

PROTOKOLL

über die 10. Sitzung des Ausschusses für Planen und Stadtentwicklung am Mittwoch, den
06.06.2018,
Sitzungssaal des Stadthauses, Schürenkamp 16, 49324 Melle

Sitzungsnummer: PuS/011/2018
Öffentliche Sitzung: 19:00 Uhr bis 21:15 Uhr

Anwesend:

Vorsitzender

Axel Uffmann

Mitglied CDU-Fraktion

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

ProtokollführerIn

Tanja Schmedt

von der Verwaltung

Rainer Mallon
Alexander Reuschel
Marcel Pleister (Stadtinspektor-Anwärter)

Gast/Gäste

Presse
Zuhörer

Dipl.-Ing. Christian Evers, Planungsbüro
Evers & Küssner (zu TOP 6)
Norbert Wiegand, Meller Kreisblatt
16

Abwesend:

Karl-Heinz Rüffer
Holger Clodius

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 Sanierungsgebiet Neue Mitte Nord - Städtebauliche Weiterentwicklung
Vorlage: 2018/0125
- TOP 7 Bebauungsplan "Sandhorst I - Änderung und Erweiterung, Melle-Bruchmühlen
Erneute Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB
Vorlage: 2017/0204
- TOP 8 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Melle im Bereich "Hof Dierksheide", Melle-Neuenkirchen
Beschluss über die Abwägung
Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB
Vorlage: 2018/0113
- TOP 9 Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Hof Dierksheide", Melle-Neuenkirchen
Beschluss über die Abwägung
Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB
Vorlage: 2018/0112
- TOP 10 380 kV-Freileitung Lüstringen - Gütersloh - Stellungnahme der Stadt Melle im Rahmen des Raumordnungsverfahrens zur erneuten Beteiligung
Vorlage: 2018/0136
- TOP 11 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 Einwohnerfragestunde

Herr Markus Osthues ist Anlieger im Sanierungsgebiet „Melle – Neue Mitte Nord“. Seit Beginn des Verfahrens seien den Anwohnern regelmäßige Mitteilungen über den Sachstand versprochen worden. Diese seien jedoch ausgeblieben – auch auf direkte Nachfrage. Er bemängelt zudem, dass es durch die Abbrucharbeiten zu Gebäudeschäden und Absackungen auf den anliegenden Grundstücken gekommen sei. Eine vorherige Bestandsaufnahme habe nicht stattgefunden. Darüber hinaus werde die Bruchstraße täglich vermehrt durch Lkw in Anspruch genommen. Überplant werde zudem nur ein Teilbereich, was geschieht mit dem Rest des Sanierungsgebietes?

Herr Mallon erklärt, dass der Ausschuss auf dem gleichen Kenntnisstand wie die Bürger sei. In den letzten Monaten sei die Baustelle fast vollständig geräumt worden. Ein Hamburger Büro habe sich zudem mit der Umsetzbarkeit der Ergebnisse des Architektenwettbewerbs beschäftigt. Die weitere Zeitschiene werde heute abgestimmt, so dass nach der Sommerpause weitere Schritte eingeleitet werden könnten. Der Bebauungsplanentwurf werde dann auch ausgelegt und sei für alle Bürger einsehbar. Hinsichtlich der Gebäudeschäden möge sich Herr Osthues an Herrn Reuschel wenden.

Die Politik beschäftige sich tatsächlich nur mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes, ergänzt Vorsitzender. Für alle weiteren Fragen zum Sanierungsgebiet stehe die Verwaltung zur Verfügung.

Herr Manfred Eickmeyer vertritt die Meller Werkstätten der Heilpädagogischen Hilfe Osnabrück (HHO). Die HHO habe schon vor geraumer Zeit ihr Interesse an bezahlbarem Wohnraum für ihr Klientel angemeldet. Die Wohnungen würden dringend benötigt. Wann mit einer Umsetzung gerechnet werden könne, möchte er wissen.

Vorsitzender verweist auf die langen Vorbereitungszeiten z.B. für die Abbrucharbeiten. Wie sich gezeigt habe, könnten auch die Wettbewerbsergebnisse nicht 1:1 umgesetzt werden. Eine Nacharbeitung sei erforderlich. Bis es letztlich zur Erschließung des Bereichs komme, würden noch ca. 2-3 Jahre vergehen.

Herr Klaus-Dieter Geisler wohnt im Amselweg. Er sei ebenfalls von den Schäden durch die Abbrucharbeiten betroffen. Seines Wissens seien nur die Häuser entlang der Buerschen Straße vor der Maßnahme begutachtet worden.

