



## PROTOKOLL

Körperschaft:	<b>Stadt Elsfleth</b>	
Gremium:	<b>Rat der Stadt Elsfleth - 4. Sitzung (2016/2021) -</b>	
Sitzung am:	<b>Montag, 27. März 2017</b>	
Sitzungsort:	<b>Heye-Stiftung, Heye-Saal</b>	
Sitzungsbeginn:	19.00 Uhr	Sitzungsende: 19.29 Uhr

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

Das Ergebnis der Beratung ergibt sich aus den Anlagen, die Bestandteil dieser Niederschrift sind.

### **Genehmigt und wie folgt unterschrieben:**

Vorsitzende:	Beigeordnete Miodek
Bürgermeisterin:	Frau Fuchs
Verwaltung:	Verw.-Ang. Kopka

## TEILNEHMERVERZEICHNIS

Körperschaft:	<b>Stadt Elsfleth</b>
Gremium:	<b>Rat der Stadt Elsfleth</b>
Sitzung am:	<b>27.03.2017</b>

<b>Sitzungsteilnehmer</b>	<b>Bemerkungen</b>
Beigeordnete Miodek	Vorsitzende
Bürgermeisterin Fuchs	
Stellv. Bürgermeister Nieß	
Beigeordneter Röhrl	
Ratsherr Wenzel	
Beigeordnete Göhr-Weber	
Ratsherr Böner	bis 19.22 Uhr/bis einschl. TOP 7.
Beigeordneter Di Benedetto	
Ratsherr Dörgeloh	
Ratsherr Thümler	
Stellv. Bürgermeister Osterloh	
Ratsherr Lübben	
Ratsherr Vögel	
Ratsfrau Rebehn	
Ratsherr Kortlang	
Ratsherr Buse	
Ratsfrau Reiners-Zirk	
Ratsfrau Gehlhaar	
Ratsherr Bierbaum	
Ratsherr Speckels	
Ratsfrau Ahrens	

<b>Sonstige Sitzungsteilnehmer</b>	<b>Bemerkungen</b>
Verw.-Ang. Kopka	

<b>Entschuldigt fehlten</b>	<b>Bemerkungen</b>
Ratsherr Möhring	
Ratsfrau Wiesensee	
Gleichstellungsbeauftragte Frau Ralle-Klein	

**Zuhörer: Nordwest-Zeitung sowie Besucher**

## VERZEICHNIS DER TAGESORDNUNGSPUNKTE

Körperschaft:	<b>Stadt Elsfleth</b>
Gremium:	<b>Rat der Stadt Elsfleth</b>
Sitzung am:	<b>27.03.2017</b>

### **Tagesordnung**

1. Eröffnung der Sitzung
2. Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit
3. Feststellung der Tagesordnung
4. Genehmigung des Protokolls über die Sitzung des Rates vom 23. Februar 2017
5. Einwohnerfragestunde

### **Beschlussempfehlungen der Fachausschüsse und des Verwaltungsausschusses**

6. 7. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Umweltbericht  
(Sondergebiet Nahversorgung Innenstadt)
  - a) Beschlussfassung über die Stellungnahmen des Vorentwurfes
  - b) Beschlussfassung des Entwurfes
  - c) Beschlussfassung über die Auslegung des Entwurfes  
(Beschluss über die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)
7. Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 54 – Nahversorgung Innenstadt –  
mit Umweltbericht
  - a) Beschlussfassung über die Stellungnahmen des Vorentwurfes
  - b) Beschlussfassung des Entwurfes
  - c) Beschlussfassung über die Auslegung des Entwurfes  
(Beschluss über die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)
8. Bebauungsplan Nr. 55 – Einzelhandel Oberrege –
  - a) Beschlussfassung über die Stellungnahmen
  - b) Beschlussfassung über die Satzung
9. 6. Änderung des Flächennutzungsplanes „Nordstraße“  
(vorbereitende Bauleitplanung zum Bebauungsplan Nr. 56 – Nordstraße –  
im Ortsteil Oberhammelwarden)
  - a) Beschlussfassung über die Stellungnahmen des ausgelegten Entwurfes
  - b) Beschlussfassung über die 6. Flächennutzungsplanänderung

10. Bericht der Bürgermeisterin über wichtige Angelegenheiten
11. Bericht der Ausschüsse über wichtige Angelegenheiten, die nicht der Beschlussfassung des Rates unterliegen
12. Anträge und Anfragen

Körperschaft:	<b>Stadt Elsfleth</b>
Gremium:	<b>Rat der Stadt Elsfleth</b>
Sitzung am:	<b>27.03.2017</b>

### **Tagesordnungspunkt 1.**

#### **Eröffnung der Sitzung**

Ratsvorsitzende Miodek begrüßte alle Ratsmitglieder, die Verwaltung sowie die Presse und Besucher. Anschließend eröffnete sie die Sitzung.

