

Niederschrift

über die 17. Sitzung des Ausschusses für Planung und Bauen der Stadt Schortens

Sitzungstag: Mittwoch, 08.05.2024

Sitzungsort: Bürgerhaus Schortens,
Weserstraße 1, 26419 Schortens

Sitzungsdauer: 17:00 Uhr bis 17:53 Uhr

Anwesend sind:

Ausschussvorsitzender
RM Dennis Gunkel

Ausschussmitglieder
RM Christian Berner
RM Kirsten Kaderhandt
RM Marc Lütjens
RM Wolfgang Ottens
RM Stephan Schulze
RM Jörg Wächter

stv. Ausschussmitglieder
RM Ingbert Grimpe
RM Heino Putzehl

Vertretung für Herrn RM Ralf Thiesing
Vertretung für Herrn RM Manfred Buß

Grundmandat
RM Ralf Hillen

Von der Verwaltung nehmen teil:
Bürgermeister Gerhard Böhling
Stv. FBL Frank Schweppe
StAR Anke Kilian

Gäste:
Herr Weinert vom Planungsbüro Weinert

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

1. Eröffnung der Sitzung

Der Ausschussvorsitzende 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

Die Tagesordnung wird wie vorliegend festgestellt.

4. Genehmigung der Niederschrift vom 10.04.2024 - öffentlicher Teil

Die Niederschrift wird genehmigt.

5. Erste Verlängerung der Veränderungssperre 001/2022 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. S4 "Accum/Geestweg", 1. Änderung **SV-Nr. 21//0916**

Der Bebauungsplan Nr. S4 „Accum Geestweg“ wird zurzeit neu gefasst, um nur gebietstypische neue Baukörper zuzulassen. Zu diesem Zweck ist eine Veränderungssperre erlassen worden, die bis zum 25.07.2024 gültig ist. Diese soll nun gem. § 17 BauGB um ein Jahr verlängert werden.

Es ergeht einstimmig folgender Beschlussvorschlag:

Der Rat möge beschließen:

Zur Sicherung der Planung wird die Veränderungssperre Nr. 001/2022 gem. § 17 Abs. 1 Satz 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017(BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. S. 6) in der vorgelegten Form um ein Jahr verlängert.

6. Erste Verlängerung der Veränderungssperre 002/2022 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 "Steensweg/Nord", 2. Änderung **SV-Nr. 21//0915**

Im Bereich Steensweg wird der Bebauungsplan Nr. B-3 „Steensweg Nord“ neu gefasst, um weiterhin gebietstypische Bauten zu realisieren. Daher ist bis 25.07.2024 eine Veränderungssperre für das Gebiet gültig. Diese soll nun gem. § 17 BauGB um ein Jahr verlängert werden.

Es ergeht einstimmig folgender Beschlussvorschlag:

Der Rat möge beschließen:

Zur Sicherung der Planung wird die Veränderungssperre Nr. 002/2022 gem. § 17 Abs. 1 Satz 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017(BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. S. 6) in der vorgelegten Form um ein Jahr verlängert.

7. B-Plan Nr. B 3, 2. Änderung "Steensweg Nord" Anerkennung des Planentwurfes und Einleitung der öffentlichen Beteiligung gem. § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) **SV-Nr. 21//0822**

Im Laufe des Planverfahrens zur Neufassung des Bebauungsplanes Nr. B-3 „Steensweg Nord“ sind durch das Umweltbüro Wiese-Liebert aus Aurich zur öffentlichen Auslegung alle schützenswerten Bäume und Grünzüge im Gebiet überprüft worden. Diese Festsetzungen werden jetzt im Plan zur zweiten Beteiligungsrunde dargestellt.

Herr Weinert vom Planungsbüro Weinert stellt dar, dass mit diesem vorgelegten Änderungsplan gegenüber dem Ursprungsplan Baurechte zurückgenommen werden.

Die Anzahl der Wohnungen pro Gebäude sowie die zusätzlich für Nebenanlagen zu versiegelnde Fläche im WA1 und WA2 werden beschränkt. Die Länge der Wohngebäude in der abweichenden Bauweise wird ebenfalls reglementiert.

Herr Weinert erläutert die festgesetzten Immissionsschutzmaßnahmen, die Festsetzung der Bäume und Grünzüge sowie die Festsetzungen an der östlichen Seite des Gewässergrabens.

Es wird erläutert, dass es im Gebiet keine durch den Landkreis geschützten Wallhecken gibt.

Die örtlichen Bauvorschriften werden wie im Vorentwurf dargestellt übernommen.

Im Anschluss merkt RM Lütjens an, dass es lediglich wenige Gebäude mit einer Länge von 25 Meter gibt. Es sollen niemandem Baurechte genommen werden, trotzdem spricht er sich dafür aus, keine neuen Gebäude über 25 Meter Länge zuzulassen.

Vielmehr könne überlegt werden, ob nicht 25 Meter bereits zu lang sei und somit zu viel Baumasse entstehen könnte.

Herr Weinert weist auf die Beschränkung der Wohneinheiten pro Gebäude hin.

