

Niederschrift

über die 18. öffentliche/nicht öffentliche Sitzung des Ausschusses für Planung,
Bauen und Umwelt der Stadt Schortens

Sitzungstag: Mittwoch, 15.08.2018
Sitzungsort: Bürgerhaus Schortens, Weserstraße 1, 26419
Schortens
Sitzungsdauer: 17:00 Uhr bis 19:23 Uhr

Anwesend sind:

Ausschussvorsitzender
RM Michael Fischer

Ausschussmitglieder
RM Thomas Labeschautzki
RM Thomas Eggers
RM Jörg Even
RM Kirsten Kaderhandt
RM Marc Lütjens
RM Elfriede Schwitters
RM Ralf Thiesing
RM Wolfgang Ottens

Vertretung für Frau RM Andrea Wilbers

Grundmandat
RM Ralf Hillen

Von der Verwaltung nehmen teil:
Bürgermeister Gerhard Böhling
BOAR Theodor Kramer
TA Petra Kowarsch
VA Uta Bohlen-Janßen

zeitweise

Als Gäste:

Frau Große-Austing und Frau Werschinin, Planungsbüro Diekmann und Mosebach
Frau Spille und Frau Kunzmann, Planungsbüro NWP

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 mit folgenden Änderungen festgestellt:

Der Vorsitzende Herr Fischer stellt zur Abstimmung, den TOP Nr. 13 von der Tagesordnung zu nehmen. Diesem Vorschlag wird einstimmig gefolgt.

BM Böhling ergänzt den eingeschobenen Teil eines Verwaltungsausschusses in dieser Sitzung, der nach Abschluss der Beratung über den TOP 6 Befreiungen von den Festsetzungen des B-Planes Nr. 38 mit Unterbrechung dieser Sitzung direkt vor Ort entscheiden soll.

4. Genehmigung der Niederschrift vom 27.06. und 19.07.2018 - öffentlicher Teil

Die Niederschriften werden mit der Ergänzung genehmigt, dass in der Sitzung am 19.07.2018 ebenfalls Herr Borkenstein anwesend war und zwei Bürger als Gäste. Diese werden in der Anwesenheitsliste nachgetragen.

5. Einwohnerfragestunde

- 5.1. Der Bürger Hans Retsch fragt nach, warum die letzte Sitzung des Ausschusses für Planung, Bauen und Umwelt der Stadt Schortens einberufen worden ist, obwohl schon im Vorfeld fest stand, dass die Beschlussfähigkeit nicht gegeben ist, das kostet doch auch Steuergelder?

BM Böhling antwortet, dass das Verfahren so im Verwaltungsausschuss abgestimmt worden ist, dass der Ausschuss dann nicht beschlussfähig ist kommt ab und zu einmal vor.

6. Antrag auf Befreiung v. d. Festsetzungen d. B-Planes Nr.38
„Oldenburger Straße“-Errichtung einer Wohnresidenz-Überschreitung d.GRZ,Überschreitung d. Zahl d. Vollgeschosse,Überschreitung d.GFZ,Ünterschreitung d. Einstellplätze-Herstellung d. Einvernehmens
SV-Nr. 16//0802/1

Der Ausschussvorsitzende stellt dem Tagesordnungspunkt, der zur Abstimmung steht, noch einmal kurz vor und fragt ob es noch Fragen seitens der Ausschussmitglieder gibt?

RM Ottens stellt dar, dass es aufgrund des hohen geplanten Versiegelungsgrad im Innenstadtbereich keine Zustimmung zur beantragten Befreiung der Festsetzungen des B-Plan's Nr. 38 gibt.

RM Labeschautzki fragt nach, ob z. B. die Vorgabe des Pflasters mit Aqualitsteinen zu einer massiven Reduzierung der Grundflächenzahl und damit zur Reduzierung des Versiegelungsgrad der Planung führen könnte?

BOAR Kramer verneint diese Frage. Diese Auswirkung wäre als Einzelnachweis nicht ausreichend.

RM Labeschautzki fragt darüber hinaus nach der Schattenwirkung der geplanten Gebäude auf die umliegenden Gebäude und der bereits jetzt schon angespannten Parkplatzsituation beim Parkplatz am Rathaus - auch vor dem Hintergrund, dass es nur eine Zufahrt an der Oldenburger Straße für 50 geplante Wohnungen in der Baugenehmigung gibt.