### **Tagesordnungspunkt 2.**

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

Die Ratsvorsitzende stellte die ordnungsgemäße Einberufung sowie die Beschlussfähigkeit des Rates fest.

### **Tagesordnungspunkt 3.**

#### **Feststellung der Tagesordnung**

Die Tagesordnung wurde einstimmig festgestellt und genehmigt.

### **Tagesordnungspunkt 4.**

#### **Genehmigung des Protokolls über die Sitzung des Rates vom 23. Februar 2017**

Das Protokoll der Sitzung des Rates vom 23. Februar 2017 wurde einstimmig genehmigt.

### **Tagesordnungspunkt 5.**

#### **Einwohnerfragestunde**

#### **Anfrage eines Bürgers bzgl. des schrecklichen Zustands des Altglascontainers in der Wurfstraße**

Bürgermeisterin Fuchs erklärte, dass es schwer ist, das Problem in den Griff zu bekommen. Wenn der Müll an einem Tag weggeräumt wird, liegt am nächsten Tag wieder Müll da. Frau Fuchs sagte zu, dass ein Gespräch mit der GIB geführt werden soll.



Körperschaft: **Stadt Elsfleth**

Gremium: **Rat der Stadt Elsfleth**

Sitzung am: **27.03.2017**

## Tagesordnungspunkt 6.

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

- a) Beschlussfassung über die Stellungnahmen des Vorentwurfes
- b) Beschlussfassung des Entwurfes
- c) Beschlussfassung über die Auslegung des Entwurfes  
(Beschluss über die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)

### Sach- und Rechtslage

Ziel der Neuaufstellung zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 –Nahversorgung Innenstadt ist die bauplanungsrechtliche Umsetzbarkeit eines Bauvorhabens. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist deckungsgleich mit dem der Flächennutzungsplanänderung.

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 -Sondergebiet großflächiger Einzelhandelfestgesetzt.

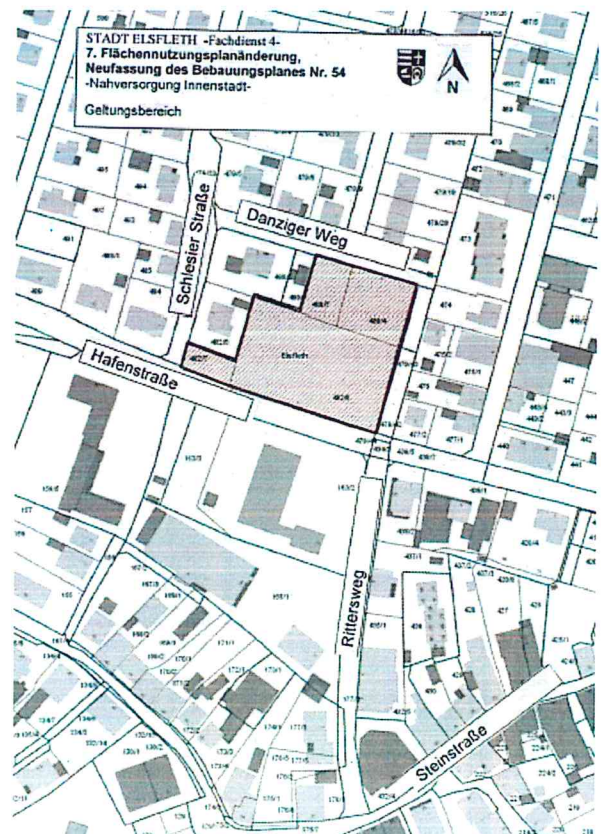
Dieses Vorhaben zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes ist ein Projekt im Zuge des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zur Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels.

Die Stadt Elsfleth führt die Bauleitplanung nach § 8 Abs. 2 u. 3 BauGB im Parallelverfahren durch. Mit dem Bebauungsplan wird zugleich der Flächennutzungsplan geändert. Dieser Bebauungsplan wird als Angebotsplanung gemäß Baugesetzbuch (BauGB) im Standardverfahren erstellt.

