

Protokoll über die Sitzung des Bau-, Verkehrs-, Planungs- und Umweltausschusses

Sitzungsdatum: Dienstag, den 03.03.2020
Beginn: 17:01 Uhr
Ende: 19:56 Uhr
Ort, Raum: Ratssaal 128

Anwesend:

Bürgermeister

Herr Tobias Gerdesmeyer

Vorsitzender

Herr Walter Bokern

Ausschussmitglieder

Herr Tobias Beckhelling

Herr Stephan Blömer

Herr Evren Demirkol

Vertretung für Herrn Reinhard Mertineit

Herr Christian Fahling

Herr Eckhard Knospe

Herr Walter Mennewisch

Herr Christian Meyer

Grundmandat (Anwesend bis TOP 3.)

Herr Dr. Lutz Neubauer

Herr Konrad Rohe

Frau Julia Sandmann-Surmann

Herr Thomas Schlarmann

Herr Walter Sieveke

Frau Henrike Theilen

Herr Michael Zobel

Beratende Mitglieder

Herr Jürgen Göttke-Krogmann

Verwaltung

Herr Gert Kühling

Herr Ralf Blömer

Herr Franz-Josef Bornhorst

Herr Matthias Reinkober

Abwesend:

Ausschussmitglieder

Herr Reinhard Mertineit

Tagesordnung:**Öffentlich**

1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit sowie der Tagesordnung
2. Genehmigung des Protokolls von der Sitzung am 13.02.2020
3. Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Fortschreibung 2019) für die Stadt Lohne
Vorlage: 61/038/2019/1
4. Fördermöglichkeiten für allgemeine Dachbegrünungen
Antrag der CDU-Fraktion vom 05.05.2012
Vorlage: 61/007/2020
5. Bewerbung der Kommune als "Modellprojekt Smart Cities Stadtentwicklung und Digitalisierung"
Vorlage: 61/008/2020
6. Zustimmung zu Bauvorhaben; Neubau einer Betriebsleiterwohnung, Kaffeestraße 9
Vorlage: 65/010/2020
7. Zustimmung zu Bauvorhaben; Errichtung eines Doppelcarports, Am Grevingsberg 21 A
Vorlage: 65/011/2020
8. Erhöhung der Abwassergebühren durch den OOWV zum 01.04.2020
Vorlage: 6/001/2020
9. Mitteilungen und Anfragen
 - 9.1. Waldrodung Habelschwerdter Straße_Anfrage SPD Stadtratsfraktion
 - 9.2. Ausgleichsfläche B-Plan 145 Teil B
 - 9.3. Parken Ketteler-Schule

Öffentlich**1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit sowie der Tagesordnung**

Ausschussvorsitzender Bokern eröffnete die Sitzung und begrüßte die Zuhörer. Er stellte fest, dass die Ausschussmitglieder ordnungsgemäß durch Einladung vom 24.02.2020 eingeladen wurden. Zeit, Ort und Tagesordnung wurden öffentlich in der Oldenburgischen Volkszeitung bekanntgegeben. Die Beschlussfähigkeit wurde festgestellt.

Vom Ausschussvorsitzenden wurde darauf hingewiesen, dass Film- und Tonaufzeichnungen z. B. mit Mobiltelefonen unzulässig seien.

einstimmig beschlossen
Ja-Stimmen: 14

2. Genehmigung des Protokolls von der Sitzung am 13.02.2020

Das Protokoll wurde ohne Anmerkungen genehmigt.

mehrheitlich beschlossen
Ja-Stimmen: 13 , Enthaltungen: 1

**3. Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Fortschreibung 2019) für die Stadt Lohne
Vorlage: 61/038/2019/1**

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßte der Vorsitzende Herrn Timm Jehne von der BBE Handelsberatung GmbH, Hamburg.

