

GEMEINDE SITTENSEN
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

PROTOKOLL

über die Ausschuss für **Planung und Ortsgestaltung**
am Donnerstag, den 22.11.2018
in Tagungsraum der Samtgemeinde Sittensen, Am Markt 9 in Sittensen

Anwesend:

Vorsitzende/r

Herr Alfred Flacke

Mitglieder

Herr Gerhard Brunkhorst

Herr Eike Burfeind

Herr Hartmut Goebel

Herr Diedrich Höyns

Herr Klaus Huhn

Frau Antje Pauleweit

Beratende Mitglieder

Herr Marco Nack

Herr Karsten Richter

zur Beratung hinzugezogen

Herr Dietmar Keller

Gemeindedirektor

Herr Stefan Miesner

von der Verwaltung

Frau Nina Gall

Protokollführer

Frau Bettina Müller

Abwesend:

Mitglieder

Herr Jörn Keller

Herr Thomas Miesner

Frau Iris Stabenau

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der Sitzung und Begrüßung der Anwesenden
- 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit

- 3 Feststellung der Tagesordnung
- 4 Genehmigung des Protokolls über die öffentliche Sitzung vom 10.09.2018
- 5 Mitteilungen der Verwaltung
- 6 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 54 "Scheeßeler Straße" Si/133/2018
hier: Vorstellung des Konzept
Vorlage: Si/133/2018
- 7 Bebauungsplan Nr. 5 "Im kleinen Felde-Ost", 2. Änderung Si/134/2018
hier: Auslegungsbeschluss
Vorlage: Si/134/2018
- 8 Bebauungsplan Nr. 52 "Im kleinen Felde" Si/135/2018
hier: Vorstellung Varianten
Vorlage: Si/135/2018
- 9 Bebauungsplan Nr. 42 "Gewerbegebiet Nord IV" Si/138/2018
hier: Beschluss über die Anordnung und Übertragung zur Durchführung eines Umlegungsverfahrens
Vorlage: Si/138/2018
- 10 Beschluss Einzelhandelskonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept Si/136/2018
Vorlage: Si/136/2018
- 11 Fragen und Anregungen

Öffentlicher Teil

zu 1 Eröffnung der Sitzung und Begrüßung der Anwesenden

Der Vorsitzende, Herr Flacke, eröffnet um 18.30 Uhr die Sitzung und begrüßt die Anwesenden.

zu 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit

Die ordnungsgemäß erfolgte Ladung und die Beschlussfähigkeit werden vom Vorsitzenden festgestellt.

zu 3 Feststellung der Tagesordnung

Anträge zur Tagesordnung liegen nicht vor. Herr Flacke stellt die Tagesordnung fest.

zu 4 Genehmigung des Protokolls über die öffentliche Sitzung vom 10.09.2018

Gegen Form und Inhalt des Protokolls über die öffentliche Sitzung vom 10.09.2018 werden keine Einwände erhoben. Das Protokoll wird einstimmig genehmigt.

zu 5 Mitteilungen der Verwaltung

Anlieger des Kampweges haben darum gebeten, bei der weiteren Planung des Bereiches Sportplatz/Eckerworth/Kampweg beteiligt zu werden. Nach Ansicht des Gemeindedirektors sollte ihnen dies ermöglicht werden.

zu 6 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 54 "Scheeßeler Straße"
hier: Vorstellung des Konzept
Vorlage: Si/133/2018

