

Niederschrift

über die 42. öffentliche/nicht öffentliche Sitzung des Planungsausschusses
der Stadt Schortens

Sitzungstag: Mittwoch, 02.03.2016

Sitzungsort: Bürgerhaus Schortens, Weserstraße 1,
26419 Schortens

Sitzungsdauer: 17:00 Uhr bis 19:10 Uhr

Anwesend sind:
Ausschussvorsitzende/r
Michael Fischer

Ausschussmitglieder
Janto Just
Dieter Köhn
Thomas Labeschautzki
Manfred Schmitz
Elfriede Schwitters
Ralf Thiesing
Andrea Wilbers
Karl Zabel

Von der Verwaltung nehmen teil:
Bürgermeister Gerhard Böhling
StOAR Thomas Berghof
BOAR Theodor Kramer
StA Anke Kilian

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

1. Eröffnung der Sitzung
Der Vorsitzende begrüßt die Anwesenden und eröffnet die Sitzung.
2. Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit
Der Vorsitzende stellt die ordnungsgemäße Ladung, die Zahl der anwesenden Ausschussmitglieder sowie die Beschlussfähigkeit fest.

3. Feststellung der Tagesordnung

Der Vorsitzende stellt die Tagesordnung fest.

4. Genehmigung der Niederschrift vom 20.01.2016 - öffentlicher Teil

Die Niederschrift wird genehmigt.

5. Einwohnerfragestunde

5.1. Eine Anwohnerin „Am Fort 4“ erkundigt sich, warum bei der bereits erfolgten Rodung des Gebietes einzelne Birken stehengeblieben seien.

6. Bebauungsplan Nr. 127 „Am Fort“
Vorstellung des Vorhabens durch die Unternehmensgruppe PflegeButler GmbH **SV-Nr. 11//1876**

Herr Friedrich stellt sich und sein Unternehmen sowie das geplante Vorhaben vor und entgegnet, dass vorhandene Begrünung als Abgrenzung und Eingrünung diene.

BM Böhling stellt einleitend dar, dass es sich heute um die erste Vorstellung des Projektes handelt.

Herr Kapels, als Architekt des Vorhabens, stellt die Architektur der geplanten Gebäude vor.

Auf die Frage von RM Thiesing nach der zeitlichen Planung, entgegnet Herr Friedrich, dass das auf die Auslastung ankomme. Das erste große, sowie zwei kleine Gebäude sollen sofort nach Schaffung aller baurechtlichen Voraussetzungen entstehen, das zweite nach ca. 2 Jahren.

Auf die Bürgerfrage nach den geplanten Grenzabständen, erläutert Herr Kapels die Vorschriften der Niedersächsischen Bauordnung.

BOAR Kramer erläutert, dass der Planvorentwurf noch nicht vorgestellt wurde und somit erst erste vage Aussagen dazu getroffen werden können. Das Hauptgebäude soll ca. 16 Meter von der Grundstücksgrenze entfernt stehen. Die Höhe wird sich zwischen 9 und 12 Metern Firsthöhe bewegen.

BM Böhling bezeichnet das Vorhaben als städtebaulichen Gewinn für die Stadt und weist darauf hin, dass der Bedarf gegeben sei.

7. Erste Änderung des B-Planes Nr. 117 „Wohnsiedlung Upjever“ -
Anerkennung des Planvorentwurfes **SV-Nr. 11//1890**

BOAR Kramer erläutert das Vorhaben.

Die Festsetzungen des B-Planes stehen diesem Vorhaben entgegen. Eine Befreiung ist in diesem Fall kein geeignetes Mittel das Vorhaben zu billigen.

Es ergeht mehrstimmig (8 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme) folgender Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss möge beschließen:

Der vom Planungsbüro plan e - Entwurfsplanung ausgearbeitete Planvorentwurf zur ersten Änderung des B-Plans Nr. 117 "Wohnsiedlung Upjever" wird unter Berücksichtigung des Beratungsergebnisses anerkannt. Im nächsten Verfahrensschritt wird die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und die Unterrichtung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB durchgeführt.

8.
 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 "Oestringfelde"
 1. Ergebnis aus der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Verfahren gem. § 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB) und der durchgeführten öffentlichen Auslegung gem. §§ 3 (2) und 4 (3) BauGB
 2. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB **SV-Nr. 11//1895**

BOAR Kramer stellt dar, dass es keine wesentlichen Stellungnahmen in der öffentlichen Auslegung gegeben hat, so dass der Beschlussvorschlag an den Rat ergehen kann.

Es ergeht mehrheitlich (8 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme) folgender Beschlussvorschlag:

Der Rat möge beschließen:

Zu 1: Die Stellungnahmen und Hinweise gem. §§ 4 (2) und § 3 (2) BauGB werden wie in der beigefügten Tabelle ersichtlich abgewogen.