Anhand einer Präsentation erläuterte Herr Jehne die Vorgehensweise und Grundlagen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Die Fortschreibung erfolgte auf Grundlage aktueller Datenerhebungen wie z. B. einer Betriebsstättenenerhebung sowie Daten zum einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial und Planungsunterlagen der Stadt Lohne.

Für die Lohner Einzelhandelssituation zeichne sich insgesamt ein positives Bild. In der Stadt Lohne seien insgesamt 139 aktive Einzelhandels- und Ladenhandwerksbetriebe ansässig, die zusammen über ein Verkaufsfläche von 67.400 m² verfügen und einen Umsatz von ca. 172,2 Mio. € erwirtschaften. Zum Erhebungszeitraum waren im Stadtgebiet 22 Leerstände vorhanden. Der zentrale Versorgungsbereich (Innenstadt) und das weitere Stadtgebiet halten sich angebotsseitig mit 66 respektive 71 Betrieben in etwa die Waage. Umsatzseitig überwiege das weitere Stadtgebiet mit rund 62 % des prognostizierten Gesamtumsatzes der Stadt Lohne.

In der Aussprache erläuterte Herr Jehne u. a., dass sich die vorgestellten Kennziffern wie z. B. das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau auf Daten der BBE Marktforschung unter Verwendung von sortimentsbezogenen Kaufkraftkennziffern aus der aktuellen Veröffentlichung der MB-Research-Kaufkraft für Sortimente sowie der durchschnittliche Pro-Kopf-Ausgabebetrag im Einzelhandel gemäß dem Institut für Handelsforschung (IfH) Köln stützen.

In der nachfolgenden Befragung und Diskussion, führte Herr Jehne u. a. aus, dass ein Alternativstandort für die Verlagerung des FAMILA westlich angrenzend der Bahn aus Gutachter-sicht als ein rein PKW-orientierter Standort fungieren würde, so dass Austauschbeziehungen mit dem innerstädtischen Einzelhandel weitestgehend ausgeschlossen würden. Hingewiesen wurde in diesem Zusammenhang auch auf die Barrierewirkung der Bahntrasse.

Bürgermeister Gerdsmeyer wies in diesem Zusammenhang auf die Stellungnahme des Handels- und Gewerbevereins Gans & gar hin, in der der Standort Hofstelle Küstermeyer begrüßt werde und positive Impulse für die Innenstadt und Fußgängerzone gesehen werden (die Stellungnahme ist dem Protokoll als Anlage beigefügt).

Ergänzend führte Bürgermeister Gerdsmeyer aus, dass mit der Ansiedlung des Kaufhauses Nyhuis auf der ehem. Fläche Schlarmann/Pundt ein weiterer Impuls für die Innenstadt/Fußgängerzone geschaffen werde.

Zum westlichen Abgrenzungsbereich (Bahnlinie) führte Herr Jehne aus, dass seitens der IHK ein noch engerer Bereich (im Bereich Bahnhofstraße 17) angestrebt wurde. Nach Auffassung der BBE sei jedoch der gewählte Abgrenzungsbereich entlang der Bahnlinie verträglich (die Stellungnahme der IHK ist dem Protokoll als Anlage beigefügt).

Zur Frage der Nahversorgung des Bereiches westlich der Bahn führte Bürgermeister Gerdsmeyer aus, dass angestrebt werde, einen weiteren Nahversorger mit einer Fläche von ca. 1.000/1.200 m² zu etablieren.

Am Schluss der Debatte erläuterte Herr Jehne auf direkte Nachfrage von Bürgermeister Gerdsmeyer, dass der gewählte Standort Hofstelle Küstermeyer für die Verlagerung des FAMILA-Verbrauchermarktes aus fachlicher Sicht zu bevorzugen sei (siehe hierzu auch die beigefügten Stellungnahmen der IHK und des Landkreises Vechta).

