

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Sitzungsart (N/Ö)
Ausschuss für Bauen, Planen, Straßen und Verkehr	07.09.2021	Ö
Verwaltungsausschuss	07.10.2021	N
Rat	12.10.2021	Ö

Betreff:

Ergänzungsplanung zur „Dorfentwicklung“
hier: Beschluss der Ergänzungsplanung

Beschlussvorschlag:

„Dem vorliegenden Entwurf des Ergänzungsplanes zur Dorfentwicklung wird zugestimmt. Der Ergänzungsplan soll als rahmenplanerische Leitlinie bei der künftigen Entwicklung der dargestellten Handlungsfelder Berücksichtigung finden. Er wird als Bestandteil des Dorferneuerungsplanes beschlossen.“

Sachdarstellung:

Anlass der Planungen und bisheriges Verfahren

Die Gemeinde Wallenhorst ist seit 2010 in das Dorferneuerungsprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen. Der Dorferneuerungsplan für Alt-Wallenhorst / Rulle wurde 2012 vom Gemeinderat beschlossen. In den letzten Jahren wurde der Schwerpunkt der öffentlichen Maßnahmen im Ortsteil Rulle umgesetzt. Hier haben sich durch die jüngsten Entwicklungen strukturbedeutende Handlungsfelder ergeben, die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Dorferneuerungsplanes noch nicht absehbar oder bekannt waren. Mit dem Nahversorgungsstandort an der 'Parkallee', dem Standort der alten Feuerwache am 'St. Bernhardsweg' und dem heutigen Standort des Kindergartens St. Johannes an der 'Klosterstraße' befinden sich die Handlungsfelder im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zu den zuletzt umgesetzten Dorferneuerungsmaßnahmen. Die Ausrichtung der künftigen Entwicklung in den Handlungsfeldern wird Rückwirkungen auf eine nachhaltige und zukunftsfähige Dorfentwicklung von Rulle haben.

Der Umsetzungszeitraum der Dorferneuerung Alt-Wallenhorst / Rulle würde zum 31.12.2021 auslaufen. Aufgrund der Erforderlichkeit einer aufeinander abgestimmten Entwicklung der Handlungsfelder mit verschiedenen privaten Akteuren ist eine kurzfristige, voneinander losgelöste Beplanung und Umsetzung der Handlungsfelder nicht möglich. Die heutigen Aufgabenstellungen sind in ihrem jetzigen Umfang nicht Bestandteil des 2012 beschlossenen Dorferneuerungsplanes.

Der Rat der Gemeinde Wallenhorst hat daher in seiner Sitzung am 08.10.2020 beschlossen, eine Ergänzungsplanung zum Dorferneuerungsplan aufzustellen. Zielsetzung ist die gemeinsame und abgestimmte Herleitung von Leitlinien für eine künftige Entwicklung in den Handlungsfeldern im Zusammenhang einer

übergreifenden rahmenplanerischen Betrachtung. Gleichmaßen dient die Ergänzungsplanung einer Verlängerungsmöglichkeit für den möglichen Förderzeitraum von förderfähigen Maßnahmen.

Die Aufgabenstellung im Zusammenhang der Handlungsfelder wurde im Vorfeld im 'Arbeitskreis Dorferneuerung' in seiner Sitzung am 15.09.2020 und zudem in der Sitzung des 'politischen Arbeitskreises Dorferneuerung' am 01.10.2020 abgestimmt. Nach Vergabe des Planungsauftrages an die Ingenieurplanung Walenhorst wurden innerhalb der Sitzung des politischen Arbeitskreises Dorferneuerung am 13.04.2021 erste Planungsskizzen zu den Handlungsfeldern vorgestellt und besprochen. Die Aufgabenstellung zu den Handlungsfeldern Feuerwehr und Verbrauchermarkt wurde hierbei übergreifend bearbeitet, da ein unmittelbarer räumlicher und über die Erschließungsfunktion des 'St. Bernhardsweges' auch ein funktionaler Zusammenhang besteht.

