

PROTOKOLL

über die 11. Sitzung des Ausschusses für Planen und Stadtentwicklung am Mittwoch, den
19.09.2018,
Sitzungssaal des Stadthauses, Schürenkamp 16, 49324 Melle

Sitzungsnummer: PuS/012/2018
Öffentliche Sitzung: 19:00 Uhr bis 20:25 Uhr

Anwesend:

stellv. Vorsitzender

Günter Oberschmidt

Mitglied CDU-Fraktion

Dieter Niermann

Ingo Weinert

Michael Weißler

Mitglied SPD-Fraktion

Wilhelm Hunting

Karin Kattner-Tschorn

Annegret Mielke

Vertreter für Herrn Axel Uffmann

Mitglied B90/DIE GRÜNEN-Fraktion

George Trenkler

Reinhardt Wüstehube

Mitglied UWG-Fraktion

Peter Spiekermann

Mitglied FDP-Fraktion

Johannes Marahrens

Hinzugewählter

Karl-Heinz Ruffer

von der Verwaltung

StOAR Rainer Mallon

Alexander Reuschel

Annika Busch

Tanja Schmedt

Florian Remmert (Auszubildender)

ProtokollführerIn

Sophie Franke

Gäste

Gast/Gäste

Herr Kortemeier von Kortemeier und
Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH
(zu TOP 7 + 8)

Herr Kutzera-Austermann und Herr Seibold
vom Architekturbüro Wannemacher + Möller
GmbH
(zu TOP 7 + 8)

Zuhörer

Presse
Zuhörer

Frau Grawe (Meller Kreisblatt)
10

Abwesend:

Vorsitzender

Axel Uffmann

Tagesordnung:

- TOP 1 Eröffnung der Sitzung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit
- TOP 2 Einwohnerfragestunde
- TOP 3 Feststellung der Tagesordnung
- TOP 4 Genehmigung des Protokolls
- TOP 5 Bericht der Verwaltung
- TOP 6 Unterjähriger Controllingbericht für den Ausschuss für Planen und Stadtentwicklung zum Stichtag 30.06.2018
Vorlage: 2018/0227
- TOP 7 12. Änderung des Flächennutzungsplan der Stadt Melle im Bereich "Neue Mitte Nord", Melle-Mitte
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB
Vorlage: 2018/0207
- TOP 8 Bebauungsplan "Neue Mitte Nord", Melle-Mitte - Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB
Vorlage: 2018/0200
- TOP 9 Wünsche und Anregungen

TOP 1 Eröffnung der Sitzung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit

Der stellvertretende Vorsitzende Oberschmidt eröffnet die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

Frau Mielke wird vom stellvertretenden Vorsitzenden als seine Stellvertreterin in dieser Sitzung empfohlen.

Der Ausschuss stimmt dieser Empfehlung einstimmig zu.

Herr Mallon stellt zudem Frau Busch als Elternzeitvertretung für Frau Hoffmann sowie Frau Franke als Nachfolgerin von Frau Schmedt i.S. Protokollführung vor. Herr Remmert begleite das Bauamt derzeit als Auszubildender zum Verwaltungsfachangestellten.

TOP 2 Einwohnerfragestunde

Herr Markus Osthues, Anlieger im neuen Sanierungsgebiet „Neue Mitte Nord“, erklärt, dass bereits im Ortsrat Melle-Mitte die überarbeiteten Planungen des Sanierungsgebietes diskutiert worden seien. Nun stellt er sich die Frage, ob noch Ideen, Zusätze und Ergänzungen seitens des Planungsausschusses sowie seitens der Bürger in die Entwürfe aufgenommen würden.

Der stellv. Vorsitzende Oberschmidt erläutert, dass sich die Planung derzeit in den Anfängen befinde. Es handele sich um die erste Bürgerbeteiligung, an die ein Auslegungsverfahren und eine Bürgerversammlung anschließen würden.