Beschlussempfehlung:

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (Fortschreibung 2019) für die Stadt Lohne wird beschlossen.

mehrheitlich beschlossen

Ja-Stimmen: 9 , Nein-Stimmen: 5

4. Fördermöglichkeiten für allgemeine Dachbegrünungen Antrag der CDU-Fraktion vom 05.05.2012 Vorlage: 61/007/2020

Die Verwaltung erläuterte, dass in der Sitzung am 28.08.2012 der Bauausschuss aufgrund eines Antrages der CDU-Fraktion beschlossen habe, dass künftig die Anlegung von Dachbegrünungen sowohl bei privaten als auch bei gewerblichen und landwirtschaftlichen Bauvorhaben gefördert werden solle. Dies solle bei der Aufstellung von Bebauungsplänen berücksichtigt werden.

In den vergangenen Jahren wurde in den Bebauungsplänen – insbesondere für Wohngebiete- die Begrünung von flachgeneigten Dächern vorgeschrieben.

Darüber hinaus hat die Stadt Lohne seit dem Jahr 2002 insgesamt **3.915 qm** Dachbegrünung auf städtischen Gebäuden errichten lassen. Mit dem geplanten Anbau der Von-Galen-

Schule und der hier geplanten Dachbegrünung von 790 qm wäre dann eine Fläche von **4.705 qm Dachbegrünung** nur auf städtischen Gebäuden zu verzeichnen.

Mit diesen begrünten Dachflächen wurden in der Vergangenheit durchweg positive Erfahrungen gesammelt. Auf Grund der erheblich längeren Lebensdauer dieser ausschließlich extensiven Gründächer, der positiven Effekte für das Mikroklima, der Rückhaltung von Niederschlagswasser, der Filterung von Staub und Luftschadstoffen sowie der Nutzen für Fauna und Flora sollten auch zukünftig bei weiteren Dacherneuerungen und Dachsanierungen falls möglich Gründächer eingeplant.

Auch wurden im Rahmen der Bauleitplanung seit dem Jahr 2000 Wandbegrünungen nicht transparenter Wandflächen und bereits seit mindestens 30 Jahren lebende Hecken als straßenseitige Einfriedungen festgesetzt.

Angesichts der Klimaproblematik und dass z.B. Starkregenereignisse zunehmen und gleichzeitig ein Absinken des Grundwasserspiegels zu beobachten ist, sollte darüber beraten werden, inwieweit durch die Bauleitplanung oder andere Instrumente dem entgegengesteuert werden kann.

Denkbar wäre es z.B. durch die Gewährung von Vergünstigungen oder finanziellen Anreizen Bauherren und Eigentümer von Bestandsimmobilien zu Maßnahmen zu animieren, wie z.B. den Abfluss von Niederschlagswasser zu reduzieren oder dem Bau eines Gründaches. Eine Vergünstigung könnte es sein, dass damit eine Überschreitung der Grundflächenzahl gestattet wird.

Ob und in welchem Maße die Gebühren für die Niederschlagswasserbeseitigung reduziert werden können, wird in weiteren Gesprächen mit dem OOWV noch zu klären sein.

Zu Beginn der Aussprache wurde von einem Ausschussmitglied der Antrag gestellt, die Gelegenheit zur Beratung in den Fraktionen zurück zu stellen. Diesem wurde von einem anderen Ausschussmitglied zugestimmt.

zurückgestellt
Ja-Stimmen: 14

5. Bewerbung der Kommune als "Modellprojekt Smart Cities Stadtentwicklung und Digitalisierung" Vorlage: 61/008/2020

Die Verwaltung erläuterte, dass das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat am 07. Februar 2020 einen Aufruf zur Einreichung von Modellprojekten „Smart Cities“ gestartet habe. Bis zum 20. April 2020 können Kommunen entsprechende Bewerbungsunterlagen einreichen.