Zu 2: Aufgrund der §§ 1 (3) und 10 BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl.I,S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl.I,S.1548), beschließt der Rat der Stadt Schortens den Bebauungsplan Nr. 12 "Oestringfelde" als Satzung, sowie die Begründung und den Umweltbericht.

9. Änderung der Bebauungspläne zu den reduzierten Spielplatzflächen
Hier: Anerkennung der Planvorentwürfe, Einleitung der Öffentlichkeitsbeteiligung **SV-Nr. 11//1899**

Einleitend merkt BOAR Kramer an, dass der Spielplatz Bebauungsplan Nr. 60 "Sillenstede/Soegestraße" erhalten bleiben soll und somit aus der Liste der zu reduzierenden Spielplätze herausgenommen wird.

Herr Mosebach erläutert das Ziel, die Flächen der Spielplätze einer Wohnbebauung zuzuführen. Bei den Planvorentwürfen wurde jeweils die Umlandsituation berücksichtigt

RM Fischer merkt an, dass es seiner Meinung nach Ziel sein solle, die Zufahrten, die im Bebauungsplan als Verkehrsfläche dargestellt sind, mit zu veräußern.

Herr Mosebach teilt auf Anfrage mit, dass in den jeweiligen Entwürfen mit dem Instrument der Geschossigkeit gearbeitet wurde, da die Umlandflächen ebenfalls mit einer Geschossigkeit beschrieben werden.

RM Thiesing plädiert darauf, First- und Traufhöhen festzusetzen.

Herr Mosebach merkt an, dass hierfür die Umgebungen betrachtet werden müssen.

BOAR Kramer weist darauf hin, dass es so zu einer Ungleichheit der unmittelbaren Umgebung kommen wird.

RM Schwitters äußert den Gedanken, dass mit der Festlegung von First- und Traufhöhen Präzedenzfälle geschaffen werden.

Nach kurzer Diskussion besteht Einvernehmen, dass die Verwaltung beauftragt wird, die Teilflächen jeweils auf die Umgebung abgestimmt, mit First- und Traufhöhen zu versehen.

Auf die Frage von RM Labeschautzki nach dem Weg und dem Regenwasserbecken im B-Plan Nr. 41 "Hohe Gast Nord", wird erläutert, dass der Weg so weit als möglich nach unten verlegt wird, um möglichst große überbaubare Bereiche zu schaffen.

BM Böhling merkt an, dass die Bearbeitung des B-Plans Nr. 88 "Marschweg Ost" vorerst zurückgestellt werden solle, um mit den Jugendlichen über eine mögliche Ersatzfläche zu sprechen. Hierüber besteht Einigkeit.

Auf Nachfrage wird erläutert, dass der Grünstreifen im Osten der ehemaligen Spielplatzfläche im B-Plan Nr. 101 "Sillenstede, Georg-Janssen-Straße" wegen der Angrenzung an den Siedlungsbereich wegfalle.

Es ergeht einstimmig folgender ergänzter Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss möge beschließen:

Die vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach ausgearbeiteten und vorgestellten Planentwürfe werden unter Berücksichtigung des Beratungsergebnisses mit folgenden Zusätzen anerkannt:

1. Nach Möglichkeit sollen die Zuwegungen zu den Spielplatzflächen mit veräußert werden,
2. es sollen Trauf- und Firshöhen anstelle von Geschossigkeiten – angepasst an die Umgebung- festgesetzt werden,
3. die Ausarbeitung des B-Plans Nr. 88 "Marschweg Ost" wird vorerst zurückgestellt,

4. der Spielplatz des Bebauungsplan Nr. 60 "Sillenstede/Soegestraße" soll erhalten bleiben und wird somit aus der Liste genommen.

Die B-Planänderungen werden gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Es folgt die zeitnahe Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB.

10. Bebauungsplan Nr. 118 "Gewerbegebiet Branterei",
hier: Anerkennung der Abwägungsvorschläge aus dem Verfahren nach § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) und Einleitung des Verfahrens nach § 3 (2) BauGB **SV-Nr. 11//1900**

BOAR Kramer legt dar, dass es im vorliegenden Fall notwendig ist flächenbezogene Schalleistungspegel festzusetzen.

Das im angrenzenden B-Plan Nr. 35 "Gewerbegebiet Heidmühle" festgelegte Betriebsleiterwohnen steht der optimalen Ausnutzung der flächenbezogene Schalleistungspegel entgegen. Daher soll der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 118 "Gewerbegebiet Branterei" erweitert und das Betriebsleiterwohnen untersagt werden. Der bislang rechtskräftige B-Plan Nr. 35 "Gewerbegebiet Heidmühle" soll unterteilt werden, um die optimale Ausnutzbarkeit des Gewerbegebietes Branterei zu gewährleisten.