Herr Ralf Gärtner erkundigt sich, ob die Anwohner und Beschwerdeführer an der Bulstener Straße über etwaige Entscheidungen in dem Bauantragsverfahren Meyer-Bröcker informiert würden. Diesbezüglich erklärte er, dass die Firma bereits jetzt ein anliegendes Wohnhaus erworben habe und er davon ausgehe, dass auch dieses in das bestehende Firmengelände integriert werde. Der Hintergrund seiner Anfrage sei, dass Fristsetzungen in einem möglichen Widerspruchsverfahren eingehalten werden sollen.

Herr Mallon stellt zu dieser Frage fest, dass das Bauvorhaben der Fa. Meyer-Bröcker zurzeit intensiv geprüft werde. Da die Nachbarn durch einen Rechtsanwalt vertreten seien, werde dieser zeitnah über alle Entscheidungen informiert. Auf die Frage von Herrn Gärtner, ob eine Kontrolle der Auflagen der nachträglich erteilten Baugenehmigung erfolge, verwies Herr Mallon darauf, Inhalte nicht öffentlich diskutieren zu dürfen. Für ein persönliches Gespräch stehe er ihm im Bauamt zur Verfügung.

Frau Niewöhner-Beckötter bemängelt die unzureichend durchgeführten Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der Erweiterung des Firmengeländes. In den vergangenen 15 Jahren seien fünf bis sechs neue Hallen errichtet worden, deren Ausgleichsanpflanzungen entweder nicht oder nur spärlich ausgeführt worden seien. Sie möchte wissen, ob die Pflanzmaßnahmen bereits abgeschlossen seien.

Auch Frau Niewöhner-Beckötter lädt Herr Mallon zu einem Gespräch in der Verwaltung ein.

TOP 3 Feststellung der Tagesordnung

Es werden keine Einwände erhoben, der Tagesordnung wird zugestimmt.

TOP 4 Genehmigung des Protokolls

Es werden keine Einwände erhoben, die Niederschrift zur 10. Sitzung vom 06.06.2018 wird einstimmig genehmigt.

TOP 5 Bericht der Verwaltung

Herr Mallon stellt den Bauaktivitätsnachweis des 1. Halbjahres 2018 vor und geht auf aufgetretene Besonderheiten im Vergleich vergangener Jahre ein. So sei die Anzahl der Vorkaufrechtsverzichtserklärungen um 40 % im Vergleich zur vergangenen Periode gefallen.

Größere Bauvorhaben in den Bereichen Industrie/Gewerbe seien dieses Jahr noch nicht durchgeführt worden. Nach wie vor sei eine große Bauaktivität festzustellen. Diese Entwicklung spiegele sich in der Ausstellung von 73 Baugenehmigungen mit der Erstellung von insgesamt 150 Wohneinheiten wider und sei durchweg positiv aufzunehmen.

Ferner nimmt Herr Mallon Bezug auf den Zeitungsartikel über das Asphaltmischwerk im Ortsteil Gesmold. Anders als im Artikel dargestellt handele es sich um einen Rechtsstreit zwischen der Fa. Containertransporte Wesseler und dem Gewerbeaufsichtsamt, der mit einem negativen Ausgang für die Fa. Wesseler beendet wurde. Nach derzeitigem Kenntnisstand sei mit den Abräumarbeiten auf dem Firmengelände begonnen worden.

Darüber hinaus würden die Überschwemmungsgebietsgrenzen für den Bereich der Else für das gesamte Stadtgebiet derzeit durch den Landkreis Osnabrück überarbeitet. Die Rahmenbedingungen seien bei Bauleitplanungen bereits zu berücksichtigen. Herr Große-Johannböcke werde das Thema in der nächsten Sitzung vorstellen. Die Frage von Herrn Weßler, ob die Ortsräte ebenfalls informiert würden, wird von Herrn Mallon bejaht. Dem Bebauungsplan „Papenbreite – 1. Änderung“ würde die Neuausweisung übrigens nicht entgegenstehen.