Die Modellprojekte „Smart Cities“ sind eine befristete Förderung des Bundes in Zusammenarbeit mit der KfW und ein Schwerpunktvorhaben des BMI in der Umsetzungsstrategie der Bundesregierung zur Gestaltung des digitalen Wandels. Einzelne Modellprojekte werden hierbei in einem Zeitraum von 5 Jahren mit bis zu 15 Mio. Euro in der Umsetzung unterstützt. Dabei werden Anforderungen der integrierten Stadtentwicklung mit den drei Dimensionen der Nachhaltigkeit (Ökonomie, Ökologie und Soziales) und den neuen Chancen der Digitalisierung verknüpft. Leitbild und normativer Rahmen der zu entwickelnden integrierten Digitalisierungsstrategien ist die Smart City Charta.

Die Modellprojekte zielen auf integrierte, sektorenübergreifende Strategien der Stadtentwicklung und deren Umsetzung. Sie sollen die Lebensqualität in bestehenden und neuen Stadtstrukturen verbessern und der Aufwertung des öffentlichen Raumes dienen. Dabei kann und soll die Kommunalverwaltung auch mit anderen Akteuren in der Kommune oder auch der Wissenschaft zusammenarbeiten.

Die Modellprojekte bestehen aus zwei Phasen. In Phase A werden kommunale Ziele, Strategien und Maßnahmen zur Gestaltung der Digitalisierung entwickelt. Die Umsetzung der Ziele, Strategien und Maßnahmen erfolgt in Phase B. In der Regel beträgt der Zuschuss 65 Prozent der förderfähigen Kosten entsprechend der Projektphase A und B. Dementsprechend trägt die Kommune den Eigenanteil in Höhe von 35 Prozent der förderfähigen Kosten.

Beschlussempfehlung:

Die Bewerbung der Stadt Lohne auf das Förderprogramm „Modellprojekte Smart Cities“ mit den folgenden Bewerbungskriterien für die Gesamtstadt:

- die Stadt Lohne diskutiert und gestaltet Stadtentwicklung und Digitalisierung gemeinsam mit ihrer Öffentlichkeit in einem partizipativen Verfahren,
- die Stadt Lohne verfolgt einen strategischen Ansatz im Sinne der Smart City Charta der Nationalen Dialogplattform Smart Cities,
- für die Stadt Lohne versteht sich Smart City nicht ausschließlich als sektorales Projekt, sondern die räumlichen und gesellschaftlichen Wirkungen der Digitalisierung werden fachübergreifend betrachtet,
- die Stadt Lohne erklärt sich für modellhaftes/ beispielhaftes Lernen für und mit anderen Kommunen bereit,
- der Eigenanteil zur Finanzierung des Modellprojektes „Smart Cities“ ist im Haushalt ggf. im Nachtragshaushalt der Stadt Lohne bereitzustellen,

wird beschlossen.

einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 14

6. Zustimmung zu Bauvorhaben; Neubau einer Betriebsleiterwohnung, Kaffeestraße 9 Vorlage: 65/010/2020

Die Verwaltung erläuterte, dass die Genehmigung zur Erweiterung einer Betriebsleiterwohnung für einen Gastronomiebetrieb auf dem Hof Seggewisch, Kaffeestraße 9, beantragt wurde. Die bestehende Betriebsleiterwohnung ist für eine Nutzung mit einer Familie mit mehreren Kindern zu klein.

Das Wohnwirtschaftsgebäude des Gastronomiebetriebes ist im Verzeichnis der Baudenkmale im Landkreis Vechta aufgeführt. Bezüglich der Erweiterung des Gebäudes hat es Gespräche zwischen dem Planer und der Unteren Denkmalschutzbehörde gegeben.

Das Bauvorhaben liegt im Außenbereich der Stadt Lohne in der Ortslage Märschendorf und ist planungsrechtlich gem. § 35 BauGB zu beurteilen. Für die Auflagen der Unteren Denkmalschutzbehörde ist der Landkreis Vechta zuständig.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zur Erweiterung einer Betriebsleiterwohnung auf der Hofstelle Seggewisch wird erteilt.

einstimmig beschlossen
Ja-Stimmen: 14

7. Zustimmung zu Bauvorhaben; Errichtung eines Doppelcarports, Am Grevingsberg 21 A Vorlage: 65/011/2020

Die Verwaltung erläuterte, dass die Genehmigung zur Errichtung eines Doppelcarports auf dem Grundstück Am Grevingsberg 21 A beantragt wurde.