Auch den südlichen Bereich des Gebietes habe das Büro Weissenfels in Augenschein genommen, erwidert Herr Reuschel.

Herr Reuschel stehe als Ansprechpartner zur Verfügung, so Vorsitzender.

Herr Günter Niehaus, wohnhaft Neuer Kamp in Bruchmühlen, erkundigt sich zur Bauleitplanung „Sandhorst“, ob der Städtebauliche Vertrag bereits unterschrieben sei und ob es im Entwurf noch Änderungen gegeben habe.

Seines Wissens stimme die Endausfertigung des Vertrags mit dem bekannten Entwurf überein, so Vorsitzender, und werde mit dem Satzungsbeschluss im Herbst in Kraft treten.

Dass der Restholzcontainer in die Lagerhalle integriert werde, wird von Herrn Niehaus begrüßt. Dann müsse auf eine entsprechende Dämmung der Halle geachtet werden.

Dass die Halle den Anforderungen an den erarbeiteten Schallschutz entspreche, werde im konkreten Bauantragsverfahren zu prüfen sein, erklärt Vorsitzender.

Herr Niehaus bemängelt, dass das Unternehmen sich bis heute nicht an die bereits bestehenden Auflagen halte und weiterhin – insbesondere bei dem derzeit warmen Wetter – die Tore der Produktionshallen offen lasse. Hinweise an das Bauamt hätten keine Wirkung erzielt.

Die Einhaltung der Auflagen werde vermutlich auch zukünftig ein Problem sein, so Herr Mallon. Er habe die Tore jedoch innerhalb der letzten 15 Monate häufig ohne Beanstandung kontrolliert – auch sonntags und auch noch um 21.00 Uhr. In dieser Zeit habe es auch nur einen Beschwerdeanruf gegeben.

TOP 3 Feststellung der Tagesordnung

Einwände werden nicht erhoben, der Tagesordnung wird zugestimmt.

TOP 4 Genehmigung des Protokolls

Einwände werden nicht erhoben; die Niederschrift zur 9. Sitzung vom 25.04.2018 wird einstimmig genehmigt.

TOP 5 Bericht der Verwaltung

Zur Asphaltmischanlage im Gewerbegebiet Gesmold gibt Herr Mallon folgenden Sachstandsbericht: Das Verfahren der Fa. Bunte gegen die Stadt Melle hinsichtlich der Anordnung des Rückbaus der Anlage sei noch offen. Im Verfahren der Fa. Containertransporte Wesseler gegen das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück in Bezug auf die Erteilung einer dauerhaften Genehmigung für den Betrieb des Asphaltmischwerks habe das Verwaltungsgericht Osnabrück Anfang Mai die Unzulässigkeit der Anlage im Gewerbegebiet Gesmold bestätigt. Dieses Urteil könnte evtl. ein Ausblick auf das Ergebnis im Verfahren gegen die Fa. Bunte sein.

TOP 6 Sanierungsgebiet Neue Mitte Nord - Städtebauliche Weiterentwicklung Vorlage: 2018/0125

Herr Mallon berichtet, dass die Plätze 1 und 2 des Architektenwettbewerbs in der Umsetzung problematisch seien. Schwerpunktmäßig liege das Problem bei den vorgeschlagenen Tiefgaragen. Das Hamburger Planungsbüro Evers & Küssner sei daher beauftragt worden, die Entwürfe hinsichtlich ihrer Realisierbarkeit zu überprüfen.

Herr Evers vom Büro Evers & Küssner betont eingangs, dass seine Verbesserungsvorschläge rein subjektiv seien und allenfalls als Diskussionsgrundlage

dienen könnten. Er stellt fest, dass beide Konzepte zwar qualitativ hochwertig seien, jedoch auch beide das immobilienwirtschaftliche Problem kostspieliger Tiefgaragenstellplätze aufwiesen. Anhand der der Niederschrift anliegenden Präsentation erläutert Herr Evers die Stärken und Schwächen der Entwürfe und zeigt alternative Möglichkeiten auf. Dabei sei nach folgenden Kriterien bewertet worden:

- Städtebau
- Freiraumplanung
- Erschließung
- Nutzungskonflikte
- Realisierbarkeit

Besonders geht er auf die Themen Erschließung und Nutzungskonflikte ein:

Deutlich wird, dass bei einem Verzicht auf Tiefgaragen in beiden Konzepten mehr als 4.000 m² Flächen für Einstellplätze ebenerdig geschaffen werden müssten.

