

GEMEINDE SITTENSEN
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

PROTOKOLL

über die 10. Sitzung des Ausschusses für Planung und Ortsgestaltung
am Montag, den 25.03.2019
im Tagungsraum der Samtgemeinde Sittensen, Am Markt 9 in Sittensen

Anwesend:

Vorsitzende/r

Herr Alfred Flacke

Mitglieder

Herr Eike Burfeind
Herr Johann Burfeind
Herr Diedrich Höyns
Herr Klaus Huhn
Herr Jörn Keller
Frau Iris Stabenau

Gäste

Herr Hartmut Goebel

Beratende Mitglieder

Herr Marco Nack

zur Beratung hinzugezogen

Herr Dietmar Keller, Bauhofleiter
Frau Kerstin Oesterling, MOR GbR, Rotenburg (Wümme)

Gemeindedirektor

Herr Stefan Miesner

stellv. Gemeindedirektor

Herr Ralf Blanken

von der Verwaltung

Frau Nina Gall

Protokollführer

Frau Bettina Müller

Abwesend:

Mitglieder

Herr Thomas Miesner

Beratende Mitglieder

Herr Karsten Richter

Tagesordnung

- 1 Eröffnung der Sitzung und Begrüßung der Anwesenden
- 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit
- 3 Feststellung der Tagesordnung
- 4 Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Sitzung vom 29.01.2019

5	Mitteilungen der Verwaltung	
6	Bebauungsplan Nr. 52 "Im kleinen Felde" hier: Vorstellung des Entwurfs	Si/156/2019
7	Antrag der SPD-WFB-Bündnis 90 Die Grünen-Gruppe "Bezahlbarer Wohnraum in Sittensen"	Si/159/2019
8	Bebauungsplan Nr. 51 "Neue Ortsmitte-Süd" hier: Vorstellung aktueller Arbeitsstand	Si/157/2019
9	Neugestaltung Mühlenteichgelände	Si/158/2019
10	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 des Ausschusses werden vom Vorsitzenden festgestellt.

zu 3 Feststellung der Tagesordnung

Anträge zur Tagesordnung werden nicht gestellt. Der Vorsitzende stellt die Tagesordnung fest.

zu 4 Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Sitzung vom 29.01.2019

Gegen Form und Inhalt des Protokolls über die öffentliche Sitzung vom 29.01.2019 werden keine Einwände erhoben. Das Protokoll wird bei drei Enthaltungen genehmigt.

zu 5 Mitteilungen der Verwaltung

Mitteilungen der Verwaltung werden nicht vorgetragen.

zu 6 Bebauungsplan Nr. 52 "Im kleinen Felde" hier: Vorstellung des Entwurfs

Vorlage: Si/156/2019

Einleitend geht Frau Oesterling auf den vorabgestimmten Grundentwurf ein. Der aktuelle Planungsentwurf baut auf diesen auf und gibt Vorschläge zu den Festsetzungen. Im dritten Bauabschnitt ist ein Spielplatz berücksichtigt. Bis dahin stehen die fußläufig erreichbaren Spielplätze im Mondstieg und Königsberger Straße zur Verfügung. Frau Oesterling betont, dass zwar der Gesamtplan betrachtet wird, es jedoch momentan ausschließlich um die Festsetzungen für den ersten Bauabschnitt geht.

Die Planerin schlägt die Schaffung von Zonen vor, die unterschiedliche Trauf- und Firsthöhen vorgeben (Bereich Stuhmer Straße Traufhöhe 6 m/Firsthöhe 12 m; Randzonen Traufhöhe 4 m/Firsthöhe 10 m; Innenbereich Traufhöhe 6 m/ Firsthöhe 10 m). Weiterhin wäre zu erörtern, ob man von der üblichen Dachneigung abschweift, eine zweigeschossige Bauweise zulässt und die Höhe oberhalb der

Traufhöhe einschränkt. Die Höhe eines Gebäudes ist im Verhältnis zu Grundflächenzahl zu sehen. Zwei Vollgeschosse mit Flachdach sollten nach Ansicht von Frau Oesterling ausgeschlossen werden.

Frau Oesterling erklärt, dass man sich zurzeit im sog. Scoping-Verfahren befindet. Hier wird die grobe Planung erarbeitet und beinhaltet u.a. die Abfrage/Beteiligung des Landkreises und der Öffentlichkeit. Ebenso sind die Belange des Artenschutzes, Denkmalschutzes, Immissionen etc. zu prüfen.

