

Protokoll über die Sitzung des Ausschusses für Umwelt, Bau und Stadtentwicklung

Sitzungsdatum: Dienstag, den 12.11.2024
Beginn: 16:00 Uhr
Ende: 17:44 Uhr
Ort, Raum: Ratssaal 128

Anwesend:

Bürgermeisterin

Frau Dr. Henrike Voet

Allg. Vertreter der Bürgermeisterin

Herr Gert Kühling

Vorsitzender

Herr Fabio Maier

Ratsmitglieder

Herr Tobias Beckhelling

Frau Manuela Deux

Vertretung für Herrn Torsten Mennewisch

Herr Tobias Hermes

Herr Eckhard Knospe

Frau Stefanie Kröger

Herr Christian Meyer

Herr Konrad Rohe

Herr Frank Rottinghaus

Vertretung für Herrn Ulrich Zerhusen

Herr Paul Sandmann

Herr Thomas Schlarmann

Frau Elsbeth Schlärmann

Vertretung für Frau Henrike Theilen

Herr Julian Tillesch

Herr Jürgen Tönnies

Grundmandat

Herr Dr. Lutz Neubauer

Beratende Mitglieder

Herr Frank Pjeda

Verwaltung

Herr Ralf Blömer

Herr Franz-Josef Bornhorst

Herr Martin Hinxlage

Herr Hermann Theder

Abwesend:

Ratsmitglieder

Herr Torsten Mennewisch

Frau Henrike Theilen

Herr Ulrich Zerhusen

Beratende Mitglieder

Herr Heinz Göttke

Tagesordnung:**Öffentlich**

1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit sowie der Tagesordnung
2. Genehmigung des Protokolls von der Sitzung am 22.10.2024
3. Masterplan Brockdorf – Vorstellung der Vorentwurfsplanung
Vorlage: 65/043/2024
4. Neubau eines Hallenbades in Lohne;
Vorstellung der Vorentwurfsplanung
Vorlage: 65/044/2024
5. Bebauungsplan Nr. 150A für den Bereich „Südlich An den Schanzen“;
a) Beratung der während der dritten erneuten öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 a Abs. 3 BauGB vorgetragenen Anregungen
b) Satzungsbeschluss
Vorlage: 61/036/2024
6. Zustimmung zu Bauvorhaben;
Nutzungsänderung von einem Lagerraum zu Büroräumen, Brägeler Straße 110
Vorlage: 65/045/2024
7. Zustimmung zu Bauvorhaben;
Errichtung eines Altenteilerwohnhauses mit Nebengebäude; Am Sillbruch 24
Vorlage: 65/046/2024
8. Mitteilungen und Anfragen
- 8.1. Vorsitz in der Sitzung des UBS am 10.12.2024

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

Ausschussvorsitzender Maier eröffnete die Sitzung und begrüßte die Zuhörer. Er stellte fest, dass die Ausschussmitglieder ordnungsgemäß durch Einladung vom 30.10.2024 eingeladen wurden. Zeit, Ort und Tagesordnung wurden öffentlich in der Oldenburgischen Volkszeitung bekanntgegeben. Die Beschlussfähigkeit wurde festgestellt.

einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 14, Nein-Stimmen: 0, Enthaltungen: 0

2. Genehmigung des Protokolls von der Sitzung am 22.10.2024

Das Protokoll wird genehmigt.

einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 11, Nein-Stimmen: 0, Enthaltungen: 3

**3. Masterplan Brockdorf – Vorstellung der Vorentwurfsplanung
Vorlage: 65/043/2024**

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßte der Vorsitzende Frau Margret Eckhoff und Herrn Michael Meyer vom Planungsbüro K2 PLAN.

Die Verwaltung erläuterte, dass im Zuge der Leistungsphase 2 HOAI von dem mit der Planung beauftragtem Büro K2 PLAN weitere Vorentwürfe zum Masterplan Brockdorf erarbeitet wurden. Die Planungskonzepte wurden jeweils mit Vertretern der einzelnen Einrichtungen sowie mit den zuständigen Mitarbeitern der Verwaltung anhand einer Bedarfsanalyse und des gestellten Raumbedarfes unter Berücksichtigung der Standortfaktoren, Kosten und Nachhaltigkeitsaspekte entwickelt. Aus diesen Gesprächen ergaben sich lösungsorientierte und zielführende Ansätze, die in der Planung mit einfließen konnten.

