

**30. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Gewerbegebiet Grasberg West“;
hier: frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Mit Bekanntmachung vom 19.12.2020 wurde zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung für die oben genannten Planverfahren eingeladen. Hierzu werden am 18.1.2021 drei Informationsveranstaltungen im Sitzungssaal des Rathauses durchgeführt.

Die erste Veranstaltung findet am 18.1.2021 von 9.00 Uhr bis 10.30 Uhr statt.

Anwesend hierbei sind:

- Bürgermeisterin Schorfmann
- AgV. Ritthaler
- der Unterzeichnende, zugl. als Protokollführer

- Frau Renneke vom Planungsbüro Instara

- Herr Claus Meyer, als Vertreter der Firma Schausberger Immobilien

- Zuhörer gemäß anliegender Anwesenheitsliste

Bürgermeisterin Schorfmann begrüßt alle Anwesenden und stellt kurz die Verfahrensbeteiligten für das oben genannte Bauleitplanverfahren vor. Ferner weist sie auf die einzuhaltenden Mindestabstände und die Notausgangssituation im Hinblick auf die Schließung des Rathauses hin.

AgV. Ritthaler stellt daraufhin den Anlass und die grundsätzlichen Ziele der vorgesehenen Bauleitplanung und der heutigen frühzeitigen Bürgerbeteiligung vor. Der Planbereich wird von ihm anhand einer Karte dargestellt. Ziel der heutigen Veranstaltung ist eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit parallel zur frühzeitigen Beteiligung aller betroffenen Behörden.

Planungsanlass ist u.a. das Vorhaben der EDEKA bzw. des Investor, einen neuen Standort für den vorhandenen Markt in dem Plangebiet zu errichten. Weiterhin gibt es den Bedarf und das Interesse verschiedener Gewerbebetreibende nach Gewerbegrundstücken in Grasberg für die künftige Entwicklung ihres Betriebes. Daher ist Ziel der heute vorzustellenden Planung, ein Sondergebiet für den Einzelhandel sowie weitere Gewerbeflächen in dem aufgezeigten Bereich zu entwickeln. AgV. Ritthaler weist darauf hin, dass für die Planung zunächst weitere Gutachten erforderlich sind. Insbesondere werden noch ein Schall- und ein Verkehrsgutachten erstellt, ein Einzelhandelskonzept ist bereits beauftragt. Ein erstes Vorgespräch mit dem Nds. Straßenbauamt in Verden ist bereits erfolgt, da die Gewerbeflächen an der Landesstraße liegen.

Für die Bauleitplanung ist eine Anpassung im Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Osterholz erforderlich. Entsprechend wurde von der Gemeinde Grasberg ein Antrag auf Zielabweichung gestellt. Ferner wird aktuell ein Kommunales Einzelhandelskonzept erstellt, wobei die hierfür zugrunde liegenden Berechnungen erneut aktualisiert werden. Es wird davon ausgegangen, dass das Gutachten im Februar '21 vorliegt.

Im Zusammenhang mit der Planung ist auch die Lage des zentralen Versorgungsbereiches für die Gemeinde zu überprüfen und anzupassen. Bislang umfasst der zentrale Versorgungsbereich noch den alten Lebensmittelmarkt (ehemals NP-Markt) an der Speckmanstraße. Wenn der zentrale Versorgungsbereich neu festgelegt wird, wird dieser alte Bereich voraussichtlich entfallen.

Im Bereich der Wörpedorfer Vorweiden ist im RROP des Landkreises ein Vorranggebiet für die Erholung Natur und Landschaft dargestellt, was AgV. Ritthaler anhand einer Karte verdeutlicht. Ferner zeigt er die Grenze des zentralen Siedlungsgebietes und die aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplanes auf. Er verweist ferner auf die Darstellungen des bereits gültigen Bebauungsplanes Nr. 14 sowie dessen erste Änderung und erläutert den Änderungsbereich für das geplante Sondergebiet Einzelhandel und die weitergehenden Darstellungen für künftige Gewerbeflächen in einem gemeinsamen Bebauungsplan.

Das Plangebiet soll auch über eine Rad- und Fußwegverbindung zum Wirtschaftsweg Ützenburg angeschlossen werden. Für das Gebiet ist eine Eingrünung zum Wirtschaftsweg und zu den weiteren landwirtschaftlichen Flächen eingeplant, die auch als Abgrenzung zur Landschaft dient.

AgV. Ritthaler weist als Ausblick für die nächsten Planungsschritte darauf hin, dass die im Rahmen der Beteiligungsverfahren eingehenden Stellungnahmen ausgewertet und dem Rat vorgelegt werden. Die umweltrelevanten Belange werden ebenfalls in diesem Verfahren eingehend untersucht. Die weiteren Beratungen erfolgen in öffentlichen Sitzungen.

Im Anschluss werden Rückfragen durch die anwesenden Zuhörer gestellt.

Zunächst regt ein Zuhörer an, die innere Erschließungsstraße zusätzlich noch so an den Rand des Gebietes zu führen, dass später eine Erweiterung des Planbereiches in Richtung Lilienthal möglich ist.

Eine Zuhörerin erkundigt sich, ob der Hochwasserschutz hinreichend berücksichtigt wird. Sie weist darauf hin, dass bei einer Realisierung der Planung zusätzliche Versiegelungen erfolgen und hinterfragt, wo das sonst auf diesen Flächen anstehende Wasser abfließen und versickern soll.

AgV. Ritthaler erläutert, dass dieser Punkt im Verfahren noch untersucht wird. Es sei davon auszugehen, dass ein Regenrückhaltebecken im Rahmen der Erschließung angelegt werden muss, das ausreichend Stauraum vorweist, um mögliche Oberflächenwasserprobleme zu berücksichtigen.

Die Anwohnerin weist darauf hin, dass sie und alle weiteren Nachbarn am Wiesendamm keine Elementarschadenversicherung mehr besitzen, nachdem die Versicherungen ihnen diese bei einem vorherigen Hochwasserereignis gekündigt hatten. Daher befürchtet sie, durch eine zusätzliche Versiegelung der Wörpedorfer Vorweiden weitere Oberflächenwasserprobleme für ihre Grundstücke.

Bürgermeisterin Schorfmann gibt den Hinweis, dass grundsätzlich jeder Grundstückseigentümer eines bebauten Grundstückes die Versickerung des Oberflächenwassers auf eigenem Grundstück sicherstellen muss. Bei dem Baugebiet Am Findorffhof habe man feststellen müssen, dass bei Altanliegern des angrenzenden älteren Baugebietes sich das Oberflächenwasser zuvor auch auf noch landwirtschaftliche Flächen ableitete und es zu Problemen kam, als das Neubaugebiet entstanden sei und damit den Abfluss verhinderte. Daher erinnert sie nochmals daran, dass der Grundstückseigentümer für die Versickerung des auf seinem Grundstück anfallenden Oberflächenwassers verantwortlich sei.

Frau Renneke bedankt sich für den Hinweis der Anwohnerin und erläutert ergänzend, dass eine zentrale Rückhaltung im Rahmen der Bauleitplanung untersucht wird. Sie weist auf den Umweltdienst Niedersachsen hin, der gute Kartengrundlagen für solche Fragen zur Verfügung stellt. Durch die Neubauplanung für den Bereich soll es auf keinen Fall zu einer Verschlechterung für die Oberflächenentwässerung bei den Grundstücken am Wiesendamm kommen.