Der vorliegende Planentwurf berücksichtigt die bisher erarbeiteten Vorschläge. Vorwiegend ist der Bau von Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen und passt sich demnach an den angrenzenden Bereich Mondstieg an. Die Zuordnung der Grundstücke entspricht dem Vorschlag der Planerin; Variationen sind selbstverständlich möglich. Das gesamte Plangebiet sieht ca. 150 Grundstücke vor; im ersten Bauabschnitt werden ca. 50 Grundstücke erschlossen. Eine doppelte Ringerschließung gestaltet die Straßenführung und enthält grüne Wegeparzellen, die eventuell ausgedehnt werden können. Der Flächenausgleich findet zum Teil im Plangebiet statt. Es bleibt abzuwarten, ob die vorgehaltenen Flächen ausreichen. Insgesamt ist ein Ausgleich für ca. 24.880 m² notwendig. In diesem Zusammenhang spricht Frau Oesterling die begrünte Wegeparzelle im Randbereich zur Gemeinde Tiste an. Nach Ansicht des Bauhofleiters liegt diese innerhalb der Gemarkung Sittensen; dies ist zur Sicherheit zu prüfen.

Herr Höyns regt an, die Traufhöhe in den WA 2-Zonen auf 4,50 m zu reduzieren (Vorschlag 6 m). Frau Oesterling gibt an, dass im inneren Bereich größere Höhen in der Regel als wenig störend empfunden werden.

Herr Keller richtet die Frage an den Ausschuss, ob die Erstellung sozialen Wohnraumes in dieser Planung aufgegriffen werden soll.

Vorgesehen ist lt. Frau Oesterling ein allgemeines Wohngebiet, in dem nicht nur Wohnen zulässig ist. Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind ausgeschlossen. Sie geht auf die weiteren zu klärenden textlichen Festsetzungen ein. Verkehrsflächen sind in einer Breite von 7,50 m vorgesehen, um auch die Ver- und Entsorgung zu sichern. Erforderlich ist die Entwässerungsplanung. Denkmal-, Arten- und Immissionsschutz bewertet Frau Oesterling unproblematisch.

Auf Nachfrage des Vorsitzenden informiert Frau Gall, dass sich die Planungen der EWE Netz bezüglich der Errichtung eines Funkmastes im Bereich Mühlenstraße erledigt haben.

Nach Ansicht von Herrn Huhn sind Parkflächen auf den Verkehrsflächen zu kennzeichnen. Diese Klärung erfolgt lt. Frau Gall im Rahmen der Erschließungsplanung. Frau Oesterling fügt hinzu, dass entsprechende Markierungen bei einer verkehrsberuhigten Verkehrsführung vorzunehmen sind.

Bezüglich der von Herrn Höyns angeregten Reduzierung der Traufhöhe im Bereich WA 2 von 6 m auf 4,50 m erinnert Frau Gall an die vorgenommene Änderung der Festsetzung im Baugebiet Heidorn. Aufgrund großer Nachfrage wurde hier die Traufhöhe erhöht, um das Bauen der im Trend liegenden Toskanahäuser zu ermöglichen.

Es folgt eine Diskussion über die Verschiebung der Baulinie im vorgesehenen Bereich WA3 entlang der Stuhmer/Volkersdorfer Straße. Bei 5 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme und 1 Enthaltung spricht sich der Ausschuss für eine vorgezogene Nutzungslinie in Richtung Volkersdorfer Straße aus, sodass nur in diesem Bereich Gebäude mit einer größeren Höhe errichtet werden dürfen (Traufhöhe 6 m, Firsthöhe 12 m). Die Entwicklung ist zur Ausweisung des zweiten Bauabschnittes zu erörtern.

Herr Huhn fragt nach dem weiteren Vorgehen. Frau Gall erklärt, dass nach diesem Scoping-Verfahren (frühzeitige Beteiligung) die Stellungnahmen abzuwägen sind. Es folgt die Erschließungsplanung und parallel wird der Auslegungsbeschluss vorbereitet. Hiermit ist nach den Sommerferien zu rechnen. Zum Jahresende wäre der Satzungsbeschluss möglich. Momentan geht es nur um die textlichen Festsetzungen. Die Erstellung eines Verkehrsgutachtens sowie die Erschließungs- und Entwässerungspla-

nung sind ebenso zu erstellen. Herr Keller ist der Ansicht, dass die Verwaltungsleitung die Prioritätserwartung der Politik zu unterstützen hat. Gemeindedirektor Miesner und Frau Gall verweisen auf die einzuhaltenden Vorgaben. Hinzu kommt die Beteiligung von Planungsbüros und Fachämtern, die ebenfalls sehr ausgelastet sind. Eine vorgezogene Behandlung ist bereits dadurch schwierig.