Anhand einer Präsentation erläuterte Herr Meyer die jeweiligen Bauabschnitte. Ziel sei es, die Einrichtungen des Kindergartens, der Grundschule und des Sportvereines ganzheitlich zu betrachten und ortsbildprägend einzufügen.

- **Kindergarten St. Maria Goretti**

- Neubau eines Kindergartens mit Sicherstellung einer ausreichenden Anzahl an Betreuungsplätzen und Anpassung an pädagogische Standards.
- Neubau einer Mensa mit Möglichkeit zu multifunktionaler Nutzung (inkl. Nutzung der Mensa durch die Grundschule)

Im Zuge des ursprünglichen Raumbedarfes für den Neubau wurde in 2021 von einem Bedarf von 3 + 1 (3 Kindergartengruppen und eine Krippengruppe) ausgegangen. Diese Annahme basierte auf der damaligen Wohnbau- und Einwohnerzahlentwicklung. Zwischenzeitlich haben sich diesbezüglich jedoch mehrere Faktoren verändert (u. a. demografische Daten), die eine Anpassung des geplanten Bedarfes auf 2 + 1 als sachgerecht erscheinen lassen, zumal dadurch bereits mehr als 20 neue Betreuungsplätze geschaffen werden. Dies entspricht nicht nur der aktuellen Situation, sondern verhindert auch eine mögliche Überkapazität.

- **Grundschule Brockdorf**

Um- und Anbau an das bestehende Schulgebäude, Anpassung an moderne pädagogische Konzepte (Lernhausprinzip), Berücksichtigung der Ganztagsbetreuung und Inklusion, Neubau Mensa – siehe oben.

- **Sportverein Grün-Weiß Brockdorf**

Um- und Anbau bzw. Aufstockung des bestehenden Vereinsgebäudes, Schaffung von multifunktionalen Einrichtungen zur Realisierung des Raum- und Platzbedarfs.

Zum zeitlichen Ablauf der Baumaßnahmen teilte Herr Meyer mit:

- 1. Quartal 2025 Bauantrag, anschließend Ausführungsplanung und Ausschreibung
- Erste Vergabe von Gewerken Ende 2025, Abbruch und Baubeginn Ende 2025/Anfang 2026
- Bauablauf grundsätzlich in zwei Bauabschnitten je 2 Jahre, 1. Bauabschnitt 2025/2026/2027, 2. Bauabschnitt 2028-2029.

Die Baukosten aus der Kostenschätzung (November 2024) wurden mit ca. 11 Mio. € beziffert.

Beratungsverlauf:

Die Verwaltung erläuterte auf entsprechende Anfrage, dass das Beachvolleyballfeld am jetzigen Standort nicht verbleiben könne. Mit dem Verein wurde ein Alternativstandort geprüft, der jedoch nach Auffassung des Vereins nicht optimal sei. Ein weiterer Alternativstandort sei problematisch, da auf dieser Fläche während der Bauzeit vermutlich eine Containeranlage aufgestellt werden soll.

Herr Meyer erläuterte auf entsprechende Anfragen, dass die endgültige Zahl und Standorte der PKW-Einstellplätze sowie Fahrradabstellplätze im weiteren Verfahren festgelegt werden und die Flachdachkonstruktionen statisch für mögliche Erweiterungen ausgelegt seien. In diesem Zusammenhang erläuterten Herr Meyer sowie die Verwaltung die Wärmeversorgung der Gebäude mittels Wärmepumpen, die vorgesehene Dachbegrünung sowie die Anordnung der PV-Anlagen.

Bürgermeisterin Dr. Voet führte auf Nachfrage aus, dass über eine evtl. Kostenbeteiligung des Sportvereins an bisher im Bestand nicht vorhandenen, kleinteiligen Gebäudeteilen, noch zu beraten sei. Man sei hierzu mit dem Sportverein im Gespräch.