Von einem Anwohner wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass man unterscheiden muss, ob es sich um Oberflächenwasser oder um Grundwasser handelt. Nach seiner Wahrnehmung steht auf den Flächen in erster Linie das Oberflächenwasser, das nicht schnell genug in den Untergrund versickern kann, während die Bodenschichten darunter trocken sind.

Eine weitere Anwohnerin berichtet in diesem Zusammenhang davon, dass sie selber auf ihrem Grundstück umfangreiche Maßnahmen zur Vorhaltung einer solchen Entwässerung des Oberflächenwassers schaffen musste.

Eine weitere Anwohnerin weist darauf hin, dass die Fläche des künftigen Gewerbegebietes nach dem RROP des Landkreises in einem Vorranggebiet für Natur und Landschaft liegt. Ferner wurde nach Ihrer Kenntnis der Bereich des FFH Gebietes an der Wörpe verkleinert. Daher fragt sie, welches Konzept die Gemeinde für eine künftige Entwicklung und Wohnbebauung anstrebt. Eine Wohnbebauung im Bereich der Wörpedorfer Vorweiden sei mit dieser Planung ihrer Ansicht nach nicht mehr möglich.

AgV. Ritthaler stellt hierzu klar, dass der Bereich des FFH-Gebietes an der Wörpe nicht verkleinert wurde. Der Flusslauf der Wörpe und die Kompensationsflächen der Gemeinde entlang der Wörpe sind in der neuen Schutzgebietsverordnung des Landkreises aufgenommen worden. Damit wurden die Schutzflächen im Vergleich zur vorherigen Ausweisung erheblich erweitert.

Ferner weisen zwei Anwohnerinnen darauf hin, dass nach ihrer Ansicht der Standort für den neuen EDEKA-Markt nicht zentral bzw. siedlungsnah genug liegen wird. Der Markt liege neben gewerblichen Flächen und nicht - wie aktuell - in der unmittelbaren Nähe zu Wohnbebauung.

Bürgermeisterin Schorfmann geht kurz auf die stabile Entwicklung der Bevölkerungszahl der Gemeinde und die Erhaltung der Infrastruktur in den letzten Jahren ein. Sie weist darauf hin, dass sich der frühere Gewerbebereich An der Mühle aktuell zu Flächen für den Wohnungsbau entwickelt und somit schon in unmittelbare Nähe eines neuen EDEKA Marktes rückt. Ferner ist durch die Anbindung des Gebietes zum Wirtschaftsweg eine sehr gute Erreichbarkeit zu Fuß oder mit dem Rad von der Landesstraße – über vorhandene Radwegefläche - als auch über die Bereiche Ützenburg (aus Baugebiet beidseitig Findorffstraße) und den Wiesendamm gegeben, für den der Markt dann näher liegt.

Herr Meyer von der Firma Schausberger Immobilien weist darauf hin, dass nach seiner Einschätzung auch künftig genügend Laufkundschaft den Markt ansteuern wird. Die großen Einkaufsmärkte in anderen Kommunen liegen ebenfalls an den Hauptverkehrsstraßen. Für einen zukunftsfähigen Markt sei eine ausreichende Größe mit einem guten Parkplatzangebot für verschiedene Fahrzeuge und Fahrräder wichtig. Er betont gleichzeitig, dass der neue EDEKA Markt auch zu Grasberg passen müsse und gibt ergänzende Hinweise zu den heutigen Ansprüchen der Verbraucher an Versorgungsmärkte.

Die Anwohnerin weist nochmals darauf hin, dass nach ihrer Ansicht nach ein Widerspruch in der Planung des Gewerbegebietes und der Darstellung im RROP als Vorrangfläche für Natur und Landschaft steht. Sie kritisiert, dass eine Wohnbebauung in diesem Bereich künftig nicht mehr möglich sein wird, wenn dort ein Gewerbegebiet entsteht.

Frau Renneke erläutert, dass schon Mitte der 90er Jahre bei der Umplanung des alten Bebauungsplanes Nr. 10 (Wiesendamm) in die Bebauungspläne 23, 24 und 25 über die künftige Entwicklung und die mögliche Verkehrsführung einer Entlastungsstraße vom Wiesendamm aus in Richtung Wörpedorfer Straße diskutiert wurde. Seinerzeit wurde die klare Entscheidung getroffen, eine solche Verkehrsanbindung und eine weitere Wohnbebauung in Wörpedorf nicht vorzusehen. Sie betont, dass nur der Bereich des künftigen Gewerbegebietes in dem Vorranggebiet nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm liegt. Der Einzelhandelsstandort liegt bereits auf ausgewiesener Gewerbefläche.

Ein weiterer Anwohner erkundigt sich, warum der aktuelle EDEKA Markt nicht mehr den heute geltenden Ansprüchen genügt. Hierzu erklärt Herr Meyer, dass der alte EDEKA Markt vor vielen Jahren konzipiert wurde und heute veränderte Ansprüche zu berücksichtigen sind. Beispielsweise gab es zur damaligen Zeit noch keine Bio- oder Vegane-Produkte im Angebot. Ferner haben sich die Ansprüche der Verbraucher in Bezug auf die Gemüse- und Bedientheken im Frischwarenbereich (z. B. Fleisch, Wurst und Käse) geändert. Der Platzbedarf in Vorkassenzonen ist heute auch anders zu bewerten und zu gestalten, da hier Bereiche mit Aufenthaltsqualität gewünscht werden.

Auf ergänzende Rückfrage, wie viele Arbeitsplätze im Vergleich zum alten Markt am neuen Markt mehr geschaffen werden können, erklärt Herr Meyer, dass konkrete Zahlen noch nicht feststehen, aber auf jeden Fall mehr Arbeitsplätze als beim bisherigen Markt entstehen. Allein durch die größere Fläche wird auch mehr Personal erforderlich.

Auf die ergänzende Rückfrage im Hinblick auf eine Nachnutzung des früheren NP Marktes erläutert Herr Meyer, dass hier bauliche Veränderungen erfolgen müssen und ggf. auch über eine Nachnutzung in Richtung Wohnbebauung nachgedacht werden könnte. Konkrete Überlegungen sind derzeit noch nicht spruchreif.

Auf Rückfrage einer Anwohnerin, ob der vorhandene EDEKA Markt noch erweiterbar wäre, um das heute notwendige Angebot abdecken zu können, erläutert Herr Meyer, dass dies nicht möglich sei, weil dafür das Grundstück zu klein ist. Die notwendigen Parkplätze können auch nicht auf anderen Grundstücken dargestellt werden.

Bürgermeisterin Schorfmann ergänzt, dass die aktuelle Situation beim EDEKA Markt offensichtlich bereits schwierig sei; insbesondere für den Anlieferverkehr, die Warenlagerung, Pfandrücknahme und künftige Optionen und bemerkt ergänzend, dass die Grundstücke für den Lidl- und Aldi- Markt in den vorhandenen Bebauungsplänen auf jeweils 1.000 m² Verkaufsfläche begrenzt sind.

Ein weiterer Zuhörer erkundigt sich, ob bekannt sei, woher die Kunden kommen, die im aktuellen EDEKA Markt einkaufen (nur Grasberger oder wie hoch ist der Anteil auswärtiger Kunden?). Herr Meyer erläutert, dass konkrete Datenerhebungen hierzu nicht vorliegen.

