

## Protokoll

über die Sitzung des **Gemeindeentwicklungs- und Bauausschusses**  
am 17.06.2020 in Ostrhauderfehn,  
**Saal der ehemaligen Gaststätte "Zur alten Schleuse", 1. Südwieke 120**

-----

### **Anwesend:**

#### Bürgermeister

Herr Günter Harders

#### Stellv. Vorsitzende/r (Gruppe UWG/CDU)

Herr Günther Lükens

Vertretung für Herrn Siegfried Kruse

#### Mitglieder SPD

Herr Klaus Pleis

#### Mitglieder Gruppe UWG/CDU

Frau Tina Bents

#### Beratendes Mitglied - Grundmandat

Herr Siegfried Tanculski

#### Beratendes Mitglied - SBO

Herr Wilfried Witt

#### Stellv. Mitglieder SPD

Herr Werner Buss

Vertretung für Herrn Andreas Janssen

Herr Michael Erhardt

Vertretung für Frau Marlene Marks

#### Stellv. Mitglieder Gruppe UWG/CDU

Herr Lars Krummen

Vertretung für Herrn Johannes Bolland

#### Stellv. Mitglieder GRÜNE

Frau Nicole Beck

Vertretung für Herrn Dieter Ertwiens-Buchwald

#### Protokollführer

Herr Joachim Feldkamp

#### Verwaltung

Frau Lydia de Boer

Herr Guido Meyer

Frau Gerta Waden

Die Mitarbeiter der Verwaltung:

Herr Joachim Brink, Ordnungsamt

Herr Lothar Kruse, Technik

### **Gäste:**

Gleichstellungsbeauftragte Kerstin Benedix

Ortsvorsteherin Helga Meyer

Von der Firma cima: Herr Dr. Becher      Herr Kremming

Stellv. Mitglied für den Seniorenbeirat: Herr Hubert Fennen

Ratsmitglieder Anita Möhlmann und Bernd Revens

**Es fehlen:**

Vorsitzende/r (Gruppe UWG/CDU)

Herr Siegfried Kruse

Stellv. Vorsitzende/r (Gruppe UWG/CDU)

Herr Johannes Bolland

Mitglieder SPD

Herr Andreas Janssen

Frau Marlene Marks

Mitglieder GRÜNE

Herr Dieter Ertwiens-Buchwald

Beginn der Sitzung: 17:00 Uhr

Ende der Sitzung: 18:45 Uhr

## Öffentlicher Teil

### **zu 1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit**

Stellv. Ausschussvorsitzender Lücken eröffnet die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Ladung und die Beschlussfähigkeit fest. Die Mitglieder des Gemeindeentwicklungs- und Bauausschusses sind durch Ladung vom 5. Juni 2020 zur Sitzung einberufen worden.

### **zu 2. Feststellung der Tagesordnung**

Die Tagesordnung wird wie vorgelegt festgestellt.

### **zu 3. Genehmigung des Protokolls der letzten Ausschusssitzung**

Der Gemeindeentwicklungs- und Bauausschuss genehmigt einstimmig bei einer Stimmenthaltung das Protokoll der Sitzung vom 11.03.2020.

### **zu 4. Bericht des Bürgermeisters über wichtige Angelegenheiten der Gemeinde**

Bürgermeister Harders teilt mit, dass wegen Abwesenheit des Ausschussvorsitzenden Kruse und des stellvertretenden Ausschussvorsitzenden Bolland das stellvertretende Ausschussmitglied Günther Lücken sich bereit erklärt hat, den Vorsitz für diese Sitzung zu übernehmen. Hiergegen werden keine Einwände erhoben.

Des Weiteren berichtet er, dass heute Morgen in kleinem Kreise der Grundstein für das neue Feuerwehrhaus der Freiwilligen Feuerwehr Holterfehn gelegt wurde. Inhalt der Hülse sind u. a. eine Tageszeitung sowie eine Mund/Nasenschutzmaske, um in späteren Jahren an die aktuelle Krise zu erinnern.

### **zu 5. Anfragen und Anregungen von Einwohnern zu den Tagesordnungspunkten**

Von einem anwesenden Bürger wird die Uhrzeit dieser Sitzung bemängelt, zudem die Maskenpflicht. Hierdurch würden Bürger abgeschreckt. Er erkundigt sich danach, ob es zwingende Gründe gegeben habe, zwei Sitzungen aufeinander folgend zu terminieren. Weiterhin formuliert er eine Frage an den als Gast zu Top 6 eingeladenen Herrn Dr. Becher zur Verkehrslichte auf der Hauptstraße.

