



## PROTOKOLL

Körperschaft:	<b>Stadt Elsfleth</b>	
Gremium:	<b>Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen - 9. Sitzung (2016/2021) -</b>	
Sitzung am:	<b>Mittwoch, 17. Mai 2017</b>	
Sitzungsort:	Heye-Stiftung, Heye-Saal	
Sitzungsbeginn:	18.00 Uhr	Sitzungsende: 19.05 Uhr

**Die Sitzung setzte sich aus öffentlichen Tagesordnungspunkten zusammen.**

Das Ergebnis der Beratung ergibt sich aus den Anlagen, die Bestandteil dieses Protokolls sind.

Vorsitzender:	stellv. Bürgermeister Nieß Bürgermeisterin Fuchs
Sachbearbeiter u. Protokollführer:	Dipl.-Ing. Doyen Verw.-Ang. Kopka

## TEILNEHMERVERZEICHNIS

Körperschaft:	<b>Stadt Elsfleth</b>
Gremium:	<b>Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen</b>
Sitzung am:	<b>17.05.2017</b>

<b>Ausschussmitglieder</b>	<b>Bemerkungen</b>
Stellv. Bürgermeister Nieß	Vorsitzender
Ratsherr Vögel	
Stellv. Bürgermeister Osterloh	für Ratsherrn Lübben
Ratsherr Bierbaum	
Ratsfrau Gehlhaar	
Beigeordneter Röhrl	
Ratsfrau Rebehn	
Ratsherr Wenzel	

<b>Sonstige Sitzungsteilnehmer</b>	<b>Bemerkungen</b>
Bürgermeisterin Fuchs	
Dipl.-Ing. Doyen	
Verw.-Ang. Kopka	als Sachbearbeiter u. Protokollführer
Stadtverwaltungsrat Schneider	
Frau Abel	NWP Oldenburg zu TOP 6. und 7.
Ratsherr Böner	als Gast
Beigeordneter Di Benedetto	als Gast
Beigeordnete Miodek	als Gast

<b>entschuldigt fehlte</b>	<b>Bemerkungen</b>
Ratsherr Kortlang	
Gleichstellungsbeauftragte Frau Ralle-Klein	

### **Presse und Besucher**

## VERZEICHNIS DER TAGESORDNUNGSPUNKTE

Körperschaft:	<b>Stadt Elsfleth</b>
Gremium:	<b>Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen</b>
Sitzung am:	<b>17.05.2017</b>

### **Tagesordnung:**

1. Eröffnung der Sitzung
2. Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit
3. Feststellung der Tagesordnung
4. Genehmigung des Protokolls über die Sitzung vom 02. Mai 2017
5. Einwohnerfragestunde
6. 7. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung und Umweltbericht (Sondergebiet Nahversorgung Innenstadt)
  - a) Beschlussfassung über die Stellungnahmen des ausgelegten Entwurfes
  - b) Beschlussfassung über die 7. Flächennutzungsplanänderung
7. Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 54 mit Begründung und Umweltbericht (Nahversorgung Innenstadt)
  - a) Beschlussfassung über die Stellungnahmen des ausgelegten Entwurfes
  - b) Beschlussfassung über die Satzung, zugleich Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 54 vom 23.07.2015
8. Anträge und Anfragen

Körperschaft:	<b>Stadt Elsfleth</b>
Gremium:	<b>Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen</b>
Sitzung am:	<b>17.05.2017</b>

**Tagesordnungspunkt 1.**  
**Eröffnung der Sitzung**

Stellv. Bürgermeister Nieß eröffnete als Ausschussvorsitzender um 18.00 Uhr die Sitzung und begrüßte alle Anwesenden.

**Tagesordnungspunkt 2.**  
**Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit**

Der Ausschussvorsitzende stellte die ordnungsgemäße Einberufung sowie die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest.

**Tagesordnungspunkt 3.**  
**Feststellung der Tagesordnung**

Die Tagesordnung wurde einstimmig festgestellt und genehmigt.