AgV. Ritthaler bemerkt, dass in Rahmen der Beteiligung des Kommunalverbundes und der weiteren Kommunen solche Fragestellungen erörtert werden. Wichtig sei, die Kaufkraft in der Gemeinde Grasberg abzubilden, um daran angepasst die Größe des Einkaufsmarktes auch begründen zu können.

Auf die ergänzende Rückfrage, ob Untersuchungen vorliegen, inwieweit die Kunden zu Fuß, mit Fahrrad oder mit Auto den EDEKA Markt aufsuchen, erläutert Herr Meyer, dass dies sehr unterschiedlich zu betrachten ist. Konkrete Untersuchungen liegen nicht vor, aber es sei durchaus vorstellbar, dass solche Verhaltensmuster auch abhängig sind von Witterung und verschiedenen weiteren Einflüssen. Größere Einkäufe werden in der Regel nur mit dem Fahrzeug erfolgen.

Eine weitere Anwohnerin erkundigt sich, ob die an der Wörpedorfer Straße vorhandenen Bäume in Höhe des neu geplanten Bereiches entfernt werden müssen.

Hierzu erläutern AgV. Ritthaler und Frau Renneke, dass konkrete Aussagen hierzu noch nicht gegeben werden können. Es habe eine aktuelle Einmessung in dem Bereich stattgefunden. Nun können die weiteren konkreten Untersuchungen und Planungen dazu erfolgen, wobei das Ziel einer Planung grundsätzlich immer sei, Eingriffe für Natur und Landschaft zu vermeiden.

Eine konkrete Umweltprüfung wird noch über das Büro Instara durchgeführt. Dieses wird auch über den Landkreis Osterholz als beteiligte Behörde für den Bereich Naturschutz überprüft.

Durch einen Zuhörer wird gefragt, ob konkrete Anfragen für die weiteren Gewerbeflächen in dem Bereich vorliegen.

AgV. Ritthaler erläutert, dass schon verschiedene Gewerbetreibende angefragt haben und durchaus ein großes Interesse zu verzeichnen ist, auch von örtlichen Gewerbetreibenden.

Eine Anwohnerin erkundigt sich nach der künftigen maximalen Dezibel Zahl, die im Bebauungsplan festgesetzt werden soll.

AgV. Ritthaler erklärt, dass dies noch nicht feststeht und zunächst das Schallgutachten erarbeitet werden muss.

Eine Zuhörerin erkundigt sich, was mit dem aktuellen EDEKA Markt später vorgesehen sei und ob eine Nachnutzung bereits feststeht.

Herr Meyer erklärt, dass in dem Bebauungsplan ein Sondergebiet ausgewiesen sei und somit eine Wohnbebauung in dem Bereich aktuell nicht zulässig wäre. Ferner wäre eine weitere Verkaufsstelle für Lebensmittel künftig nicht zulässig. Es ist aber durchaus ein Grundstück, das für anderen Einzelhandel oder gewerbliche Projekte nutzbar sein könnte. Konkrete Überlegungen für eine Nachnutzung gibt es aktuell aber noch nicht.

AgV. Ritthaler ergänzt, dass insbesondere auch das in Arbeit befindliche Einzelhandelskonzept hierzu Aussagen geben könne, welche Art von Gewerbeentwicklung in diesem Bereich als sinnvoll anzusehen sei.

Im Anschluss weist eine Anwohnerin darauf hin, dass noch eine Unterschriftenliste von Anwohnern des Wiesendamms an Bürgermeisterin Schorfmann übergeben werden soll, mit der man sich ausdrücklich gegen die weitere Bauleitplanung für den Bereich ausspricht.

Abschließend bedankt sich AgV. Ritthaler für die Teilnahme an der heutigen Versammlung und schließt diese um 10.30 Uhr.

Aufgestellt Grasberg, den 18.01.2021

Im Auftrag



(Koppen)

Anlage: Anwesenheitsliste

Lü Schreibd / Koppen / Vermerk 30. Änderung des FNP und B-Plan 51 Gewerbegebiet Grasberg West frühzeitige Bürgerbeteiligung am 18.1.2021, 9.00 Uhr

I. Vermerk

**30. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Gewerbegebiet Grasberg West“;
hier: frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Mit Bekanntmachung vom 19.12.2020 wurde zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung für die oben genannten Planverfahren eingeladen. Hierzu werden am 18.1.2021 drei Informationsveranstaltungen im Sitzungssaal des Rathauses durchgeführt. Die erste Veranstaltung fand dazu heute von 9.00 Uhr bis 10.30 Uhr statt.

Diese zweite Veranstaltung findet ab 15.00 Uhr bis 16.50 Uhr statt.

Anwesend hierbei sind:

- Bürgermeisterin Schorfmann
- AgV. Ritthaler
- der Unterzeichnende, zugl. als Protokollführer
- Herr Lohreit vom Planungsbüro Instara
- Zuhörer gemäß anliegender Anwesenheitsliste

Bürgermeisterin Schorfmann begrüßt alle Anwesenden und stellt kurz die Verfahrensbeteiligten für das oben genannte Bauleitplanverfahren vor. Ferner weist sie auf die einzuhaltenden Mindestabstände und die Notausgangssituation im Hinblick auf die Schließung des Rathauses hin.

AgV. Ritthaler stellt daraufhin den Anlass und die grundsätzlichen Ziele der vorgesehenen Bauleitplanung und der heutigen frühzeitigen Bürgerbeteiligung vor. Der Planbereich wird von ihm anhand einer Karte dargestellt. Ziel der heutigen Veranstaltung ist dabei eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit parallel zur frühzeitigen Beteiligung aller betroffenen Behörden.

Planungsanlass ist u.a. das Vorhaben der EDEKA bzw. des Investor, einen neuen Standort für den vorhandenen Markt in dem Plangebiet zu errichten. Weiterhin gibt es den Bedarf und das Interesse verschiedene Gewerbebetreibende nach Gewerbegrundstücken in Grasberg für die künftige Entwicklung ihres Betriebes. Daher ist Ziel der heute vorzustellenden Planung, ein Sondergebiet für den Einzelhandel sowie weitere Gewerbeflächen in dem aufgezeigten Bereich zu entwickeln. AgV. Ritthaler weist darauf hin, dass für die Planung zunächst weitere Gutachten erforderlich sind. Insbesondere werden noch ein Schall- und ein Verkehrsgutachten erstellt, ein Einzelhandelskonzept ist bereits beauftragt. Ein erstes Vorgespräch mit dem Nds. Straßenbauamt in Verden sei bereits erfolgt, da die Gewerbeflächen an der Landesstraße liegen.

Für die Bauleitplanung ist eine Anpassung im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Osterholz erforderlich. Entsprechend wurde von der Gemeinde Grasberg ein Antrag auf Zielabwei-

chung gestellt. Ferner wird aktuell ein Kommunales Einzelhandelskonzept erstellt, wobei die hierfür zugrunde liegenden Berechnungen noch aktualisiert werden müssen. Es ist davon auszugehen, dass das Gutachten im Februar '21 vorliegt.

Im Bereich der Wörpedorfer Vorweiden ist im RROP des Landkreises ein Vorranggebiet für Erholung in Natur und Landschaft dargestellt, was AgV. Ritthaler anhand einer Karte verdeutlicht. Ferner zeigt er die Grenze des zentralen Siedlungsgebietes und die aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplanes auf. Er verweist ferner auf die Darstellungen des bereits gültigen Bebauungsplanes Nr. 14 sowie dessen erste Änderung und erläutert den Änderungsbereich für das geplante Sondergebiet Einzelhandel und die weitergehenden Darstellungen für künftige Gewerbeflächen in einem gemeinsamen Bebauungsplan.