Nach einleitenden Informationen über die Specht Gruppe stellen Herr Greiling, Architekt, und Frau Maienberg, Marketing, das Konzept zur Errichtung einer Seniorenresidenz auf dem Grundstück Scheeßeler Str. 2 in Sittensen vor, welches in Zusammenarbeit mit der PGN Rotenburg entwickelt wurde. Es ist vorgesehen, auf dem zentral gelegenen Grundstück ca. 80 Plätze in Einzel- und Komfortzimmern und die erforderlichen Nebenräume (z.B. Aufenthalts- und Speiseräume, Küche, Personalräume) einzurichten. Alle Zimmer werden über einen Balkon verfügen. Auf dem ca. 2.790 m² großen Grundstück soll ein dreigeschossiges, zweischenkliges Gebäude errichtet werden, welches teilunterkellert ist. Die Fassade des zur Scheeßeler Straße ausgerichteten Gebäudes soll in die Örtlichkeit eingegliedert werden. Die Gebäudehöhe ist mit 10,44 m etwas geringer als die des Niedersachsenhofes. Für das Seniorenheim sind zehn Parkplätze anzulegen. Zusätzlich werden für den Schützenverein sieben Parkplätze eingerichtet, die auch vom Heim nutzbar sind. Das Wegerecht des Schützenvereins wird berücksichtigt.

Seitens der Specht Gruppe besteht Interesse, die nördlich angrenzende Fläche zu erwerben. Die Verhandlung mit den Eigentümern wird derzeit geführt.

Auf Nachfrage von Herrn Richter erklärt Herr Kreiling, dass es sich vorrangig um Pflegeplätze handeln wird. Betreutes Wohnen ist bisher nicht angedacht. Das Angebot der Kurzzeitpflege ist abzustimmen.

Herr Burfeind spricht die geringe Zahl von zehn Parkplätzen an. Herr Greiling erläutert, dass pro acht Zimmer ein Stellplatz vorzuhalten ist. Erfahrungsgemäß ist dies ausreichend. Zusätzlich stehen die Parkplätze des Schützenvereins zur Verfügung.

Herr Richter, PGN, führt aus, dass die Fläche im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Sondergebiet vorgesehen ist. Die detaillierten Festsetzungen werden sich an der Projektplanung orientieren. Frau Gall fügt hinzu, dass der Aufstellungsbeschluss bereits gefasst worden ist. Sobald das Konzept steht, wird das Verfahren fortgeführt.

Die Specht Gruppe strebt eine Realisierung der Planung in 2020/2021 an.

Die Vertreter der Specht Gruppe und der PGN verlassen um 19.05 Uhr die Sitzung.

zu 7 Bebauungsplan Nr. 5 "Im kleinen Felde-Ost", 2. Änderung
hier: Auslegungsbeschluss
Vorlage: Si/134/2018

Frau Gall erklärt, dass Anlass der Änderung die höhere Ausnutzbarkeit der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Meyerhofstraße) ist. Die straßenseitige Baulinie wird aufgehoben und die Baugrenze auf 3 m festgesetzt. Gleichzeitig wird die ursprüngliche Mindestgrundstücksgröße von 800 m² aufgehoben, um das Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden anzuwenden und eine Nachverdichtung zu ermöglichen.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Gemeinde Sittensen beschließt den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Im kleinen Felde-Ost“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	7
Nein:	-/-
Enthaltung:	-/-

zu 8 Bebauungsplan Nr. 52 "Im kleinen Felde"
hier: Vorstellung Varianten
Vorlage: Si/135/2018

Frau Gall stellt drei mögliche Varianten zur Gestaltung des Baugebietes vor. Die Varianten unterscheiden sich durch unterschiedliche Straßenführungen, woraus sich der Flächenschlüssel ergibt. Alle Vorschläge sind in drei Bauabschnitte aufgeteilt. Der Vorstellung folgt eine Diskussion.

Aus der Variante 3 wertet Herr Burfeind die Anbindung zur Mühlenstraße positiv. Gemeindedirektor Miesner merkt an, dass sich erfahrungsgemäß lange gerade Strecken negativ auf die Durchfahrtsgeschwindigkeit der Fahrzeuge auswirkt.

Auf Nachfrage von Herrn Richter erklärt Frau Gall, dass die Ausweisung eines Spielplatzes grundsätzlich nicht mehr gesetzlich vorgeschrieben ist. Spielplätze sind in zumutbarer Entfernung vorhanden (Kolberger Straße, Mondstieg). Diesbezüglich verweist sie auf eine in allen Varianten vorgesehene fußläufige Anbindung zur Straße Mondstieg.