**Tagesordnungspunkt 4.**  
**Genehmigung des Protokolls über die Sitzung vom 02. Mai 2017**

Die Verwaltung wies auf die Korrektur des Beratungstextes unter Punkt 7. des Protokolls vom 02.05.2017 hin. Beim Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 beträgt die zulässige Firsthöhe 10,50 m statt 9,50 m. Die zulässige Oberkante beim Flachdach beträgt 9,50 m statt 8,50 m. Die Änderungen wurden einstimmig zur Kenntnis genommen. Anschließend wurde das Protokoll über die Sitzung vom 02.05.2017 einstimmig genehmigt.

Körperschaft:	<b>Stadt Elsfleth</b>
Gremium:	<b>Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen</b>
Sitzung am:	<b>17.05.2017</b>

<b>Tagesordnungspunkt 5.</b>
<b>Einwohnerfragestunde</b>

Anfrage eines Bürgers bezüglich des schrecklichen Zustandes des Standortes des Altglascontainer in der Wurfstraße.  
Die Bürgermeisterin erklärte, das Problem wiederholt mit der GIB besprochen zu haben. Diese sind für die Standorte zuständig. Sobald Müll weggeräumt wird, liegt am nächsten Tag wieder Müll dort. Es wird nach einer Lösung gesucht.

Körperschaft:	<b>Stadt Elsfleth</b>
Gremium:	<b>Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen</b>
Sitzung am:	<b>17.05.2017</b>

### Tagesordnungspunkt 6.

#### 7. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung und Umweltbericht (Sondergebiet Nahversorgung Innenstadt)

- a) Beschlussfassung über die Stellungnahmen des ausgelegten Entwurfes
- b) Beschlussfassung über die 7. Flächennutzungsplanänderung

#### Sach- und Rechtslage

Ziel der Bauleitplanverfahren zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 54 –Nahversorgung Innenstadt- der Stadt Elsfleth ist die bauplanungsrechtliche Umsetzbarkeit eines Einzelhandelsvorhabens. Der Investor Edeka beabsichtigt an der Hafenstraße einen großflächigen Einzelhandelsmarkt zu errichten und diesen an die Edeka-Genossin, Frau Lagerin, zu verpachten. Der Markt sieht eine Verkaufsfläche (VKF) mit ca. 1.200 m<sup>2</sup> mit zusätzlichem Backshop von ca. 60 m<sup>2</sup> vor. Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ein SO – Sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandel- festgesetzt.

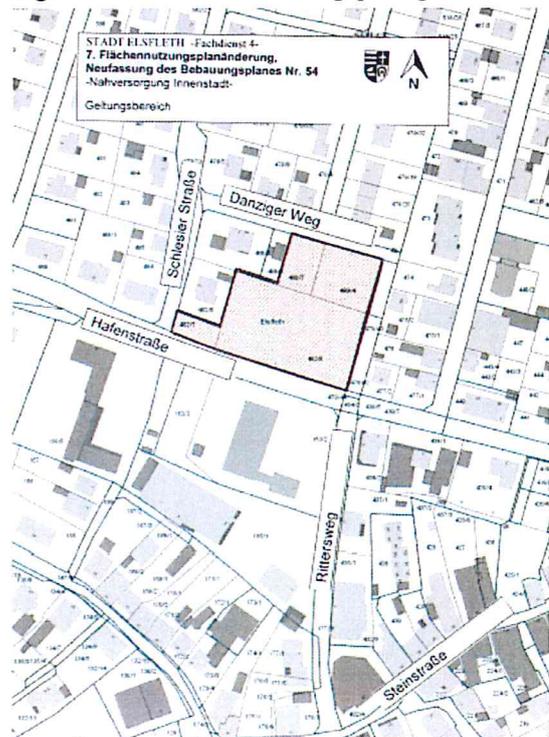
Die Stadt Elsfleth führt die Bauleitplanung nach § 8 Abs. 2 u. 3 BauGB im Parallelverfahren durch. Der Bebauungsplan wird neu aufgestellt und zugleich der Flächennutzungsplan geändert. Der Geltungsbereich ist deckungsgleich.