BOAR Kramer antwortet, dass bisher noch keine Baugenehmigung seitens des Landkreises ausgesprochen worden ist und sich die Abstandsregeln der geplanten Gebäude nach § 5 der Niedersächsischen Bauordnung richtet. Diese sind in der Planung eingehalten und somit werden die nachbarschützenden Belange berücksichtigt.

RM Eggers ergänzt, dass er bei seinen Berechnungen auch auf eine Grundflächenzahl von 0,88 gekommen ist, daher stimmt die CDU-Fraktion dem Befreiungsantrag nicht zu.

Der Vorsitzende Fischer erteilt dem Architekten Frank Schumacher das Wort, der seine Planung noch einmal ausführlich erläutert und bei der Anrechnung der Flächen für die Grundflächenzahl darauf verweist, dass der begrünte Innenhof über der Tiefgarage nicht komplett als vollständig versiegelte Fläche anzurechnen ist. Er kommt in seinen Berechnungen nur auf eine Grundflächenzahl von 0,68.

Zudem beschreibt er, dass es bereits 50 Vorreservierungen für das Projekt gibt, obwohl noch nicht mal mit dem Rohbau begonnen worden ist, die Bevölkerung identifiziert sich also an diesem Standort mit der Planung.

Damit die Planung realisiert werden kann, ist der Investor bereit, weitere Planungsleistungen zu erbringen.

RM Schwitters begrüßt die Bereitschaft des Planers und fragt die Ausschussmitglieder nach Möglichkeiten oder weiteren Forderungen, die die Realisierung des Vorhabens doch noch möglich machen.

BM Böhling fasst zusammen, dass sich ein negatives Votum abzeichnet.

RM Ottens stellt klar, dass es bei dieser Entscheidung des Ausschusses nicht um eine Kaufverhandlung auf einem Basar handelt und der Ausschuss darüber zu entscheiden hat.

Der Ermessensspielraum liegt hier nur zwischen ja oder nein.

RM Lütjens verweist noch einmal auf den Gleichbehandlungsgrundsatz. Es sollten dann auch zukünftig bei Befreiungen die gleichen Maßstäbe angesetzt werden, wie bei dieser Abstimmung.

BOAR Kramer stellt heraus, dass auch an anderer Stellen Investoren Befreiungen erhalten haben, zukünftig sollten dann auch in anderen Verfahren, wenn die Grundzüge der Planung berührt werden, keine Befreiungen mehr ausgesprochen werden. Es ist dann der § 31

Baugesetzbuch anzuwenden und die gleichen Maßstäbe anzusetzen. Darüber sollte die Verwaltung die BürgerInnen dann auch bereits im Vorfeld über die Sach- und Rechtslage informieren.

RM Labeschautzki erklärt, dass er sich bei der Abstimmung zu diesem TOP enthalten wird, weil er am Planungsgebiet wohnt.

Es ergeht mehrheitlich mit einer Enthaltung folgender Beschlussvorschlag:

Der VA möge beschließen:

Dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 38 „Oldenburger Straße“ auf Errichtung einer Wohnresidenz auf dem Grundstück Oldenburger Straße 25 a wird nicht zugestimmt.

Im Anschluss an diesen Top unterbricht der Vorsitzenden die Sitzung und der VA wird zu diesem TOP im Nebenraum einberufen.

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung.

BM Böhling berichtet, dass dem Befreiungsantrag nicht stattgegeben wird.

7. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 133 „Olympiastraße“ - Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) **SV-Nr. 16//0803**

Der Vorsitzende Herr Fischer ruft den TOP 7 auf.

BOAR Kramer führt aus, dass zunächst nur der östliche Teil des möglichen Baugebietes B-Plan 133 in Richtung Erfurter Straße entwickelt werden soll.

Da es sich in dem Bereich um zwei Investoren handelt, sind auch zwei Bebauungspläne aufgestellt worden. Für den zweiten Bereich gibt es noch keine Kostenaussage des Investors. Daher wird nunmehr der erste Bereich beplant.

Der Vorsitzende RM Fischer ergänzt, dass in Roffhausen seit 30 Jahren kein Bauland mehr entwickelt worden ist und diese Entwicklung sehr erfreulich ist.

BM Böhling ergänzt, dass um die vorhandene Infrastruktur zu stärken, in jedem Ortsteil der Stadt Schortens zukünftig Bauland entwickelt werden soll.

Der Ausschussvorsitzende lässt über den Beschlussvorschlag abstimmen.

