

PROTOKOLL

über die 13. Sitzung des Ausschusses für Planen und Stadtentwicklung am Mittwoch, den
05.12.2018,
Sitzungssaal des Stadthauses, Schürenkamp 16, 49324 Melle

Sitzungsnummer: PuS/014/2018
Öffentliche Sitzung: 18:00 Uhr bis 19:35 Uhr

Anwesend:

Vorsitzender

Axel Uffmann

Mitglied CDU-Fraktion

Karl-Heinz Gerling bis TOP 9
Dieter Niermann
Günter Oberschmidt
Ingo Weinert ab TOP 9
Michael Weßler

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

von der Verwaltung

Stadtbaurat Holger Clodius
Rainer Mallon
Alexander Reuschel
Annika Busch
Tanja Schmedt

ProtokollführerIn

Sophie Franke

Zuhörer

Zuhörer 9

Abwesend: -

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 11. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Sandhorst", Melle-Bruchmühlen
Beschluss über die Abwägung
Feststellungsbeschluss
Vorlage: 2017/0203
- TOP 7 Bebauungsplan Sandhorst I - Änderung und Erweiterung
Beschluss über die Abwägung
Satzungsbeschluss
Vorlage: 2018/0203
- TOP 8 Bebauungsplan "Fredemanns Hof - 1. Änderung" - Melle-Neuenkirchen
- Erneute Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB
Vorlage: 2018/0283
- TOP 9 Antrag zur Aufnahme von Gestaltungsvorschriften für Vorgärten in Bebauungsplänen
Vorlage: 2018/0337
- TOP 10 Wünsche und Anregungen

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

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

TOP 2 Einwohnerfragestunde

Herr Teepker, Anwohner des Fredemanns Kamp, erkundigt sich nach dem Grund für das erneute Verfahren der Verwaltung trotz der bereits bestehenden Entscheidung des Ortsrates Neuenkirchen am 14.09.2017, welche von den Bürgerinnen und Bürgern begrüßt worden sei. Herr Clodius legt diesbezüglich dar, dass der vorherige Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Fredemanns Hof“ eine Mindestgrundstücksgröße von 865 m², um die Anzahl der neuen Wohngebäude auf insgesamt fünf zu reduzieren, vorgesehen habe. Die Verwaltung habe sich auch nach der Entscheidung des Ortsrates Neuenkirchen mit der Mindestgröße der Grundstücke hinsichtlich der Verkehrserzeugung und des Parkaufkommens beschäftigt, um die öffentlichen sowie privaten Interessen weiter anzunähern. Mit der Änderung sollen 5 öffentliche Einstellplätze zur Entlastung der Parksituation auf den öffentlichen Straßen festgesetzt werden. Durch einen städtebaulichen Vertrag mit dem Eigentümer werde dieser zur eigenverantwortlichen Herstellung der Parkflächen verpflichtet. Es handele sich um eine vertretbare städtebauliche Lösung, zumal eine Grundstücksgröße von über 800 m² derzeit auf dem Markt selten anzutreffen sei, so Herr Clodius weiter. In Bezug auf die Anmerkung von Herrn Teepker, dass eine Änderung der Mindestgrundstücksgröße deutlich über die Interessen des Eigentümers hinausgehe und gegen den Willen der Anwohner geschehe, verweist Herr Clodius auf das noch nicht abgeschlossene Verfahren. Ob letztendlich sechs oder gar acht Grundstücke entstehen, sei noch offen. Öffentliches Interesse sei es auch, Planungsrecht für möglichst viele Wohneinheiten zu schaffen, da Bauland knapp sei.

Frau Ronning, Anwohnerin des Fredemanns Kamp, bemängelt die fehlerhafte Berechnung der Anzahl der Einstellplätze. 5 Einstellplätze würden zwar neu errichtet. Damit diese anfahrbar seien, würden jedoch 2 vorhandene Parkbuchten entfallen. Faktisch würden demnach nur 3 neue Einstellplätze geschaffen. Herr Clodius stellt fest, dass die Planung die Schaffung von fünf Parkplätzen vorsehe, ohne bereits bestehende zu verlieren.

Auf die weitere Anfrage von Frau Ronning, aus welchem Grund bei der kontinuierlichen Versiegelung auf den besonderen Charakter des Gebietes mit der blühenden, naturbelassenen Umgebung keine Rücksicht genommen werde, bestätigt Herr Mallon die stetige Beteiligung des Umweltbüros der Stadt Melle, um ökologische Belange und insbesondere Anpflanzungsmaßnahmen in die Planungen mit einem entsprechenden Gewicht einzubringen.

