

GEMEINDE SITTENSEN  
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

**PROTOKOLL**

über die 13. Sitzung des Ausschusses für Planung und Ortsgestaltung  
am Montag, den 21.10.2019  
im Tagungsraum der Samtgemeinde Sittensen, Am Markt 9 in Sittensen

**Anwesend:**

Vorsitzende/r

Herr Alfred Flacke

Mitglieder

Herr Eike Burfeind  
Herr Hartmut Goebel  
Herr Diedrich Höyns  
Herr Klaus Huhn  
Herr Jörn Keller  
Herr Thomas Miesner

Gäste

Herr Gerhard Brunkhorst  
Herr Johann Burfeind  
Frau Antje Pauleweit  
Herr Jörg Schuschke

Beratende Mitglieder

Herr Marco Nack  
Herr Karsten Richter

zur Beratung hinzugezogen

Herr Dietmar Keller, Bauhofleiter

Fachberater

Herr Behrens, PGN Rotenburg  
Herr Kreiling, Specht-Gruppe  
Herr Richter, PGN Rotenburg  
Herr Tönsing, Sweco GmbH

Gemeindedirektor

Herr Stefan Miesner

Protokollführer

Frau Bettina Müller

**Abwesend:**

Mitglieder

Frau Iris Stabenau

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 über die öffentliche Sitzung vom 05.09.2019	
5	Mitteilungen der Verwaltung	
6	Konzept Am Markt 14	Si/198/2019
7	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 54 "Scheeßeler Straße 2" hier: Auslegungsbeschluss	Si/199/2019
8	Bebauungsplan Nr. 51 "Neue Ortsmitte-Süd" a) Abwägung	Si/200/2019
	b) erneute öffentliche Auslegung	
9	Bebauungsplan Nr. 51 A "Neue Ortsmitte-Süd Wohnen" a) Abwägung	Si/201/2019
	b) Satzungsbeschluss	
10	Bebauungsplan Nr. 22 A "Nord II" 2. Änderung hier: Aufstellungsbeschluss	Si/202/2019
11	Fragen und Anregungen	

### Öffentlicher Teil

#### zu 1 Eröffnung der Sitzung und Begrüßung der Anwesenden

Der Vorsitzende, Herr Flacke, eröffnet um 18.00 Uhr die Sitzung und begrüßt die Anwesenden.

#### zu 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit

Die ordnungsgemäße Ladung und die Beschlussfähigkeit werden vom Vorsitzenden festgestellt.

#### zu 3 Feststellung der Tagesordnung

Im TOP 06 erfolgt die Konzeptvorstellung der PGN für den Bereich Am Markt. Herr Flacke stellt die Frage an den Ausschuss, ob der bisher nicht behandelte Antrag der CDU-Fraktion auf Durchführung eines Ideenwettbewerbs für den Marktbereich im Anschluss behandelt oder ob zunächst die Diskussion in den Fraktionen geführt werden soll. Die Anwesenden sprechen sich dafür aus, die Konzeptvorstellung vor der Antragsbearbeitung in den Fraktionen zu beraten.

Der Vorsitzende stellt die Tagesordnung fest.

#### zu 4 Genehmigung des Protokolls über die öffentliche Sitzung vom 05.09.2019

Gegen Form und Inhalt des Protokolls über die Sitzung vom 05.09.2019 werden keine Einwände erhoben. Das Protokoll wird bei zwei Enthaltungen genehmigt.

