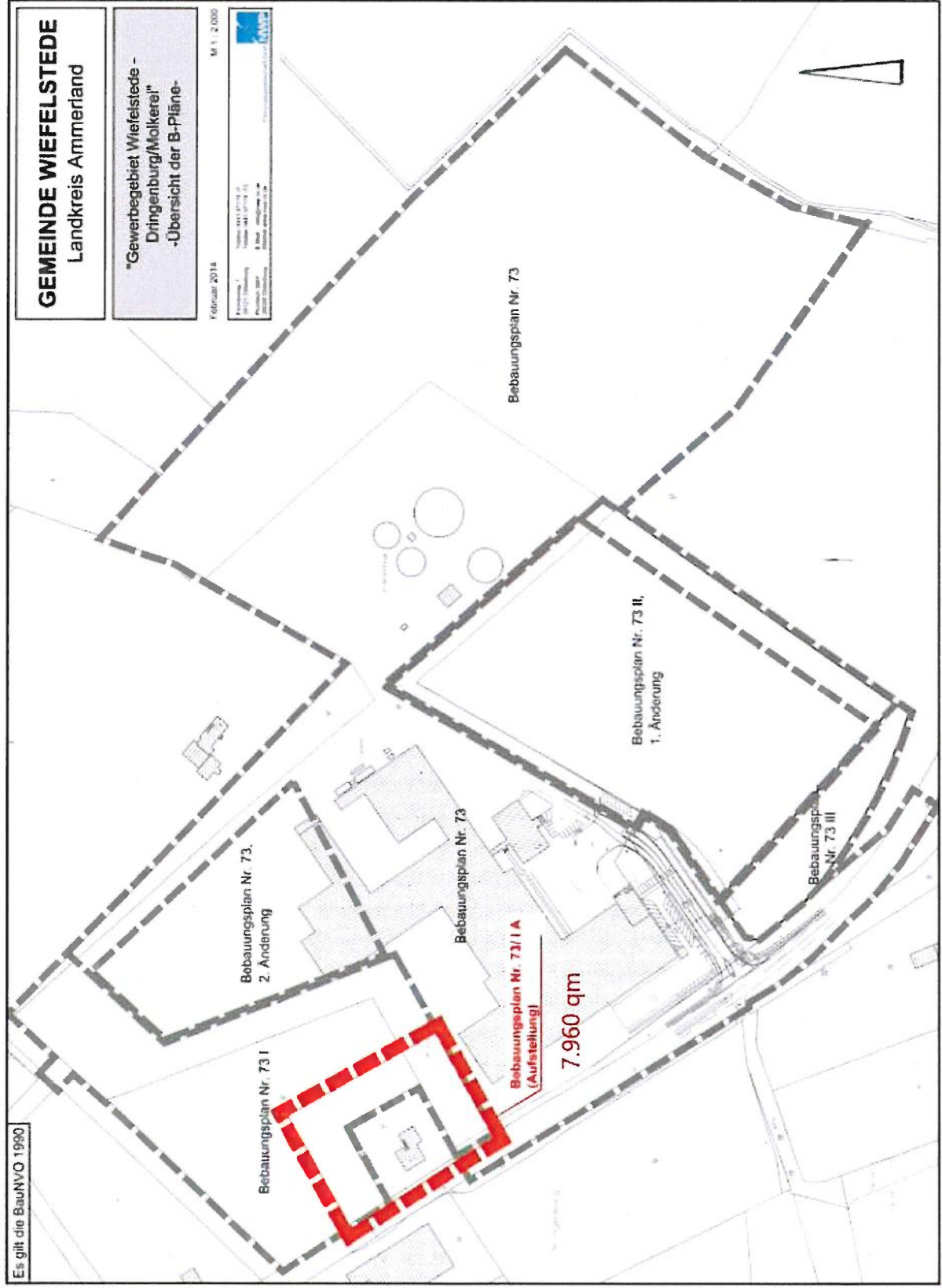




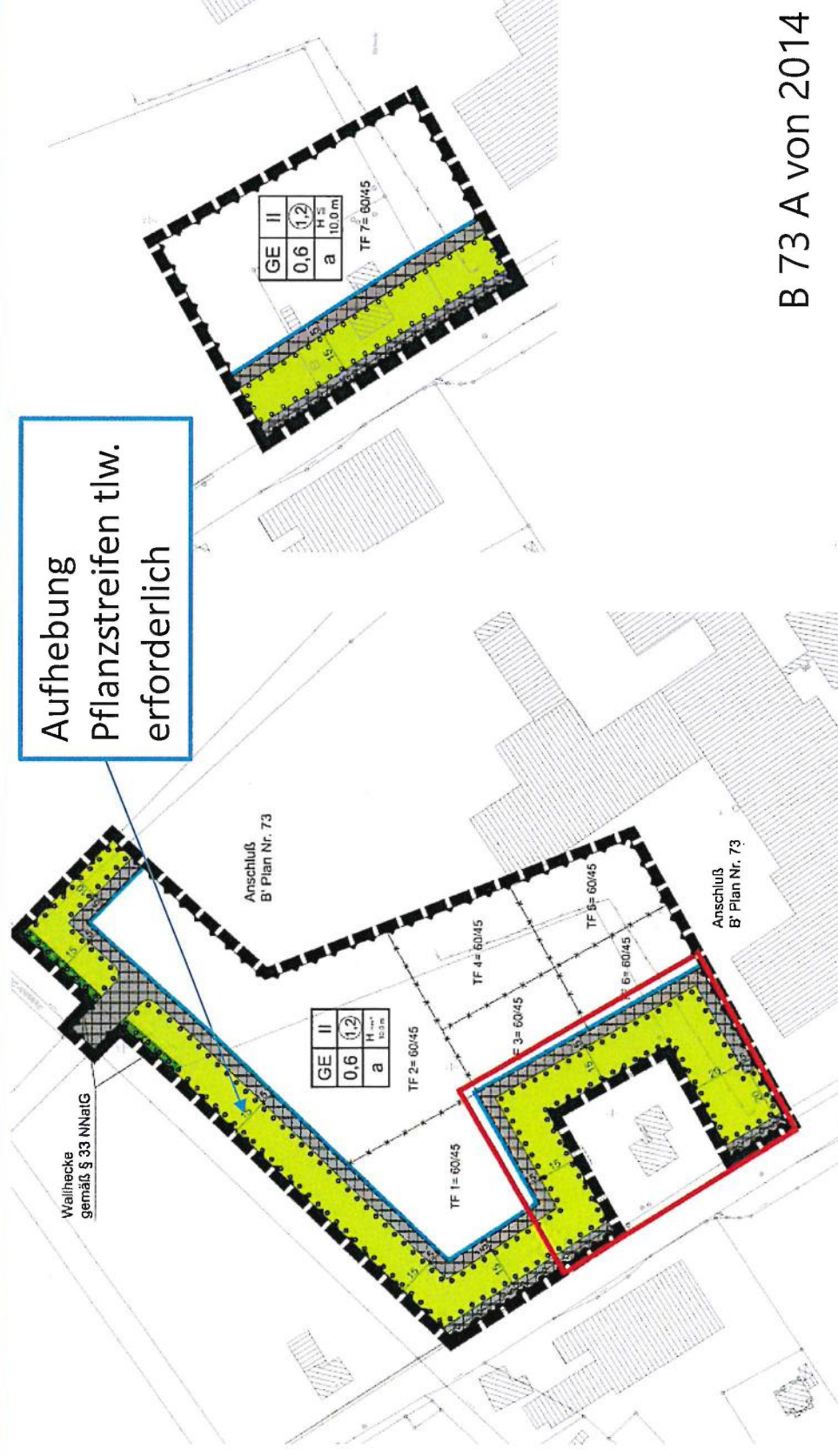
Vorentwurf 138. FNP - Änderung



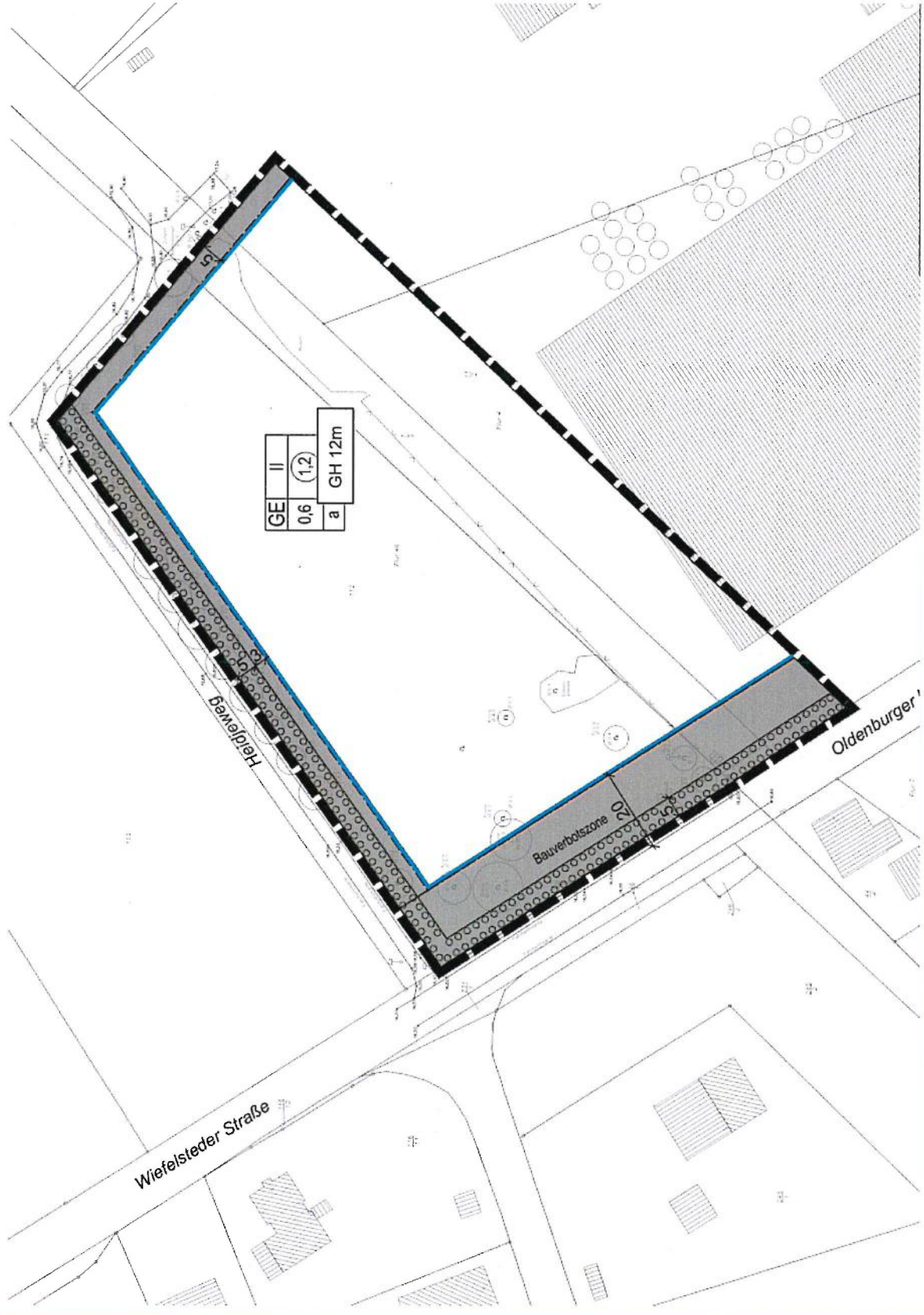
Übersicht B-Pläne



Angrenzende B-Pläne



Vorentwurf B-Plan 73 IV



1. Die Höhe baulicher Anlagen darf 12 m über der Krone der jeweiligen Erschließungsfläche nicht überschreiten.
Für untergeordnete produktionsbedingte und immissionsschutzbedingte Betriebsteile kann ausnahmsweise eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe zugelassen werden.
2. In den Gewerbegebieten ist gemäß § 22 (4) BauNVO eine abweichende Bauweise (a) zulässig. Es gilt grundsätzlich die offene Bauweise. Abweichend dazu wird gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt, dass die Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten dürfen.
3. Überdachte Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind in einem Abstand von 20 m zur Straßenbegrenzungslinie der Oldenburger Landstraße nicht zulässig.
4. Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind Anpflanzungen mit standortgerechten Gehölzen vorzunehmen.

Detaillierte Festsetzung erfolgt noch im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes.

5. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der Planzeichnung festgesetzte Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tagsüber (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

Für die Festsetzung zum Lärmschutz und Ermittlung der Lärmkontingente ist noch ein Gutachten erforderlich.

**Festsetzung Gebäudehöhe-
12 m**

**Abweichende Bauweise-
Gebäude länger als 50 m**

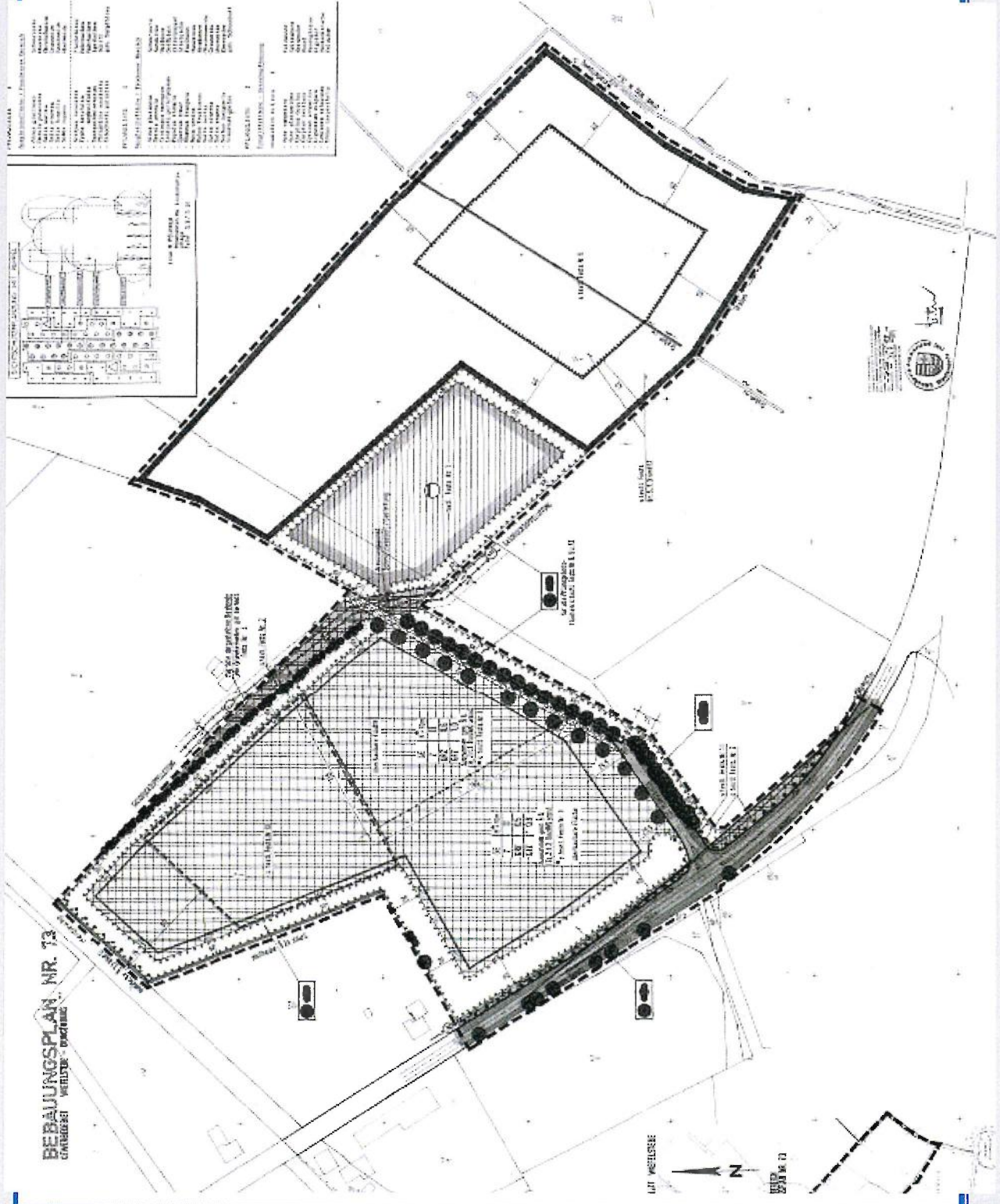
**Überdachte Stellplätze,
Garagen, Nebenanlagen an
Straße unzulässig**