Evtl. Nutzungskonflikte sieht Herr Evers zum einen im Bereich des Jugendzentrums in Bezug auf die Wohnnutzung im gleichen Gebäude/Gebäudekomplex. Zum anderen könnten Konflikte zwischen der Wohnnutzung und dem benachbarten Autohaus Schlattmann (Stichwort Nachtanlieferung) entstehen.

Im Ergebnis lägen zwei gleichwertige Entwürfe vor.

Folgende Punkte wurden vom Ausschuss diskutiert:

Ruhender Verkehr

Auf Nachfrage erklärt Herr Evers, dass sog. Quartiersgaragen eher in Großstädten sinnvoll seien. In Melle werde jedoch kein Anlieger seine Einkäufe 300 m weit vom Auto ins Haus tragen wollen. Des Weiteren ändere sich das Mobilitätsverhalten. Alternative Mobilitätskonzepte wie autonomes Fahren oder CarSharing würden kommen und die Garagen überflüssig machen.

Eine kostengünstigere Alternative zur Tiefgarage könnten halb abgesenkte Stellplätze im Sockelgeschoss oder angehobenen Innenhöfen sein. Nachteil wäre der Anblick für die Fußgänger, die quasi in ein Loch schauen würden.

Herr Mallon ergänzt dazu, dass sich die Anzahl der notwendigen zu schaffenden Einstellplätze nach der Niedersächsischen Bauordnung richte. Derzeit würden in Melle für ein Einfamilienwohnhaus 1,5 Stellplätze und für Mehrfamilienwohnhäuser im Geschossbau 1,25 Stellplätze pro Wohneinheit gefordert. In der Neuen Mitte Nord werde man sich ggf. mit 1 Stellplatz je Wohnung zufrieden geben müssen. Möglicherweise werde die Stadt Melle in der nächsten Zeit im Rahmen einer Einstellplatzsatzung über einen neuen Verteilerschlüssel nachdenken.

Sozialer Wohnungsbau

Beide Konzepte seien geeignet, die Vorgabe von 20 % bezahlbarem Wohnraum zu erfüllen, so Herr Evers. Die frei vermietbaren Wohnungen werde man in den guten Wohnlagen andenken, den sozialen Wohnungsbau in den weniger attraktiven Bereichen im Norden des Gebietes.

Im Mai habe der Rat der Stadt Melle sich erneut mit den Handlungsschwerpunkten beschäftigt, berichtet Herr Mallon, und dem sozialen Wohnungsbau eine hohe Priorität zugeschrieben. Bis 2021 sollten Haushaltsmittel zur Schaffung von 50 sozial geförderten

Wohnungen zur Verfügung gestellt werden. Dies entspreche den Handlungsempfehlungen des Wohnraumversorgungskonzepts der Stadt Melle.

Fließender Verkehr

Der Verkehr sei in nahezu jeder Planung immer die größte Sorge. Herr Evers rechnet jedoch vor, dass bei 150 Wohneinheiten (bzw. weniger, wenn noch ebenerdig die Stellplätze geschaffen werden müssten) und fünf Fahrten pro Tag 750 Fahrten zzgl. der mit dem Jugendzentrum im Zusammenhang stehenden Fahrten anzurechnen seien. Bei ca. 800 Fahrten entfielen 400 auf die Buersche Straße und 400 auf die Bruchstraße. Dies entspreche 40 Fahrten in der Spitzenstunde von 7.00 bis 8.00 morgens. Mit nicht einmal 1 Fahrt pro Minute sieht er das Verkehrsaufkommen als unkritisch an.

Herr Wüsthube empfiehlt eine aktuelle Verkehrszählung an der Bruchstraße, um den Zugang an Fahrten besser bewerten zu können.

[Anmerkung der Verwaltung: Im Zuge der schalltechnischen Untersuchung werden die Verkehrsströme im gesamten Plangebiet untersucht.]

Energiekonzept

Im erstplatzierten Konzept seien alle Wohnungen nach Süden ausgerichtet, so Herr Trenkler. Dies ermögliche die Installation von Photovoltaikanlagen, durch die auch die Nebenkosten für den sozialen Wohnungsbau gering gehalten werden könnten.