Frau Brüggemeier, Anwohnerin des Fredemanns Kamp, erbittet um Auskunft, ob die Beschädigungen der einzigen Zufahrtsstraße zu dem Gebiet durch den Bauverkehr regelmäßig dokumentiert würden und wer für die Schäden aufkommen müsse. Eingehend auf diese Frage erläutert Herr Clodius, dass die Bewertung der Straße in Form einer Bestandsaufnahme vor Beginn der Bauarbeiten durchgeführt werde. Nach Erschließung der einzelnen Grundstücke werde der Umfang der Schäden durch eine Vorher-Nachher-Analyse ermittelt. Der Nachweis, dass exakt ein bestimmtes Baufahrzeug ursächlich für einen bestimmten Mangel gewesen sei, sei nicht möglich. Zudem könne keine Prognose, wie groß der bauliche Zustand vom vorherigen abweiche und in welchem Ausmaß die Sanierung ausfalle, getroffen werden. Herr Mallon ergänzt, dass im Rahmen der einzelnen

Hochbauprojekte auf die Haftung für möglicherweise entstehende Schäden hingewiesen werde.

Auf Nachfrage von Frau Brüggemeier, ob auch die bereits ansässigen Anwohner in Form von der Erhebung von Straßenausbaubeiträgen für erhebliche Beschädigungen der Straße durch den Baulastverkehr aufkommen müssen, stellt Herr Clodius fest, dass davon auszugehen sei, wenn eine Straßenbaumaßnahme durchgeführt würde, die nach dem Straßenausbaubeitragsrecht abgerechnet werden müsse.

Herr Teepker spricht sich im Namen des Heimatvereins Neuenkirchen für die größere Würdigung des 10. Ehrenbürgers der Stadt Melle Herrn Wilhelm Fredemann durch die Anpassung der für das Denkmal vorgesehenen Fläche von 10 m² auf 30 m² sowie der Aufstellung einer Bank und der Pflanzung eines Birnenbaums, gespendet durch die Enkeltochter des Herrn Fredemann, aus. Der Vorsitzende und Herr Mallon wenden ein, dass die Größe der dem Denkmal dienenden Fläche in den damaligen Planungen nicht festgesetzt worden sei und der Vorschlag von Herrn Teepker mit dem Grundstückseigentümer abgestimmt werde. [Anmerkung der Verwaltung: Der Eigentümer stellt eine größere Grundstücksfläche zur Verfügung.]

Frau Teepker trägt im Namen der abwesenden Eheleute Behnke, ebenfalls Anwohner des Fredemanns Kamp, ihre Anmerkungen zu dem derzeit bereits unzureichenden Fassungsvermögens des Regenrückhaltebeckens in dem Gebiet, den erheblichen Schäden durch die entstandene Überflutung im Rahmen des Sturms „Kyrill“ und die Bedenken der Versiegelung neuer Flächen in Bezug auf die fehlenden Kapazitäten des Rückhaltebeckens vor. Um schriftliche Stellungnahme der Verwaltung an das Ehepaar Behnke wird gebeten.

Bezugnehmend auf diese Anmerkungen berichtet Herr Reuschel über das Ergebnis der Untersuchung des Tiefbauamtes: Eine Vergrößerung der Kapazität des Regenrückhaltebeckens vor Ort um 115 m³ sei umsetzbar. Der Vorsitzende bemerkt, dass nicht nur der Sturm „Kyrill“ sondern alle Starkregenereignisse solche Probleme verursachen könnten. Ergänzend hierzu informiert Herr Clodius, dass das Tiefbauamt mit der Prüfung eines anderen Ablaufes der Überschwemmungen beauftragt werde.

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 12. Sitzung vom 08.11.2018 wird einstimmig genehmigt.

TOP 5 Bericht der Verwaltung

Herr Mallon berichtet über die Entwicklungen im Abbauverfahren des Asphaltmischwerkes der Fa. Bunte. Ein offizielles Schreiben der Fa. Bunte, in dem um Einverständnis des Abschlusses des Abbauvorgangs bis zum 31.03.2019 gebeten werde, liege vor. Die Verwaltung habe dieser Terminplanung unter der Voraussetzung, dass der große Turm bereits bis zum 20.12.2018 abgebaut werde, zugestimmt. Eine dementsprechende Antwort der Fa. Bunte stehe noch aus. Sollte die genannte Voraussetzung nicht umgesetzt werden,

werde auch betreffend der vorgestellten Terminplanung zum 31.03.2019 seitens der Verwaltung ggü. dem Unternehmen anders reagiert.