Für die Handlungsfelder Feuerwehr und Verbrauchermarkt wurden insgesamt 4 Varianten entwickelt und diskutiert, für das Handlungsfeld Kindergarten zwei Varianten. Der Arbeitskreis hat entschieden, alle Varianten in einer Öffentlichkeitsbeteiligung zu erörtern, um ein möglichst breites Meinungsbild zu allen Aspekten zu erheben.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 05. bis zum 23.05.2021 statt. Aufgrund der Auswirkungen der Corona-Pandemie konnte keine Bürgerversammlung in Rulle stattfinden. Stattdessen wurden die Planunterlagen in den Fenstern der alten Feuerwache zum Andachtsplatz ausgestellt. Parallel fand der Austausch im Rathaus statt. Auf den Internetseiten der Gemeinde wurde ein Beteiligungsportal eingerichtet, auf der die eingegangenen Stellungnahmen fortlaufend veröffentlicht wurden, um einen transparenten Austausch zu ermöglichen. Zudem bestand in der Frist die Möglichkeit, sich die Planunterlagen von Mitarbeitern der Verwaltung erörtern zu lassen.

Der Landkreis Osnabrück als Träger der Straßenbaulast für die durch den Ortskern führende K313 (Poststraße – Wittekindstraße) wurde über die Aufstellung der Ergänzungsplanung als ggf. betroffener Träger öffentlicher Belange informiert. Die Kirchengemeinde Rulle war mit Vertretern in den politischen Arbeitskreis Dorferneuerung eingeladen worden. Auf eine weitergehende Beteiligung der Träger öffentlicher Belange konnte verzichtet werden, da bei allen weitergehenden Planungen in den Handlungsfeldern die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens erforderlich ist.

Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen

Innerhalb der Auslegungszeit sind bei der Gemeinde 17 Stellungnahmen eingegangen. Eine weitere Stellungnahme ging nach Ablauf der Frist ein, wird aber im weiteren Verfahren mit behandelt. Die Inhalte der fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen wurden dem Fachausschuss für Bauen, Planen, Straßen und Verkehr innerhalb einer Mitteilungsvorlage in der Sitzung vom 17.06.2021 anonymisiert im Volltext mitgeteilt. Alle Inhalte der Stellungnahmen sind themenbezogen auf der Internetseite der Gemeinde zur Ergänzungsplanung veröffentlicht und werden Bestandteil der Ergänzungsplanung.

Nachfolgend sind im Zusammenhang der Beratungen zum erforderlichen Ratsbeschluss die Inhalte der Stellungnahmen nochmals stichwortartig aufgeführt:

Im Wortlaut sprechen sich für die *Variante 1* eine Stellungnahme; für die *Variante 2* eine Stellungnahme, für die *Variante 3* null Stellungnahmen und für die *Variante 4* drei Stellungnahmen teilweise mit Änderungsvorschlägen aus. Weitestgehend enthalten die Stellungnahmen Anregungen, die nachfolgend bezogen auf die Handlungsfelder stichwortartig aufgeführt sind:

Handlungsfeld Verbrauchermarkt und Feuerwehrgrundstück:

- Nahversorger im Ort zu halten als vordringliches Ziel.
- Schaffung eines Fuß- und Radwegs an der 'Wittekindstraße'.
- Anregung zur Errichtung einer DHL-Packstation im Zentrum von Rulle beim Verbrauchermarkt oder am Feuerwehrgrundstück.
- Schaffung weiterer zusätzlicher Handelsflächen auf dem Feuerwehrgrundstück in Anbetracht von zunehmendem Online-Handel und der bisherigen Entwicklungen im Ortskern erscheint unrealistisch.
- Zukunftsorientierte Erhaltung des Zentrums mit Handelsbesatz und ergänzt durch zusätzlichen Wohnraum als Potenzial für junge Familien und ältere Mitbewohner gleichermaßen.
- Es fehlen altersgerechte Wohnungen in Rulle. Das Grundstück der alten Feuerwache in zentraler Lage eignet sich ideal für seniorengerechte Wohnungen (70 bis 80 m²) in barrierefreier und zeitgemäßer Ausstattung (Energiekonzept, Elektromobilität). Für den Baukörper wird eine zweigeschossige Bauweise plus Dach angeregt.
- Die Schaffung seniorengerechter Wohnungen würde den Generationswechsel unterstützen: ältere Hauseigentümer könnten sich ihren Wünschen entsprechend verkleinern und in eine seniorengerechte

rechte Wohnung ziehen. Vorhandene Einfamilienhäuser könnten dann wieder Wohnraum für junge Familien bieten.