Das Bauvorhaben liegt in einem Gebiet, für den derzeit der Bebauungsplan Nr. 159 für den Bereich „Nördlich Landwehrstraße/westlich und östlich Am Grevingsberg“ aufgestellt wird. Zurzeit wird der Bereich als unbepannter Innenbereich gem. § 34 BauGB eingestuft. Die Fläche stellt sich als allgemeines Wohngebiet dar.

Das Grundstück liegt im Randbereich der Stadt Lohne angrenzend an die Ortslage Brägel. Im Flächennutzungsplan '80 der Stadt Lohne wird der Bereich als Mischgebietsfläche dargestellt.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zur Errichtung des Carports, Am Grevingsberg 21 A, wird erteilt.

einstimmig beschlossen
Ja-Stimmen: 14

8. Erhöhung der Abwassergebühren durch den OOWV zum 01.04.2020 Vorlage: 6/001/2020

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßte der Vorsitzende den Regionalleiter des OOWV für den Landkreis Vechta, Herrn Kay Schönfeld.

Anhand einer Präsentation erläuterte Herr Schönfeld die wesentlichen Eckpunkte der Abwasserkalkulation (Schutzwasser und Regenwasser).

Der Aufwand für die Abwasserbeseitigung habe sich in den vergangenen Jahren beträchtlich erhöht. Neben den regelmäßigen Anstiegen bei den Energiekosten (Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe) und den Tarifsteigerungen bei den Personalkosten seien insbesondere bei den bezogenen Leistungen, der Abschreibung und dem sonstigen betrieblichen Aufwand sehr deutliche Steigerungen zu verzeichnen. Zwar habe auch die Abwassermenge zugenommen, dies jedoch nicht in gleichem Maß wie die Kosten gestiegen seien.

Die stetig steigende Abschreibungssumme begründete Herr Schönfeld mit den seit der Übernahme getätigten Investitionen in die Kläranlage und das Leitungsnetz. Bei den bezogenen Leistungen würde vor allem die Unterhaltung der zahlreichen Regenrückhaltebecken hohe Kosten verursachen. Der aus den Becken zu entfernende Schlamm sei mit Salzen und Reifenabrieb hoch belastet und müsste mit hohem finanziellen Aufwand entsorgt werden. Zudem seien die Becken mit technischem Gerät nur schwer zu unterhalten. Im Bereich des

Schmutzwasserkanalnetzes sei der Unterhaltungsaufwand für die Untersuchung des Netzes (Kamerabefahrung und nachfolgende Sanierung) gestiegen.

Bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sei der wesentliche Posten die interne Leistungsverrechnung. Herr Schönfeld erläuterte die Zusammensetzung dieser Kostenposition. Hiernach entfällt etwa ein Fünftel auf die Kosten der Klärschlamm Entsorgung, vier Fünftel seien Eigenleistungen des OOWV-Personals, die für die Planung von Unterhaltungs- und Investitionsmaßnahmen erbracht würden sowie die Kosten der verschiedenen Querschnitts-Abteilungen in der Hauptverwaltung in Brake. Die drastisch gestiegenen Entsorgungskosten für Klärschlamm sowie der zunehmende Anteil der Eigenleistungen seien die Gründe für den Anstieg bei der internen Leistungsverrechnung.

Herr Schönfeld beschrieb im weiteren die Aufteilung der Aufwandspositionen auf die kalkulationsfähigen Kosten auf die Schmutz- und Regenwasserentgelte, die Entsorgungskosten bei Kleinkläranlagen und den kommunalen Anteil bei der Regenwasserableitung. Hierbei stellte Herr Schönfeld heraus, dass aufgrund der erheblichen Kostensteigerung bei der Regenwasserableitung auch der kommunale Anteil an den Kosten in 2020 deutlich ansteigen würde.