Beschlussvorschlag:

Der vorgestellten Vorentwurfsplanung zum Masterplan Brockdorf wird zugestimmt. Die weiterführenden Planungsleistungen bis zur Vorbereitung der Vergaben sollen fortgeführt werden. Die entsprechenden Haushaltsmittel sind bereitzustellen.

einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 14, Nein-Stimmen: 0, Enthaltungen: 0

4. Neubau eines Hallenbades in Lohne; Vorstellung der Vorentwurfsplanung Vorlage: 65/044/2024

Die Verwaltung erläuterte, dass von dem mit der Generalplanung beauftragtem Planungsbüro KRIEGER Architekten | Ingenieure in der Leistungsphase 2 HOAI die Grundlagen des Projektes konkretisiert und die ersten Entwurfsideen zur Vorplanung ausgearbeitet wurden. In einer Informations- und Austauschveranstaltung am 04.11.2024 wurden den Mitgliedern des Arbeitskreises und den Nutzern eine Übersicht über die geplante Struktur, die Funktionen und den gestalterischen Rahmen des Neubaus vorgestellt.

Anhand einer Präsentation erläuterte die Verwaltung ausführlich die nachfolgend aufgeführten Punkte:

- Architektonische Gestaltung: Übersicht über die geplante Gebäudearchitektur, Raumaufteilung und Funktionalitäten u. a. des Schwimmbeckens, Lehrbeckens, Umkleiden, Technikräume etc.
- Energetisches Konzept: Erste Ansätze zur Umsetzung energetischer Anforderungen, inkl. geplanter nachhaltiger Energienutzung
- Außenanlagen: Gestaltung der Außenanlagen mit geplanten Grünflächen, Parkplätze, Zugangsbereiche und Regenentwässerung

Von der Verwaltung wurde erläutert, dass aufgrund der aktuellen Kostenschätzung die Baukosten mit 25,35 Mio. € kalkuliert werden.

Zum Zeitplan erläuterte die Verwaltung:

- Beginn der Entwurfsplanung im November 2024
- Bauantragstellung im Juli/August 2025
- (erwartete) Baugenehmigung im Januar 2026
- Baubeginn im März/April 2026
- Fertigstellung/Übergabe im Frühjahr 2028
- Inbetriebnahme/Eröffnung im Sommer 2028

Beratungsverlauf:

Die Verwaltung erläuterte auf entsprechende Anfrage, dass großer Wert auf den Einbau hochwertiger Akustikelemente gelegt werde. Weitere Details wie z. B. eine Einstiegshilfe für Gehbehinderte würden bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

Der vorgestellten Vorentwurfsplanung des Bauprojektes „Neubau Hallenbad Lohne“ wird zugestimmt. Die Weiterbeauftragung der Planungsleistungen bis zur Vorbereitung der Vergaben sollen fortgeführt werden. Die entsprechenden Haushaltsmittel sind bereitzustellen.

einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 14, Nein-Stimmen: 0, Enthaltungen: 0

**5. Bebauungsplan Nr. 150A für den Bereich „Südlich An den Schanzen“;
a) Beratung der während der dritten erneuten öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 a Abs. 3 BauGB vorgetragenen Anregungen
b) Satzungsbeschluss
Vorlage: 61/036/2024**

Von der Verwaltung wurde erläutert, dass der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 150A für den Bereich „Südlich An den Schanzen“ sowie die Begründung hierzu vom 07.10.2024 bis zum 27.10.2024 im Rathaus der Stadt Lohne öffentlich ausgelegt waren. Es wurden keine Stellungnahmen von privater Seite vorgebracht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Planung informiert und ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die Stellungnahmen und Abwägungsempfehlungen wurden von der Verwaltung erläutert und sind dem Protokoll als Anlage beigefügt.

Beratungsverlauf:

Die Verwaltung erläuterte auf entsprechende Anfrage, dass im Zuge des Straßenbaus der Einbau von Bauminseln zur Verkehrsberuhigung vorgesehen sei.