- Am Standort der Feuerwehr wird ein Wohn- und Geschäftshaus (mit seniorengerechten Wohnungen) favorisiert.
- In Richtung Schule sollten keine Bierbuden und Getränkewagen untergebracht werden. Der Verbrauchermarkt sollte unter Einbeziehung des Grundstücks der 'Alten Försterei' vergrößert werden. Am Standort der alten Feuerwache sollte anderen Investoren eine Chance gegeben werden.
- Auf dem Grundstück Feuerwache sollten kleinere Geschäfte im Erdgeschoss angesiedelt werden (Eisdiele, Bäcker, Friseur, etc.) und im OG Dienstleister (Rechtsanwalt, Steuerbüro, etc).
- Denkbar sind auf dem Grundstück Feuerwache ein Wohnkomplex mit evtl. altersgerechten Wohnungen und evtl. kleinen Gewerbeeinheiten im EG. Ein solches altersgerechtes Wohnkonzept mit guter Infrastrukturanbindung fehlt im Ortskern und wäre im entfernten, neu geplanten Wohngebiet deplatziert und zu dezentral.
- Am Standort Feuerwache sind Wohnungen über einem Geschäftshaus denkbar, nicht aber über einem Getränkemarkt.
- Durch einen Getränkemarkt würde der neue schön gestaltete Andachtsplatz seinen Charme verlieren und in seiner geschützten kommunikativen Funktion als Treffpunkt gestört werden
- Ein Getränkemarkt ist mit Lärm in Verbindung zu bringen. Ein Getränkemarkt passt nicht zu den Nutzungen Grundschule und Ärztehaus.
- Der Getränkemarkt soll in den Markt integriert werden oder an den Standort der ehemaligen Gärtnerei ausgelagert werden.
- Der Getränkemarkt sollte in den Verbrauchermarkt integriert werden oder in ein Gewerbegebiet ausgelagert werden. Für den Verbraucher sollte es eine Anfahrtstelle geben, die kein Umparken von Pkw erforderlich macht. Ziel für den Verbraucher sind kurze Wege. Durch Umparkvorgänge entsteht zusätzlicher Verkehr und Lärm.
- Bei Verlegung der Anlieferung in den rückwärtigen Bereich des Verbrauchermarktgrundstückes entstehen Lärmimmissionen auf die benachbarte Wohnbebauung, die zwingend im weiteren Verfahren untersucht werden müssen. Die angrenzende Wohnbebauung ist vor Lärmimmissionen, Geruchs- immissionen durch Abgase und Lichtimmissionen durch die Anlieferungsvorgänge zu schützen.
- Bei den Planungen auf dem Feuerwehrgrundstück ist der entstehende Verkehr in Zusammenhang mit dem Schulweg zu berücksichtigen.
- Der 'St. Bernhardsweg' könnte mit den Parkplätzen einheitlich gepflastert werden (vergleiche Neugestaltung Zentrum Belm).
- Um den Dorfcharakter zu erhalten, ist der Erhalt der historischen Bausubstanz Försterei und Feuerwehr gewünscht.
- Beim Wegfall des Durchgangsverkehrs aus der 'Parkallee' verringert sich das Gefahrenpotenzial für Schulkinder und Radfahrer. An die Verkehrssicherheit an der zukünftigen Einmündung zum Verbrauchermarkt und Getränkemarkt sollte besonders gedacht werden.
- Die Straße 'Parkallee' soll für den Durchgangsverkehr offen bleiben.
- Den nicht-motorisierten Verkehrsteilnehmern sollte mehr Platz zur Verfügung gestellt werden.
- Bei Bepflanzungen sollte auf einheimische Arten (Gehölze / Stauden) geachtet werden, sowie Blühsäume mit einheimischen Arten geschaffen werden.
- Der Markt und der Getränkemarkt könnten auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei ideal untergebracht werden.
- Für das Feuerwehrhaus wird der Erhalt des Gebäudes für eine wirtschaftliche Unterbringung für Wohnzwecke des kurzfristigen Bedarfs (Obdachlosigkeit, Flüchtlingsaufnahmen) angeregt.
- Die „Alte Försterei“ sollte erhalten bleiben.
- Bei Verlagerung des Verbrauchermarktes könnte auf dem freiwerdenden Gelände vielleicht eine Wohnanlage für betreutes Wohnen unter Aufgabe eines Teilstückes der Parkallee realisiert werden.

