

## PROTOKOLL

über die 5. Sitzung des Ausschusses für Planen und Stadtentwicklung am Mittwoch, den  
27.09.2017,  
Sitzungssaal des Stadthauses, Schürenkamp 16, 49324 Melle

**Sitzungsnummer:** PuS/006/2017  
**Öffentliche Sitzung:** 19:00 Uhr bis 20:40 Uhr

### **Anwesend:**

#### **Vorsitzender**

Axel Uffmann

#### **Mitglied CDU-Fraktion**

Karl-Heinz Gerling

für Dieter Niermann

Günter Oberschmidt

Ingo Weinert

Michael Weißler

#### **Mitglied SPD-Fraktion**

Karin Kattner-Tschorn

Annegret Mielke

#### **Mitglied B90/DIE GRÜNEN-Fraktion**

George Trenkler

Reinhardt Wüstehube

#### **Mitglied UWG-Fraktion**

Peter Spiekermann

#### **Mitglied FDP-Fraktion**

Johannes Marahrens

#### **Hinzugewählter**

Karl-Heinz Ruffer

#### **ProtokollführerIn**

Dipl.-Vwvt. Tanja Schmedt

#### **von der Verwaltung**

Stadtbaurat Holger Clodius

Dipl.-Ing. Sabrina Hoffmann

#### **Zuhörer**

Zuhörer

11

## Tagesordnung:

- TOP 1 Eröffnung der Sitzung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit
- TOP 2 Feststellung der Tagesordnung
- TOP 3 Einwohnerfragestunde
- TOP 4 Genehmigung des Protokolls
- TOP 5 Bericht der Verwaltung
- TOP 6 Finanzcontrollingbericht für den Ausschuss für Planen und Stadtentwicklung zum Stichtag 30.06.2017  
Vorlage: 2017/0235
- TOP 7 Bebauungsplan "Fredemanns Hof - 1. Änderung", Melle-Neuenkirchen  
Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 a Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 i. V. m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB  
Vorlage: 2017/0113/1
- TOP 8 Bebauungsplan "Nördlich Pestelstraße - 1. Änderung", Melle-Mitte  
Beschluss über die Abwägung  
Satzungsbeschluss  
Vorlage: 2017/0186
- TOP 9 12. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Orthöfen", Melle-Wellingholzhausen  
Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses  
Vorlage: 2017/0187
- TOP 10 Bebauungsplan "Örthöfen - Erweiterung", Melle-Wellingholzhausen  
Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses  
Vorlage: 2017/0188
- TOP 11 Bebauungsplan "Hafermaschsiedlung", Melle-Mitte  
Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB  
Vorlage: 2017/0199
- TOP 12 Bebauungsplan "Hafermaschsiedlung", Melle-Mitte  
Veränderungssperre  
Vorlage: 2017/0201
- TOP 13 Bebauungsplan "Rahder Buckrich - östliche Erweiterung", Melle-Neuenkirchen  
Erneute Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB  
Vorlage: 2017/0205
- TOP 14 Wünsche und Anregungen

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

Vorsitzender eröffnet die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

## **TOP 2 Feststellung der Tagesordnung**

Einwände werden nicht erhoben, der Tagesordnung wird zugestimmt.

## **TOP 3 Einwohnerfragestunde**

Frau Ronning ist Anliegerin im Baugebiet "Fredemanns Hof". Sie erkundigt sich, ob die Straße Fredemanns Kamp auch zukünftig als Spielstraße ausgewiesen werde. Weiterhin weist sie darauf hin, dass die Straße sehr eng sei. Seien die Parkbuchten belegt, komme ein Müllfahrzeug nicht mehr durch. Sie möchte wissen, ob weiterhin Parkbuchten zur Verfügung stehen würden.

Der Straßenausbau einschließlich Parkbuchten sei nicht Teil der Bauleitplanung, erklärt Frau Hoffmann, und werde erst in einem späteren Schritt mit dem Tiefbauamt abgestimmt.

Herr Clodius fasst die Bedenken der Bürgerin zusammen, dass sich durch einen Wegfall der Parkbuchten zugunsten neuer Grundstückszufahrten die Verkehrssituation vor Ort verschärfen könnte. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und mit dem Tiefbauamt erörtert.

Herr Hanisch befürchtet eine Verschattung seines Grundstücks, da die Pflanzliste für den privaten Grünstreifen auch Feld-Ahorn und Hainbuche vorsehe. Anpflanzungen, insbesondere Hochstämme, müssten nach dem Nds. Nachbarrechtsgesetz Mindestabstände von der Grenze einhalten.

Sowohl für den Pflanzstreifen als auch für die je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zu pflanzenden Bäume sei eine gemeinsame Pflanzliste erstellt worden, so Frau Hoffmann. Aus diesem Grund seien Feld-Ahorn und Hainbuche enthalten.

Herr Clodius sagt eine Überprüfung zu.