Herr Evers berichtet, Vergleichsberechnungen hätten gezeigt, dass die Energieeinsparungen durch Wartung und Technik wieder aufgebraucht würden, da die Kosten auf die Mieter umgelegt würden. Bei Gebäuden mit Flachdach könnten die Panele unabhängig von der Gebäudestellung ausgerichtet werden.

Jugendzentrum

Auf die Anmerkung, das Jugendzentrum falle hinsichtlich des geplanten Bauvolumens aus dem Rahmen, erklärt Herr Evers, dass das Gebäude im Entwurf auf Platz 1 nur auf dem Papier voluminös wirke. Der Verbindungsbau zwischen den beiden Querriegeln werde jedoch nur 1-geschossig ausgestaltet. Im zweitplatzierten Konzept verfolge der Baukörper zudem das Ziel, das Gebiet vor Lärm zu schützen. Bei der Buerschen Straße handele es sich weiterhin um eine vielbefahrene Hauptstraße. Vom Bahnhof kommend verfrage der Standort durchaus ein „kräftigeres“ Gebäude.

Herr Trenkler erinnert daran, dass man sich bewusst für den großen Baukörper ausgesprochen habe, da auf der anderen Seite der Buerschen Straße ebenfalls mehrgeschossige Häuser stünden und eine Schallschutzwirkung gegen den Lärm von der Bahn gewünscht gewesen sei.

Das Jugendzentrum sei außerdem in beiden Konzepten umsetzbar, ergänzt Herr Mallon. Der eindeutige Beschluss dazu müsse jedoch noch gefasst werden.

Während Frau Mielke noch Bedenken hinsichtlich des Nebeneinanders von Wohnen und Jugendzentrum hat, ist Herr Evers der Ansicht, dass Konflikte bei einer Entzerrung der Freiflächen der jeweiligen Nutzer ausgeschlossen werden könnten.

Zudem, da sind sich Herr Spiekermann, Herr Weßler und Herr Trenkler einig, sollten die Jugendlichen nicht als Belastung empfunden werden. Evtl. könnten auch Möglichkeiten der Freizeitgestaltung für jüngere Kinder und Jugendliche mit eingebunden werden.

Freiraumgestaltung

Angesprochen auf die Freiflächen erklärt Herr Evers, dass hier ein Landschaftsarchitekt hinzugezogen werden sollte. Seines Erachtens würden kleine Terrassen mit geringem Gartenanteil ausreichen. Der Entwurf auf Platz 1 sehe daneben einen großen Anteil öffentlicher Flächen vor. Das zweitplatzierte Konzept basiere eher auf Hofgemeinschaften, die sich einen Bereich, der dann nicht für die Öffentlichkeit gedacht sei, teilten. Dadurch reduzierten sich die rein öffentlichen Flächen erheblich.

Herr Reuschel teilt mit, dass im Bereich der Abbrüche noch ein Öltank ausgebaut und der Boden dementsprechend ausgetauscht werden müsse. Weiterhin werde noch das Gebäude Buersche Str. 4 beseitigt. Die Abbrüche wären damit abgeschlossen.

Zum Zeitplan erklärt er, dass in der nächsten Sitzung im September die frühzeitige Auslegung empfohlen werden solle. Die Frage des Vorsitzenden, ob der Entwurf bereits eine Erschließungsvariante enthalten werde, wird von Herrn Reuschel bejaht. Im weiteren Verlauf des Verfahrens würde der Entwurf angepasst und konkretisiert.

Im 1./2. Quartal 2019 solle die Entwurfsoffenlegung erfolgen, im 3./4. Quartal der Satzungsbeschluss. Bis dahin könnte eine Bebauung entlang der Buerschen Straße nach § 34 BauGB genehmigt werden. Mit dem Beginn der Erschließungsarbeiten sei 2020 zu rechnen.

TOP 7 Bebauungsplan "Sandhorst I - Änderung und Erweiterung, Melle-Bruchmühlen Erneute Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB Vorlage: 2017/0204

Herr Reuschel erläutert die Beschlussvorlage und weist darauf hin, dass sich die erneute Auslegung lediglich auf die Änderungen des Entwurfs beziehe.

Auf Nachfrage des Vorsitzenden erklärt er, dass die Grünfläche am südlichen Mitarbeiterparkplatz im Bebauungsplan als solche festgesetzt werde. Das Gutachten der Dekra, das einen 2 m hohen Lärmschutzwall fordere, werde jedoch als Anlage Teil des Bebauungsplanes und sei umzusetzen.