Es ergeht einstimmig mit 8 Ja-Stimmen folgender Beschluss in eigener Zuständigkeit:

Aufgrund der zur Sitzungsvorlage beigefügten Skizze wird der Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 133 "Olympiastraße" gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) gefasst.

8. 2. Quartalsbericht 2018 Teilhaushalt 21 - Planung, Bauen und Umwelt
SV-Nr. 16//0797

Frau Bohlen-Janßen stellt den Bericht vor.
Sie beschreibt dabei auch zwei Ziele aus dem Produkt Gebäudemanagement und dem Produkt Städtebauliche Planung und Entwicklung, die bereits umgesetzt worden sind.

Der Bericht wird zur Kenntnis genommen.

9. B-Plan Nr. 70 "Menkestraße" -
Anerkennung des Planentwurfes und Einleitung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) **SV-Nr. 16//0642/1**

Frau Große-Austing vom Planungsbüro Diekmann und Mosebach stellt den Planentwurf des B-Plan Nr. 70 Menkestraße vor und beschreibt, in den Teilgebieten des B-Planes, wie die Vorgaben aus dem aktuellen Einzelhandelskonzept der Stadt Schortens umgesetzt worden sind.

BM Thiesing ergänzt, dass hier die Festsetzung der maximale 50 cm Höhe der Gebäude über OK Straßen-Niveau fehlt und ergänzt werden muss - so wie in den anderen B-Plänen der Stadt.

Es ergeht einstimmig folgender Beschlussvorschlag:

Der VA möge beschließen:

Der Planvorentwurf zur Neufassung des B-Plans Nr. 70 "Menkestraße" wird unter Berücksichtigung des Beratungsergebnisses anerkannt.
Als nächstes wird die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3(1) BauGB und die Unterrichtung der Behörden gem. § 4(1) BauGB durchgeführt.

10. B-Plan Nr. 138 "Östlich Huntsteert"
- Anerkennung des Planentwurfes und Einleitung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3(2) Baugesetzbuch (BauGB) **SV-Nr. 16//0579/1**

Frau Spille vom Planungsbüro NWP, Oldenburg, stellt den Planungsentwurf vor.

RM Thiesing teilt zu Beginn des Verfahrens mit, dass er gem. § 41 Nds. Kommunalverfassungsgesetz betroffen ist.

Die Planerin beschreibt weiter, dass sich für die dort schon vorhandene Bebauung, die Möglichkeit einer rückwärtigen Bebauung ergibt und die Erschließung vom Klosterweg erfolgt. Bei dem vorhandenen intensiven

Gehölzbestand entlang des Grabens werden die Kronentraufen als nicht überbaubare Bereiche mitaufgenommen und hier ist ein 10 m breiter Gewässerräumstreifen festgeschrieben. Störende Betriebe werden ausgeschlossen, die Dacheindeckungen mit reflektierenden Materialien werden ausgeschlossen.

BM Böhling ergänzt, dass der Natoflugplatz in Upjever entwidmet ist.

RM Thiesing ergänzt, dass der Passung 4. im Planentwurf zum dort erwähnten Flugplatz im Plan aktualisiert werden muss.

RM Labeschautzki fragt nach der Verträglichkeit der geplanten Bebauung mit der dort vorhandenen Sporthalle des TUS Oestringen. Hier gibt es nach Auskunft von Frau Spille keine Einschränkungen.

Es ergeht einstimmig folgender Beschlussvorschlag:

Der VA möge beschließen:

Der ausgearbeitete Planentwurf zur Neuaufstellung des B-Plans Nr. 138 "Östlich Huntsteert" wird unter Berücksichtigung des Beratungsergebnisses anerkannt.

Als nächstes wird die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und die Unterrichtung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB durchgeführt.

11. Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 33 "Lübbenweg", 4. Änderung 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) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB **SV-Nr. 16//0626/1**

BOAR Kramer beschreibt, dass eine Bauvoranfrage für die Errichtung eines Stalls mit der Haltung von 80.000 Hähnchen eingegangen ist.

Da die geplante Errichtung des Stalls sehr nah an geplante Bebauung im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 33 heranrückt, sollte zunächst das Verfahren zum Hähnchenmaststall abgearbeitet werden. BOAR Kramer empfiehlt daher, die beiden TOP's Nr. 11. und 12. zurückzuziehen und zu einem späteren Zeitpunkt neu zu beraten.