- Mit diesem Tagesordnungspunkt werden die Beschlüsse für die 7. Flächennutzungsplanänderung gefasst.

Dieses Vorhaben zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes ist ein Bestandteil des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zur Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels.

In seiner Sitzung vom 27.03.2017 hat der Rat für diese Bauleitplanung den Entwurf und dessen Auslegung mit der Begründung und den Gutachten beschlossen.

Diese 7. Flächennutzungsplanänderung wird im zweistufigen Verfahren (Aufstellung, Vorentwurf, Entwurf, Feststellung) mit Umweltbericht durchgeführt. In diesem Verfahren ist grundsätzlich mit dem Bebauungsplan der Flächennutzungsplan zu ändern, da dort eine gemischte Baufläche und in einem Teilbereich Wohnbaufläche darstellt war und nunmehr im Geltungsbereich ein Sonstiges Sondergebiet „Nahversorgung Innenstadt“ entstehen soll.



Die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange hatten nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB vom 07.04.2017 bis einschließlich 08.05.2017 die Möglichkeit, zum ausgelegten Entwurf Stellung zu nehmen.

Das Planungsbüro NWP, Oldenburg, wird die zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen mit deren Abwägungen in der Sitzung vortragen. Hierüber ist Beschluss zu fassen.

→ Die Anlagen werden spätestens bis zum 16.05.2017 über den Boten der Stadt Elsfleth verteilt.

Das Büro NWP, Oldenburg, hat einen Feststellungsentwurf (Satzungsentwurf) der 7. Flächennutzungsplanänderung mit Planzeichnung, Umweltbericht sowie der dazugehörigen Begründung gefertigt. Dieser Feststellungsentwurf wird mit dem Umweltbericht in der Sitzung vorgestellt.

→ Die Anlagen werden spätestens bis zum 16.05.2017 über den Boten der Stadt Elsfleth verteilt.

Die in der Begründung als Anlagen aufgeführten Gutachten können bei Herrn Kopka eingesehen werden.

Über die Feststellungsfassung ist Beschluss zu fassen. Nach Genehmigung durch den Landkreis und Bekanntgabe der erteilten Genehmigung ist die 7. FNP-Änderung rechtskräftig.

#### **Beschlussvorschlag**

- a) Es wird vorgeschlagen, dem Verwaltungsausschuss und dem Rat zu empfehlen, über die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit, wie in der Abwägung der Anlage aufgeführt, zu beschließen.
  
- b) Es wird vorgeschlagen, dem Verwaltungsausschuss und dem Rat zu empfehlen, die 7. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Elsfleth mit Begründung, Umweltbericht und begleitenden Anlagen mit Feststellungsbeschluss zu beschließen.

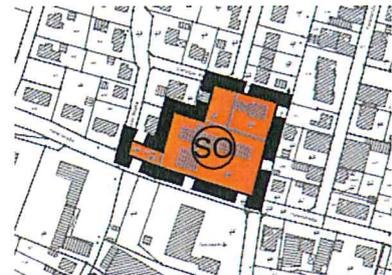
#### **Beratung**

Frau Abel vom Planungsbüro NWP, Oldenburg, erläuterte die Feststellungsfassung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes. Ziel und Zweck des Verfahrens wurde erläutert. Näheres ist der Sach- und Rechtslage zu entnehmen. Diese Bauleitplanung ist eine Maßnahme aus dem Städtebaulichen Entwicklungskonzept der Stadt Elsfleth. Zur Belebung der Innenstadt wird laut Konzept die Ansiedlung eines Frequenzbringers empfohlen. Die Historie der Planungsrahmenbedingungen wurde dargestellt. Durch die Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche ist ein Sondergebiet erforderlich. Nunmehr wurde ein Umweltbericht erstellt.

