

3. Feststellung der Tagesordnung

Die Tagesordnung wird wie vorliegend festgestellt.

4. Genehmigung der Niederschrift vom 07.04.2016 - öffentlicher Teil

Die Niederschrift wird genehmigt.

5. Einwohnerfragestunde

Es werden keine Fragen gestellt.

6. Aufstellung des B-Planes Nr. 128 "Kramermarktwiese" -

Anerkennung des Planvorentwurfes **SV-Nr. 11//1969**

Einleitend stellt BOAR Kramer den in der Vergangenheit stattgefundenen Ideen- und Bieterwettbewerb dar.

Anschließend erläutert Frau Janzen, dass es sich hier um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, der im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt wird. Frau Janzen gibt eine kurze Lagebeschreibung, merkt an, dass die Ergebnisse der Schallschutzuntersuchung später in den Bebauungsplan mit einfließen, stellt dar, dass der Flächennutzungsplan an dieser Stelle Wohnbebauung vorsieht, stellt den Planvorentwurf und im Anschluss auch die textlichen Festsetzungen vor.

Auf die Frage von RM Labeschautzki nach der Müllentsorgung über den Friesenweg, entgegnet BOAR Kramer, dass ein Wendehammer hier nicht notwendig sei. Die Verkehrsfläche werde über den Friesenweg und über die B 210 alt angebunden. Eine Öffnung des Friesenwegs an die ehemalige Bundesstraße ist nicht vorgesehen.

Eine kurze Diskussion über die Breite der Verkehrsfläche in den nördlichen Anschlussbereich hinein ergibt, dass die Verkehrsfläche auf 6 Meter erweitert werden soll.

Die Frage von RM Labeschautzki nach den Stellplatz- und Zufahrtsmöglichkeiten, beantwortet BOAR Kramer dahingehend, dass die Zufahrten durch private Zuwegungen auf den eigenen Grundstücken sichergestellt werden müssen.

RM Thiesing spricht sich dafür aus, die Ausnahmen in Punkt 4 der textlichen Festsetzungen nicht zuzulassen. Hierüber besteht Einvernehmen. Der Satz wird gestrichen.

BOAR Kramer spricht sich dafür aus, die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses höchstens 0,50 m über Oberkante fertige Fahrbahn festzusetzen. Dem wird gefolgt.

Auf die Frage der Bürgerin, Frau Utta Schüder, ob es in einem „13 a“-

Verfahren keine Bürgerbeteiligung gäbe, wird ihr erläutert, dass der § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) in bestimmten Fällen von einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung absieht. Die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung bliebe aber davon unberührt.

Ferner wird ihr erläutert, dass dort Wohnbebauung, jedoch nicht im Niedrigpreisniveau entstehen wird. Da die Frage nach dem Straßenbegleitgrün nicht im Bebauungsplan, sondern später im Zuge des Endausbaus geregelt wird, wird dieses auch im vorliegenden Planentwurf nicht dargestellt.

RM Thiesing weist darauf hin, dass die Stadt an anderer Stelle niedrigpreisigen Wohnraum zur Verfügung stelle. Aufgabe der Stadt und des Rates ist es, den Wohnungsbedarf in Schortens zu decken.

Ein Bürger, Herr Günther Hinrichs regt an, dass er die Entwürfe zum Planentwurf bereits gerne früher gesehen hätte.

BM Böhling entgegnet, dass die in der nicht öffentlichen Ratssitzung vorgestellten Planentwürfe keine anderen Angaben zu den Gebäudehöhen enthalten haben, als der heute vorgestellte Planentwurf.

Herr Oliver Braun von der Nord West Zeitung (NWZ) erkundigt sich nach Aussehen und der maximalen Gebäudehöhe der Häuser an der alten Bundesstraße. BM Böhling erläutert, dass gegebenenfalls ein Haus mit Staffelgeschoss in maximaler Höhe von 12 Metern entstehen könnte. Im zweiten Riegel seien 10,50 Meter und im 3. Riegel seien 9,50 Meter maximale Gebäudehöhe vorgesehen. Der dritte Riegel sei den Einzelhäusern mit maximal zwei Wohneinheiten und den Doppelhäusern mit maximal einer Wohneinheit vorbehalten.

BOAR Kramer erläutert, dass in der offenen Bauweise ein Gebäude als Einzel-, oder Doppelhaus oder als Hausgruppe errichtet werden kann. Die Länge eines solchen Gebäudes darf höchstens 50 Meter betragen.

Auf die Frage von Herrn Hinrichs, wieso das Grundstück 66/158 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sei, wird ihm erläutert, dass das Grundstück 66/158 Bestandteil des Bebauungsplanes Nr.120 „Bahnhofstraße“ sei.

RM Wilbers erkundigt sich, ob die Möglichkeit bestehe einen Antrag zu stellen, Grünflächen in den Plan aufzunehmen.

