

PROTOKOLL

über die 19. Sitzung des Ausschusses für Planen und Stadtentwicklung am Mittwoch, den
02.10.2019,
Sitzungssaal des Stadthauses, Schürenkamp 16, 49324 Melle

Sitzungsnummer: PuS/021/2019
Öffentliche Sitzung: 19:00 Uhr bis 20:05 Uhr

Anwesend:

Vorsitzender

Axel Uffmann

Mitglied CDU-Fraktion

Harald Kruse

für Günter Oberschmidt

Dieter Niermann

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

ProtokollführerIn

Dipl.-Vwvt. Tanja Schmedt

von der Verwaltung

StOAR Rainer Mallon

M.Sc. Alexander Reuschel

B.A. Carolin Knuf

Gäste

Gast/Gäste

Arch. Klaus Peter Spannhoff zu TOP 2 nicht
öffentlicher Teil

Zuhörer

Zuhörer

5

Abwesend ohne Vertreter:

Mitglied CDU-Fraktion

Ingo Weinert

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 Bebauungsplan "Westlich Viktoriastraße", Melle-Gesbold
Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 01/2019/0295
- TOP 7 Bebauungsplan "Im Wiewenkamp", Melle-Gesbold
Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 01/2019/0296
- TOP 8 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

Fehlanzeige

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 18. Sitzung vom 28.08.2019 wird mit zwei Enthaltungen genehmigt.

TOP 5 Bericht der Verwaltung

Frau Carolin Knuf, die sich als neue Kollegin in der Stadtplanung vorstellt, wird vom Ausschuss willkommen geheißen.

Herr Reuschel informiert, dass der neue Mietpreisspiegel 2019/2020 ab nächster Woche online sowie in Papierform verfügbar sei.

**TOP 6 Bebauungsplan "Westlich Viktoriastraße", Melle-Gesbold
Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 01/2019/0295**

Herr Reuschel stellt die Planung vor und korrigiert, dass der Flächennutzungsplan den Bereich entgegen der Beschlussvorlage noch nicht als Wohnbaufläche darstelle. Zudem erläutert er die Anwendbarkeit des § 13b BauGB (beschleunigtes Verfahren mit nur einer Auslegung, kein Kompensationserfordernis). Der Artenschutz sei im Verfahren „Papenbreite – 1. Teiländerung“ auch für diese Fläche geprüft worden.

Fraktionsübergreifend wird der § 13b BauGB grds. als kritisch bewertet, dem beschleunigten Verfahren wird in diesem Fall dennoch zugestimmt.

Einstimmig empfiehlt der Ausschuss, folgenden Beschluss herbeizuführen:

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Westlich Viktoriastraße“ in Melle-Gesbold wird beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

TOP 7 Bebauungsplan "Im Wiewenkamp", Melle-Gesmold
Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 01/2019/0296

Herr Reuschel beginnt mit einem Exkurs über die verschiedenen Verfahrensarten (sh. Anlage zum Protokoll), um dann die Beschlussvorlage vorzustellen.

Im nächsten Schritt seien die erforderlichen Gutachten zu Artenschutz, Lärm, Verkehr etc. in Auftrag zu geben.

Ob die von baulichen Anlagen überdeckte Grundfläche tatsächlich 10.000 m² unterschreiten werde, so dass § 13b BauGB zur Anwendung kommen könne, werde derzeit durch das Stephanswerk geprüft. Auf Nachfrage erklärt Herr Reuschel, dass die Planungshoheit bei der Gemeinde liege und die Gemeinde die Verfahrensart grds. bestimmen könne.

Herr Weißler ist erfreut, dass die Flächen endlich für eine Wohnbaulandentwicklung zur Verfügung stehen. Die Nachfrage nach Bauland sei in Gesmold groß und eine Dringlichkeit gegeben. Der Ortsrat befürworte daher nicht nur die Planung ansich, sondern auch das beschleunigte Verfahren. Die Durchführung eines regulären Verfahrens würde zu Verzögerungen führen. Die Anwendung des § 13b BauGB sei bei Vorliegen der Voraussetzungen legitim und werde von der CDU-Fraktion unterstützt.

