

Niederschrift

über die 33. öffentliche Sitzung des Planungsausschusses und die 124. Sitzung des Verwaltungsausschusses der Stadt Schortens

Sitzungstag: Dienstag, 26.07.2011
Sitzungsort: Bürgerhaus Schortens, Weserstraße 1
Sitzungsdauer: 16:00 Uhr bis 18:15 Uhr

Anwesend sind:

Planungsausschuss:

Ausschussvorsitzende Anne Bödecker

Ausschussmitglieder Manfred Buß
Dr. Almut Eickelberg
Michael Fischer
Bernhard Jongebloed
Manfred Schmitz
Utta Schüder
Elfriede Schwitters
Ralf Thiesing

Grundmandat Heinz Knefelkamp

Verwaltungsausschuss:

Ausschussmitglieder: Heide Bastrop
Michael Fischer
Axel Homfeldt
Dieter Köhn
Utta Schüder
Elfriede Schwitters
Ralf Thiesing
Peter Torkler

Gäste Gerhard Ratzel
Herr Walter Glaum, Architekturbüro A&S
Herr Karl-Heinz Freese, GEV

Von der Verwaltung nehmen teil: Bürgermeister Gerhard Böhling
VA Elke Bielefeld
VA Maria Gladow

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

1. Eröffnung der Sitzung

Die Vorsitzende begrüßt die Anwesenden und die zahlreich eingeladenen erschienenen Bürgerinnen und Bürger und eröffnet die Sitzung.

2. Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit

Die Vorsitzende stellt die ordnungsgemäße Ladung, die Zahl der anwesenden Ratsmitglieder sowie die Beschlussfähigkeit fest.

3. Feststellung der Tagesordnung

Die Vorsitzende stellt die Tagesordnung fest.

4. Genehmigung der Niederschrift vom 22.06.2011 - öffentlicher Teil

Die Niederschrift wird genehmigt.

5. Einwohnerfragestunde

Die Vorsitzende weist darauf hin, dass die Einwohner während der Beratung zum TOP 6 ihre Fragen stellen können, da dieses lt. Geschäftsordnung zulässig ist.

Weitere Anfragen werden nicht gestellt.

6. Bebauungsplan Nr. 115 "Diekenkamp"
Anerkennung des Planvorentwurfs **SV-Nr. 06//1277**

BM Böhling begrüßt nochmals die anwesenden Einwohner bzw. Grundstückseigentümer und erläutert kurz den bisherigen Ablauf der Planung zum Bebauungsplan Nr. 115 „Diekenkamp“. Er weist darauf hin, dass der Stadt die Planungshoheit obliegt, die Kaufverhandlungen jedoch durch den Investor geführt werden. Geplant ist ein Bereich für „Betreutes Wohnen“ im Konsens mit Wohnbebauung.

Herr Glaum vom Architekturbüro A&S aus Hude stellt die überarbeitete Fassung des Planvorentwurfs vor.

Bezüglich der Erschließung vom Klosterweg führt er aus, dass diese nicht vor 2015 realisiert werden kann. Angedacht ist hier ein leichtes Verschwenken der Zuwegung. Bis zur Realisierung der Erschließung ist ein temporärer Wendepfad angedacht.

Der tatsächliche Bestand der Wallhecken muss noch, in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, verifiziert werden. Die Darstellung im Bebauungsplan erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt. Durch den Wallheckenschutz seien auch die dort vorhandenen Bäume geschützt.

Danach erläutert Herr Glaum die Nutzungsschablonen, textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften und stellt anhand von Fotos einige Beispiele für Dachkonstruktionen vor.