Das Plangebiet soll auch über eine Rad- und Fußwegverbindung zum Wirtschaftsweg angeschlossen werden. Für das Gebiet wird eine Eingrünung zum Wirtschaftsweg und zu den weiteren wirtschaftlichen Flächen eingeplant.

AgV. Ritthaler weist als Ausblick für die nächsten Planungsschritte darauf hin, dass die im Rahmen der Beteiligungsverfahren eingehenden Stellungnahmen ausgewertet und dem Rat vorgelegt werden. Die umweltrelevanten Belange werden ebenfalls in diesem Verfahren eingehend untersucht. Die weiteren Beratungen erfolgen in öffentlichen Sitzungen.

Im Anschluss an diese Ausführungen wird den anwesenden Zuhörern Gelegenheit für Rückfragen gegeben.

Auf entsprechende Rückfrage wird von Herrn Ritthaler zunächst der Hinweis gegeben, dass eine Prüfung auf den betroffenen Flächen durch einen Biologen vorgenommen wurde.

Eine Zuhörerin erklärt, dass sie aufgrund der bisherigen Erfahrungen und Probleme mit Hochwasser die Sorge hat, dass durch die weitere Versiegelung der Flächen in Wörpedorf weitere Probleme mit Hochwasser entstehen und insbesondere die Grundstücke am Wiesendamm Schäden an Gebäuden und Grundstücke zu befürchten sind.

AgV. Ritthaler erläutert, dass die Untersuchungen auch im Hinblick auf eine Auffüllung des Geländes für das Gewerbegebiet derzeit noch nicht abgeschlossen sind. Die Berechnungen werden im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung erfolgen und für die Ableitung des Oberflächenwassers entsprechende Lösungen erarbeitet.

Herr Lohreit unterstreicht, dass die überplanten Flächen nicht im Bereich des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Wörpe liegen. Die Höhe des Verdichtungsgrades für das Gewerbegebiet steht aktuell noch nicht fest. Dies wird Auswirkungen auf die weiteren Untersuchungen im Hinblick auf die Oberflächenwasserproblematik haben. Der Status quo darf für die weiteren Grundstücke insbesondere im Bereich des Wiesendamms nicht verschlechtert werden.

Ein Anwohner weist zu diesem Thema darauf hin, dass künftig mit weiteren Starkregenereignissen zu rechnen sei und bittet darum, dieses Thema genau zu überprüfen und auch künftige höhere Niederschlagswassermengen zu berücksichtigen. Seines Erachtens sei es wichtig, jetzt bereits mehr für den Hochwasserschutz zu tun, als dies nach den aktuell vorliegenden Zahlen- und Kartengrundlagen notwendig ist. Auch für die Gewerbebetriebe in dem neuen Gebiet dürfte es sonst später keine Chance geben, sich gegen Elementarschäden zu versichern.

AgV Ritthaler weist darauf hin, dass entsprechende Berechnungen für einen Ausgleich noch erfolgen. Ferner gibt es nach den Karten des Zentralverbandes der Versicherer für viele weitere Grundstücke in Grasberg keine Chance, sich gegen Hochwassergefahren zu versichern.

Als Weiteres weist der Zuhörer darauf hin, dass sich die Initiative „Lebensraum Grasberg“ gegründet hat und eine Stellungnahme zu dem beabsichtigten Bauleitplanverfahren abgegeben habe. Ferner erkundigt er sich nach dem geplanten Zielabweichungsverfahren vom bestehenden Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises.

Hierzu erklärt Bürgermeisterin Schorfmann, dass das vorhandene Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises 2011 neu festgesetzt wurde, aber seinerzeit eine starke Begrenzung der Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde erfolgt sei, obwohl die Gemeinde auf entsprechende Erweiterungsmöglichkeiten hingewiesen habe. Daher konnte mit dem Landkreis verabredet werden, dass ein Zielabweichungsverfahren für die weitere Entwicklung des Gewerbegebietes ermöglicht werden kann. In diesem Zusammenhang weist Bürgermeisterin Schorfmann auf die umfangreichen Bemühungen der Gemeinde in Bezug auf die Anpassung des Regionalen Raumordnungsprogramms hin.

Der Zuhörer erkundigt sich danach, warum eine Erweiterung des Gewerbegebietes Wörpedorfer Ring in Richtung Seehauser Straße nicht möglich sei.

Hierzu erklärt Bürgermeisterin Schorfmann, dass die Gemeinde seit Jahren umfangreiche Untersuchungen verschiedenster Suchräume für die Entwicklung eines Gewerbegebietes vorgenommen habe. Auch die angesprochene Fläche sei eingehend auf Eignung untersucht worden, um als Gewerbegebiet erschlossen werden zu können. Aufgrund der schwierigen Bodenverhältnisse durch anstehende Torfschichten konnte eine Umsetzung für diesen Bereich aber nicht erfolgen.

Von dem Zuhörer wird der Hinweis gegeben, dass die jetzt zur Planung beabsichtigte Fläche nicht in der Karte der potenziell geeigneten Gewerbeflächen, die der Landkreis 2018 erarbeitet habe, aufgenommen wurde.

Hierzu erläutert Bürgermeisterin Schorfmann, dass bislang auch keine Chance bestand, diese Fläche überhaupt zu erwerben. Der Grundstückseigentümer, mit dem die Gemeinde seit vielen Jahren im Gespräch ist, hat immer vehement einen Verkauf der Fläche abgelehnt. Daher wurde diese Fläche auch nicht weiter im RROP untersucht, da sie nicht zur Verfügung stand.

Von dem Zuhörer wird weitergehend gefragt, ob eine zwingende Notwendigkeit besteht, das geplante Sonder- und Gewerbegebiet zusammenzulegen. Er regt an zu überprüfen, ob der EDEKA Markt nicht auch am Kirchdamm, und zwar dort, wo der Neubau der Feuerwehr geplant sei, verlegt werden könne. Für die Feuerwehr könne der Neubau dann im Bereich des jetzt geplanten Sondergebietes für den EDEKA-Markt entstehen.

Hierzu erläutern Herr Lohreit und Bürgermeisterin Schorfmann, dass die am Kirchdamm zur Verfügung stehende Fläche nicht der Größe entspricht, die für den EDEKA Markt benötigt werde. Die Fläche für die Feuerwehr sei deutlich kleiner als die jetzt im Sondergebiet geplante Fläche an der Wörpedorfer Straße. Der Bereich der Änderung für den Bebauungsplan Nr. 9 wurde lediglich größer gefasst, weil dort eine alte Darstellung für eine Tennishalle vorhanden ist, die jetzt neu überplant wurde.

Der Zuhörer weist weitergehend auf mögliche Probleme hin, die durch die Zufahrt für das neue Gewerbegebiet für die Bewohner des auf der gegenüber liegenden Seite der Wörpedorfer Straße gelegenen Hofes entstehen können. Ferner sei keine ordnungsgemäße Anbindung durch einen Rad- und Fußweg für das neue Gewerbegebiet vorhanden.