Neben den textlichen Festsetzungen sind Vorgaben für die örtlichen Bauvorschriften zu formulieren. Es folgt ein Austausch über die zulässige Dachneigung. Frau Oesterling gibt zu bedenken, dass die Nachfrage nach modernen Gestaltungsvarianten steigt. Sie schlägt vor, die Vorgabe eines prägenden geneigten Daches auf die Randbereiche zu beschränken und im inneren Bereich (WA2) auch Flachdächer zuzulassen. Gleiches gilt nach Ansicht von Herrn Flacke für die Festlegung der Farbe der Dacheindeckung. Frau Gall informiert, dass in den Mitgliedsgemeinden bereits auf farbliche Vorgaben verzichtet wird, lediglich die Dachneigung ist festgelegt.

Einstimmig empfiehlt der Ausschuss im Bereich WA1 eine Dachneigung von 15° bis 48° vorzugeben. Bei 6 Ja- und 1 Nein-Stimme wird für den Bereich WA2 keine Vorgabe hinsichtlich der Dachneigung festgelegt.

Für den Bereich WA3 wird einstimmig eine Dachneigung von 15° bis 48° empfohlen.

Die vorgesehene Beschränkung der Farbauswahl der Dacheindeckung wird für alle Bereiche mit 3 Ja- und 4 Nein-Stimmen abgelehnt.

Bezüglich der Einfriedungen lehnt der Ausschuss bei 3 Ja-Stimmen, 4 Nein-Stimmen und 1 Enthaltung Festsetzungen hinsichtlich Höhe und Art der Grundstücksbegrenzungen ab.

Die weiteren Empfehlungen zu den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Mit diesem Entwurf wird das Scoping-Verfahren durchgeführt.

zu 7 Antrag der SPD-WFB-Bündnis 90 Die Grünen-Gruppe "Bezahlbarer Wohnraum in Sittensen" Vorlage: Si/159/2019

Herr Keller geht auf den von ihm formulierten Antrag ein. Der Bedarf an kleinem, günstigem Wohnraum besteht in der Gemeinde Sittensen. Im Rahmen der Ausweisung des Baugebietes „Im kleinen Felde“ sollte über die Bereitstellung entsprechender Flächen nachgedacht werden. Für die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums ist die Einbindung von Fördermitteln zu prüfen. Herr Höyns regt an, den Preis pro m² Grundstücksfläche für sozialen Wohnungsbau zu reduzieren.

Der Ausschuss nimmt den Antrag zustimmend zur Kenntnis.

zu 8 Bebauungsplan Nr. 51 "Neue Ortsmitte-Süd" Vorlage: Si/157/2019
hier: Vorstellung aktueller Arbeitsstand

Gemeinsam mit dem Planungsbüro Sweco hat Frau Gall Eigentümergespräche geführt, aus denen der aktuelle Planungsstand entwickelt wurde. Frau Gall stellt den vorliegenden Entwurf vor und geht auf einzelne Überarbeitungen ein. So wird Am Markt im Bereich des jetzigen Rathauses eine zusätzliche Nutzungslinie empfohlen, um im hinteren Bereich eine offene Bauweise zu ermöglichen. Der Parkplatz hinter dem Rathaus wird als öffentliche Parkfläche deklariert. Die Breite der fußläufigen Verbindung zwischen Am Markt und Klosterhörn wird einheitlich auf 3 m festgesetzt. Die Baugrenze am Grundstück Am Markt 3 wird vorgezogen, um eine höhere Ausnutzung des Grundstückes zu ermöglichen. Die Sichtachse im Bereich des Marktes wird fortlaufend angepasst. Im nördlichen Bereich des Plangebietes wird eine Anpassung der Nutzungslinie vorgeschlagen. Im gesamten Planbereich werden Nutzungslinien angepasst bzw. festgesetzt. Werden keine Einwände gegen diese Planung geäußert, wird auf dieser Grundlage die Auslegung vorbereitet.

