

3. Feststellung der Tagesordnung

Der Vorsitzende stellt die Tagesordnung fest.

4. Genehmigung der Niederschrift vom 18.07.2012 - öffentlicher Teil

Die Niederschrift wird genehmigt.

5. Einwohnerfragestunde

Es wurden keine Anfragen gestellt.

6. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) zur 1.
6.1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Brumidik“ **SV-Nr. 11//0321**
Ergänzende Berichtsvorlage zu TOP 6 **SV-Nr. 11//0321/1**

BOAR Kramer bezieht sich auf die letzte Sitzung des Planungsausschusses, in der dieser Punkt bereits auf der Tagesordnung stand. Man einigte sich darauf, die Firma Einsiedel & Partner zu dieser Sitzung einzuladen, um dem Ausschuss und den betroffenen Bürgern das Projekt vorzustellen.

Herr Dr. Luers, einer der Geschäftsführer der Fa. Einsiedel & Partner, stellt sich und seine Mitarbeiterin, Frau Eggers, zuständig für Projektentwicklung und –management, sowie die Fa. Einsiedel & Partner kurz vor.

Anhand einer Powerpoint-Präsentation wird das geplante Bauvorhaben „Betreutes Wohnen“ dargestellt.

RM Köhn weist darauf hin, dass es in der Tat zu einem Schattenwurf für das Wohnhaus Am Brumidik 8 kommen wird und schlägt vor, das Gebäude um einige Meter in nord-westliche Richtung (Richtung Mühlenweg) zu verschieben.

Frau Ruth Loschen, Am Brumidik 8, teilt mit, dass der Neubau in einem Abstand von 10,00 m zu Ihrem Gebäude errichtet werden soll. Dieses würde für ihr Wohnzimmer einen Schattenwurf bedeuten. Sie ist ebenfalls für die Verschiebung in den rückwärtigen Bereich.

Frau Eggers der Fa. Einsiedel & Partner erläutert, dass die Vorgaben des Bebauungsplanes zurzeit nicht ausgeschöpft werden, da nur eine GRZ von 0,2 sowie eine GFZ von 0,5 erreicht werden. Bei dieser Planung handelt es sich um die bestmögliche Ausnutzung des Grundstücks.

BOAR Kramer führt noch einmal aus, dass zum jetzigen Zeitpunkt das Gebäude nur im vorderen Bereich errichtet werden könnte, so dass die Parkplätze im hinteren Bereich geplant werden müssten. Die Lärmbelästigung sowie der Schattenwurf wären eindeutig höher als bei der vorgestellten Änderung des Bebauungsplanes.

Bezüglich der Verschiebung des Gebäudes in den hinteren Bereich muss nach Auskunft von BOAR Kramer die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) berücksichtigt werden, die einen Grenzabstand von 3,00 m vorsieht.

Nach mehreren Wortbeiträgen bezüglich einer Verschiebung des Gebäudes wird als Kompromiss festgehalten, dass die Fa. Einsiedel & Partner prüft, inwieweit eine Verschiebung möglich ist, die den Bewohnern jedoch auch einen Gartenanteil schafft. Eine Verschiebung zwischen 1,50 m und max. 2,00 m wäre aus Sicht von Frau Eggers, vorbehaltlich der Prüfung, möglich.

Herr Nagel, Am Brumidik 5, weist auf die Problematik der geplanten Parkplätze hin, da der Kurvenbereich schlecht einsehbar ist.

BOAR Kramer weist darauf hin, dass im Bauleitplanverfahren u. a. die Straßenverkehrsbehörde beteiligt wird.

Es ergeht einstimmig folgender Beschlussvorschlag:

Der Bebauungsplan Nr. 22 „Brumidik“ ist dahingehend zu ändern, dass der Bereich mit der Zweckbestimmung Spielplatz in eine Fläche zur Ansiedlung eines Wohnhauses zum betreuten Wohnen ausgewiesen wird.

Das Bauleitverfahren wird gem. § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren durchgeführt. Ebenfalls wird die Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Das vorgestellte Bauvorhaben soll um max. 2,00 m in nord-westliche Richtung verschoben werden.

7. Bebauungsplan Nr. 108 „Am Freibad/West,, **SV-Nr. 11//0308**
7.1 Ergänzende Berichtsvorlage zu TOP 7 **SV-Nr. 11//0308/1**

Herr Winter vom Ingenieurbüro Thalen stellt kurz die Abwägungsvorschläge aus der frühzeitigen Beteiligung vor.

Danach erläutert er den Vorschlag des Vorhabenträgers bezüglich der Verschiebung der Geh- und Radweg Richtung Westen sowie die geringfügige Verkleinerung der Grundstücke. Angedacht ist, die westlich gelegenen Eckgrundstücke für eine Doppelhausbebauung vorzusehen. Diese sollten eine Mindestgröße von 600,00 m² haben, demnach 300,00 m² / Doppelhaushälfte.

RM Bödecker teilt mit, dass die Textliche Festsetzung Nr. 5 dem seinerzeit gefassten Grundsatzbeschluss widerspricht. Nach Diskussionsbeiträgen von RM Thiesing und BOAR Kramer wird festgehalten, dass die Grundstücksgröße bei 600,00 m² liegen soll. Ausnahmen gelten für Randbereiche. Hier wäre eine Abweichung von 10% möglich.

BOAR Kramer weist auf die rechtliche Situation hin und schlägt vor, eine Grundstücksgröße von 540,00 m² festzuschreiben. Dieses wird zur Kenntnis genommen; jedoch wird an dem Grundsatzbeschluss festgehalten. Ausnahme bilden die westlich gelegenen Eckgrundstücke, die mit einer Mindestgröße von 700,00 m² ausgewiesen werden sollen. Durch diese Neuparzellierung müssten die Geh- und Radwege in westliche Richtung verschoben werden.

Auf Nachfrage eines Interessenten für ein Eckgrundstück wird mitgeteilt, dass hier Doppelhäuser möglich sind, jedoch nicht zwingend.

BOAR Kramer teilt mit, dass Herr Winter eine neue Planunterlage zur Sitzung des Verwaltungsausschusses am Dienstag, 14.08.2012, vorlegen wird.

Es ergeht einstimmig folgender Beschlussvorschlag:

Die Abwägungsvorschläge werden im Wortlaut der Ziffern 1 bis 10 der Anlage zur Sitzungsvorlage beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 108 „Am Freibad / West“, die Entwurfsbegründung und der Entwurf des Umweltberichtes sind entsprechend dem Beratungsergebnis zu überarbeiten und gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen.

Für die im Norden und Süden gelegenen Geh- und Radwege wird die Möglichkeit für den Investor geschaffen, diese um einige Meter in westliche Richtung zu verschieben.

Für die beiden westlich gelegenen Eckgrundstücke wird die Möglichkeit geschaffen, hier je ein Doppelhaus zu errichten. Die Grundstücke müssen jeweils mind. eine Größe von 700,00 m², somit pro Doppelhaus-Hälfte 350,00 m², erreichen.

Für die restlichen Grundstücke gilt weiterhin der seinerzeit gefasste Grundsatzbeschluss.

8. Anfragen und Anregungen:

Es werden keine Anfragen gestellt.