#### zu 5 Mitteilungen der Verwaltung

##### ***Immobilie Am Markt 14 (Alte Apotheke)***

Nach einer ersten Interessenbekundung im Januar 2017 wurde im September eine weitere Anfrage auf Erwerb der Immobilie an Gemeindedirektor Miesner gerichtet. Nach Ansicht von Herrn Miesner sind alle Interessenten bei Überlegungen über die weitere Verwendung des Gebäudes zu berücksichtigen.

zu 6                    Konzept Am Markt 14

Vorlage: Si/198/2019

Einleitend führt Herr Behrens von der PGN GmbH Rotenburg aus, dass er Mitinitiator der geplanten Pflegeeinrichtung in der Scheeßeler Straße ist und bezieht sich auf seine langjährige Zusammenarbeit mit der Specht-Gruppe. Das aktuelle Konzept für den Bereich Am Markt 14/16 soll Lebensraum für ältere Menschen mit Pflegeaspekt und deren Angehörige bieten und ist als Ergänzung zur Pflegeeinrichtung in der Scheeßeler Straße zu sehen.

Das Konzept Am Markt 14/16 möchte Herr Behrens im Eigentum der PGN oder gemeinsam mit der Specht-Gruppe verwirklichen. Die Wohnungssituation hat sich auch in Sittensen deutlich verändert. Herr Behrens begrüßt die Idee der neu aufgelegten Bauleitplanung in diesem Bereich. Die Gebäude Am Markt 14 und 16, insbesondere die alte Apotheke, haben gestalterische Bedeutung und sind zurzeit ortsbildprägend. Herr Behrens möchte die vorhandenen Gebäude ersetzen und einen Komplex errichten, der im Bereich zur Straße ein Café sowie eine Tagespflege unterbringt. In östlicher Richtung sind reine Wohngebäude (ca. 28-32 Wohnungen) vorstellbar. Die Nutzfläche würde nach diesem Konzept ca. 2.000 m<sup>2</sup> betragen. Herr Behrens stellt mögliche Gebäudevarianten vor. Die jetzigen Gebäude sind nach Einschätzung von Herrn Behrens aus brandschutztechnischer Sicht nicht wirtschaftlich zu erhalten. Herr Behrens äußert sein grundsätzliches Interesse am Erwerb der Grundstücke Am Markt 14 und 16.

Die Anwesenden nehmen die Ausführungen zur Kenntnis. Die Diskussion wird zunächst in den Fraktionen geführt.

zu 7                    Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 54 "Scheeßeler Straße 2"  
hier: Auslegungsbeschluss

Vorlage: Si/199/2019

Herr Kreiling von der Specht-Gruppe berichtet einleitend, dass man bereits zahlreiche Projekte mit der PGN im sozialen Bereich verwirklicht hat und auch in Sittensen eine moderne Pflegeeinrichtung schaffen möchte. Er erläutert sodann die Entwurfsplanung für die Errichtung eines Alten- und Pflegeheimes auf dem Grundstück Scheeßeler Straße 2 in Sittensen. Auf Nachfrage von Herrn Huhn erklärt Herr Kreiling, dass man mit den Eigentümern des angrenzenden Grundstücks (ehemals Behrens) Verhandlungen zum Erwerb dieser Fläche geführt hat, es jedoch bisher aufgrund unterschiedlicher Preisvorstellungen nicht zu einer Einigung gekommen ist. Eine spätere Einbindung dieser Fläche ist jedoch seitens der Specht-Gruppe vorstellbar.

Die zur Verfügung stehende Fläche beträgt ca. 5.000 m<sup>2</sup>. Es soll ein Gebäude mit 80 Pflegeplätzen geschaffen werden. Das Gebäude wird aus zwei konisch zulaufenden Schenkeln bestehen, wovon einer entlang der Scheeßeler Straße angeordnet wird. Der Haupteingang wird sich fuß- und radläufig erreichbar an der Scheeßeler Straße befinden. Ein zusätzlicher Eingang wird im rückwärtigen Bereich am geplanten Parkplatz eingerichtet. Anlieferungen sind im Bereich des Ladisweges vorgesehen. Anhand des Grundrisses stellt Herr Kreiling die Anordnung der Räume dar. Die Nutzfläche im Erdgeschoss beträgt ca. 1.400 m<sup>2</sup>, im ersten und zweiten Obergeschoss jeweils ca. 1.300 m<sup>2</sup>. Im zweiten Obergeschoss sind auch Doppel-(Komfort-)Zimmer geplant. Kellerräume sind ausschließlich im südlichen Gebäudeteil (Ladisweg) angedacht.