BOAR Kramer macht deutlich, dass es möglich ist direkt in der Sitzung einen solchen Antrag zu stellen, jedoch auch zu einem späteren Zeitpunkt; bis zum Satzungsbeschluss. Darauf wird zurzeit jedoch verzichtet.

RM Köhn erkundigt sich, von wo aus die Oberkante des Rohfußbodens gemessen werde. Ihm wird erläutert, dass die Oberkante des Rohfußbodens nicht mehr als 50 cm über der fertigen Erschließungsstraße liegen darf.

Es ergeht einstimmig folgender Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss möge beschließen:

Der vom Planungsbüro ausgearbeitete Planvorentwurf des B-Plans Nr. 128 "Kramermarktwiese" 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. Das Verfahren wird gem. § 13 a BauGB durchgeführt.

Es werden folgende Änderungen festgelegt:

Die Verkehrsfläche in den Norden hinein wird auf 6 Meter erweitert.

Unter Punkt 4 der textlichen Festsetzungen heißt es:

Die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses darf höchstens 0,50 m über Oberkante fertiger Fahrbahnachse liegen, bezogen auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite. Grenzt ein Gebäude auf einem Eckgrundstück mit zwei Gebäudeseiten an eine öffentliche Verkehrsfläche, so gilt als straßenseitige Gebäudeseite die Seite, auf der sich der Eingangsbereich befindet.

7. Antrag der CDU-Fraktion vom 11.04.2016 zur Satzung über die Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr. 38 (Oldenburger Straße)
AN-Nr: 11/0163

RM Thiesing erläutert den Antrag.

Er spricht sich für die Aufhebung aus, da es zum einen das Vorhaben von „PflegeButler“ in der Stadt und zum anderen den Bedarf an Mietwohnungen gibt.

Auf die Frage von RM Labeschautzki an den Bürgermeister nach dem Sachstand, erläutert dieser, dass sich keine neue Entwicklung abzeichne, es aber auch rechtliche Hindernisse gibt. Dem Einwand von RM Schwitters, dass dort auch altersgerechtes Wohnen festgeschrieben sei, widerspricht RM Thiesing und erläutert, dass in der Veränderungssperre nur betreutes Wohnen festgelegt sei.

BOAR Kramer legt die rechtlichen Konsequenzen der Veränderungssperre dar und erläutert, dass die Stadt, sollte die Veränderungssperre bestehen bleiben, diese beschlossene Planungsabsicht nach der Sommerpause weiter verfolgen und einen Planvorentwurf hierzu vorlegen werde.

Sollte die Veränderungssperre aufgehoben werden, kämen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 38 „Oldenburger Straße“ zum Tragen.

BM Böhling erläutert, dass sicherlich das Investoreninteresse bei Wegfall der Veränderungssperre größer wäre.

RM Wilbers äußert die Vermutung, dass bei Wegfall der

Veränderungssperre keine von Senioren benötigten kleineren Wohnungen entstehen werden. BOAR Kramer entgegnet, dass auch Singles und junge Menschen kleinere Wohnungen benötigen. Der Wohnungsmarkt stellt sich automatisch auf den Bedarf ein.

Nach einer kurzen Sitzungsunterbrechung stellt die SPD-FDP Gruppe den Antrag diesen Tagesordnungspunkt bis zur nächsten Planungsausschusssitzung zu vertagen, um noch einmal in der Fraktion darüber zu beraten.

Dem Antrag wird mit 8-Ja und einer Neinstimme stattgegeben.

8. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) für die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes **SV-Nr. 11//1973**

BOAR Kramer erläutert die Notwendigkeit den Flächennutzungsplan zu ändern, weist aber auf den Schutz der Wallhecken hin. Die Strukturen der Wallhecken wurden im Plangebiet berücksichtigt, daher stellen sich die Abgrenzungen etwas verzerrt dar.

Später, nach Änderung des F-Planes soll dann auch der Bebauungsplan erstellt werden.

BM Böhling weist auf die Aufhebung des Lärmschutzbereiches hin und erinnert daran, dass ein Entwicklungskonzept für dieses Gebiet bereits längere Zeit in der Diskussion sei.

RM Thiesing schlägt eine Erweiterung des Plangebietes um die Grundstücke Gemarkung Schortens, Flur 11, Flurstück 18/1 und 18/2 vor.

Es ergeht mehrheitlich bei 8 Ja und einer Gegenstimme folgender ergänzter Beschluss:

Die Einleitung des Verfahrens zur fünften Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schortens wird beschlossen.

Ergänzung: Das in der Sitzungsvorlage dargestellte Plangebiet wird um die Grundstücke Gemarkung Schortens, Flur 11, Flurstück 18/1 und 18/2 erweitert.

9. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) für die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes **SV-Nr. 11//1974**

Nach Darstellung der Notwendigkeit zur Änderung des F-Planes am alten Standort der Feuerwehr Sillenstede durch BOAR Kramer

ergeht einstimmig folgender Beschluss:

Die Einleitung des Verfahrens zur sechsten Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schortens wird beschlossen.

10. Anfragen und Anregungen:

Es werden keine Anfragen gestellt.