Die zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen wurden dargestellt und die Abwägungsvorschläge zu den im Rahmen der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen ausführlich vorgetragen und erörtert. Dabei wurde über das Einzelhandelskonzept, Verkehr, Oberflächenentwässerung und Lärm berichtet.

Die Endfassung wurde mit der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, der Planzeichnung der Begründung, dem Umweltbericht und die begleitenden Gutachten erläutert.

Das Vorhaben befindet sich in integrierter Lage und ist zur Nahversorgung geeignet. Die Kompensation erfolgt über den Flächenpool im Stadtwald Elsfleth.



Zu Fragen zum Lärmschutz und der Rückwärtsfahrten des Anlieferverkehrs wurde eingehend eingegangen. Ratsfrau Rebehn verlas einen Auszug aus der Stellungnahme des Landkreises in Bezug auf den Lieferverkehr über die Kreisstraße 213. Darin wurden Bedenken geäußert. Frau Abel erwiderte, dass es der Stadt Elsfleth bewusst ist, dass es durch die Andienung gegebenenfalls zu Einschränkungen im Verkehrsfluss in der Hafestraße kommen kann. Dieses Wissen ist nicht neu, sondern auch den Ratsmitgliedern seit Beginn der Planung bekannt. Die Stadt räumt der Umsetzung der Ansiedlung des Marktes als Frequenzbringer zur Erhaltung und Aufwertung der Innenstadtfunktion jedoch ein hohes Gewicht ein. Daher werden mögliche zeitweise auftretende verkehrliche Einschränkungen in Kauf genommen. Der Ausschussvorsitzende Nieß verwies auf die in der Stellungnahme geschriebene Eigenverantwortung der Stadt Elsfleth innerhalb der geschlossenen Ortslage.

Anschließend beantragte Ratsherr Vögel die zur Beschlussfassung stehenden Punkte zu beschließen. Der Beschluss wurde **mit Stimmenmehrheit** angenommen.

<b><u>Abstimmungsergebnis</u></b>	
Durch Beschluss festgesetzte Zahl der Gremiumsmitglieder	9
Zahl der anwesenden Gremiumsmitglieder	8
Davon stimmberechtigt	8
Ja-Stimmen	6
Nein-Stimmen	1
Stimmenenthaltungen	1
Ungültige Stimmen	0

Anschließend wurden gemäß Tagesordnung folgende Beschlüsse gefasst:

#### **Beschluss**

- a) Der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen empfiehlt dem Verwaltungsausschuss und dem Rat **mit Stimmenmehrheit**, über die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit, wie in der Abwägung der Anlage aufgeführt, zu beschließen.

<b><u>Abstimmungsergebnis</u></b>	
Durch Beschluss festgesetzte Zahl der Gremiumsmitglieder	9
Zahl der anwesenden Gremiumsmitglieder	8
Davon stimmberechtigt	8
Ja-Stimmen	7
Nein-Stimmen	1
Stimmenenthaltungen	0
Ungültige Stimmen	0

- b) Der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen empfiehlt dem Verwaltungsausschuss und dem Rat **mit Stimmenmehrheit**, die

7. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Elsfleth mit Begründung, Umweltbericht und begleitenden Anlagen mit Feststellungsbeschluss zu beschließen.