Die Frage von Frau Mielke, ob die Änderungen zugunsten der Anwohner oder des Unternehmens seien, lasse sich nicht exakt beantworten. Zwar würden die Emissionskontingente heraufgesetzt, die Zusatzkontingente jedoch würden verringert.

Es komme auch auf die bauliche Umsetzung an (Dämmung der geplanten Lagerhalle), so Herr Mallon.

Vorsitzender hinterfragt die Richtigkeit der Baugrenze entlang der „Habemat-Halle“ an der Stelle, wo die Zufahrt von der Spenger Straße entstehen solle.

[Anmerkung der Verwaltung: Schleppkurve und Baugrenze sind aufeinander abgestimmt.]

Einstimmig empfiehlt der Ausschuss folgenden Beschluss:

Die erneute Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB wird durchgeführt.
Die Stellungnahmen, die im Rahmen der Beteiligung abgegeben werden, sind auf die geänderten Inhalte zu beschränken.

TOP 8 **7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Melle im Bereich "Hof Dierksheide", Melle-Neuenkirchen**
Beschluss über die Abwägung
Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB
Vorlage: 2018/0113

und

TOP 9 **Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Hof Dierksheide", Melle-Neuenkirchen**
Beschluss über die Abwägung
Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB
Vorlage: 2018/0112

Herr Reuschel stellt die Beschlussvorlagen vor und berichtet, dass der Ortsrat Neuenkirchen die städtebauliche Dichte hinterfragt habe. Mit einer Grundflächenzahl von 0,3 sowie einer Geschossflächenzahl von 0,6 liege die Planung jedoch im normalen Bereich. Der Ortsrat habe den Beschluss mehrheitlich empfohlen.

Der Richtung Norden aus dem Gebiet herausführende Weg sei nicht für den öffentlichen Verkehr bestimmt. Lediglich der Stadt Melle werde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingeräumt, da der vorhandene Teich auch als Feuerlöschteich diene.

Auf die Frage von Herrn Wüsthube, ob die als zu erhalten festgesetzten Bäume auf ihre Standfestigkeit untersucht worden seien, verweist Herr Reuschel auf den Umweltbericht. Weiterhin möchte er wissen, welcher der vorhandenen Bäume gefällt werden müsse. Es könne sich dabei nur um die Bäume handeln, die lt. Planzeichnung dem Baufeld weichen müssten, so Herr Reuschel. Auf die Anmerkung von Herrn Wüsthube, das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück halte die Planung für unzulässig, erklärt er, dass sich die Ablehnung ausdrücklich auf die noch im ersten Entwurf vorhandenen Häuser nördlich des Teiches erstreckt habe. Diese seien in der aktuellen Planung nicht mehr enthalten.

Auch aufgrund der Nähe zum Gewerbegebiet nördlich der Landesstraße wären die Häuser nicht möglich gewesen, ergänzt Vorsitzender.

Da der Durchführungsvertrag noch nicht zur Beurteilung vorliege, werde sich Herr Wüsthube seiner Stimme enthalten.

Der Städtebauliche Vertrag oder Durchführungsvertrag müsse erst zum Satzungsbeschluss vorliegen, erläutert Herr Mallon. Es sei gut möglich, dass aufgrund der im Rahmen der Entwurfsauslegung eingehenden Stellungnahmen eine Anpassung des Vertrages erforderlich sei.

Mit neun Ja-Stimmen und zwei Enthaltungen wird folgender Beschluss empfohlen:

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wird durchgeführt.
Dem Abwägungsvorschlag zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird, wie in Anlage 1 dargestellt, gefolgt.

Weiterhin wird mit neun Ja-Stimmen bei zwei Enthaltungen Folgendes empfohlen:

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wird durchgeführt.

Dem Abwägungsvorschlag zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird, wie in Anlage 1 dargestellt, gefolgt.

**TOP 10 380 kV-Freileitung Lüstringen - Gütersloh - Stellungnahme der Stadt Melle im Rahmen des Raumordnungsverfahrens zur erneuten Beteiligung
Vorlage: 2018/0136**

Änderungswünsche werden nicht vorgetragen. Der entworfenen Stellungnahme wird inhaltlich zugestimmt.

TOP 11 Wünsche und Anregungen

Fehlanzeige

08.06.2018

gez. Uffmann

Vorsitzende/r
(Datum, Unterschrift)

08.06.2018

gez. Mallon

Amtsleiter Bauamt
(Datum, Unterschrift)

07.06.2018

gez. Schmedt

Protokollführer/in
(Datum, Unterschrift)