Die seinerzeit im B-Plan Nr. 35 "Gewerbegebiet Heidmühle" getroffenen Festsetzungen (Restriktionen) werden in den B-Planes Nr. 118 "Gewerbegebiet Branterei" übernommen. BOAR Kramer erläutert, dass unterschiedliche Festsetzungen in einem B-Plan durchaus möglich sind.

Herr Korte stellt den geänderten Geltungsbereich und die textlichen Festsetzungen, sowie die eingegangenen Stellungnahmen vor.

BOAR Kramer ergänzt, dass es entgegen der Stellungnahme der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr sehr wohl Absprachen im Vorfeld gegeben habe. Es haben „Vorort-Gespräche“ stattgefunden.

Auf die Frage von RM Thiesing, wieso die Landesbehörde anmerkt eine Erweiterung des Pendlerparkplatzes sei nicht notwendig, entgegnet BM Böhling, dass das ggf. der Fall ist, da Kostenträger von Pendlerparkplätzen an Bundesstraßen nach richterlicher Entscheidung nunmehr der Bund ist.

RM Thiesing weist darauf hin, dass der Planentwurf eine Durchschneidung eines Hauses vorsieht. Die Verwaltung sagt zu, diese Punkt zu überdenken.

Auf Anfrage von RM Wilbers erläutert BOAR Kramer, dass bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes (F-Planes) faunistische Untersuchungen gemacht werden.

Bei der Aufstellung späterer B-Pläne finden dann teilweise wegen der zeitlichen Verzögerung und auch weil es sich bei der Aufstellung von B-Plänen um parzellenscharfe Plangrenzen handelt, erneut faunistische Untersuchungen statt. Die Untersuchungen aus dem F-Plan werden bei der Aufstellung von B-Plänen neu überdacht und geprüft.

RM Wilbers begrüßt die Ansammlung von Gewerbebetrieben, jedoch nicht an dieser Stelle. Sie spricht sich für eine sofortige Eingrünung des Gebietes aus, nicht erst wenn der zweite Bauabschnitt beginnen wird.

BOAR Kramer verweist auf die Tatsache, dass das Gewerbegebiet keine Nachteile durch Grünabtrennungen erfahren darf. An den Stellen, an denen keine Erweiterung mehr erfolgen wird, kann schon eine Anpflanzung erfolgen. Die Grenzen des zweiten Bauabschnittes seien noch nicht klar definiert. Möglich sei eine Grenze, wie sie im F-Plan definiert ist, möglich seien aber auch andere Abgrenzungen.

BOAR Kramer stellt dar, dass es durch den Bau der B 210 zu einer Veränderung der Tierwelt in der Umgebung gekommen ist. Das Gebiet sei trockener geworden. Die faunistisch wertvolleren Bereiche befinden sich im Norden des Gebietes und wurden seinerzeit bereits aus dem ursprünglichen Plangebiet herausgenommen.

Es ergeht mehrheitlich (8 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme) folgender Beschlussvorschlag

Der Verwaltungsausschuss möge beschließen:

Die Abwägungen werden, wie in der zur Sitzungsvorlage beigefügten Abwägungstabelle aufgeführt, beschlossen.

Der Planentwurf, die Entwurfsbegründung und der Umweltbericht sind entsprechend dem Beratungsergebnis zu überarbeiten und gem. § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

Gleichzeitig wird der Bebauungsplan Nr. 118 um den in der Anlage gekennzeichneten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 35 „Gewerbegebiet Heidmühle“ aufgehoben und dem Bebauungsplan Nr. 118 „Branterei“ zugeschlagen

11. 4. Flächennutzungsplanänderung im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 118 „Branterei“
Anerkennung der Abwägungsvorschläge aus dem Verfahren nach § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) und Einleitung des Verfahrens nach § 3 (2) BauGB **SV-Nr. 11//1901**

BOAR Kramer erläutert, dass zum oben genannten Verfahren zwei Stellungnahmen verspätet eingegangen sind. Beide Anregungen werden jedoch noch bei den Abwägungen berücksichtigt.

Avacon äußert keine Bedenken, der Landkreis, die untere Naturschutzbehörde äußert sich inhaltlich wie zum B-Planverfahren. Diese Anregungen werden auf der B-Planebene abgearbeitet und zum F-Planverfahren mit eingestellt.

Herr Korte merkt an, dass es im Gebiet ein Gewässer zweiter Ordnung gibt und regt an, das im Plan darzustellen.

Es ergeht mehrheitlich (8 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme) folgender Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss möge beschließen:

Die Abwägungen werden, wie in der zur Sitzungsvorlage beigefügten Abwägungstabelle aufgeführt, beschlossen.

Der Entwurf der vierten Änderung des Flächennutzungsplanes, die Entwurfsbegründung und der Umweltbericht sind entsprechend dem Beratungsergebnis zu überarbeiten und gem. § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

12. Anfragen und Anregungen:

Es werden keine Anfragen gestellt.

Der Ausschussvorsitzende schließt um 18:55 Uhr den öffentlichen Teil der Sitzung.