Herr Huhn erinnert daran, ausreichend Parkflächen zu schaffen sowie die ungehinderte Zufahrt von Rettungs- und Versorgungsfahrzeugen zu den Grundstücken zu beachten. Frau Gall informiert, dass die Straßenbreiten in Anlehnung an die Straßen des angrenzenden Baugebietes bemessen sind. Grundsätzlich sollten ihres Erachtens in Anbetracht des Kaufpreises die Grundstücke nicht zu groß geplant werden.

Die Grundstücke entlang der Stuhmer und der Volkersdorfer Straße sind deutlich größer als die übrigen Grundstücke. Herr Flacke fragt nach dem Hintergrund. Lt. Frau Gall wurde hier an eine Weiterführung der in der Volkersdorfer Straße vorhandenen Bebauung gedacht. Herr Brunkhorst spricht den sozialen Wohnungsbau an. Frau Gall bestätigt, dass in diesem Bereich auch sozialer Wohnungsbau möglich wäre.

Weiter wird die Einrichtung von Stichstraßen diskutiert, welche unter anderem Probleme für die Straßenreinigung und die Befahrbarkeit durch Versorgungsfahrzeuge bedeuten. Alternativ ist über die Einrichtung von Müllsammelplätzen nachzudenken. Herr Miesner spricht die Aufstellung von Glascontainern an. Zurzeit sind lediglich am Bauhof und in Nähe der KGS Container aufgestellt. Herr Höyns befürchtet Lärmprobleme. Auch aufgrund des Problems, dass häufig Müll an den Containern hinterlassen wird, sollten zunächst keine weiteren Plätze eingerichtet werden.

Frau Gall betont, dass es sich bei den vorgestellten Varianten um erste Ideen handelt. Abschließend stimmen die Anwesenden überein, folgende Ansätze in die weitere Planung einfließen zu lassen:

- Zusätzliche Anbindung zur Mühlenstraße (Variante 3)
- Straßen evtl. bogenförmig (wie Mondstieg)

- Spielplatz im 2. Bauabschnitt auf Mittelfläche (Variante 3)

zu 9 Bebauungsplan Nr. 42 "Gewerbegebiet Nord IV"
hier: Beschluss über die Anordnung und Übertragung zur Durchführung eines Um-
legungsverfahrens
Vorlage: Si/138/2018

Bisher konnte keine einvernehmliche Einigung mit den Eigentümern im Planungsgebiet erzielt werden. Aus diesem Grund soll nun ein Umlegungsverfahren eingeleitet werden.

Bürgermeister Höyns führt aus, dass der Bedarf an Gewerbeflächen in der Gemeinde Sittensen besteht. Aufgrund der naturschutzrechtlichen Belange im Bereich des Bebauungsplanes ist die Ausnutzbarkeit der Flächen problematisch. Im Rahmen des Umlegungsverfahrens wird geprüft, ob eine sinnvolle Nutzung möglich ist und wie die Anordnung der Flächen erfolgen kann. Vor Beginn des Verfahrens werden zunächst Gespräche mit den Eigentümer geführt. Eventuell kann hier bereits eine einvernehmliche Lösung erarbeitet werden. Ansonsten folgt das Umlegungsverfahren.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Gemeinde Sittensen beschließt ein Umlegungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 42 „Gewerbegebiet Nord IV“ gemäß § 46 Abs. 1 BauGB anzuordnen und die Durchführung gemäß § 46 Abs. 4 BauGB auf die Regionaldirektion Otterndorf des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen zu übertragen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	7
Nein:	-/-
Enthaltung:	-/-

zu 10 Beschluss Einzelhandelskonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept
Vorlage: Si/136/2018