Bürgermeisterin Schorfmann entgegnet, dass der Rad- und Fußweg auf der Südseite der Wörpedorfer Straße bis zum Gewerbegebiet verlängert werden könne. Ferner weist sie ausführlich auf die Notwendigkeiten und Bedürfnisse eines heute zeitgemäßen Marktes und die aktuell bereits bestehenden Probleme beim vorhandenen Markt hin. AgV Ritthaler ergänzt, dass die Situation mit der Einfahrt für den gegenüberliegenden Hof im Rahmen des weiteren Verfahrens geprüft wird.

Von dem Zuhörer wird die Sorge vorgebracht, dass der vorhandene EDEKA Markt nach einem Neubau als Bauruine stehen bleibt. Daher fragt er, ob die notwendige Erweiterung des Marktes nicht doch am Standort möglich sei, wenn der Betrieb Schmidt von der Gemeinde in das neue Gewerbegebiet umgesiedelt wird und der EDEKA Markt dann Erweiterungsmöglichkeiten auf diesem Grundstück erhält. Aus seiner Sicht sei die Notwendigkeit für eine Verlegung des Betriebes EDEKA zum neuen Standort noch nicht ausreichend überprüft und begründet worden.

Der Zuhörer weist weitergehend darauf hin, dass der neu geplante EDEKA Markt noch nicht in dem Versorgungsbereich enthalten sei, das für die Ansiedlung von Einzelhandel ausgewiesen ist.

Bürgermeisterin Schorfmann gibt den Hinweis, dass diese Kartendarstellung ohnehin aktualisiert werden muss, weil die bisherige Darstellung auch noch den alten EDEKA Markt an der Speckmannstraße (ehemals NP Markt) enthält. Dieser wird künftig entfallen, weil dort sicherlich kein neuer Lebensmittel- bzw. Einzelhandelsmarkt entstehen wird. Inwieweit diese Fläche anderweitig ggf. für Wohnbebauung genutzt werden könne, bedarf der Überprüfung.

Von dem Zuhörer wird nochmals auf das Problem der Wasserversickerung für das neue Gewerbegebiet hingewiesen. Bürgermeisterin Schorfmann erklärt, dass dies fachlich untersucht wird.

Von dem Zuhörer wird gefragt, ob bereits Ideen für eine Nachnutzung des derzeit vorhandenen EDEKA Marktes vorliegen. Bürgermeisterin Schorfmann erklärt, dass dies aktuell noch nicht der Fall sei.

Aus diesem Grund regt der Zuhörer an, einen Ideenwettbewerb ggf. über Studenten vorzunehmen. Auch von einer weiteren Zuhörerin wird darauf hingewiesen, dass es nicht sein dürfe, dass dort eine weitere Bauruine entsteht.

AgV. Ritthaler erklärt, dass die Firma EDEKA Überlegungen für eine Nachnutzung des NP Marktes anstellt. Die dortigen Eigentumsverhältnisse sind allerdings kompliziert. Aus dem noch aufzustellenden Einzelhandelskonzept werden Aussagen auch zu einer möglichen Nachnutzung des EDEKA Marktes erwartet. Der Neubau eines EDEKA Marktes an der Wörpedorfer Straße wird voraussichtlich erst in vier oder fünf Jahren erfolgen. Daher könne heute noch kein Gewerbetreibender verbindlich sagen, dass er in diesem Zeitraum später den vorhandenen Markt übernehmen und nutzen möchte.

Ein weiterer Zuhörer erkundigt sich, wie ein Ausgleich für die Versiegelung im Gewerbegebiet geplant sei.

AgV. Ritthaler erklärt, dass eine Kompensation in großen Teilen auf den angrenzenden Kompensationsflächen an der Wörpe möglich sein wird. Es stehen darüber hinaus weitere Kompensationsflächen bei Bedarf zur Verfügung.

Von diesem Zuhörer wird die Anregung vorgebracht, weitere Retentionsräume für Überschwemmungsflächen im Bereich der Wörpe oberhalb des Ortseingangs Richtung Wilstedt zu schaffen, um eine Entlastung bei Starkregenereignissen und Hochwassergefahren zu erzielen.

AgV. Ritthaler erläutert, dass zu solchen bestehenden Überlegungen weitere Prüfungen erfolgen.

Auf die Frage einer Zuhörerin, ob Grasberg bereits ein Kompensationsflächenkataster habe, erklärt Bürgermeisterin Schorfmann, dass die regelmäßige Fortschreibung der Kompensationsflächen über das Planungsbüro Instara zusammen mit der NLG vorgenommen wird. Ergänzend werden die Kompensationsflächen auch beim Landkreis geführt.

Auf Rückfrage eines Zuhörers, wie das weitere Planverfahren abläuft, erläutert AgV. Ritthaler, dass noch bis Ende Januar die Möglichkeit besteht, weitere Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Bür-

gerbeteiligung vorzubringen. Die vorgezogene Beteiligung der Behörden aktuell ebenfalls noch. Die Ergebnisse aus diesen Verfahren werden aufgearbeitet und ein Entwurf für die Bauleitplanung erarbeitet. Ferner werden die weiteren Gutachten, wie beispielsweise Schallgutachten und Verkehrsgutachten, sowie das Einzelhandelskonzept erarbeitet.

Die Beratung über einen Planentwurf wird voraussichtlich im April / Mai diesen Jahres in öffentlicher Sitzung des Bau- und Planungsausschusses erfolgen. Im Anschluss besteht erneut die Möglichkeit, im Rahmen der öffentlichen Auslegung Stellung zu dem Planverfahren zu nehmen.

Im Anschluss bedankt sich Bürgermeisterin Schorfmann für die Teilnahme und die Wortbeiträge und schließt diese Informationsveranstaltung.

Aufgestellt Grasberg, den 18.1.2021

Im Auftrag



(Koppen)

Anlage: Anwesenheitsliste

Lü Schreibd / Koppen / Vermerk 30. Änderung des FNP und B-Plan 51 Gewerbegebiet Grasberg West frühzeitige Bürgerbeteiligung am 18.1.21, 15.00 Uhr

I. Vermerk

30. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Gewerbegebiet Grasberg West“;
hier: frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Mit Bekanntmachung vom 19.12.2020 wurde zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung für die oben genannten Planverfahren eingeladen. Hierzu werden am 18.1.2021 drei Informationsveranstaltungen im Sitzungssaal des Rathauses durchgeführt. Die erste Veranstaltung wurde am Vormittag und die zweite heute Nachmittag durchgeführt.

Diese dritte Veranstaltung findet am 18.1.2021 von 19.00 Uhr bis 21.10 Uhr statt.

Anwesend hierbei sind:

- Bürgermeisterin Schorfmann
- AgV. Ritthaler
- der Unterzeichnende, zugl. als Protokollführer

- Herr Lohreit vom Planungsbüro Instara

- Zuhörer gemäß anliegender Anwesenheitsliste

Bürgermeisterin Schorfmann begrüßt alle Anwesenden und stellt kurz die Verfahrensbeteiligten für das oben genannte Bauleitplanverfahren vor. Ferner weist sie auf die einzuhaltenden Mindestabstände und die Notausgangssituation im Hinblick auf die Schließung des Rathauses hin.

AgV. Ritthaler stellt daraufhin den Anlass und die grundsätzlichen Ziele der vorgesehenen Bauleitplanung und der heutigen frühzeitigen Bürgerbeteiligung vor. Der Planbereich wird von ihm anhand einer Karte dargestellt. Ziel der heutigen Veranstaltung ist dabei eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit parallel zur frühzeitigen Beteiligung aller betroffenen Behörden.