Somit wurde ein Vorentwurf mit Umweltbericht (Prüfung der Umweltverträglichkeit) erstellt.

Diese Neuaufstellung wird im zweistufigen Verfahren (Aufstellung, Vorentwurf, Entwurf, Satzung) mit Umweltbericht durchgeführt.

- Mit diesem Tagesordnungspunkt werden die Beschlüsse für die 7. Flächen-nutzungsplanänderung gefasst.



In seiner Sitzung vom 23.02.2017 hat der Rat zuvor den Vorentwurf und dessen Auslegung mit der Begründung, dem Umweltbericht und den Gutachten beschlossen.

Zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt.

Diese hatten nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 15.03.2017 die Möglichkeit, zum Vorentwurf Stellung zu nehmen.

Das Planungsbüro NWP, Oldenburg, wird die zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung des Fachausschusses vortragen. Insbesondere wird über wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen berichtet. Die Anlage der Abwägungen ist Bestandteil der Einladung zum Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen am 23.03.2017.

Über die Abwägung ist zu beraten und Beschluss zu fassen.

Das Planungsbüro NWP, Oldenburg, hat einen Entwurf der 7. Flächennutzungsplanänderung mit Planzeichnung, textlichen Festsetzungen sowie der dazugehörigen Begründung gefertigt. Dieser Entwurf wird mit dem Umweltbericht sowie den umweltbezogenen Informationen in der Sitzung vorgestellt. Diese Unterlagen sind ebenfalls Bestandteil der Einladung zum Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen am 23.03.2017.

Die Gutachten sind bei der 7. Flächennutzungsplanänderung und der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 54 –Nahversorgung Innenstadt- deckungsgleich.

Die mit der Ladung zum Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen vom 20.02.2017 – TOP 6. - mit dem Vorentwurf zugesandten Gutachten haben sich –außer dem Einzelhandelsgutachten- zum Entwurf nicht geändert. Aus diesem Grunde wird auf eine erneute Zusendung der begleitenden Gutachten verzichtet.

Die Aktualisierung des Einzelhandelsgutachtens, das heißt der Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse ist als Anlage 1 der Einladung des Ausschusses für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen am 23.03.2017 beigelegt.

Über den Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Umweltbericht (Sondergebiet Nahversorgung Innenstadt) ist vom Rat zu beraten und Beschluss zu fassen. Nach Beschlussfassung durch den Rat wird der Entwurf öffentlich ausgelegt.

Die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) wird gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden) durchgeführt.

*Die Abstimmungsergebnisse des Ausschusses für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen vom 23.03.2017 und des zuvor tagenden Verwaltungsausschuss werden dem Rat mitgeteilt.*



### **Beschlussvorschlag**

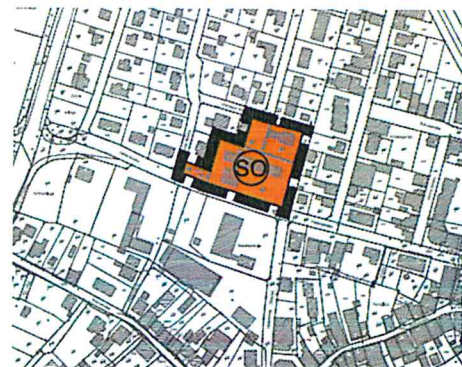
- a) Der Rat beschließt über die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit, wie in der Abwägung der Anlage aufgeführt.
- b) Der Rat beschließt die 7. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Elsfleth mit Begründung und Umweltbericht als Entwurf.
- c) Der Rat beschließt, die Entwürfe öffentlich auszulegen. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sollen gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden

### **Beratung**

Bürgermeisterin Fuchs stellte noch einmal kurz mittels Fotos Beispiele von bepflanzten Schallschutzwänden vor.

Die Verwaltung erläuterte zusammenfassend den Entwurf der 7. Flächennutzungsplanänderung „Sondergebiet Nahversorgung Innenstadt“ zur vorbereitenden Bauleitplanung für einen großflächigen Einzelhandel. Die Ausführungen mit Begründung, dem Umweltbericht und Gutachten sind im Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen in der Sitzung vom 23.03.2017 ausführlich vom Planungsbüro NWP, Frau Abel, erläutert worden. Näheres ist der Anlage der Einladung sowie dem Protokoll des Ausschusses für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen vom 23.03.2017 zu entnehmen.