Einleitend erläutert Herr Flacke die Gründe, aus denen sich die Gemeinde Sittensen für die Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes entschieden hat. Er kritisiert auch die Äußerungen in den Presseberichten, welche die Diskussion um dieses Konzept angefacht haben. Ausschlaggebend waren für die Gemeinde Sittensen die zahlreichen leerstehenden Geschäftsräume im Ortskern. Ziel des Konzeptes ist die Behebung des Leerstandes und die Stärkung des örtlichen Einzelhandels. Im Arbeitskreis hat man sich gemeinsam mit Vertretern des örtlichen Einzelhandels und der beauftragten Gesellschaft **für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) Gedanken gemacht und ein Einzelhandelskonzept entwickelt, welches in der Ausschusssitzung am 10.09.2018 vorgestellt wurde. Am heutigen Nachmittag hat eine Sitzung des Arbeitskreises zur letzten Abstimmung vor der Beschlussfassung stattgefunden. Das Einzelhandelskonzept definiert einen zentralen Versorgungsbereich, dem ein bestimmtes Sortiment vorbehalten wird, das überwiegend hier verkauft wird, bspw.**

Lebensmittel oder Zeitungen. Außerhalb dieses zentralen Versorgungsbereichs sind Neuansiedlungen oder Erweiterungen von großen Einzelhändlern mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche (Aldigröße), die das Sortiment führen, das dem zentralen Versorgungsbereich vorbehalten ist, nicht möglich. In dieser Größe ist dies nur im Ortskern erlaubt, bestehende Betriebe haben Bestandsschutz. Betriebe mit weniger als 800 m² Verkaufsfläche, das sind fast alle Einzelhändler in Sittensen, sind auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches mit allen Angeboten möglich.

Es folgt eine Diskussion. Herr Burfeind wertet die Ausführungen des Vorsitzenden positiv, bemängelt jedoch die geringe Informationsmöglichkeit der Einzelhändler. Er regt an, den Beschluss über das Einzelhandelskonzept in die nächste Ratssitzung (voraussichtlich Februar 2019) zu vertagen, um der Öffentlichkeit die Möglichkeit der Information zu geben. Frau Gall und Herr Flacke weisen darauf hin, dass das Konzept in der Bearbeitungsphase intern behandelt wurde und in der Ausschusssitzung am 10.09.2018 öffentlich vorgestellt worden ist. Im Arbeitskreis war u.a. auch der WIR vertreten. Die Fraktionsvorsitzenden haben das Konzept im Anschluss an die Sitzung zur weiteren internen Beratung per E-Mail erhalten. Öffentlich (z.B. Internet) war dieses bisher nicht zugänglich. Bürgermeister Höyns ergänzt, dass das Einzelhandelskonzept zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels dienen soll. Ansiedlungen sollen nur auf Vorrangflächen möglich sein, Ansiedlungen im Außenbereich gilt es zu verhindern. Der vorhandene Einzelhandel bleibt unangetastet. Das Einzelhandelskonzept betrifft im Schwerpunkt die Bahnhofstraße. Die Beschränkung auf bestimmte Warengruppen soll den zentralen Versorgungsbereich stärken. Eine Anpassung ist jederzeit möglich. Im Zusammenhang ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Neue Ortsmitte Süd“ zu sehen. Nach Ansicht von Herrn Höyns gibt das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Sittensen Chancen in vielerlei Hinsicht.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Gemeinde Sittensen vertagt den Beschluss über das Einzelhandelskonzept bis zur nächsten Ratssitzung am 28.02.2019. Das Einzelhandelskonzept ist der Öffentlichkeit zu Informationszwecken zugänglich zu machen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	5
Nein:	-/-
Enthaltung:	2

Der Ausschuss spricht sich übereinstimmend für die Abstimmung über den Beschlussvorschlag gemäß der vorliegenden Drucksache aus. Sollten sich entscheidende inhaltliche Hinweise ergeben, ist der Ausschuss erneut zu beteiligen.

Ja 5 Enthaltung 2

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Gemeinde Sittensen beschließt das vorliegende Einzelhandelskonzept, Stand vom 22.11.2018, als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	5
Nein:	-/-
Enthaltung:	2

zu 11 Fragen und Anregungen

Fragen und Anregungen werden nicht vorgetragen. Die öffentliche Sitzung wird um 20.00 Uhr geschlossen.

gez. Alfred Flacke
Vorsitz

gez.
Protokollführung