Weiterhin berichtet Herr Mallon, dass derzeit der Entwurf der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Else und Obere Hase“ öffentlich ausliege. Bis zum 19.10.2018 bestehe die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme. Um die Stellungnahme sowohl mit dem Ausschuss für Planen und Stadtentwicklung als auch mit dem Ausschuss für Umwelt, Klimaschutz, Straßen und Tiefbau abstimmen zu können, habe die Verwaltung den Landkreis Osnabrück um Fristverlängerung bis zum 20.11.2018 gebeten.

Herr Reuschel stellt den Sachstand zur Errichtung einer möglichen neuen 3 – Feld – Halle auf dem Festplatz am Grönenbergpark vor. Aufgrund des hohen Rückstaus bei Starkregenereignissen in den Laerbach, sei die Hochwasserthematik zu prüfen. Durch ein Fachbüro seien erste Berechnungen mit positivem Ergebnis erfolgt, so dass die Planung fortgesetzt werden könne.

Auf Nachfrage von Herrn Weinert teilt Herr Mallon mit, dass sich die als Klassenräume für die Grönenbergschule genutzten Container im Abbau befänden.

Herr Wüstehube bezieht sich auf das in der Einwohnerfragestunde angesprochene Bauvorhaben der Fa. Meyer-Bröcker. Er betont, dass es sich um eine wirtschaftlich gut

gestellte Firma handele, die sich auch zukünftig weiter ausbauen wolle. Jedoch sei ein unkontrolliertes weiteres Wachstum nicht förderlich und müsse irgendwann sein Ende finden. Es sei Aufgabe der Verwaltung, die entsprechende Nutzung der Hallen zu kontrollieren und außengestalterisch sowie naturräumlich entsprechende Reglementierung zu treffen.

**TOP 6 Unterjähriger Controllingbericht für den Ausschuss für
Planen und Stadtentwicklung zum Stichtag 30.06.2018
Vorlage: 2018/0227**

Der nachfolgende Sachverhalt wurde den Ausschussmitgliedern zur Kenntnis gegeben.

**TOP 7 12. Änderung des Flächennutzungsplan der Stadt Melle im
Bereich "Neue Mitte Nord", Melle-Mitte
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
und Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4
Abs. 1 BauGB
Vorlage: 2018/0207**

Herr Kortemeier von der Kortemeier und Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH stellt anhand der dem Protokoll beigefügten Powerpoint-Präsentation den Vorentwurf der Freiraumplanung des Architektenwettbewerbes „Neue Mitte Nord“ vor. Herr Kutzera-Austermann, Architekturbüro Wannemacher + Möller GmbH, schließt an die Ausführungen mit der Vorstellung des städtebaulichen Vorentwurfs an.

Herr Reuschel ergänzt die Vortragenden dahingehend, dass zurzeit eine Machbarkeitsstudie zur Entwicklung einer nachhaltigen Wärmenetzversorgung erarbeitet werde. Die Stadt Melle trage lediglich einen Anteil von 10 % der Studienkosten. Die Fa. Innogy übernehme 30 % der Kosten, die restlichen 60 % seien über Fördermittel abgedeckt. Weiterhin bestehe die Möglichkeit einer Modernisierungssatzung. Diese ermögliche die Förderung von Modernisierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet für private Eigentümer. Entsprechende förderungsfähige Maßnahmen in Bezug auf die Außenhaut, bspw. Fenster, Fassadenisolierung, seien dazu konkret zu entwickeln.

Frau Mielke bedankt sich für die Ausarbeitung und stellt folgende Fragen:

1. In welchem Verhältnis steht die geplante zu versiegelnde Fläche zu Grünflächen?
Wie viel Quadratmeter werden tatsächlich versiegelt?
2. Wie weit sind die Baukörper im weitesten Bereich voneinander entfernt?
3. Ist die Einführung einer Einbahnstraße auch in die andere Richtung möglich?
4. Inwieweit werden individuelle Gestaltungsmöglichkeiten (z.B. Balkon, Winkel, Erker) zugelassen?