**TOP 6 11. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich
"Sandhorst", Melle-Bruchmühlen
Beschluss über die Abwägung
Feststellungsbeschluss
Vorlage: 2017/0203**

Herr Reuschel stellt die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Sandhorst“ in Melle-Bruchmühlen vor und verweist diesbezüglich auf das Vorliegen des letzten Verfahrensschrittes in einer langjährigen Planung.

Die Ausschussmitglieder sind sich darüber einig, die langwierige Planung schlussendlich zu einem guten Ergebnis gebracht zu haben. Ein besonderes Lob verdiene der Ortsbürgermeister für seine unermüdlichen Bemühungen, zwischen den Parteien zu vermitteln, so Frau Mielke. Nun sei es an der Bauaufsicht der Stadt Melle, die Regelungen des Bebauungsplanes in Baugenehmigungen umzusetzen und Auflagen zukünftig mit Nachdruck zu kontrollieren.

Der Ausschuss empfiehlt einstimmig folgenden

Beschluss:

Die Abwägung wird, wie in den Anlagen 1a und 1b dargestellt, beschlossen.

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Sandhorst“, Melle-Bruchmühlen wird beschlossen.

Die Änderung ist dem Landkreis Osnabrück gemäß § 6 Abs. 1 BauGB zur Genehmigung vorzulegen.

**TOP 7 Bebauungsplan Sandhorst I - Änderung und Erweiterung
Beschluss über die Abwägung
Satzungsbeschluss
Vorlage: 2018/0203**

Siehe Diskussion zu TOP 6.

Der Ausschuss empfiehlt einstimmig folgenden

Beschluss:

Die Abwägung gemäß §§ 3 Abs. 1, 2; 4 Abs. 1,2; 4a Abs. 3 wird wie in den Anlagen dargestellt beschlossen.

Der Bebauungsplan „Sandhorst I – Änderung und Erweiterung“ wird als Satzung beschlossen.

Der städtebauliche Vertrag wird beschlossen.

**TOP 8 Bebauungsplan "Fredemanns Hof - 1. Änderung" - Melle-
Neuenkirchen
- Erneute Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB
Vorlage: 2018/0283**

Herr Reuschel stellt die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Fredemanns Hof“ in Melle-Neuenkirchen vor und verweist auf den Vorschlag der Verwaltung.

Herr Gerling berichtet, die anwesenden Bürger hätten im Ortsrat sehr emotional reagiert, sodass eine sachliche Diskussion nicht mehr möglich gewesen und der Beschluss letztendlich richtungslos zustande gekommen sei. Er plädiert zur Festsetzung von sechs Baugrundstücken mit jeweils einer Fläche von ca. 600 m², um die weiteren Festsetzungen, wie die Fläche für den Heimatverein sowie die öffentlichen Verkehrsflächen in Form der Einstellplätze, umsetzen zu können. Weiterhin sei die Anmerkung des Ehepaars Behnke über die fehlende Kapazität des vorhandenen Regenrückhaltebeckens und den Auffang von weiteren 115 m³ Wasser bei der Neuversiegelung der Flächen zu berücksichtigen. Abschließend fordert er die Verwaltung auf, den derzeit desolaten Zustand des Rückhaltebeckens zu beheben und den Wildwuchs zurückzuschneiden.

Auf Nachfrage erklärt Herr Reuschel, dass das Tiefbauamt die Kapazität des Regenrückhaltebeckens untersucht habe. Das Becken sei derzeit zu 100 Prozent ausgelastet. Für die hinzukommende Bebauung seien weitere 115 m³ erforderlich, die am bestehenden Regenrückhaltebecken geschaffen werden könnten. Selbstverständlich sei das Becken entsprechend zu pflegen. Der Hinweis zum Zustand würde weitergeleitet.

CDU- und SPD-Fraktion sprechen sich für den Vorschlag von Herrn Gerling aus, obwohl die Planung eigentlich durch Ortsrat, Verwaltung und Bürger bereits abgestimmt gewesen sei. Frau Mielke betont zudem, dass sich der Ausschuss weder von den Interessen der Anlieger noch von den Interessen des Verkäufers leiten lasse, sondern die Planung neutral betrachten sollte.

Die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen hingegen hält an der mit Ortsrat und Bürgern abgestimmten Planung fest und lehnt eine erneute Auslegung ab.