Handlungsfeld Kindergarten:

- Wünschenswert ist wegen der Lage und der Blickbeziehung zur Kirche nur eine eingeschossige Bebauung.
- Anregung zur Schaffung von Micro-Wohnungen für zunehmende Single-Haushalte oder Tiny-Houses mit kleinen Parzellen an dem Standort.
- Kulturangebote und soziale Treffpunkt-Angebote sind ausreichend vorhanden.
- Die Bücherei könnte wieder an den Standort zurückgeholt werden, wodurch Räume in der Grundschule frei würden.
- Das Johanneshaus sollte für die Arbeit der Kirchengemeinde in dem vorhandenen flachen Gebäude mit Blickbeziehung zur Kirche erhalten bleiben. In den Räumen der Kita ließe sich vielleicht ein Unternehmen mit wenig Stellplatzbedarf ansiedeln.

- Die Freiflächen insbesondere zur Kirchenseite werden von Gruppen und Verbänden gerne genutzt und sollten erhalten bleiben.

Allgemeine Anregungen zu den Handlungsfeldern:

- Angebote für Musik- und Kunstschaffende und für Jugendliche wünschenswert (siehe Beispiel Osnabrücker Haus der Jugend) ggf. in Kombination mit gewerblich anmietbaren Flächen (Proberräume, Unterrichtsräume, Seminarräume, etc.) und gemeinschaftlich nutzbare Räume für Vereine, Jugendgruppen etc. als Ergänzung zum Angebot „Ruller Haus“ und zur Volkshochschule als starkes Zeichen der Einbindung der Kultur in die Dorferneuerung.

Weitergehende Anregungen:

- Erhalt „Backhaus Pohlkötter“ im Nettetal;
- Anregungen zum „Radweg Haster Berg“;
- Umsetzung einer dauerhaften Lösung in der ‚Poststraße‘ anstatt der Leitschwellen mit Fahrbahnmarkierung, Fahrbahneinengung und Zebrastreifen an der Querungsstelle ‚Nonnenpfad‘.

Empfehlung des Arbeitskreises Dorferneuerung und weiteres Vorgehen

Die erarbeiteten Varianten zu den Handlungsfeldern wurden mit den vorliegenden Stellungnahmen der Öffentlichkeit in der Sitzung des Arbeitskreises Dorferneuerung vom 21.07.2021 nochmals erörtert und diskutiert. Der Arbeitskreis Dorferneuerung hat in der Sitzung einstimmig beschlossen, dass der Ergänzungsplan Bestandteil des Dorferneuerungsplanes werden soll und hat auf der Grundlage Empfehlungen und Zielsetzungen zur Ergänzungsplanung formuliert, welche in den Ergänzungsplan übernommen wurden und nachfolgend nochmals aufgeführt sind:

Empfehlungen des Arbeitskreises Dorferneuerung für die Handlungsfelder Feuerwehr und Verbrauchermärkte:

- Der Arbeitskreis Dorferneuerung erachtet den Erhalt und eine mögliche Erweiterung des Nahversorgungsstandortes in Rulle am heutigen zentralen Standort als oberstes Ziel der weiteren Entwicklung des Ortsteiles. Nur falls eine Umsetzung an dem zentralen Standort nicht möglich ist, sollen alternative, zentrumsnahe Standorte in die Betrachtung genommen werden, wie sie auch im Einzelhandelskonzept benannt sind.
- Der Arbeitskreis Dorferneuerung favorisiert die Lage des Getränkemarktes in Verbindung mit dem Verbrauchermarkt aufgrund der Berücksichtigung kurzer Wege und der Vermeidung von unnötigem Verkehr und Lärm im Zentrum, soweit dieses möglich ist. Bei einer Trennung der Standorte ist auf eine verkehrssichere Gestaltung der Verkehrsbeziehungen und Querungsmöglichkeiten zu achten.
- Der Arbeitskreis Dorferneuerung empfiehlt die Einbeziehung und Mitgestaltung des Straßenraumes des ‚St. Bernhardsweges‘ in einem gestalterischen Zusammenhang zum Ortskern. Dabei soll das Augenmerk vor allem auf die Sicherung der Wegebeziehungen für die schwächeren Verkehrsteilnehmer (Fußgänger, Radfahrer) und die Schulwegesicherung gelegt werden. Gewünscht ist in diesem Zusammenhang insbesondere die Berücksichtigung der künftigen Gestaltung des Straßenraumes in Zusammenhang mit der Umgestaltung bzw. Neubebauung des Grundstückes der alten Feuerwache.
- Bei einer zur Ortsmitte (Kreisverkehr, Andachtsplatz) ausgerichteten Orientierung des Marktes und des Parkplatzes wird das multifunktionale Nutzungspotenzial der entstehenden räumlichen Situation für Veranstaltungen, wie z.B. Flohmarkt, Feste, o.ä. vom Arbeitskreis Dorferneuerung als positiv hervorgehoben.
- Der Arbeitskreis Dorferneuerung erachtet die Möglichkeit der planerischen Gesamtbetrachtung des Parkplatzes hinter dem Ärztehaus im Zusammenhang mit der Planung der Außenanlagen des ehemaligen Feuerwehrgrundstückes als weiteres Potenzial. Eine Neuordnung und Verbesserung der Verkehrsfunktion und Gesamtgestaltung durch verkehrslenkende Maßnahmen über beide Grundstücke hinweg soll als Prüfauftrag und Zielsetzung weiteren Planungen zugrunde gelegt werden. Gewünscht ist ebenfalls die Betrachtung der Fußwegebeziehungen zur Grundschule in diesem Zusammenhang.

- Eine Befürwortung erhält die Notwendigkeit der Ergänzung eines parallelen Fuß- und Radweges an der 'Wittekindstraße' mit einer der zentralen Lage gerecht werdenden Führung aller Verkehrsteilnehmer im Zentrum von Rulle.
- In diesem Zusammenhang ist bei weiteren Planungen zu berücksichtigen, dass Wegeverbindungen als Abkürzung über geplante Parkplatzanlagen vor allem in Bezug auf den Schulweg durch bauliche Maßnahmen der Außenanlagengestaltung verhindert werden sollen.
- Eine der zentralen Lage im Ortskern gerecht werdende Gestaltung von Außenanlagen, Parkplatzanlagen, Verkehrsräumen sowie Wegeverbindungen wird als Zielsetzung seitens des Arbeitskreises Dorferneuerung gewünscht.
- Im Arbeitskreis Dorferneuerung wird eine hochwertige, dorfbildgerechte Baugestaltung (Fassaden, Bauelemente und Materialien) für die Verbrauchermärkte wie auch für den Ersatzbau der Feuerwache als zwingend erforderlich gehalten, ebenso eine gestalterische Abstimmung der Bauten untereinander.
- Für das Grundstück der Feuerwache werden vom Arbeitskreis Dorferneuerung für die Nutzung des Erdgeschosses Nutzungen mit Bezug zum öffentlichen Raum gewünscht, welche die Aufenthaltsqualität des Zentrums fördern, stärken und ergänzen. Aufgrund der Lage des Gebäudes ist auf eine qualitätsvolle Gestaltung der Außenfassaden zu achten. Eine „Hinterhofoptik“ ist an allen Fassaden-seiten nicht gewünscht.
- Der Arbeitskreis Dorferneuerung wünscht sich eine Ergänzung des fehlenden Angebots an barrierefreien, kleineren Wohneinheiten im Zentrum, die für Single-Haushalte und ältere Personenkreise, welche sich räumlich verkleinern wollen, gleichermaßen geeignet sind. Damit wird dem demografischen Wandel Rechnung getragen und der Generationenwechsel in den Einfamilienhausgebieten unterstützt.