Beschlussempfehlung:

- a) Den Vorschlägen der Verwaltung zur Behandlung der während der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden vorgetragenen Stellungnahmen unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange wird zugestimmt.
- b) Der Bebauungsplan Nr. 150A für den Bereich „Südlich An den Schanzen“ und die Begründung wird als Satzung beschlossen

einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 12, Nein-Stimmen: 0, Enthaltungen: 2

**6. Zustimmung zu Bauvorhaben;
Nutzungsänderung von einem Lagerraum zu Büroräumen, Brägeler Straße
110
Vorlage: 65/045/2024**

Die Verwaltung erläuterte, dass die Genehmigung zur Nutzungsänderung von einem Lager-
raum zu Büroräumen auf dem Grundstück Brägeler Straße 110 beantragt wurde.

Gemäß den Antragsunterlagen ist es geplant im ersten Obergeschoss eines TK-Lagers ein
ca. 470 m² großen Lagerraum zu elf Büros und drei Umkleiden umzubauen. Der für den Bü-
rotrakt benötigte zweite Rettungsweg soll durch eine Außentreppe an der Westseite des Ge-
bäudes realisiert werden.

Entsprechend den eingereichten Unterlagen werden keine neuen Arbeitsplätze geschaffen,
sondern die aktuelle Bürosituation entzerrt, sodass keine weiteren Einstellplätze notwendig
sind.

Das Bauvorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich der Stadt Lohne und ist planungsrecht-
lich gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

Das Flurstück 264/21, Flur 22 liegt im Ortsteil Nordlohne und wird im Flächennutzungsplan
`80 der Stadt Lohne als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Beratungsverlauf:

Zu diesem Beratungsgegenstand gab es keine Wortbeiträge.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zur Nutzungsänderung von einem Lagerraum zu Büroräumen auf dem
Grundstück Brägeler Straße 110 wird erteilt.

einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 10, Nein-Stimmen: 0, Enthaltungen: 4

**7. Zustimmung zu Bauvorhaben;
Errichtung eines Altenteilerwohnhauses mit Nebengebäude; Am Sillbruch
24
Vorlage: 65/046/2024**

Die Verwaltung erläuterte, dass die Genehmigung zur Errichtung eines Altenteilerwohnhaus-
ses mit Nebengebäude auf der Hofstelle Am Sillbruch 24 beantragt wurde.

Gemäß den Antragsunterlagen soll östlich des vorhandenen Wohnhauses ein Altenteiler-
wohnhaus mit einer Grundfläche von ca. 134 m² entstehen. Angrenzend an das Wohnhaus
ist eine ca. 90 m² große Garage inkl. Hausanschlussraum und Abstellraum geplant.

Entsprechend den eingereichten Unterlagen, soll der geplante Altenteiler durch einen
Pflanzstreifen nördlich und östlich vom vorhandenen Acker abgegrenzt werden. Dies stellt
gleichzeitig die Ersatzmaßnahme für den Eingriff in den Naturhaushalt dar.

Das Bauvorhaben liegt im Außenbereich der Stadt Lohne und ist planungsrechtlich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen.

Das Flurstück 145/1 Flur 7 liegt im Ortsteil Bokern - Ost und wird im Flächennutzungsplan `80 der Stadt Lohne als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Beratungsverlauf:

Zu diesem Beratungsgegenstand gab es keine Wortbeiträge.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zur Errichtung eines Altenteilerwohnhauses mit Nebengebäude auf der Hofstelle Am Sillbruch 24 wird erteilt.

einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 14, Nein-Stimmen: 0, Enthaltungen: 0

8. Mitteilungen und Anfragen

8.1. Vorsitz in der Sitzung des UBS am 10.12.2024

Vom Vorsitzenden wurde mitgeteilt, dass er in der nächsten Sitzung aus beruflichen Gründen verhindert sei und die Sitzung daher vom stellvertretenden Vorsitzenden, Herrn Rohe, geleitet werde.

Dr. Henrike Voet
Bürgermeisterin

Fabio Maier
Vorsitzender

Franz-Josef Bornhorst
Protokollführer