Bürgermeister Harders erläutert, dass eine Sitzung des Gemeindeentwicklungs- und Bauausschusses von den Mitgliedern formgerecht beantragt wurde. Daher sei er dazu verpflichtet gewesen. Um nun nicht doppelten Aufwand zu treiben, weil der Saal erst in den letzten Tagen fertig geworden ist, sei der heutige Termin vor der Ratssitzung gewählt worden. Zur Uhrzeit der Fachausschusssitzung merkt er an, dass die Geschäfte bis 21:00 Uhr geöffnet seien. Es gäbe immer berufstätige Personen, die Sitzungen der Gremien nicht besuchen könnten. Wenn Fragen bestünden könne man sich aber gerne auch anschließend an die Verwaltung wenden.

Eine anwesende Bürgerin gibt Anmerkungen zum Einzelhandelskonzept und zum Umzug der Filialen von Aldi und Combi. Sie fragt an, wessen Interessen Vorrang hätten, die der Unternehmen oder die der Bürger?

Eine weitere Bürgerin fragt nach den Gründen für die beantragte zusätzliche Sitzung des Gemeindeentwicklungs- und Bauausschusses. Hierzu verweist Herr Harders auf den folgenden Tagesordnungspunkt.

**zu 6. Verkehrliche Wirkungen konkreter Planvorgaben und Beurteilung der Einzelhandelsentwicklung in Ostrhauderfehn unter landesplanerischen Gesichtspunkten**  
**- Antrag der Ausschussmitglieder Pleis, Janssen, Marks, Erwiens-Buchwald und Buss zum Einzelhandelskonzept, Kapitel 9 -**  
**Vorlage: AN/004/2020**

Die Mitglieder des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Bauen Pleis, Janssen, Marks und Erwiens-Buchwald, sowie das Ratsmitglied Buss beantragten auf der Grundlage des § 72 NKomVG die Einberufung einer Sitzung dieses Ausschusses zu dem in der Überschrift genannten Beratungsgegenstand.

Die verkehrlichen Wirkungen konkreter Planvorhaben sollen dargelegt und die Einzelhandelsentwicklung in Ostrhauderfehn unter landesplanerischen Gesichtspunkten beurteilt werden.

Stellv. Ausschussmitglied Buss trägt hierzu vor, dass der letzte Teil, hier besonders Kapitel 9 des Einzelhandelskonzeptes in der Sitzung dieses Ausschusses am 11.3.2020 nicht vorgestellt worden sei und daher konnte der Fachausschuss hierüber nicht diskutieren und beraten. Die Aussagen in diesem Kapitel seien für ihn und weitere Mitglieder des Rates aber von großer Bedeutung für das Konzept und die weitere Beschlussfassung im Rat.

Daraus resultiere der Antrag, das Konzept noch einmal im Fachausschuss zu behandeln.

Es wurde zudem beantragt, diejenigen Mitarbeiter der Firma cima einzuladen, die die entsprechenden Analysen fachlich verantworten. Auch soll Raum geboten werden für Diskussion und Fragen der Mitglieder des Gemeindeentwicklungs- und Bauausschusses. Ohne diese Möglichkeit sei eine sachangemessene Beratung und Beschlussfassung des Einzelhandelskonzeptes nicht möglich.

Die Antragsteller möchten durch ihren Antrag zu einer sachangemessenen Beratung und Beschlussfassung über diese zentrale Frage für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde beitragen.

Die Verwaltung hat zu dieser Sitzung die Mitarbeiter der cima, Herrn Dr. Becher und Herrn Kremming eingeladen. Es wird daher das Wort an die Mitarbeiter der Firma cima übergeben.

Diese geben anhand einer Präsentation ausführlich Erläuterungen zu den verkehrlichen Wirkungen konkreter Planungen sowie tragen ihre Beurteilung der Einzelhandelsentwicklung in Ostrhauderfehn unter landesplanerischen Gesichtspunkten vor.

Herr Kremming führt zunächst grundsätzliches aus zur Definition zentraler Versorgungsbereiche, sowie zur rechtlichen Bindungswirkung eines Einzelhandelskonzeptes (EHK) bis zur Überführung in die Bauleitplanung. Dabei geht er insbesondere auf den Schutz vor Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsfirmen durch die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche, einer Zentrenstruktur, im EHK ein.

Dem schließen sich Ausführungen des Dr. Becher zur Entwicklung des heutigen Einzelhandels mit einer Betrachtung der verkehrlichen Auswirkungen und Prognosen an.

Zwischendurch werden Fragen der Ausschussmitglieder und der Zuschauerinnen und Zuschauer durch den Vortragenden und durch die Verwaltung beantwortet.