Eingehend auf die Frage Nr. 1 versichert Herr Kortemeier, dass die Fläche so geplant sei, dass sie dem Nutzungsdruck standhalte und darüber hinaus ein Maximum an Wohlfühlatmosphäre biete. Herr Reuschel verdeutlicht dazu, dass den ökologischen Belangen in dem Bauleitplanverfahren eine große Bedeutung zugetragen werde. Die hohe Dichte des Quartiers sei städtebaulich sehr sinnvoll, dennoch solle der Freiraum von einer hohen und guten Aufenthaltsqualität geprägt sein.

Herr Kutzera-Austermann gibt Auskunft über die Entfernung der Baukörper untereinander, Frage Nr. 2. Nach der Niedersächsischen Bauordnung betragen die Grenzabstände die

Hälfte der jeweiligen Gebäudehöhe. Ein viergeschossiger Baukörper mit einer Gesamthöhe von 15 m, habe demnach einen Grenzabstand von 7,5 m einzuhalten. Der Abstand zwischen den beiden viergeschossigen Gebäuden müsse daher mindestens 15 m betragen. Dieser Abstand werde in dem Vorentwurf konsequent eingehalten und zu Gunsten einer qualitätsvollen Freiraumplanung teilweise deutlich zum positiven überschritten.

[Anmerkung der Verwaltung: Der Wortlaut des § 5 Abs. 2 S. 1 der Niedersächsischen Bauordnung lautet: „Der Abstand beträgt 0,5 H, mindestens jedoch 3 m.“]

Darüber hinaus legt Herr Kutzera-Austermann beziehend auf Frage Nr. 4 dar, dass das Wettbewerbsgebiet „Neue Mitte Nord“ entsprechend der Vorgaben, insbesondere unter Beachtung der Vorgaben zum sozialen Wohnungsbau, der Wohnungsbau Grönegau GmbH geplant sei.

Auch Herr Weßler erkundigt sich nach einer Veränderung der Straßenführung (Frage Nr. 3). Herr Kortemeier erläutert daraufhin den Hintergrund der aktuellen Planung: Es sollen Sackgassen vermieden werden, um das Durchfahren der Straße für große Kraftfahrzeuge wie z.B. der Müllabfuhr und der Feuerwehr zu ermöglichen. Wie die Straßenführung exakt verlaufen werde und wo sich insbesondere die Einfahrten befinden, sei jederzeit abänderbar.

Herr Kortemeier erklärt auf Frage von Herrn Weßler, ob die Heckenbepflanzung durch den jeweiligen Eigentümer gepflegt werden solle, dass hierzu noch keine abschließende Regelung getroffen worden sei. In dem weiteren Planverfahren sei auch die Frage nach einer einheitlichen Heckenbepflanzung zu diskutieren. Die Voraussetzung der Einheitlichkeit muss in einem guten Verhältnis zu der Individualität der Eigentümer stehen.

Herr Mallon erläutert, dass die Stadtplanung bereits mit den Fachämtern sowohl bzgl. der Bepflanzung als auch der Festsetzung der Eigentumsgrenzen, der Widmung der Straßen und Gänge und der Entwässerung im Gespräch sei. Die Verkehrsführung sei derzeit noch nicht abschließend festgelegt worden, wobei ein Verlauf von Nord nach Süd als sinnvoller erachtet werde, da das Jugendzentrum stärker frequentiert werde.

Beziehend auf die Ausführungen von Herrn Reuschel bzgl. der Begrünung der Dächer, informiert sich Herr Weinert über die vorgesehene Festsetzung der Dachform. Lt. Auskunft von Herrn Kutzera-Austermann werde ein einheitliches Bild von Flachdächern mit entsprechender Begrünung angestrebt.

Herr Niermann stellt dar, dass zwar ein einheitliches Bild geschaffen werde, dieses jedoch sehr „kasernenartig“ wirke. Zudem sei auch die Oberflächenentwässerung von hoher Bedeutung und müsse ebenso Bestandteil der Planungen sein. Herr Trenkler stimmt den Ausführungen von Herrn Niermann zu und ergänzt, dass in einem Bebauungsplan die Entwässerungssituation, z.B. Regenwasserrückhaltung über eine Zisterne, festgesetzt werden müsse. Ferner müsse der Bebauungsplan Festsetzungen über die Eingrünung enthalten. Letzteres trage zum gestalterischen „Aufbrechen“ des derzeit augenscheinlich bestehenden „Legosteinkomplexes“ bei.