RM Thiesing übt Kritik an der vorgestellten Planung. Unter anderem fragt er nach, warum die Baugrenzen im geplanten Bereich direkt bis an die Wallhecken angrenzen, im Bereich der Privatgrundstücke Menkestraße / Diekenweg jedoch eine sehr große Entfernung aufweisen. Herr Glaum erläutert, dass somit eine größere Entfernung zum „Betreuten Wohnen“ gegeben ist und es sicher nicht gewünscht wird, dass auf den Privatgrundstücken zum Teil 3 Wohngebäude entstehen. RM Thiesing stellt fest, dass sich die neue Nutzung nach der vorhandenen richten muss und fordert eine Gleichbehandlung der Privatgrundstücke an der Menkestraße zu dem Neubaugebiet. Er stellt den Antrag auf Verschiebung der Baugrenze für die Grundstücke Menkestraße / Diekenweg.

Zum anderen fragt er nach, ob die Wassereinzugsgrenze Auswirkungen hat. Dieses wird verneint.

Bezüglich der Straßenanbindungen fragt er, ob mit den betroffenen Eigentümern gesprochen wurde. BM Böhling erläutert, dass die Zuwegung von der Menkestraße zumindest möglich ist. Hierzu liegt ein Vertrag zwischen Investor und Eigentümerin vor. Die Erwartung der Eigentümerin ist, dass es mittelfristig eine zweite Erschließung über den Klosterweg gibt.

RM Thiesing fragt daraufhin nach, wann die Planung der zweiten Erschließung über den Klosterweg möglich wird. BM Böhling erklärt, dass die Eigentümerin verhandlungsbereit sei, es jedoch noch keine Unterschrift gibt. Geplant ist eine Umsetzung spätestens im Jahr 2015. Inhaltlich muss sich der Investor mit der Eigentümerin auseinandersetzen.

Weiterhin fügt RM Thiesing an, dass in den textlichen Festsetzungen, die der Sitzungsvorlage beigelegt waren, die Angabe des Gesetzes unter Punkt 1.1 fehlt.

Hinweis der Verwaltung:

Es handelt sich um § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Dieses ist in der Powerpoint-Präsentation korrekt ausgeführt.

Unter Punkt 1.3 der textlichen Festsetzungen sollte wird angefragt, warum in dem Baugebiet eine zulässige GRZ von 0,4 gelten soll, wenn die meisten Bebauungspläne in der Stadt eine zulässige GRZ von 0,3 ausweisen. Das wird damit beantwortet, dass in diesem Baugebiet sehr viele Flächen für die Schutzabstände zu den Wallhecken vorzusehen sind und die Grundstücke damit nicht mehr entsprechend zu nutzen seien.

Die Ausschussmitglieder sind sich einig, dass dann die Erhöhung der zulässigen GRZ von 0,4 um 50 % nur für Nebenanlagen und befestigte Flächen gelten kann.

Die empfohlene Herausnahme der Festsetzung bezüglich der Herstellung der notwendigen Zufahrten für Hinterliegergrundstücke an der Menkestraße wird begrüßt.

Zu Ziffer 1.5 der textlichen Festsetzungen stellt RM Thiesing den Antrag, diesen Satz ersatzlos zu streichen, wenn die Firsthöhen entsprechend festgelegt sind.

Zu Ziffer 1.6 der textlichen Festsetzungen wird von RM Thiesing der Antrag gestellt, max. 50 cm festzuschreiben. RM Bödecker erweitert den Antrag mit der Festsetzung „30 – 50 cm“.

Weiterhin stellt RM Thiesing den Antrag, die Geschossigkeit herauszunehmen und eine max. Firsthöhe von 11,00 m für WA 2 und von 14,50 m für WA 1 und SO festzusetzen.

Ein weiterer Antrag des RM Thiesing beinhaltet zu Ziffer 1.7 eine Festsetzung von höchstens 1 Wohnung je Doppelhaushälfte. Zu Ziffer 1.9 beantragt er die Festsetzung einer Grundstücksgröße von 450,00 m² für Einzelhäuser und 600,00 m² für Doppelhäuser. RM Fischer merkt hierzu an, dass die Ausnahme im Grundsatzbeschluss (Satzung der Stadt Schortens, die eine Unterschreitung bis 10 % bei Einzelhäusern zulässt) für diesen Bereich nicht zugelassen werden soll.