Planungsanlass ist u.a. das Vorhaben der EDEKA bzw. des Investor, einen neuen Standort für den vorhandenen Markt in dem Plangebiet zu errichten. Weiterhin gibt es den Bedarf und das Interesse verschiedene Gewerbebetreibende nach Gewerbegrundstücken in Grasberg für die künftige Entwicklung ihres Betriebes. Daher ist Ziel der heute vorzustellenden Planung, ein Sondergebiet für den Einzelhandel sowie weitere Gewerbeflächen in dem aufgezeigten Bereich zu entwickeln. AgV. Ritthaler weist darauf hin, dass für die Planung zunächst weitere Gutachten erforderlich sind. Insbesondere werden noch ein Schall- und ein Verkehrsgutachten erstellt, ein Einzelhandelskonzept ist bereits beauftragt. Ein erstes Vorgespräch mit dem Nds. Straßenbauamt in Verden sei bereits erfolgt, da die Gewerbeflächen an der Landesstraße liegen.

Für die Bauleitplanung ist eine Anpassung im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Osterholz erforderlich. Entsprechend wurde von der Gemeinde Grasberg ein Antrag auf Zielabweichung gestellt. Ferner wird aktuell ein Kommunales Einzelhandelskonzept erstellt, wobei die hierfür

zugrunde liegenden Berechnungen noch aktualisiert werden müssen. Es ist davon auszugehen, dass das Gutachten im Februar '21 vorliegt.

Im Bereich der Wörpedorfer Vorweiden ist im RROP des Landkreises ein Vorranggebiet für Erholung in Natur und Landschaft dargestellt, was AgV. Ritthaler anhand einer Karte verdeutlicht. Ferner zeigt er die Grenze des zentralen Siedlungsgebietes und die aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplanes auf. Er verweist ferner auf die Darstellungen des bereits gültigen Bebauungsplanes Nr. 14 sowie dessen erste Änderung und erläutert den Änderungsbereich für das geplante Sondergebiet Einzelhandel und die weitergehenden Darstellungen für künftige Gewerbeflächen in einem gemeinsamen Bebauungsplan.

Das Plangebiet soll auch über eine Rad- und Fußwegverbindung zum Wirtschaftsweg angeschlossen werden. Für das Gebiet wird eine Eingrünung zum Wirtschaftsweg und zu den weiteren wirtschaftlichen Flächen eingeplant.

AgV. Ritthaler weist als Ausblick für die nächsten Planungsschritte darauf hin, dass die im Rahmen der Beteiligungsverfahren eingehenden Stellungnahmen ausgewertet und dem Rat vorgelegt werden. Die umweltrelevanten Belange werden ebenfalls in diesem Verfahren eingehend untersucht. Die weiteren Beratungen erfolgen in öffentlichen Sitzungen.

Im Anschluss an diese Ausführungen wird den anwesenden Zuhörern Gelegenheit für Rückfragen gegeben.

Von einem Anwohner wird die Frage gestellt, ob die Pflanzvorgabe für den beabsichtigten Grünstreifen um das Gewerbegebiet von der Art der dort geplanten Betriebe abhängt. Herr Lohreit erklärt, dass die Größe und Ausgestaltung dieser grünen Pufferzone von der Naturschutzbehörde des Landkreises vorgegeben wird. Heute steht also noch nicht fest, welche Tiefe der Pflanzstreifen haben wird und welche Anpflanzungen dort später vorgesehen sind.

Hierzu erkundigt sich ein weiterer Zuhörer danach, wer sich um die Herstellung und Pflege dieses Pflanzstreifens kümmern soll. Herr Lohreit erklärt, dass auch dieses noch abgestimmt werden muss. In einzelnen Plangebietten ist dies beispielsweise Aufgabe der jeweiligen Grundstückseigentümer. Es könnte aber auch eine Regelung dahingehend getroffen werden, dass der Pflanzstreifen sofort vom Erschließungsträger komplett hergestellt wird.

Bürgermeisterin Schorfmann gibt hierzu Hinweise und Erfahrungen in Bezug auf die Herstellung des Pflanzstreifens im Bereich des Gewerbegebietes Wörpedorfer Ring und anderer Bereiche weiter.

Ein Zuhörer bittet darum, ein „nachhaltiges Gewerbegebiet“ zu planen, das beispielsweise durch begrünte Dächer oder die Verwendung von nachwachsenden Rohstoffen als Leuchtturmprojekt angesehen werden könne. Ferner weist er darauf hin, dass auf dem Grundstück Wörpedorfer Straße 14 a (ehemals Dr. Thiede) seines Erachtens ein Biotop zerstört wurde, indem dort einfach Bewuchs entfernt wurde. Hierzu erklärt Herr Ritthaler, dass dies geprüft wird. Sollte sich dies bestätigen wird der Verursacher für einen entsprechenden Ausgleich sorgen müssen.

Ein weiterer Zuhörer macht deutlich, dass aus seiner Sicht die Umsetzung der Pflanzvorgaben für den Grünstreifen besonders wichtig ist. Aus seiner Sicht wurden die Pflanzvorgaben, die sich schon aus dem alten Bebauungsplan Nr. 14 ergeben, bis heute nicht umgesetzt.

Bürgermeisterin Schorfmann erklärt hierzu, dass die Eingrünung im Bereich des alten Bebauungsplanes Nr. 14 noch nicht vollständig erfolgt ist, weil eine Umsetzung in Anlehnung an diesen Bebauungsplan auch vorteilhaft sein könnte.

Der Anwohner bemerkt, dass bestimmte Pflanzvorgaben durchaus schon hätten umgesetzt werden können, dies aber nach seiner Wahrnehmung nicht geschehen sei.

AgV. Ritthaler erläutert das vorgesehene Planverfahren und weist auf die noch zu erarbeitenden Gutachten in Bezug auf Schallschutz, verkehrsrechtliche Belange und das Einzelhandelskonzept hin.

Eine weitere Frage aus dem Zuhörerkreis bezieht sich darauf, ob bereits ein Umweltbericht für die Bewertung der geplanten Fläche vorliegt.

AgV. Ritthaler erklärt, dass von den beteiligten Behörden im Rahmen der Frist die Stellungnahmen, auch insbesondere in Bezug auf diese Umweltbelange, erwartet werden. Herr Lohreit ergänzt dies und weist auf den heutigen sehr frühen Planungsstand hin. Die Umweltprüfung mit Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt erst im Rahmen der nächsten Planungsschritte.

Ein Zuhörer erkundigt sich nach der geplanten Kompensation für das Plangebiet. Hierzu erklärt AgV. Ritthaler, dass die Gemeinde Flächen entlang der Wörpe, und zwar südlich des Gewerbegebietes erworben hat, wo ein Großteil der erforderlichen Kompensation untergebracht werden soll. Auf ergänzende Rückfrage eines Zuhörers, was dort dann genau erfolgen soll, erklärt AgV. Ritthaler, dass hierzu noch Vorschläge von Fachleuten und Biologen erwartet werden. Im Rahmen der Prüfung wird untersucht, ob Bäume angepflanzt werden können, um eine weitere Eingrünung zwischen der am Wiesendamm vorhandenen Wohnbebauung in Richtung des geplanten Gewerbegebietes zu ermöglichen.