Herr Marahrens lehnt die Anwendung des § 13b BauGB als „antidemokratisch“ und dem Umweltgedanken widersprechend ab. Insbesondere der Verzicht auf eine Kompensation spreche gegen das beschleunigte Verfahren. Bei seiner Rechnung nach ca. 60.000 Wert-einheiten (WE) werde ein Ausgleich intern und extern erfolgen müssen. 1 WE sei derzeit mit 4 bis 4,50 € zu beziffern. Kosten, die das Stephanswerk durchaus miteinkalkulieren könne. Der Planung stimme er daher nur bei Durchführung des Vollverfahrens zu.

Sich den Ausführungen seines Vorredners anschließend betont Herr Wüstehube, dass der Bereich für eine Ausweisung von Wohnbauland grds. ideal sei. Eine Überplanung sei bisher an der Verfügbarkeit sowie den Preisvorstellungen der Verkäufer gescheitert – kein Grund, jetzt Druck zu machen. Er stellt den Antrag, für die Planung „Im Wiewenkamp“ ein reguläres Verfahren durchzuführen.

Herr Kruse argumentiert, dass ein Kompensationserfordernis das Bauland teurer mache. Wenn die Politik bereit sei, diese Kosten den Bauwilligen aufzugeben, werde demnächst nicht mehr gebaut. Mit dem beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB gebe es jedoch eine Alternative, die zu nutzen er dem Ausschuss nahe legt.

Der Bemerkung von Herrn Niermann, dass es zunächst lediglich um den Aufstellungsbeschluss gehe, stimmt Vorsitzender zwar zu. Der Investor sollte jedoch kurzfristig darüber informiert werden, welche Verfahrensart zum Tragen komme, damit dieser entsprechend kalkulieren könne.

Herr Weißler plädiert nochmals für ein beschleunigtes Verfahren. Der zeitliche Verlust von etwa einem halben Jahr bei Durchführung eines Vollverfahrens sei enorm. Die Bauland-suchenden in Gesmold seien ihm bekannt, das Stephanswerk wolle mit den Grundstücken entsprechend schnell an den Markt gehen. Nichtsdestotrotz stehe zunächst der Aufstellungsbeschluss im Vordergrund. Sollte sich die Politik trotz der Möglichkeit eines beschleunigten Verfahrens für das reguläre Verfahren aussprechen, würde das selbstverständlich mitgetragen.

Den Vorwurf von Herrn Kruse, es würde bewusst und zum Nachteil der Bauwilligen eine Planung unnötigerweise verzögert, weist Herr Wüstehube zurück. Alleine die Nichtverfügbarkeit der Flächen aufgrund der Preisvorstellungen der Eigentümer habe eine Baulandentwicklung verzögert. Die Wohnungsbau Grönegau GmbH sei daran gescheitert, das Stephanswerk sei jedoch bereit, höhere Preise zu zahlen – auf Kosten der Ökologie.

Vorsitzender stellt den erweiterten Beschlussvorschlag gemäß Antrag von Herrn Wüstehube zur Abstimmung.

Mit 9 Ja-Stimmen und einer Enthaltung empfiehlt der Ausschuss, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Im Wiewenkamp“ in Melle-Gesmold wird beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. *Die Aufstellung des Bebauungsplans soll im Rahmen eines regulären Verfahrens durchgeführt werden.*

Herr Weißler hofft, dass das Stephanswerk mit der Entscheidung für ein reguläres Verfahren einverstanden sei und sich das Projekt für den Investor nachwievor rechne. Er bittet die Verwaltung, das Verfahren zügig durchzuführen.

[Anmerkung der Verwaltung: Die Bezeichnung des Bebauungsplanes „Im Wiewenkamp“ wird in „Im Wievenkamp“ geändert.]

TOP 8 Wünsche und Anregungen

Fehlanzeige

10.10.2019

07.10.2019

07.10.2019

 gez. Uffmann
Vorsitzende/r
(Datum, Unterschrift)

 gez. Mallon
Amtsleiter Bauamt
(Datum, Unterschrift)

 gez. Schmedt
Protokollführer/in
(Datum, Unterschrift)