Zu Ziffer 2.3 stellt RM Thiesing den Antrag, diese Festsetzung ersatzlos zu streichen, da die Bepflanzung mit einem vorgeschriebenen Baum in einem Abstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche bei einer verkleinerten Grundstücksgröße nicht zu realisieren ist. Außerdem soll dem zukünftigen Eigentümer überlassen werden, was er auf seinem Grundstück anpflanzen möchte.

Auf die alte Ziffer 2.5 der ersten Planung bezogen fragt RM Thiesing, warum die komplette Festsetzung gestrichen wurde. Er stellt den Antrag, diesen Passus wieder aufzunehmen, jedoch ohne die Festsetzung der Außenbeleuchtung für Privateigentümer.

Zu 3) Örtliche Bauvorschriften (gem. §§ 56, 97 und 98 NBauO) weist RM Thiesing darauf hin, dass in der ersten Planung nur geneigte Dächer zulässig waren. Bei der jetzigen Festsetzung wäre fast jede Dachform möglich.

RM Schüder stellt den Antrag der Fraktion Bündnis 90 / DIE GRÜNEN vor, der der Verwaltung in schriftlicher Form vorliegt. Sie beantragt, dass der Beschluss über die Anerkennung des Bebauungsplanes zurückgestellt wird, bis eine Fachfirma die erhaltenswerten Bäume und die Wallhecken eingemessen hat und diese Bäume im Bebauungsplan adäquat kartiert sind. Vom Fuß der Wallhecken bzw. vom Stamm der darauf befindlichen Bäume muss der nach der DIN geforderte Abstand eingehalten werden. Sie beantragt eine vorherige Bestandsaufnahme

der Bäume durch einen Sachverständigen.

Herr Glaum erläutert, dass die Bäume bereits eingemessen wurden. Ein Gutachter wird die Kartierung der Bäume vornehmen. Eine örtliche Begehung soll noch erfolgen.

RM Torkler ist der Meinung, dass es nicht der richtige Zeitpunkt sei, den Plan jetzt zu beschließen. Er erläutert kurz, warum die Festsetzung der Wallhecken und Bäume von Wichtigkeit ist. In der Vergangenheit wurden die in den Bebauungsplänen festgesetzten Bäume nicht eingemessen. Daher besteht für die Stadt keine Handhabe gegen Verletzungen der Festsetzungen.

Ein Einmessen der Bäume im Bebauungsplan ist notwendig, um den prägenden Baumbestand zu schützen. Aus rechtlichen Gründen sollte auch der Wurzelschutz sowie die Vermeidung von Verdichtungen aufgenommen werden. Wichtig ist die Verifizierung, wo sich Wallhecken bzw. Gräben befinden.

RM Bödecker erläutert, dass sie vor Ort festgestellt hat, dass es sich bei einigen im Bebauungsplan festgesetzten Wallhecken vermutlich nicht um solche handelt, sondern um Geestgräben, die die Oberflächenentwässerung zur Leide (Jordan) gewährleisten soll – speziell im inneren Bereich des Plangebietes. Damit wäre der Schutz der sich dort befindlichen Bäume (mindestens 140 Jahre alte Eichen – und ansonsten vor allem Erlen) nicht gewährleistet, da der Wallheckenschutz nicht greifen würde.

RM Fischer erläutert, dass in diesem Plangebiet alles genau und historisch dargelegt werden muss. Dazu ist das Wallheckenkataster des Landkreises Friesland hinzuzuziehen. So lange keine Klarheit herrscht in Bezug auf Erschließung und Gegebenheiten in diesem Bereich, kann der Bebauungsplan, vor allem in dieser Eile nicht beschlossen werden.

Danach haben die Einwohner im Zuge der Einwohnerfragestunde das Wort.