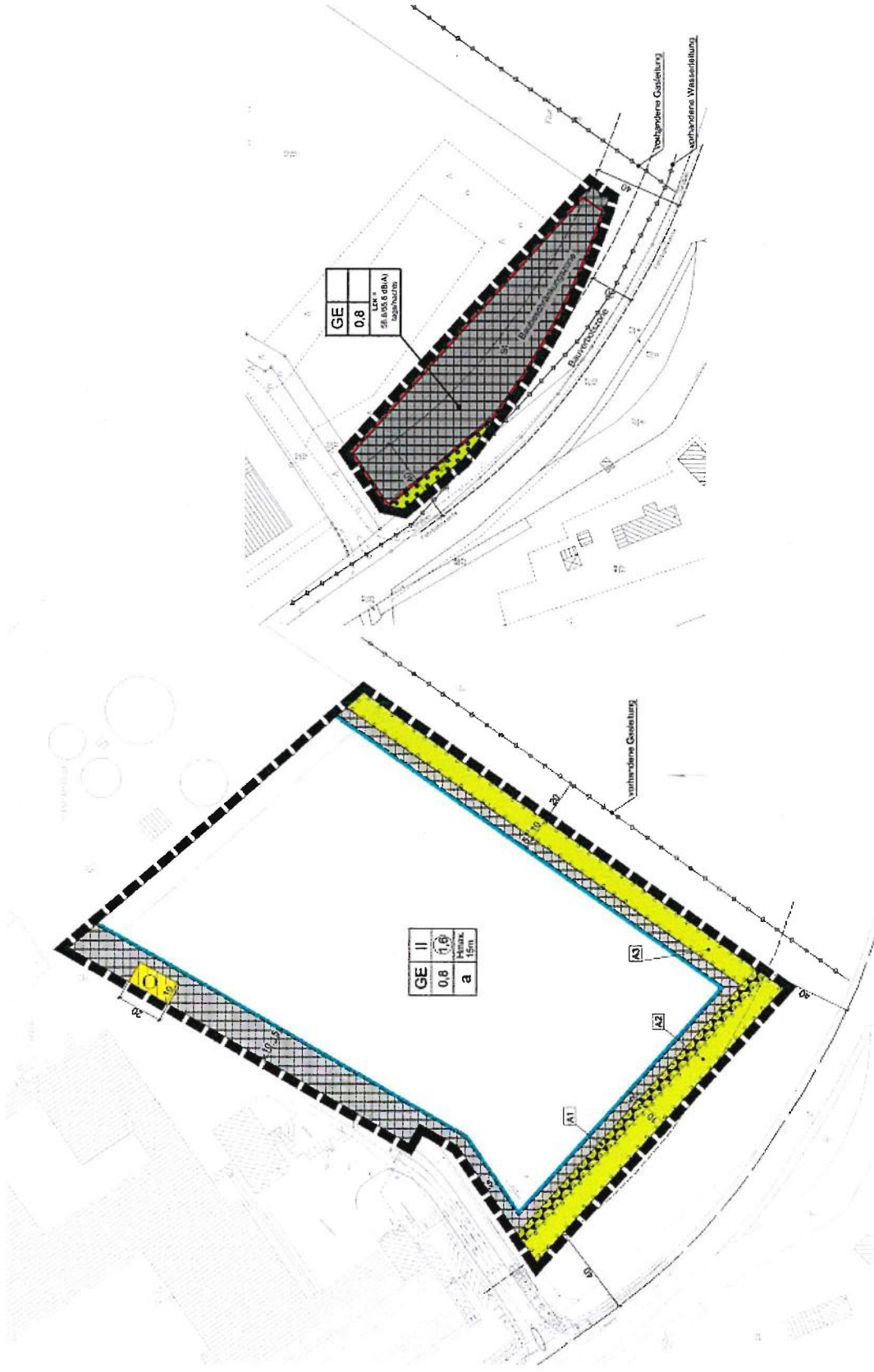
Festsetzung zum Anpflanzen

**Festsetzung zum
Lärmschutz nach Gutachten**

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

B-Plan 73 – Ursprungsplan von 1989





B-Plan 73 II von 2007

B-Plan 73 III von 2011