Eine nächste Frage bezieht sich darauf, ob der Wasserstand auf der Fläche und die Wasserproblematik, die durch eine Versiegelung durch ein Gewerbegebiet entstehen, untersucht worden sind. Hierzu erläutert AgV. Ritthaler, dass das Plangebiet nicht im Bereich des festgesetzten Überschwemmungsgebiets liegt, aber diese Aspekte weitergehend im Verfahren untersucht werden.

Dies greift ein weiterer Zuhörer auf und bemerkt, dass inzwischen sehr häufig Wasser auf der Fläche steht und dieses Wasser bei einer Versiegelung dann an anderen Stellen und möglicherweise auch in Bereichen der Wohnbebauung am Wiesendamm zu finden sein wird.

AgV. Ritthaler erklärt, dass entsprechende Untersuchungen im Verfahren erfolgen werden und sich durch das Gewerbegebiet keine Verschlechterungen für die Grundstücke am Wiesendamm ergeben dürfen.

Bürgermeisterin Schorfmann ergänzt, dass alle notwendigen Gutachten vor der abschließenden Beschlussfassung über den Bebauungsplan vorliegen müssen und diese Gutachten auch von den Fachbehörden, wie beispielsweise der Unteren Wasserbehörde oder der Naturschutzbehörde des Landkreises überprüft werden.

In Bezug auf die Wasserproblematik erklärt ein Anwohner, dass es die berechneten 100-jährigen Hochwasserereignisse in den letzten fünf Jahren bereits drei Mal im norddeutschen Raum gegeben habe und er deswegen um eine besondere Betrachtung dieses Themas bittet.

Ein weiterer Zuhörer erkundigt sich, ob das Planverfahren noch abschließend vom alten Gemeinderat oder vom neuen Gemeinderat beschlossen werden soll. Er befürchtet, dass das Planverfahren zu schnell durchgeführt wird.

Bürgermeisterin Schorfmann erklärt, dass die Gemeinde seit mehreren Jahren an der Planung neuer Gewerbeflächen arbeitet, aber mangels geeigneter Flächen bzw. verkaufsbereiter Grundstückseigentümer bislang keine Lösung gefunden hat. Hier besteht nun die Möglichkeit, ein Gewerbegebiet zu realisieren, weil die Flächen tatsächlich auch zur Verfügung stehen und geeignet scheinen.

Es folgt an dieser Stelle eine weitergehende Diskussion in Bezug auf die nachhaltige Planung sowie von Gewerbeflächen als auch von Flächen für die weitere Wohnbebauung.

Aus dem Zuhörerkreis wird danach gefragt, ob die Kompensation im Bereich der Wörpe als ausreichend anzusehen ist oder besser noch weitere Kompensationsmaßnahmen durch Pflanzung o. ä. auf den einzelnen Grundstücken vorgegeben werden sollten.

AgV. Ritthaler erklärt, dass Gewerbetreibende grundsätzlich eine wirtschaftliche Betrachtung für ihr Grundstück vornehmen werden und mehr Kompensation auf den Grundstücken auch mehr Fläche und höhere Aufwendungen für den Gewerbebetrieb bedeuten.

Bürgermeisterin Schorfmann ergänzt, dass sich beispielsweise frühere Festlegungen zur Verwendung eines wasserdurchlässigen Pflasters im Gewerbegebiet Wörpedorfer Ring als nicht praxisgerecht erwiesen haben, weil dies Folgeprobleme für die praktische Nutzung zur Folge hatte.

Sofern die Flächen im Bereich der Wörpe aus der aktiven landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen werden, bedeutet dies bereits einen Mehrwert für die Natur. Die weiteren Untersuchungen werden zeigen, welche Maßnahmen auf diesen Flächen im Einzelnen möglich und sinnvoll sind.

Eine Anwohnerin beklagt, dass das Gewerbegebiet ihrer Ansicht nach zu dicht im Bereich der Wörpe geplant wird.

Ein Gewerbebetreibender aus dem Bereich des Wörpedorfer Rings erläutert seine Erfahrungen und die Vorgaben des Landkreises in Bezug auf die Entwässerung auf dem Grundstück durch Mulden sowie die Pflanzvorgaben, die sehr kritisch vom Landkreis überprüft und immer wieder kontrolliert wurden. Daher sei davon auszugehen, dass für das neue Gewerbegebiet entsprechende Auflagen in Bezug auf die Beseitigung des Oberflächenwassers stark vom Landkreis kontrolliert werden.

Er verweist ferner auf sein Interesse als Gewerbebetreibender an den neuen Gewerbeflächen, da sein Gewerbegrundstück im Wörpedorfer Ring keine weiteren Entwicklungsmöglichkeiten biete für die nächste Generation in seinem Unternehmen. Ein weiterer Gewerbebetreibender signalisiert sein Interesse an benötigten Gewerbeflächen in einem neuen Gewerbegebiet, da seine Gewerbefläche im Gebiet Am Langenmoor keinen Entwicklungsspielraum mehr biete.

Ein Zuhörer moniert den Standort des Gewerbegebietes und weist darauf hin, dass es andere Bereiche für die Unterbringung eines Gewerbegebietes geben müsse. Ein örtlicher Landwirt weist darauf hin, dass die geplante Fläche aus seiner Sicht für landwirtschaftliche Zwecke sehr hochwertig sei, aber sich insbesondere aufgrund der guten und sandigen Bodenverhältnisse tatsächlich gut für die Unterbringung eines Gewerbegebietes eignet.

Bürgermeisterin Schorfmann ergänzt, dass die jahrelangen Bemühungen der Gemeinde keine Möglichkeiten gezeigt haben, an anderen Stellen ein Gewerbegebiet zu entwickeln und erläutert dies.

Der Zuhörer weist nochmals darauf hin, dass die Fläche oberhalb des Gewerbegebietes Kirchdamm / Seehausen in Richtung Seehauser Straße überprüft werden solle. Seitens Erachtens sind die dort vorzufindenden Torfschichten nicht so stark, als dass dort nicht ein Gewerbegebiet entwickelt werden könne. Ebenso sei die Eigentümergemeinschaft für die Fläche links am Kirchdamm (in Richtung Worpswede gesehen) verkaufsbereit.

AgV. Ritthaler erklärt, dass die Grundstücksgemeinschaft für die Fläche westlich Kirchdamm nur zu einem hohen Preis verkaufsbereit ist. Es besteht dann aber keine weitere Entwicklungsmöglichkeit nach Westen, weil die dahinterliegende Fläche einem Landwirt gehört, der nicht verkaufsbereit sei. Daher eignet sich diese schmale Fläche nicht für die Unterbringung eines Gewerbegebietes. Darüber

hinaus geht er ausführlich auf die Untersuchungen und Bodenverhältnisse der Fläche oberhalb des Gewerbegebietes Wörpedorfer Ring in Richtung Seehauser Straße ein. Eine wirtschaftliche Erschließung dieses Gebietes ist nicht möglich, was durch verschiedene Interessenten überprüft wurde.

Von einem Zuhörer wird die Frage gestellt, ob später noch eine Vergrößerung des jetzt neu geplanten Gewerbegebietes in Richtung Lilienthal geplant sei.