Herr Henken aus Jever spricht für Frau Helga Janßen, Menkestraße 74. Er erklärt, dass Frau Janßen die Erschließung durch den Verkauf einer Teilfläche ermöglicht. Jedoch wurde seinerzeit eine 2-geschossige Bauweise für das SO-Gebiet festgelegt. In der neuen Planung ist eine 3-geschossige Bauweise mit einer Gebäudehöhe von 14,50 m festgesetzt worden.

RM Torkler fragt daraufhin, warum die Gebäudehöhe für das SO-Gebiet so hoch sein muss, eine Erklärung erfolgt darauf nicht. Außerdem sei eine zweite Zufahrt zu diesem Baugebiet dringend erforderlich, da das zu erwartende Verkehrsaufkommen bei der Größe des Baugebietes sonst für die Anlieger der Menkestraße eine erhebliche Belastung darstelle. Das gilt nicht nur für die direkte Zufahrt zu dem Gebiet, sondern für alle Anwohner in diesem Bereich der Menkestraße.

Frau Gerdes, An der Leide 7, bemängelt, dass sie bei der Umsetzung des Baues eines Wendehammers bis zur Erschließung durch eine weitere Straße wie auf einer Verkehrsinsel wohnen würde.

RM Thiesing beantragt eine Unterbrechung der Sitzung.

Nach kurzer Beratung wird die Sitzung erneut von der Vorsitzenden eröffnet.

Sie schlägt vor, über die einzelnen Anträge abzustimmen und danach über die weitere Vorgehensweise zu beraten. Es sei ein Konsens zu erzielen, welche Änderungen einzubringen sind. Dieser Vorschlag wird vom Ausschuss einstimmig beschlossen.

Zuvor kommen noch zwei Anlieger zu Wort.

Herr Dessi, Diekenkamp 4, fragt nach, wie mit dem Reststück des Geh- und Radweges am Diekenkamp verfahren wird. BM Böhling antwortet, dass hier keine Änderungen vorgesehen sind.

Herr Heidmeier, Steensweg 4, weist darauf hin, dass an der Westseite des Gebietes keine Wallhecke vorhanden ist sondern ein Gewässer. Ihm wurde gesagt, dass zu beiden Seiten ein 10,00 m breiter Streifen freizuhalten ist.

Herr Glaum teilt mit, dass es sich hier um ein Gewässer III. Ordnung der Sielacht Rüstringen handelt. Ihm wurde von der Sielacht mitgeteilt, dass zu beiden Seiten ein Räumstreifen von je 5,00 m ausreichend ist. Hier gelten sowohl die Satzung der Sielacht Rüstringen als auch das Nds. Wassergesetz.

RM Thiesing schlägt vor, mit der Sielacht Rüstringen eine Vereinbarung abzuschließen, dass der Graben nur von einer Seite geräumt wird. Es soll vertraglich festgelegt werden, dass die Anwohner des Steensweges keine Räumverpflichtung erhalten.

RM Schüder erweitert darauf hin ihren Antrag dahingehend, dass auch der Gewässerlauf „Jordan“ durch ein Fachbüro eingemessen wird.

Die Eigentümerin Frau Wermann, Diekenkamp 2, fragt, ob die „Altanlieger“ zu Erschließungsbeiträgen herangezogen werden, wenn die neue Erschließungsstraße gebaut wird.

BM Böhling erklärt, dass „Altanlieger“ in der Stadt Schortens bisher nur zu Erschließungsbeiträgen herangezogen würden, wenn sie einen Vorteil von der neuen Erschließungsanlage hätten. Das sei hier nicht der Fall. Aus diesem Grund werde die „Altanlieger“ nicht zu Erschließungsbeiträgen für die neue Erschließungsanlage herangezogen werden.

Anschließend wird über die einzelnen Anträge abgestimmt.

1. Antrag

Aufhebung der Baugrenze für die Grundstücke Menkestraße / Diekenweg – Festsetzungen wie im übrigen Plangebiet.

Der Antrag wird einstimmig beschlossen.