Diesem Vorschlag wird einstimmig zugestimmt.

12. Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 131 "Südliche Plaggestraße" 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) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB **SV-Nr. 16//0627/1**

BOAR Kramer beschreibt, dass eine Bauvoranfrage für die Errichtung eines Stalls mit der Haltung von 80.000 Hähnchen eingegangen ist.

Da die geplante Errichtung des Stalls sehr nah an geplante Bebauung im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 131 heranrückt, sollte zunächst das Verfahren zum Hähnchenmaststall abgearbeitet werden. BOAR Kramer empfiehlt daher, die beiden TOP's Nr. 11. und 12. zurückzuziehen und zu einem späteren Zeitpunkt neu zu beraten.

Diesem Vorschlag wird einstimmig zugestimmt.

13. Innenstadtverschönerung Prioritätenliste
Städtebauförderprogramm "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" **SV-Nr. 16//0567/1**

Dieser Tagesordnungspunkt wird von der Tagesordnung genommen und zu einem späteren Zeitpunkt beraten.

14. Neuaufstellung der Außenbereichssatzung Nr. 5 "Kohlton" – Änderung des Geltungsbereiches **SV-Nr. 16//0705/1**

BOAR Kramer erläutert die Notwendigkeit in diesem Bereich eine Außenbereichssatzung planerisch festzulegen.

Der Ausschussvorsitzende lässt über den Beschlussvorschlag abstimmen.

Es ergeht einstimmig mit einer Gegenstimme folgender Beschluss in eigener Zuständigkeit:

Aufgrund der zur Sitzungsvorlage beigefügten Skizze wird der Geltungsbereich wie dargestellt verändert.

15. Bebauungsplan Nr. 115 „Diekenkamp“ - Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) **SV-Nr. 16//0811**

BOAR Kramer beschreibt die bisherigen Planungsaktivitäten für das Planungsgebiet Diekenkamp.

Hier gab es in der Vergangenheit Probleme mit der Erschließung und andere Planungsvorgaben z. B. für altersgerechtes Wohnen als zum aktuellen Zeitpunkt.

Die IDB Oldenburg hat die Flächen mittlerweile erworben und hat als Investor Interesse, sie als Bauland zu entwickeln.

Ein städtebaulicher Vertrag mit der IDB Oldenburg wird vorbereitet.

RM Bödecker ergänzt, dass den Planern mit auf den Weg gegeben werden muss: das Gewässer 3. Ordnung den Jordan dort zu erhalten und die dort vorhandenen Baumstrauchhecken (Wallhecken) zu erhalten.

BM Böhling ergänzt, dass Verrohrungen von Gewässern vom Landkreis untere Wasserbehörde nur in Ausnahmefällen genehmigt werden.

RM Lütjens fragt nach, ob es evtl. zu konkurrierenden Planungen im innerstädtischen Bereich kommen könnte, wenn neben den, aus seiner Sicht, vielen Neubaugebieten in Schortens auch noch das Gebiet

Diekenkamp entwickelt wird.

BM Böhling erklärt, dass die Nachfrage nach Bauflächen in Schortens enorm sei und weitere Baugebiete ausgewiesen werden müssen.

RM Ottens ergänzt, dass 6,5 ha mitten im Ort entsprechen luftig geplant werden müsste mit hohem Grünanteil und fußläufigen Wegeverbindungen. Evtl. könnte hier auch eine überwiegend ökologische Bauweise realisiert werden.

Ein Anlieger fragt nach der der lagerichtigen Vermessung der vorhandenen Anliegergrundstücke und der Abgrenzung zum Gewässer 3. Ordnung = -Jordan.

BOAR Kramer erklärt, dass die Grundstücke im Planungsgebiet neu vermessen werden.

Der Ausschussvorsitzende lässt über den Beschlussvorschlag abstimmen.

Es ergeht einstimmig folgender Beschluss in eigener Zuständigkeit:

Aufgrund der zur Sitzungsvorlage beigefügten Skizze wird der Aufstellungsbeschluss für die Neuaufstellung des B-Planes Nr. 115 „Diekenkamp“ gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) gefasst.

16. 11. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Schortens in Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 139 „Höpkenmoor“ - Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) **SV-Nr. 16//0806**

BOAR Kramer erläutert die Planung teilweise Mischgebietsflächen in Wohngebietsflächen umzuwandeln.

Der Ausschussvorsitzende lässt über den Beschlussvorschlag abstimmen.