Dr. Becher gibt Informationen zu der Verkehrssituation auf der Grundlage des Jahres 2006 und stellt die Entwicklung in den Jahren bis 2015 / 2019 dar. Dabei versucht er, das sehr starke Wachstum des Verkehrsaufkommens einzuordnen und zu analysieren. Seine Ausführungen basieren dabei auf Grunddaten aus Einzelhandel und Verkehr wie Umsatzhöhe, Wege pro Tag und die Kundenherkunft. Dabei habe sich ergeben, dass sehr viel mehr Verkehr von außerhalb der Gemeinde, ca. 8.000 Fahrzeuge die den Einzelhandel aufsuchen, anfällt.

Er schließt eine Abschätzung der verkehrlichen Wirkung der neuen Planvorhaben Umzug Aldi und Umzug Combi an. Hierbei geht er zunächst auf die sogenannte Flächenproduktivität ein und eine neue Strategie des Unternehmens Aldi-Nord, diese zu steigern. Hierzu trägt er seine Prognose zum Mehrumsatz (rund 40 Mehrkunden / Stunde) bezüglich des Verkehrsaufkommens vor. Wobei der beabsichtigte Mehrumsatz nicht sicher ist.

Zweiter wichtiger Punkt seiner Prognose ist die Kundenherkunft. Er nimmt an, dass noch mehr Kunden von außerhalb kommen werden, was zu mehr Verkehrsbelastung führen wird. Es gebe verschiedene Szenarien, letztendlich entscheidet das Verhalten der Kunden. Fest stehe, dass eine höhere Kundenzahl eine Vergrößerung der Parkplatzflächen erfordert.

Zum Umzug der Filiale Combi sind derzeit noch keine Prognosen zu stellen, da noch zu wenige Einzelheiten bekannt sind.

Des Weiteren geht Herr Dr. Becher noch auf die Einzelhandelsentwicklung unter Berücksichtigung der Landesraumordnung ein. Hierzu erläutert er die Grundsätze der Raumordnung, sowie deren Ziele und den Zweck. Er geht auch auf das festgelegte Kongruenzgebot ein. Durch die in Betracht gezogenen Umzüge würde dieses Kongruenzgebot der Landesraumordnung weniger gut erfüllt. Die Neuversiegelung von Flächen nehme zu sowie die Verkehrs- und Treibhausgasemissionen. Bezüglich der Vorgaben der Landesraumordnung seien die Verlegungen der Standorte mit Vorsicht zu betrachten.

Dr. Becher kommt zu einer abschließenden Bewertung der Befunde immer unter dem Aspekt der Einhaltung der Landesraumordnung. Er führt aus, dass das LROP Niedersachsen 2017 geändert wurde und der Landkreis Leer verpflichtet sei, seine Raumordnungsplanung anzupassen. Das sei bislang nicht geschehen. Die heutigen Standorte der Betriebe stellten eine günstige Zuordnung von Wohn- und Versorgungseinrichtungen dar. Bei Veränderungen würde sich die Situation wie im vorigen Absatz erwähnt verschlechtern.

Abschließend schlägt Dr. Becher das Anlegen weiterer Querungen der Bundesstraße vor, da diese eine erhebliche Trennung der nördlichen und südlichen Bereiche der Gemeinde darstellt.

Hierzu erklärt der Bürgermeister, dass auf rund zwei Kilometern Ortsdurchfahrt vier Fußgängerampeln bestehen, nicht wie im EHK dargestellt zwei. So schlecht sei die Querungssituation nicht.

Des Weiteren gibt der Bürgermeister zu bedenken, wie sich die Situation darstellen würde, wenn die Firmen Aldi und Combi ihre Niederlassungen in Ostrhauderfehn aufgeben würden, wie auch schon in Erwägung gezogen wurde. Dann würde sich das Fazit des EHK wesentlich anders darstellen. Auch das sollte man einmal beleuchten.

Dr. Becher teilt hierzu mit, dass in einem solchen Szenario neue Berechnungen vorgenommen und die Einschätzung neu formuliert werden müsste.

Ausschussmitglied Tanculski stellt fest, er wisse, dass Aldi nie weggehen werde.

Ausschussmitglied Krummen geht auf die zeitliche Folge von der Auftragsvergabe bis zur heutigen Vorlage im Rat ein. Die Ratsmitglieder hätten die Beschlussversion im März 2020 zur Verfügung gestellt bekommen. Heute erfolgte nun noch einmal eine ausführliche Darlegung auch der letzten kritischen Punkte. Ihn freue die Aussage, dass heute 60 % der Bürger ihren Einkauf im Ort erledigen können. Die genannten Firmen gebe es auch in Rhauderfehn und Saterland. Er geht davon aus, dass der weitaus größere Anteil der Kaufkraftbindung auf die Ostrhauderfehner Fachmärkte entfällt, nicht auf die beiden genannten Filialisten. Er spricht sich ausdrücklich für die Festlegung zweier Schwerpunkte im östlichen und westlichen Bereich der Gemeinde und für das Festschreiben auf bestimmte Sortimente aus. Er gibt zu bedenken, was es die Gemeinde nützt, würde sie die beiden Firmen verlieren. Heute werde im Rat über Arbeitsplätze, über Gewerbesteuer- und über Einkommenssteueraufkommen entschieden.