Empfehlungen des Arbeitskreises Dorferneuerung für das Handlungsfeld Kindergarten

- Der Arbeitskreis Dorferneuerung empfiehlt bei baulichen Veränderungen auf dem Grundstück die Schließung der städtebaulichen Situation unter Berücksichtigung von Blickachsen und Firstabfolgen. Hierbei ist insbesondere die Höhenentwicklung einer Bebauung unter Beachtung der städtebaulichen (denkmalgeschützten) Umgebung im Blick zu behalten. Bei baulichen Entwicklungen ist zu prüfen, ob das städtebauliche Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes besteht.

Der auf der Grundlage erarbeitete Entwurf des Ergänzungsplanes (Maßnahmenblätter zu den Handlungsfeldern) ist dieser Sitzungsvorlage in der Anlage beigelegt.

Weiteres Vorgehen und Empfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, dem vorliegenden, vom Arbeitskreis Dorferneuerung beschlossenen Entwurf des Ergänzungsplans zuzustimmen. Formal ist darüber hinaus der Beschluss erforderlich, dass die Ergänzungsplanung Bestandteil des Dorferneuerungsplans werden soll.

Die Inhalte der beigelegten Maßnahmenblätter als Ergänzungsplanung zum Dorferneuerungsplan entsprechen den Empfehlungen des beauftragten Planungsbüros und der Empfehlung des Arbeitskreises Dorferneuerung basierend auf den Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Diskussion mit dem beauftragten Planungsbüro sowie dem beauftragten Dorferneuerungsbeauftragten.

Nach dem Ratsbeschluss wird die Verwaltung die Maßnahmenblätter zusammen mit der Dokumentation des Beratungs- und Verfahrensverlaufs sowie den Inhalten der eingegangenen Stellungnahmen dem Amt für regionale Landesentwicklung zur Genehmigung vorlegen. Das ARL wird im Zuge der Genehmigung einen befristeten Umsetzungszeitraum für die Ergänzungsplanung bewilligen. Auf der Grundlage wiederum ist die Verlängerung des Umsetzungszeitraumes für die gesamte Dorferneuerung zeitlich deckungsgleich möglich. Die Ergänzungsplanung soll dann als Handlungsleitlinie für künftige Projektentwicklungen in den Handlungsfeldern herangezogen werden. In diesem Zusammenhang wird die Verwaltung das ARL auch über die be-

schlossenen Änderungen der Priorisierung der Maßnahmen durch den Arbeitskreis Dorferneuerung informieren.

Darüber hinaus weist die Verwaltung darauf hin, dass für bauliche Veränderungen oder Nutzungsänderungen in den Handlungsfeldern *Feuerwehr* und *Verbrauchermarkt* in jedem Fall eine Änderung der verbindlichen Bauleitplanung durch die gesetzlich vorgeschriebenen Verfahren erfolgen muss. Damit sind weitere Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die erforderlichen Ratsbeschlüsse verbunden. Im Bereich des *Kindergartens* besteht Baurecht gem. § 34 BauGB. Hier werden die weiteren Entwicklungen zeigen, ob das städtebauliche Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gegeben sein wird.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Planungskosten der Ergänzungsplanung in Höhe von rund 20.000 € sind im Haushalt unter der Kostenstelle 5113 „Dorferneuerung“ berücksichtigt. Eine Förderung ist mit einer Quote von 75% möglich und beantragt. Auf Grundlage der Ergänzungsplanung ergeben sich noch keine aktuellen finanziellen Auswirkungen. Diese sind im Zuge konkretisierender Planungen in den Haushaltsberatungen einzustellen.

Anlagen:

- Anlage 1: Projektsteckbrief Handlungsfeld 1
- Anlage 2: Projektsteckbrief Handlungsfeld 2
- Anlage 3: Projektsteckbrief Handlungsfeld 3

Otto Steinkamp
Bürgermeister

Johannes Glathe
stellv. Fachbereichsleiter