Hierzu erklärt Bürgermeisterin Schorfmann, dass in der heute Vormittag erfolgten Öffentlichkeitsbeteiligung die Idee vorgebracht wurde, eine innere Wegeführung so zu planen, dass eine solche Erweiterungsmöglichkeit besteht. Bisher sei dies noch gar nicht diskutiert oder überlegt worden. Aus ihrer Sicht muss ein neues Gewerbegebiet bedarfsgerecht geplant werden. Daher wird heute auch nur über die Flächen gesprochen, die aktuell für eine Planung vorgesehen sind.

Von einem Zuhörer wird die Frage gestellt, was mit dem alten EDEKA Markt an der Wörpedorfer Straße passieren soll und warum ein neuer Markt überhaupt benötigt wird.

Hierzu erläutern AgV. Ritthaler und Bürgermeisterin Schorfmann ausführlich, warum der aktuell vorhandene Markt nicht den heutigen und vor allem künftigen Ansprüchen genügt und weisen darauf hin, dass noch kein Nachnutzungskonzept für diesen Markt vorgelegt werden kann. AgV. Ritthaler ergänzt, dass aktuell Überlegungen erarbeitet werden, wie eine Nachnutzung für das Grundstück des früher vorhandenen NP Marktes an der Speckmannstraße erfolgen könne. Das noch aufzustellende Einzelhandelskonzept wird voraussichtlich auch Aussagen dahingehend enthalten, welche Nachnutzung für einen EDEKA Markt an der Wörpedorfer Straße sinnvoll sein könnte.

Von einem Zuhörer wird in Bezug auf die weitere Wohnbauentwicklung von Grasberg darum gebeten, dass die Gemeinde ein gesundes Wachstum anstreben solle.

Bürgermeisterin Schorfmann weist darauf hin, dass trotz der weiteren wohnbaulichen Entwicklung der Gemeinde in den vergangenen Jahren lediglich 200 Einwohner hinzugekommen seien. Um die vorhandene Infrastruktur zu erhalten, müsse Grasberg eine moderate Entwicklung vornehmen, um die Einwohneranzahl stabil zu halten.

Ein Anwohner spricht sich ebenfalls für ein Nachnutzungskonzept für den NP und den EDEKA Markt aus, um zu verhindern, dass hier über längere Zeit Bauruinen stehen bleiben. Ferner vermisst er ein Konzept für die weitere Gestaltung von Erholungsflächen und Spazierwegen für die Gemeinde, um die Wohnqualität zu erhöhen.

Hierauf geht Bürgermeisterin Schorfmann ausführlich ein und erläutert, welche Erholungsmöglichkeiten und Wege in Grasberg jedoch schon vorhanden sind.

Von einem Zuhörer wird nachgefragt, ob die Problematik in Bezug auf die Ein- und Ausfahrt für das Gewerbegebiet in Bezug auf die gegenüberliegende Hofstelle und die dortige Einfahrt sowie Probleme des Lichteinfalls von Fahrzeugen in Richtung des Wohnhauses abschließend geprüft wurden.

AgV. Ritthaler erklärt, dass dieses Thema bekannt sei und vom Erschließungsträger untersucht wird.

Ein Zuhörer erkundigt sich, ob eine Vermessung der künftigen Höhe für das Gewerbegebiet schon vorliegt. AgV. Ritthaler erklärt, dass die Einmessung jetzt erst erfolgen konnte, weil als Bezugspunkt erst die Wörpedorfer Straße fertiggestellt werden musste.

Auf die ergänzende Anfrage der Anbindung für das neue Gewerbegebiet und der verkehrlichen Erschließung erklärt AgV. Ritthaler, dass eine Rad- und Fußweganbindung auch zum dahinterliegenden Wirtschaftsweg Kötherteilen geplant ist.

Bürgermeisterin Schorfmann ergänzt, dass der Rad- und Fußweg auf der Südseite der Wörpedorfer Straße bis zum Gewerbegebiet bzw. bis zum EDEKA Markt fortgeführt werden könne.

Von einem Anwohner wird wiederholt auf die Geeignetheit der Fläche oberhalb des Gewerbegebietes Wörpedorfer Ring in Richtung Seehauser Straße hingewiesen, wo die Torfschichten seiner Ansicht nach nicht so hoch sind, wie dies bislang immer nach außen erklärt wurde.

AgV. Ritthaler weist noch einmal darauf hin, dass im Jahr 2014 mit einem Ingenieurbüro sowie der Niedersächsischen Landgesellschaft umfangreiche Untersuchungen vorgenommen wurden, ob diese Fläche als Gewerbefläche entwickelt werden kann. Die Gemeinde habe seinerzeit erhebliche Planungskosten bezahlt, aber im Ergebnis festgestellt, dass die Fläche dermaßen hohe Torfmächtigkeiten vorweist, dass eine Erschließung viel zu teuer sei, weil der Torf auch entsorgt werden müsse. Es gab früher die Bereitschaft eines Torfwerkes, den Torf eventuell zu einem Kubikmeterpreis von € 1,00 zu übernehmen. Auch hiermit wäre noch eine sehr hohe Investition für die Erschließung des Gewerbegebietes notwendig gewesen, was sich wirtschaftlich nicht rentiert hätte. Inzwischen sei aber auch das Interesse an diesen Torfvorkommen, das qualitativ nicht hochwertig ist, nicht mehr vorhanden. Es ist davon auszugehen, dass der größte Teil des Torfes dann kostenintensiv entsorgt werden müsse. Dem steht unter anderem die aktuell in Arbeit befindliche Moorschutzstrategie des Bundes entgegen, die im Kern aussagt, dass eine Bebauung in Bereichen, wo Torf ansteht, nicht mehr erfolgen soll. Das bedeutet, dass eine dortige Erschließung nicht nur hohe Abbau- und Entsorgungskosten für den Torf, sondern auch umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen zur Folge hätte. Die Fläche müsste zudem wieder aufgefüllt werden. Eine wirtschaftliche Erschließung ist daher nicht zu erwarten.

Auf Rückfrage eines Zuhörers, wie der weitere Zeitplan für die nächsten Planungsschritte aussieht, erklärt AgV. Ritthaler, dass derzeit noch die vorgezogene öffentliche Beteiligung und die frühzeitige Beteiligung der Behörden laufen. Nach Auswertung aller Stellungnahmen im Februar / März könne eine weitere Beratung hierzu und ein Entwurf für die Bauleitplanung ca. im April / Mai '21 erfolgen. Der EDEKA Markt selbst habe ein Interesse, erst in vier bis fünf Jahren umzusiedeln. Allerdings liegen diverse Anfragen von Gewerbetreibenden für die Nutzung von Gewerbeflächen für diesen Bereich vor. Daher hat die Gemeinde ein Interesse an einer zügigen weiteren Planung.

Bürgermeisterin Schorfmann gibt hierzu ergänzende Erläuterungen. Im Anschluss wird ihr von einem anwesenden Zuhörer eine Unterschriftenliste in Bezug auf das weitere Planverfahren überreicht.

Bürgermeisterin Schorfmann bedankt sich für die Teilnahme an dieser Veranstaltung und die konstruktiven Wortbeiträge und schließt die heutige Versammlung.

Aufgestellt Grasberg, den 18.1.2021

Im Auftrag



(Koppen)

Anlage: Anwesenheitsliste

Lü Schreibd / Koppen / Vermerk 30, Änderung des FNP und B-Plan 51 Gewerbegebiet Grasberg West frühzeitige Bürgerbeteiligung am 18.1.21, 19.00 Uhr