<b><u>Abstimmungsergebnis</u></b>	
Durch Beschluss festgesetzte Zahl der Gremiumsmitglieder	9
Zahl der anwesenden Gremiumsmitglieder	8
Davon stimmberechtigt	8
Ja-Stimmen	7
Nein-Stimmen	1
Stimmenenthaltungen	0
Ungültige Stimmen	0

Körperschaft:	<b>Stadt Elsfleth</b>
Gremium:	<b>Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen</b>
Sitzung am:	<b>17.05.2017</b>

#### **Tagesordnungspunkt 7.**

##### **Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 54 mit Begründung und Umweltbericht (Nahversorgung Innenstadt)**

- a) Beschlussfassung über die Stellungnahmen des ausgelegten Entwurfes**
- b) Beschlussfassung über die Satzung, zugleich Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 54 vom 23.07.2015**

#### **Sach- und Rechtslage**

Ziel der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 54 –Nahversorgung Innenstadt - der Stadt Elsfleth ist die bauplanungsrechtliche Umsetzbarkeit eines Einzelhandelsvorhabens. Der Investor Edeka beabsichtigt an der Hafenstraße einen großflächigen Einzelhandelsmarkt zu errichten und diesen an die Edeka-Genossin, Frau Lagerin, zu verpachten. Der Markt sieht eine Verkaufsfläche (VKF) mit ca. 1.200 m<sup>2</sup> mit zusätzlichem Backshop von ca. 60 m<sup>2</sup> vor. Als allgemeine Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ein SO –Sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandel- festgesetzt.

Dieses Vorhaben zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes ist ein Bestandteil des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zur Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels. In seiner Sitzung vom 27.03.2017 hat der Rat den Entwurf des Bebauungsplanes und dessen Auslegung mit der Begründung, dem Umweltbericht und den begleitenden Gutachten beschlossen.

Diese Neuaufstellung wird im zweistufigen Verfahren (Aufstellung, Vorentwurf, Entwurf, Satzung) mit Umweltbericht durchgeführt. Die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB haben vom 07.04.2017 bis einschließlich 08.05.2017 die Möglichkeit, zum ausgelegten Entwurf Stellung zu nehmen.

Das Planungsbüro NWP, Oldenburg, wird die zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung vortragen. Über die Abwägungen ist zu beraten und Beschluss zu fassen.

→ Die Stellungnahmen und die Abwägungen werden als Anlage spätestens bis zum 16.05.2017 über den Boten der Stadt Elsfleth verteilt.

Über die Abwägung zum Entwurf ist Beschluss zu fassen.

Das Planungsbüro NWP, Oldenburg, wird dem Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen am 17.05.2017 den Satzungsentwurf der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 54 mit der Begründung und dem Umweltbericht in der Sitzung vorstellen. Die Unterlagen (Planzeichnung, Begründung, Umweltbericht) werden als **Anlage** nachgereicht. Die in der Begründung als Anlagen aufgeführten Gutachten können bei Herrn Kopka eingesehen werden.

Der Satzungsentwurf ist vom Fachausschuss zu beschließen. Nach Beschlussfassung durch den Rat und Bekanntgabe ist der Bebauungsplan rechtskräftig. Der Bebauungsplan Nr. 54 wird nach Rechtskrafterlangung der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 54 aufgehoben

### Beschlussvorschlag

- a) Es wird vorgeschlagen, dem Verwaltungsausschuss und dem Rat zu empfehlen, über die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, wie in der Abwägung der Anlage aufgeführt, zu beschließen.
- b) Es wird vorgeschlagen, dem Verwaltungsausschuss und dem Rat zu empfehlen, die Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 54 –Nahversorgung Innenstadt- mit Begründung, Umweltbericht und begleitenden Anlagen der Stadt Elsfleth als Satzung sowie zugleich die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 54 zu beschließen.

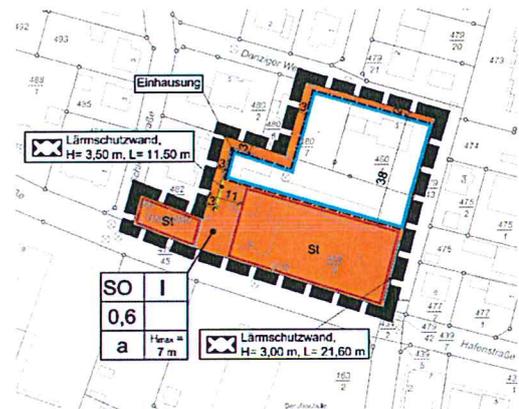
### Beratung

Frau Abel vom Planungsbüro NWP, Oldenburg, erläuterte die Satzung der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 54 –Nahversorgung Innenstadt-. Über Ziel und Zweck des Verfahrens wurde berichtet. Der Vortrag ist im Wesentlichen inhaltsgleich mit dem der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes. Näheres ist der Anlage zu entnehmen, mit der die beiden Bauleitplanverfahren im Parallelverfahren erläutert wurden.