Die Nachfrage von RM Lütjens, ob die Formulierung zu den textlichen Festsetzungen Punkt 9 – Bestandsschutz sicher sei, wird bejaht. Bestandsschutz sei gegeben, solange kein Neubau oder ein Umbau, der einem Neubau gleichkommt, entstehen.

Frau Kaderhandt weist darauf hin, dass an der Stelle der Flachdachgebäude bei Abgang Gebäudehöhen von 9,50 Meter entstehen können. TA Schweppe entgegnet, dass an Stelle der Flachdachgebäude keine Blockhäuser entstehen können, da die Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude begrenzt sei.

Einem Bürger, Herrn Rensch wird bestätigt, dass die Ausnahme zu der Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude in den textlichen Festsetzungen Nr. 2 bestehen bleiben soll.

Ferner merkt Herr Rensch an, dass eine Festsetzung von einer GRZ von 0,4 unzulässig sei, da er einen Nachweis habe, in einem Kleinsiedlungsgebiet zu wohnen, in welchem gem. § 17 BauNVO eine Obergrenze der GRZ von 0,2 gültig sei.

Es wird erläutert, dass die Wertzahlen des § 17 BauNVO seit Juni 2021 nicht mehr als Höchstgrenzen, sondern als Orientierungswerte gesehen werden müssen. Der Bundesgesetzgeber verfolgt damit die Absicht einer Nachverdichtung in bestehenden Gebieten anstatt einer

Ausweisung auf grüner Wiese.

Ferner wird dargestellt, dass es sich bei diesem Gebiet Steensweg immer schon um ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO und nicht um ein Kleinsiedlungsgebiet gem. § 2 BauNVO gehandelt habe. Bereits im Ursprungsplan von 1962 ist das Gebiet als „WA“ gekennzeichnet. Auch der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Katasteramtes Varel bewertet das Gebiet als allgemeines Wohngebiet. Somit ist für das Gebiet gem. § 17 BauNVO ein GRZ-Orientierungswert von 0,4 vorgegeben.

Es ergeht einstimmig folgender Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss möge beschließen:

Die Abwägungen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 3 (1) BauGB werden wie vorgelegt beschlossen.

Der Planentwurf des im Betreff genannten Bebauungsplanes wird unter Berücksichtigung des Beratungsergebnisses anerkannt. Als nächstes wird die öffentliche Beteiligung gem.

§ 3 (2) BauGB und die Unterrichtung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB durchgeführt.

8. Befestigung der Zuwegung zur Scheune Huntsteert durch die Herstellung einer Asphalttragdeckschicht mit einer Breite von 3.50 m
SV-Nr. 21//0895

TA Schweppe erläutert die Sitzungsvorlage. Es ist angedacht die Zuwegung zur Scheune Huntsteert zu asphaltieren und hierfür eine Ausschreibung durchzuführen.

RM Ottens stellt klar, dass die Mehrheitsgruppe aufgrund zusätzlich versiegelter Flächen dem Beschlussvorschlag nicht folgen kann. Zudem solle vorerst die Haushaltsklausur abgewartet werden, da der für die neue Zuwegung angedachte Betrag noch nicht im städtischen Haushalt abgebildet sei.

RM Ottens beantragt den TOP zurückzustellen, um die Haushaltsberatungen abzuwarten. Eine Asphaltierung der Zufahrt wird abgelehnt.

Auf Nachfrage von RM Grimpe wird erläutert, dass eine Pflasterung der Zufahrt ca. doppelt so teuer werde, gegenüber einer möglichen Asphaltierung. Eine Pflasterung könne zum Beispiel mit 30%ig wasserdurchlässigen Steinen hergestellt werden. RM Grimpe bittet um Prüfung des Vorschlages, die Fahrspur mit Rasengittersteinen herzustellen und rechts und links eine Schotterung aufzubringen.

Es ergeht einstimmig folgender Beschluss in eigener Zuständigkeit:

Der Tagesordnungspunkt „Befestigung der Zuwegung zur Scheune Huntsteert“ wird bis nach der Haushaltsklausurberatung zurückgestellt. Ein Aufbringen einer Asphaltierung scheidet aus.

9. Anfragen und Anregungen:

9.1. Auf Anfrage von RM Schulze wird erläutert, dass das Thema „Höhe von Gebäuden und damit verbundene Schwierigkeiten der Feuerwehr bezüglich der Rettungswege“ ein Thema für den Ausschuss für Soziales, Ordnung und Verkehr sei.

10. Einwohnerfragestunde

10.1. Ein Bürger, Herr Hepping erkundigt sich nach dem Baubeginn des Hotels und merkt an, dass eine Baugenehmigung lediglich 3 Jahre gültig sei.

BM Böhling erläutert, dass für das Vorhaben des Hotels und auch für das Vorhaben auf dem ehem. Popken-Gelände ein Verlängerungsantrag gestellt worden sei.

Auf die Frage, ob die Stadt an dem Popken-Gelände ein Kaufinteresse habe, falls nicht gebaut würde, erläutert BM Böhling, dass er davon ausgehe, dass das Gelände von dem Investor bebaut werde.

Schortens, 17.05.2024

Ausschussvorsitzender

Bürgermeister

Protokollführerin