Auf Nachfrage von Herrn Spiekermann, erklärt Herr Reuschel, dass das Gebäude der RWE auf den Entwürfen nicht eingetragen sei, da lediglich das Wettbewerbsgebiet und nicht das gesamte Planungsgebiet in dieser Sitzung vorgestellt werde.

An die Verwaltung wird die Bitte herangetragen, die Bruchstraße in zukünftigen Präsentationen ebenfalls darzustellen zwecks besserer Lesbarkeit der Pläne.

Herr Mallon teilt auf Anfrage von Herrn Spiekermann darüber hinaus mit, dass eine gesonderte Planung für das Jugendzentrum, in der auch auf Immissionen eingegangen werde, aufgestellt würde.

Abschließend informiert Herr Reuschel über die weitere Vorgehensweise in diesem Projekt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit beginne mit der Auslegung der Unterlagen vom 08.10.2018 bis 08.11.2018. Darüber hinaus werde voraussichtlich am 25.10.2018 eine Bürgerveranstaltung im Forum stattfinden, in der der aktuelle Entwurf vorgestellt werde und weitere Ideen, Vorschläge und Änderungen diskutiert werden könnten.

Der Ausschuss empfiehlt einstimmig folgenden

Beschluss:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wird durchgeführt.

**TOP 8 Bebauungsplan "Neue Mitte Nord", Melle-Mitte - Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB
Vorlage: 2018/0200**

Siehe Diskussion zu TOP 7.

Der Ausschuss empfiehlt dem Verwaltungsausschuss der Stadt Melle einstimmig folgenden

Beschluss:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauG wird durchgeführt.

TOP 9 Wünsche und Anregungen

„Hof Dierksheide“

Auf die Frage von Herrn Niemann, warum die Tagesordnungspunkte 9 und 10 abgesetzt worden seien, erklärt Herr Mallon, dass der Durchführungsvertrag noch nicht unterschrieben worden sei.

Ökologischer Ausgleich/Oberflächenentwässerung

Frau Mielke führt aus, dass der Trend des Anlegens eines Kiesbeetes im Garten, insbesondere in Neubaugebieten, im Rahmen einer funktionierenden Oberflächenentwässerung sehr fragwürdig sei. Sie regt an, dass die Verwaltung einheitliche Regelungen diesbezüglich erstellt und kommuniziert.

Die Anmerkung sei berechtigt, so Herr Mallon. Die ökologischen Belange würden in der Bauleitplanung zukünftig mehr Berücksichtigung finden. Problematisch sei mittlerweile die Überschreitung der Grundflächenanzahl insbesondere durch Nebenanlagen, Zufahrten, etc.

In einer kurzen Aussprache, an der sich Herr Weßler, Herr Niemann und Herr Trenkler beteiligen, wird das Für und Wider diskutiert, inwieweit zukünftig reglementierend in die Bauleitplanungen eingriffen werden dürfe.

„Fredemanns Hof“

Herr Wüsthube stellt die Frage, ob die Planung „Fredemanns Hof“ in der nächsten Sitzung erneut diskutiert werden solle, obwohl die Politik bereits ein klares Signal gegeben habe.

Herr Mallon erklärt, dass es sich hier um einen Änderungsvorschlag seitens der Verwaltung handele. Eine erneute Auslegung könne von der Politik auch abgelehnt werden.

Weitere Wünsche und Anregungen werden nicht vorgetragen.

Der stellv. Vorsitzende schließt die öffentliche Sitzung um 20:25 Uhr.

gez.

Stellv. Vorsitzende/r
(Datum, Unterschrift)

gez.

Amtsleiter Bauamt
(Datum, Unterschrift)

gez.

Protokollführer/in
(Datum, Unterschrift)