Der Ausschuss diskutiert die vorgesehene Baugrenze im Bereich des jetzigen Rathauses. Auf Nachfrage von Eike Burfeind erläutert der Gemeindedirektor, dass die neue Baugrenze nicht direkt am Grundstück Am Markt 9 verläuft und eine Bebauung nach Abriss des Rathauses am Bestand ermöglicht. Herr Höyns erinnert, dass eine Fläche für verschiedene Nutzungen in diesem Bereich gewünscht war (z.B. zentrale Veranstaltungsfläche). Er verweist auf den Termin am 28.03.2019, welche die Sammlung und Entwicklung von Ideen für die Gestaltung/Nutzung des Marktplatzes zum Inhalt hat. Frau Gall verdeutlicht, dass die Gestaltung des Marktplatzes nichts mit der Erstellung des Bebauungsplanes zu tun hat. Die vorliegende Entwurfsplanung ist Unterlage für die öffentliche Beteiligung. Der Auslegungsbeschluss soll noch vor den Sommerferien gefasst werden.

Der Ausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

zu 9 Neugestaltung Mühlenteichgelände

Vorlage: Si/158/2019

Die Maßnahmen für die Neugestaltung des Mühlenteichgeländes wurden bereits 2017 erarbeitet. Der Bescheid über die Zusage von Fördermitteln vom Amt für regionale Landentwicklung (ArL) wird täglich erwartet. Eine mündliche Zusage wurde bereits mitgeteilt. Frau Gall informiert, dass die Ausrichtung des vorgesehenen Steges am Mühlenteich aus Rücksicht auf die vorhandene Wohnbebauung wahrscheinlich verändert wird.

Eike Burfeind regt an, die sportlichen Aktivitäten in einen anderen Bereich zu verlagern, um den Bereich am Mühlenteich als Ort der Ruhe und Entspannung vorzuhalten. Herr Flacke verweist auf den Förderbescheid; wesentliche Änderungen der Planung wirken sich auf die zugesagte Fördersumme aus. Frau Gall drängt auf einen kurzfristigen Maßnahmenbeginn, die Mittel sind abzurufen. Sie wird erfragen, welche Abweichungen von der ursprünglichen Planung möglich sind.

Zum Steg merkt Herr Höyns an, dass dieser den einzurichtenden Ölfang überbaut. Die Anlieger haben hinsichtlich der Anordnung/Ausrichtung des Steges um Rücksichtnahme gebeten. Von den geplanten Sportmöglichkeiten sind seines Erachtens keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Gemeindedirektor Miesner erklärt, dass der Steg nicht als Veranstaltungsfläche dienen soll, sondern als Ruhebereich. Weiter teilt er mit, dass die Arbeiten an der Holzbrücke Richtung Heimathaus bereits ausgeführt worden sind.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

zu 10 Fragen und Anregungen

Frau Stabenau fragt nach notwendigen Unterbringungen infolge des Gebäudebrandes Am Markt (Chin. Restaurant) vom 23.03.2019. Herr Miesner erklärt, dass am Samstag drei Personen von der Samtgemeinde Sittensen im Henkis-Haus unterzubringen waren. Die übrigen Bewohner konnten eine Unterbringung selbst organisieren. Bürgermeister Höyns zollt den beteiligten Feuerwehren und dem Bereitschaftsdienst der Samtgemeinde großes Lob für den geleisteten Einsatz.

Herr Huhn geht auf die beabsichtigte Betriebserweiterung der Firma Tessmer, Stader Straße 9, ein. Den Ratsmitgliedern wurde im Rahmen des am 28.02.2019 gefassten Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 55 versichert, dass die Belange des VfL Sittensen in Bezug auf die im Planbereich vorhandenen Tennisplätze berücksichtigt werden. Lt. der Tennisabteilung gibt es jetzt offenbar doch Probleme. So wird der Kostenanteil für den VfL deutlich höher sein als erwartet. Die Kostensteigerung für die Neuanlage der Tennisplätze wird von Gemeindedirektor Miesner bestätigt; die vom Planer angesetzten Kosten waren zu gering. Herr Miesner weist ausdrücklich darauf hin, dass man sich aktuell in Gesprächen mit allen an dieser Planung Beteiligten befindet. Er bedauert, dass die örtlichen Medien die in einer Versammlung der Tennisabteilung geäußerten, nicht wahrheitsgemäßen Beiträge aufgegriffen haben. Herr Miesner will sich dafür einsetzen, dass die zwei wegfallenden Tennisplätze neu geschaffen werden. Seitens des Bürgermeisters werden weitere Gespräche zugesagt.

Die Sitzung wird um 20.22 Uhr geschlossen.

gez. Flacke
Vorsitzender

gez. Gall
Fachbereichsleiterin

gez. Müller
Protokollführerin