### **7. Flächennutzungsplanänderung Entwurf**



*Der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen und der Verwaltungsausschuss haben mit Stimmenmehrheit die Beschlussempfehlungen zur Aufstellung und den Entwurf beschlossen.*

Die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) soll gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden) durchgeführt werden.

Es ergab sich eine rege Diskussion.

Die UWE-Fraktion und die FDP-Fraktion erklärten, dass sie grundsätzlich nicht gegen den Weiterbau des EDEKA-Marktes sind, aber nicht zustimmen werden, da sie den Standort des Marktes als nicht geeignet empfinden.

Die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen erklärten, dass sie zwar Bedenken wegen dem Standort des Marktes haben, aber wegen dem Baufortschritt zum jetzigen Zeitpunkt dem Entwurf zustimmen werden.

Die CDU/SPD-Gruppe sprachen sich dafür aus, dass der Markt unbedingt schnellstmöglich gebaut werden muss, und zwar für die Bürger, für Frau Lagerin und ihre Mitarbeiterinnen. Es soll keine Bauruine entstehen. Den Bürgern kann nicht mehr vermittelt werden, warum der unfertige Bau längere Zeit so stehen gelassen werden soll.



## Beschluss

- a) Der Rat beschließt **mit Stimmenmehrheit** über die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit, wie in der Abwägung der Anlage aufgeführt.

### Abstimmungsergebnis

Durch Beschluss festgesetzte Zahl der Gremiumsmitglieder	23
Zahl der anwesenden Gremiumsmitglieder	21
Davon stimmberechtigt	21
Ja-Stimmen	16
Nein-Stimmen	5
Stimmenenthaltungen	0
Ungültige Stimmen	0

- b) Der Rat beschließt **mit Stimmenmehrheit** die 7. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Elsfleth mit Begründung und Umweltbericht als Entwurf.

### Abstimmungsergebnis

Durch Beschluss festgesetzte Zahl der Gremiumsmitglieder	23
Zahl der anwesenden Gremiumsmitglieder	21
Davon stimmberechtigt	21
Ja-Stimmen	16
Nein-Stimmen	5
Stimmenenthaltungen	0
Ungültige Stimmen	0

- c) Der Rat beschließt **mit Stimmenmehrheit**, die Entwürfe öffentlich auszulegen. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sollen gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden

### Abstimmungsergebnis

Durch Beschluss festgesetzte Zahl der Gremiumsmitglieder	23
Zahl der anwesenden Gremiumsmitglieder	21
Davon stimmberechtigt	21
Ja-Stimmen	19
Nein-Stimmen	2
Stimmenenthaltungen	0
Ungültige Stimmen	0

Körperschaft:	<b>Stadt Elsfleth</b>
Gremium:	<b>Rat der Stadt Elsfleth</b>
Sitzung am:	<b>27.03.2017</b>

### Tagesordnungspunkt 7.

#### Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 54 – Nahversorgung Innenstadt – mit Umweltbericht

- a) **Beschlussfassung über die Stellungnahmen des Vorentwurfes**
- b) **Beschlussfassung des Entwurfes**
- c) **Beschlussfassung über die Auslegung des Entwurfes**  
(Beschluss über die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)

#### Sach- und Rechtslage

Ziel der Neuaufstellung zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 –Nahversorgung Innenstadt- ist die bauplanungsrechtliche Umsetzbarkeit eines Bauvorhabens. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist deckungsgleich mit dem der Flächennutzungsplanänderung. 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 -Sondergebiet großflächiger Einzelhandelfestgesetzt.

Dieses Vorhaben zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes ist ein Projekt im Zuge des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zur Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels.

Die Stadt Elsfleth führt die Bauleitplanung nach § 8 Abs. 2 u. 3 BauGB im Parallelverfahren durch. Mit dem Bebauungsplan wird zugleich der Flächennutzungsplan geändert. Dieser Bebauungsplan wird als Angebotsplanung gemäß Baugesetzbuch (BauGB) im Standardverfahren erstellt.

Somit wurde ein Vorentwurf mit Umweltbericht (Prüfung der Umweltverträglichkeit) erstellt.

Diese Neuaufstellung wird im zweistufigen Verfahren (Aufstellung, Vorentwurf, Entwurf, Satzung) mit Umweltbericht durchgeführt.

- Mit diesem Tagesordnungspunkt werden die Beschlüsse für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 –Nahversorgung Innenstadt- gefasst.