Im Folgenden erläuterte Herr Schönfeld die Berechnung der Entgelthöhen. Hiernach trägt eine kalkulatorische Entnahme aus den Rücklagen in Höhe von 490.000,- € dazu bei, dass die Entgelthöhe im Schmutzwasserbereich für 2020 unverändert bleiben werde. Der Arbeitspreis beträgt somit weiterhin 1,40 €/m³ und der Grundpreis für einen Standardhausanschluss 6,25 €/Monat.

Bei der Regenwasserableitung ist hingegen eine Entgeltanpassung erforderlich. Um kostendeckend arbeiten zu können, steigt das Niederschlagswasserentgelt daher zum 01.04.2020 von bisher 0,35 €/m² befestigter Fläche auf zukünftig 0,55 €/m².

Ein Grund für die Höhe der neuen Entgeltsätze sei der Zeitpunkt der Entgeltanpassung zum 01.04.2020. Dieser Termin wurde auf Wunsch einiger betroffenen Kommunen im Rahmen der OOWV Verbandsversammlung (Dez. 2019) gewählt, weil ansonsten für die Information der Politik und Öffentlichkeit über die Anpassung zu wenig Zeit geblieben wäre. Beim ursprünglich vorgesehenen Datum (01.01.2020) hätte der Kalkulationszeitraum (endet jeweils zum 31.12. des Jahres) 12 statt jetzt nur 9 Monate betragen. Die höheren Kosten hätten insofern auf einen längeren Zeitraum (und mehr Wassermenge) umgelegt werden können (Arbeitspreis Regenwasser: 0,50 €/m²).

In der Aussprache erläuterte Herr Schönfeld auf entsprechende Anfrage, dass bei gleichbleibender Kostenstruktur und gleich bleibender Abrechnungsgrundlage (Flächengröße) die RW-Entgelte zum 01.01.2021 wieder gesenkt würden (auf 0,50 €/m²). Ob dies so eintreten würde, ließe sich verbindlich aber erst im Verlauf der Kalkulation für 2021 feststellen.

Herr Schönfeld erläuterte zudem, dass die Bemessung der Querschnitte der Regenwasserleitungen nach einem technischen Regelwerk unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Gesichtspunkte erfolge.

zur Kenntnis genommen

9. Mitteilungen und Anfragen

9.1. Waldrodung Habelschwerdter Straße_Anfrage SPD Stadtratsfraktion

Mit Schreiben vom 16.02.2020 stellt die SPD-Stadtratsfraktion verschiedenen Fragen zur Waldrodung an der Habelschwerdter Straße mit der bitte um Beantwortung in der Sitzung. Die Fragen der SPD-Stadtratsfraktion sowie die entsprechenden Antworten der Verwaltung sind dem Protokoll als Anlage beigefügt.

In diesem Zusammenhang wurde von verschiedenen Ausschussmitgliedern auf die vor einigen Jahren durchgeführte Waldrodung entlang des Bergweges hingewiesen. Es sollte geprüft werden, ob in derartigen Fällen eine Wiederaufforstung angeordnet werden könne.

9.2. Ausgleichsfläche B-Plan 145 Teil B

Von einem Ausschussmitglied wurde darauf hingewiesen, dass die Ausgleichsfläche bislang noch nicht angepflanzt wurde. Die Ausgleichsfläche sollte umgehend angelegt werden.

9.3. Parken Ketteler-Schule

Von einem Ausschussmitglied wurde darauf hingewiesen, dass im Bereich des abgesenkten Bordsteins am Bruchweg (Querungshilfe) geparkt werde mit der Folge, dass die Querungshilfe nicht genutzt werden könne.

Tobias Gerdesmeyer
Bürgermeister

Walter Bokern
Vorsitzender

Franz-Josef Bornhorst
Protokollführer