Auf die Frage von Herrn Teepker, warum die Stadt Melle die Kosten der Bauleitplanung in Höhe von 20.000 Euro übernehme und nicht der Grundstückseigentümer, erwidert Frau Hoffmann, dass die Planungsleistung nicht an ein Ingenieurbüro vergeben worden sei. Insoweit seien die genannten Kosten nicht nachvollziehbar.

Eine Nachverdichtung auf der überschaubaren Fläche biete sich an, so dass es Sinn mache, dass die Stadt Melle den Bereich selbst entwickle, ergänzt Herr Clodius. Ein außerordentlicher finanzieller Aufwand neben den Personalkosten für die Stadtplanerin fiele nicht an.

Frau Ronning weist darauf hin, dass sich der Ortsrat Neuenkirchen dafür ausgesprochen habe, fünf Einzelhäuser mit je bis zu zwei Wohnungen zuzulassen. Ist auch eine Bebauung mit Doppelhaushälften mit je zwei Wohneinheiten möglich?

Eine Klarstellung werde durch die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan erfolgen, erklärt Frau Hoffmann. Doppelhaushälften dürften jeweils nur eine Wohnung aufweisen.

Herr Kleine-König ist Anwohner in der Hafermaschsiedlung. Er bezieht sich auf die Informationsveranstaltung, die die Stadt Melle vor geraumer Zeit mit den Anliegern durchgeführt habe. Dabei sei deutlich gemacht worden, dass den Grundstückseigentümern die Lösung der Entwässerungsproblematik am wichtigsten sei. Am 09.09.2017 habe das Meller Kreisblatt bereits die Bebauung in 2. Reihe angepriesen mit dem Hinweis, die Bürger müssten sich um die Entwässerung selbst sorgen. Hier sieht er die Verantwortung jedoch bei der Verwaltung.

Frau Hoffmann teilt mit, dass sich die Planung noch ganz am Anfang befinde. Die Entwässerungsproblematik sei einer von vielen Punkten, der im gesamten Verfahren von der Verwaltung geprüft werden müsse.

Die Untersuchungsergebnisse würden den Anliegern im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen zugänglich gemacht, so Herr Clodius. Eine Erörterung sei dann möglich.

#### **TOP 4      Genehmigung des Protokolls**

Einwände werden nicht erhoben; die Niederschrift zur 4. Sitzung vom 16.08.2017 wird mit einer Enthaltung genehmigt.

#### **TOP 5      Bericht der Verwaltung**

Fehlanzeige

#### **TOP 6      Finanzcontrollingbericht für den Ausschuss für Planen und Stadtentwicklung zum Stichtag 30.06.2017 Vorlage: 2017/0235**

Der Finanzcontrollingbericht für den Bereich des Ausschusses für Planen und Stadtentwicklung wird zur Kenntnis genommen.

#### **TOP 7      Bebauungsplan "Fredemanns Hof - 1. Änderung", Melle- Neuenkirchen Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 a Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 i. V. m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB Vorlage: 2017/0113/1**

Frau Hoffmann erläutert die Beschlussvorlage.

Herr Gerling berichtet aus der Ortsratssitzung, dass die Intention für eine Festsetzung von maximal fünf Einzelhäusern eine möglichst große Durchgrünung des Bereiches sei. Zudem bittet er die Verwaltung um Prüfung des Erhalts des Fredemanns Kamp als Spielstraße.

Der Ausschuss spricht sich dafür aus, für den Gehölzstreifen und die Einzelbäume jeweils eine gesonderte Pflanzliste zu erstellen und die Bäume aus der Liste für die Hecke zu

streichen. Dem Änderungswunsch des Ortsrates, dass neben der Hecke zusätzlich ein Zaun zulässig sein solle, wird gefolgt.

Hinsichtlich der Sinnhaftigkeit der Begrenzung auf fünf Einzelhäuser und der daraus resultierenden Grundstücksgrößen von über 800 m<sup>2</sup> bestehen zwar konträre Ansichten, dennoch empfiehlt der Ausschuss mit neun Ja- und einer Nein-Stimme sowie einer Enthaltung, folgenden Beschluss herbeizuführen:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wird mit folgenden Änderungen gebilligt:

1. Im Gebiet sind nur Einzelhäuser mit max. 2 Wohnungen je Einzelhaus zulässig. Die Mindestgröße der Grundstücke ist auf 865 m<sup>2</sup> festzusetzen.
2. Auf der Grundstücksgrenze kann neben der Hecke auch zusätzlich ein Zaun bis zu einer Höhe von 1,50 m errichtet werden.
3. Die Pflanzliste gemäß Punkt 1.5 der textlichen Festsetzungen für den Grünstreifen ist anzupassen. Feld-Ahorn und Hainbuche sind von der Liste zu streichen. Für die festgesetzten Bäume ist eine zusätzliche Pflanzliste festzulegen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 i.V.m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wird beschlossen.