Herr Spiekermann spricht sich für den Vorschlag der Verwaltung aus. Folgende drei Alternativen stehen im Raum:

1. Keine Änderung der Planung. Es bleibt bei der Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 865 m², wodurch maximal 5 Wohnhäuser mit jeweils bis zu 2 Wohneinheiten entstehen können.
2. Dem Vorschlag der Verwaltung wird gefolgt. Mindestgrundstücksgrößen werden nicht festgesetzt, mit der Folge, dass mehr als 5 Baugrundstücke entstehen können.
3. Dem Vorschlag von Herrn Gerling wird gefolgt. Es werden nachwievor Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt. Diese sind so zu wählen, dass maximal 6 Baugrundstücke entstehen können.

Zur Klarstellung weist Herr Clodius nochmals darauf hin, dass die Anzahl der Baugrundstücke in einem Bebauungsplan nicht festgesetzt werden dürfe. Daher würden hilfsweise Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt. Den Wunsch nach einer größeren Fläche für den Heimatverein müsse die Verwaltung zunächst mit dem Grundstückseigentümer besprechen. Hierzu sei aber eine vertragliche Regelung ausreichend.

Der Vorsitzende lässt zunächst über den Vorschlag von Herrn Gerling abstimmen. Da dieser mit 9 Ja- und 2 Nein-Stimmen angenommen wird, erübrigt sich eine Abstimmung über die Varianten 1 und 2.

Beschluss:

Die erneute Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB wird beschlossen. Die festzusetzenden Mindestgrundstücksgrößen sind so zu wählen, dass maximal sechs Baugrundstücke entstehen können.

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

TOP 9 Antrag zur Aufnahme von Gestaltungsvorschriften für Vorgärten in Bebauungsplänen Vorlage: 2018/0337

Frau Mielke informiert über die fehlerhafte Auslegung des Antrags zur Aufnahme von Gestaltungsvorschriften für Vorgärten in Bebauungsplänen der SPD-Fraktion durch das Meller Kreisblatt und erläutert die Intention hinter dem Ersuchen: Durch ihren Antrag solle die Verwaltung nachdrücklich zur Festsetzung ökologischer Belange in den zukünftigen Projekten bzw. den Bebauungsplänen aufgefordert werden. Bereits vorgenommene Versiegelungen der Vorgärten durch Schotter und Steine sollten damit nicht rückwirkend verboten, sondern lediglich an das Bewusstsein der Errichter appelliert werden.

Bezugnehmend auf die Erläuterungen von Frau Mielke stellt Herr Oberschmidt, unter Verweis auf die Entscheidung im Ausschuss für Umwelt, Klimaschutz, Straßen und Tiefbau, dar, dass das Begehren hinter dem Antrag grundsätzlich von allen mitgetragen, die Erstellung zusätzlicher Festsetzungen jedoch nicht gewünscht werde. Ergänzend bemerkt Herr Wüstehube, dass das Ersuchen bereits als ein Teil der Thematik „Ökologische Belange in der Bauleitplanung“ inhaltlich umfänglich diskutiert und geprüft werde. Eine weitere Regulierung in Form von Ge- und Verboten sei nicht wünschenswert, hingegen die Durchführung von Kontrollen erforderlich, so Herr Wüstehube.

Frau Mielke wendet diesbezüglich ein, dass Anpflanzungskontrollen durch die Verwaltung in der Vergangenheit nur unzureichend durchgeführt worden und daher Festsetzungen erforderlich seien, zumal diese ein verschärftes Verständnis für ökologische Belange vermitteln können.

Der Vorsitzende verweist auf die Diskussion im Ausschuss für Umwelt, Klimaschutz, Straßen und Tiefbau und fordert von der Verwaltung die Erstellung einer „Checkliste“, die die Realisierbarkeit verschiedener Maßnahmen zur Steigerung des ökologischen Bewusstseins der Bürgerinnen und Bürger benenne.

Eine Verpflichtung zur Begrünung finde sich bereits in den Vorschriften der Niedersächsischen Bauordnung. Angelehnt an diese sollen die zukünftigen Diskussionen geführt werden, fordert Herr Spiekermann.

Herr Weßler befürwortet die Intention hinter dem Antrag des SPD, zieht jedoch den Schluss, dass nicht mit Ge- und Verboten gehandelt werden dürfe, sondern an das Bewusstsein der Bevölkerung durch Aufklärung und dem Schaffen von Anreizen appelliert werden könne.

TOP 10 Wünsche und Anregungen

Es werden keine Wünsche oder Anregungen vorgetragen.

Der Vorsitzende schließt den öffentlichen Teil der Sitzung um 19:35 Uhr.

06. Januar 2019

21. Dezember 2018

12. Dezember 2018

gez. Uffmann

gez. Clodius

gez. Franke

Vorsitzender

Verw. Vorstand

Protokollführerin