Zur Anzahl der Querungen fügt er hinzu, dass neben den Fußgängerampeln auch noch Verkehrsinseln vorhanden sind, die zusätzlich den Fußgängern und Radfahrern das Queren der B 438 ermöglichen.

Eine Bürgerin regt Gespräche mit Aldi und Combi an, doch möglichst am jeweiligen aktuellen Standort ihre Fläche zu vergrößern. Einen Standortwechsel findet sie nicht gut. Hierzu erklärt der Bürgermeister, man habe viele Gespräche geführt mit den Konzernleitungen. In Ramsloh zum Beispiel ist der Markt mitten im Ort. So möchte es die Firmenleitung von Aldi auch in Ostrhauderfehn haben!

Und damit in Ostrhauderfehn kein Flickenteppich entsteht, sollen die Standorte in einem Einzelhandelskonzept festgelegt werden. Das sei allein der Beweggrund ein EHK zu erstellen und nicht die Interessen einzelner Firmen.

Nach kurzer Diskussion der Ausschussmitglieder geht Herr Dr. Becher noch einmal auf den Einwand des Bürgermeisters ein, wenn die beiden Firmen weggehen würden, was dann wäre. Die Verkehrsbelastung der Hauptstraße sei schon heute sehr hoch, und die würde sicherlich auch noch steigen. Trotzdem könne die Gemeinde versuchen, die Hauptstraße für die unterschiedlichen Fahrzeuge attraktiver zu gestalten.

Die Ausführungen der Antragsteller, der Verwaltung und der Firma cima werden zur Kenntnis genommen.

## **zu 7. Anfragen und Anregungen von Einwohnern zu den Tagesordnungspunkten**

Eine Bürgerin fragt an ob das EHK, nachdem bereits lt. Aussage des Bürgermeisters seit längerem ein Vorvertrag zwischen Firma und Investor besteht, nicht nur noch deshalb beschlossen werden soll, damit aus diesem Vertrag ein richtiger Vertrag wird?

Bürgermeister Harders erklärt, dass für ein gewerbliches Bauvorhaben eine Bauleitplanung erforderlich ist und hierfür ein beschlossenes Einzelhandelskonzept von Landkreis Leer verlangt wird. Das sei Voraussetzung. Sofern es kein Einzelhandelskonzept gibt, wird der Landkreis auch keine Bauleitplanung genehmigen.

Nach Aussage der Bürgerin sei das dann ja eine Anpassung an private Verträge.

Hierzu antwortet der Bürgermeister, dass man, wenn man böswilliges Verhalten unterstellen will, das so sehen kann. Jedoch beiße sich die Katze hier in den Schwanz. Die Gemeinde würde ansonsten auf der Stelle treten und nicht wirtschaftlich vorankommen.

Von einem Bürger wird mitgeteilt, dass seiner Meinung nach das EHK nur dazu diene, den Verkehr zu steigern. Er glaube nicht, dass Combi und Aldi gehen.

Einer Bürgerin bestätigt der Bürgermeister, dass das EHK noch keine konkrete baurechtliche Bindung erzeugt, es müsse sich in jedem Fall eine Planung konkreter Maßnahmen auf Bauleitplanungsbasis anschließen.

Ein Bürger fragt an, ob die Verwaltung schon mit den Nachbargemeinden gesprochen habe, was passiert, wenn Aldi und Combi umziehen? Mit Investoren gemeinsame Sache zu machen, mache erpressbar. Wenn die weggehen würden andere Investoren kommen. Die Verkehrsbelastung würde unerträglich.

Abschließend erklärt Bauamtsleiter Meyer, dass das EHK ein neutrales Konzept darstellt. Es werde nicht über Aldi oder Combi beschlossen. Die Planungen würden in einem sich anschließenden Bauleitplanungsverfahren konkreter ausgestaltet. Außerdem gebe es noch ein Moderationsverfahren mit den Nachbargemeinden. Das sei Pflicht. Der Gemeinderat werde im jeweiligen konkreten Fall über die Bauleitplanung entscheiden. Das sei aber nicht Inhalt des EHK Beschlusses. Es sei ein Konzept als Grundlage für kommende Bauleitplanungen und habe dahingehend eine Ausschlusswirkung sowie beinhalte Ansiedlungsregeln, die im Rat beschlossen werden sollen.

.....  
Günter Harders  
Bürgermeister

.....  
Günther Lüken  
Ausschussvorsitzender

.....  
Joachim Feldkamp  
Protokollführer