**TOP 8      Bebauungsplan "Nördlich Pestelstraße - 1. Änderung",  
Melle-Mitte  
Beschluss über die Abwägung  
Satzungsbeschluss  
Vorlage: 2017/0186**

Frau Hoffmann stellt die Beschlussvorlage vor.

Mit zehn Ja-Stimmen sowie einer Enthaltung empfiehlt der Ausschuss, folgenden Beschluss herbeizuführen:

Die Abwägung wird wie in Anlage 1 dargestellt beschlossen.

Der Bebauungsplan „Nördlich Pestelstraße – 1. Änderung“, Melle-Mitte wird als Satzung beschlossen.

**TOP 9      12. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich  
"Orthöfen", Melle-Wellingholzhausen  
Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses  
Vorlage: 2017/0187**

**und**

**TOP 10     Bebauungsplan "Örthöfen - Erweiterung",  
Melle-Wellingholzhausen  
Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses  
Vorlage: 2017/0188**

Frau Hoffmann erläutert die Beschlussvorlagen.

Einstimmig empfiehlt der Ausschuss, folgende Beschlüsse herbeizuführen:

Die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Örthöfen“, Melle-Wellingholzhausen wird beschlossen.

Die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan „Örthöfen – westliche Erweiterung“, Melle-Wellingholzhausen wird beschlossen.

**TOP 11      Bebauungsplan "Hafermaschsiedlung", Melle-Mitte  
Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit  
sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher  
Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB  
Vorlage: 2017/0199**

**und**

**TOP 12      Bebauungsplan "Hafermaschsiedlung", Melle-Mitte  
Veränderungssperre  
Vorlage: 2017/0201**

Frau Hoffmann stellt die Beschlussvorlagen vor.

Fraktionsübergreifend wird die Bauleitplanung als Chance angesehen, die Problematik der Oberflächenentwässerung zu lösen. Außerdem verhindern der Bebauungsplan sowie die Veränderungssperre die Entwicklung der Bebauung in eine unerwünschte Richtung (siehe Mehrfamilienwohnhäuser am Osterkamp). Die Verwaltung wird in der Pflicht gesehen, parallel zum Planverfahren erste Maßnahmen zur Verbesserung der Entwässerungssituation umzusetzen.

Zur Klarstellung der textlichen Festsetzung zur dezentralen Rückhaltung erklärt Herr Clodius, dass bauliche Veränderungen an den vorhandenen Gebäuden eine Neubewertung der Erschließungssituation unter Einhaltung der Festsetzung zur Folge haben können aber nicht müssen. Der Erhalt des Bestandsschutzes der Häuser sei hier maßgeblich.

Einstimmig empfiehlt der Ausschuss, folgende Beschlüsse herbeizuführen:

Der Vorentwurf des Bebauungsplans wird einschließlich Begründung gebilligt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wird beschlossen.

Für den Bereich des künftigen Bebauungsplanes „Hafermaschsiedlung“ wird nach Fassung des Aufstellungsbeschlusses nach § 2 Abs. 1 BauGB durch den Verwaltungsausschuss am 18.10.2016 die in Anlage 1 beigefügte Veränderungssperre gemäß §§ 14 ff BauGB beschlossen. Der Geltungsbereich der Veränderungssperre ergibt sich aus der beigefügten Anlage 2, die ebenfalls Bestandteil des Beschlusses ist.

**TOP 13      Bebauungsplan "Rahder Buckrich - östliche Erweiterung",  
Melle-Neuenkirchen  
Erneute Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB  
Vorlage: 2017/0205**

Frau Hoffmann erläutert die Beschlussvorlage einschließlich der Änderungsvorschläge des Ortsrates Neuenkirchen.

Den Vorschlägen folgend empfiehlt der Ausschuss einstimmig, folgenden Beschluss herbeizuführen:

Der Entwurf zur erneuten Beteiligung zum Bebauungsplan „Rahder Buckrich – östliche Erweiterung“ wird mit folgenden Änderungen gebilligt:

1. Der Grünstreifen hat eine Mindestbreite von 5 Metern.
2. Die Ein- bzw. Ausfahrtsstraße soll im Einmündungsbereich Menkenweg/Am Buckrich verbreitert werden.
3. Die weiteren Änderungen bleiben bestehen.

Die erneute Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB wird beschlossen.

Die Beteiligung soll in angemessener Weise auf zwei Wochen verkürzt werden.

Die Stellungnahmen, die im Rahmen der Beteiligung vorgebracht werden, sind auf die geänderten Inhalte zu beschränken.

## **TOP 14    Wünsche und Anregungen**

Fehlanzeige

Vorsitzender schließt um 20.40 Uhr die Sitzung.

28.09.2017

          gez. Uffmann  
Vorsitzende/r  
(Datum, Unterschrift)

28.09.2017

          gez. Clodius  
Verw. Vorstand  
(Datum, Unterschrift)

28.09.2017

          gez. Schmedt  
Protokollführer/in  
(Datum, Unterschrift)