2. Antrag

Die zulässige GRZ von 0,4 darf nur für Nebenanlagen in allen Baugebieten um 50 % erhöht werden.

Der Antrag wird einstimmig beschlossen.

3. Antrag

Ersatzlose Streichung der Ziffer 1.5

Der Antrag wird einstimmig beschlossen.

4. Antrag

Die Höhe des Fußbodens im Erdgeschoss (Oberkante Rohfußboden) soll mind. 30 cm und höchstens 50 cm, bezogen auf die Oberkante der Fahrbahn-Mittelachse, liegen.

Der Antrag wird einstimmig beschlossen.

5. Antrag

Die zulässigen Gebäudehöhen sind zu überprüfen mit dem Ziel, diese möglichst zu verringern (11,00 m im WA 2 und 14,50 m im WA 1 und SO-Gebiet).

Der Antrag wird einstimmig beschlossen.

6. Antrag

Änderung der textlichen Festsetzung 1.7: Im WA 2-Gebiet sind je Einzelhaus höchstens 2 Wohnungen und je Doppelhaushälfte höchstens 1 Wohnung zulässig.

Der Antrag wird einstimmig beschlossen.

7. Antrag

Für diesen Bebauungsplan beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke im WA 2-Gebiet für Einzelhäuser mind. 450,00 m² und für Doppelhäuser mind. 600,00 m². Die Ausnahmen der Satzung treten hier nicht in Kraft.

Der Antrag wird einstimmig beschlossen.

8. Antrag

Ersatzlose Streichung der Ziffer 2.3.

Der Antrag wird einstimmig beschlossen.

9. Antrag

Wiederaufnahme der textlichen Festsetzung 2.5 alt ohne die Festsetzung der Außenbeleuchtung für Privatgrundstücke sowie der Natriumdampf-Hochdrucklampen.

Der Antrag wird einstimmig beschlossen.

10. Antrag

Die Dachneigung soll auf 30° festgelegt werden. Die textlichen Festsetzungen für die Flachdächer sind herauszunehmen. Geprüft werden könnte noch ein neuer Gestaltungsvorschlag. Dieser darf dann aber nicht Ungerechtigkeiten in Bezug auf Gestaltungsmöglichkeiten für die Bauherren enthalten.

Der Antrag wird einstimmig beschlossen.

11. Antrag

Die schützenswerten Bäume, die Wallhecken und das Gewässer III. Ordnung sind einzumessen und zu kartieren.

Der Antrag wird einstimmig beschlossen.

12. Antrag

Mit der Sielacht Rüstringen sind Verhandlungen zu führen, dass die Leide (Jordan) nur von einer Seite (Ostseite) geräumt wird. Vertraglich festgelegt werden soll, dass die Anwohner des Steensweges keine Räumverpflichtung erhalten.

Der Antrag wird einstimmig beschlossen.

13. Antrag

Entgegen dem Beschlussvorschlag soll der Grundsatzbeschluss über die Mindestgröße von bebaubaren Grundstücken bestehen bleiben. Hierüber soll in einer anderen Sitzung beraten werden.

Der Antrag wird einstimmig beschlossen.

14. Antrag

Die Erschließung des neuen Baugebietes ist mit den vorgesehenen Zufahrten entsprechend vertraglich zu sichern und in der nächsten Sitzung vorzustellen.

Der Antrag wird einstimmig beschlossen.

15. Antrag

Mit der unteren Naturschutzbehörde ist abzugleichen, ob es sich in den einzelnen Bereichen um schützenswerte Wallhecken oder um Gewässerläufe handelt.

Der Antrag wird einstimmig beschlossen.

16. Antrag

Der Beschlussvorschlag wird verschoben. Die Beratungsergebnisse werden in den Plan eingearbeitet, die modifizierte Planung wird im Ausschuss erneut beraten.

Der Antrag wird einstimmig beschlossen.

7. Anfragen und Anregungen:

Es werden keine Anfragen gestellt.