Die unter TOP 6. getätigten Ausführungen beinhalten zugleich das Verfahren der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 54 –Nahversorgung Innenstadt-. Die zum angebotsbezogenen Bebauungsplan erstellten Satzungsunterlagen mit der Planzeichnung, der Begründung sowie dem Umweltbericht und begleitende Gutachten wurden erörtert.

Die zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen wurden dargestellt und die Abwägungsvorschläge zu den im Rahmen der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen vorgetragen und erörtert. Hierzu wurden fachgutachterliche Stellungnahmen eingeholt. Dabei wurde über das Einzelhandelskonzept, Verkehr, Oberflächenentwässerung und Lärm berichtet.

Die Urschrift wurde mit den textlichen Festsetzungen, der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, der Begründung, dem Umweltbericht und die begleitenden Gutachten erläutert.



Bürgermeisterin Fuchs verlas eine Erklärung zu der Aussage eines Stellungnehmers, dass die Bürger ungleich behandelt werden. Diese Behauptung wird zurückgewiesen. Nach der Geschäftsordnung findet am Anfang einer öffentlichen Sitzung eine Einwohnerfragestunde statt. Jede Einwohnerin und jeder Einwohner der Stadt Elsfleth kann Fragen zu Beratungsgegenständen und zu anderen Angelegenheiten der Stadt stellen. Darüber hinaus kann den anwesenden Einwohnerinnen und Einwohnern durch Beschluss im Tagesordnungspunkt selbst Gelegenheit zur Anhörung gegeben werden (§§ 12, 18, 25 Geschäftsordnung). Bei den Sitzungen gab es keine Fragen zu den Beratungen in den Einwohnerfragestunden.

In der Diskussion wurde nochmals darauf hingewiesen, dass sich die Rechtsprechung nach dem Satzungsbeschluss geändert hat. Dies macht nun einen Umweltbericht mit Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

### **Beschluss**

- a) Der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen empfiehlt dem Verwaltungsausschuss und dem Rat **mit Stimmenmehrheit**, über die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, wie in der Abwägung der Anlage aufgeführt, zu beschließen.

<b><u>Abstimmungsergebnis</u></b>	
Durch Beschluss festgesetzte Zahl der Gremiumsmitglieder	9
Zahl der anwesenden Gremiumsmitglieder	8
Davon stimmberechtigt	8
Ja-Stimmen	7
Nein-Stimmen	1
Stimmenenthaltungen	0
Ungültige Stimmen	0

- b) Der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen empfiehlt dem Verwaltungsausschuss und dem Rat **mit Stimmenmehrheit**, die Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 54 –Nahversorgung Innenstadt- mit Begründung, Umweltbericht und begleitenden Anlagen der Stadt Elsfleth als Satzung sowie zugleich die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 54 zu beschließen.

<b><u>Abstimmungsergebnis</u></b>	
Durch Beschluss festgesetzte Zahl der Gremiumsmitglieder	9
Zahl der anwesenden Gremiumsmitglieder	8
Davon stimmberechtigt	8
Ja-Stimmen	7
Nein-Stimmen	1
Stimmenenthaltungen	0
Ungültige Stimmen	0

Körperschaft:	<b>Stadt Elsfleth</b>
Gremium:	<b>Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen</b>
Sitzung am:	<b>17.05.2017</b>

**Tagesordnungspunkt 8.**

**Anträge und Anfragen**

Es lagen keine Anträge und Anfragen vor.