Es ergeht einstimmig folgender Beschluss in eigener Zuständigkeit:

Aufgrund der zur Sitzungsvorlage beigefügten Skizze wird der Aufstellungsbeschluss für die 11. Flächennutzungsplanänderung gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) gefasst.

Die 11. FNP Änderung wird im Parallelverfahren gem. § 8 (3) Baugesetzbuch (BauGB) zusammen mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 139 „Höpkenmoor“ durchgeführt.

17. 12. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Schortens in Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 144 „Tannenweg“ - Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) **SV-Nr. 16//0816**

BORA Kramer beschreibt den Auszug aus dem Flächennutzungsplan in der Nähe zum Pöttkenmeer. Er schlägt hier vor, zunächst die untere Naturschutzbehörde zu beteiligen, um die Möglichkeiten einer Bebauung im nahen Bereich von mehreren Schutzgebieten auszuloten. Dann sollte erst das Planungsverfahren anlaufen.

Damit erhalten die Bürger, die nach Aufgabe des Gärtnereibetriebes nach Bauland gefragt haben, auch eine qualifizierte Antwort.

Der Ausschussvorsitzende lässt über den Beschlussvorschlag abstimmen.

Es ergeht mit einer Gegenstimme folgender Beschluss in eigener Zuständigkeit:

Aufgrund der zur Sitzungsvorlage beigefügten Skizze wird der Aufstellungsbeschluss für die 12. Flächennutzungsplanänderung gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) gefasst.

Die 12. FNP Änderung wird im Parallelverfahren gem. § 8 (3) Baugesetzbuch (BauGB) zusammen mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 144 „Tannenweg“ durchgeführt.

18. Bebauungsplan Nr. 144 „Tannenweg“ - Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) **SV-Nr. 16//0817**

Der Ausschussvorsitzende lässt über den Beschlussvorschlag abstimmen.

Es ergeht bei einer Gegenstimme folgender Beschluss in eigener Zuständigkeit:

Aufgrund der zur Sitzungsvorlage beigefügten Skizze zur 12. FNP Änderung wird der Aufstellungsbeschluss für die Neuaufstellung des B-Planes Nr. 144 „Tannenweg“ gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) gefasst.

19. Entfernung der Pflanzinsel im Wendehammer des Memmertweges **SV-Nr. 16//0807**

Hier beschreibt BOAR Kramer die engen Platzverhältnisse für die Müllfahrzeuge, die evtl. die Entfernung der Pflanzinsel zur Folge haben könnte.

Nach einer kurzen Diskussion, auch über die Einflussnahme bei Ausschreibungen des Landkreises Friesland und dem Hinweis, kleinere Müllfahrzeuge zum Einsatz zu bringen, wird die Verwaltung beauftragt die Platzsituation vor Ort zu prüfen.

RM Thiesing formuliert folgenden Antrag:

Die Verwaltung prüft die Möglichkeit zum Erhalt der Linde und die Ergebnisse werden in der nächsten Sitzung beraten.

Es ergeht einstimmig folgender Beschlussvorschlag:

Der VA möge beschließen:

Die Verwaltung prüft die Möglichkeit zum Erhalt der Linde und die Ergebnisse werden in der nächsten Sitzung beraten.

20. Anfragen und Anregungen:

20.1. Der Bürger Herr Rensch regt an, beim nächsten Ausschuss ein schnurloses Mikrophon bei den Redebeiträgen im Ausschuss zu benutzen.

Der Anregung wird gefolgt.

20.2. RM Kaderhandt fragt nach, welche Maßnahmen noch zur Ertüchtigung der BBS Roffhausen in diesem Haushaltsjahr geplant sind und ob zusätzliche Mittel im nächsten Haushalt eingeplant werden?

BOAR Kramer beschreibt, dass das Dach erneuert worden ist und weitere Maßnahmen im nächsten Haushaltsjahr folgen.

20.3. RM Labeschautzki regt an, die Versackung im Pflaster auf dem Fußweg Menkestraße, Höhe Grüner Weg, zu entfernen.

Diese Anregung wird aufgenommen.

20.4. Der Bürger Stephan Wagner regt an, in Schortens mehr Bänke aufzustellen. Z. B. an jeder Apotheke, bei Arztpraxen oder bei Uwe Halm.

BOAR Kramer berichtet, dass diese Fragen bereits in der Arbeitsgruppe "Innenstadtverschönerung" diskutiert und im Bericht aufgenommen worden ist.