Die Attika-Höhe des Gebäudes von 10,41 m fügt sich in die in diesem Bereich vorhandenen Gebäudehöhen ein.

Es sind elf Parkplätze vorzuhalten. Sechs weitere, im Eigentum des Schützenvereins befindliche Parkplätze werden gemäß Absprache genutzt. Die Anzahl der Parkplätze entsprechen den Vorgaben und sind lt. Herrn Kreiling ausreichend.

Herr Richter, PGN, stellt den Bebauungsplanentwurf vor. Der Plan wird im beschleunigten Verfahren im Rahmen der Innenentwicklung erstellt. Eine frühzeitige Beteiligung ist nicht erforderlich. Der regulären Trägerbeteiligung folgen der Satzungsbeschluss und die Bekanntmachung des Bebauungsplanes. Die konkrete Zielsetzung beinhaltet die Beseitigung der brachliegenden Gaststätte, die Errichtung eines Alten- und Pflegeheims sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen.

Das Konzept des Pflegeheims ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Die textlichen Festsetzungen sehen ein Sondergebiet „Alten- und Pflegeheim“ vor, eine andere Nutzung ist danach nicht möglich. Vorgesehen ist eine dreigeschossige Bauweise mit einer max. Gebäudehöhe von 12 m. Stellplätze und Garagen sind ausschließlich im rückwärtigen Grundstücksteil zulässig. Zudem wird es ein Zu- und Abfahrtsverbot im Straßenbereich geben.

Frau Gall spricht den beengten Anlieferungsbereich (lt. Plan 2 m) am Ladisweg an und hinterfragt einen möglichen Widerspruch zum Zu- und Abfahrtsverbot in diesem Bereich. Herr Kreiling erklärt, dass sich in diesem Gebäudeteil die Küche befindet und Anlieferungen deshalb hier vorgesehen sind. Er versichert, dass Lkw-Anlieferungen nicht zu erwarten sind, da kein Fertiggessen angeliefert wird. Die Lieferzone wird tatsächlich breiter als 2 m sein, da das Gebäude im Erdgeschoss zurückgesetzt wird. Die Abfahrt der Lieferfahrzeuge erfolgt über den vorhandenen Wendehammer im Ladisweg. In der sich anschließenden Diskussion sagt Herr Kreiling zu, die aufgeworfenen Fragen und Anregungen zum Lieferbereich und Zu- und Abfahrtsverbot bis zur Ratssitzung am 24.10.2019 zu bearbeiten. Herr Kreiling informiert weiter, dass die Zufahrt für den Schützenverein mit dem Grunderwerb übernommen wurde. Eine Einigung über die Nutzung existiert.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Gemeinde Sittensen beschließt den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 54 „Scheeßeler Straße 2“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Der Beschluss erfolgt vorbehaltlich der Klärung der offenen Fragen bezüglich der Lieferzone und des Zu- und Abfahrtsverbotes.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja:	6
Nein:	-/-
Enthaltung:	1

### **zu 8** Bebauungsplan Nr. 51 "Neue Ortsmitte-Süd"

#### a) Abwägung

#### b) erneute öffentliche Auslegung

Vorlage: Si/200/2019

Herr Tönsing, Sweco GmbH, geht einleitend auf die vorgenommene Trennung des Wohnbereiches und der gewerblichen Zone ein, welche sich im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes ergeben hat und der Revitalisierung der Bereiche dienen soll. Die Industrie- und Handelskammer begrüßt diese Trennung, welche in Abstimmung mit dem Landkreis vollzogen wird.

Der Planvorstellung am 03.07.2019 folgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Eingaben waren bis zum 19.08.2019 möglich. Insgesamt sind 18 Stellungnahmen inkl. zwei ergänzende Stellungnahmen des Landkreises eingegangen. Sechs Stellungnahmen gab es aus der Öffentlichkeit, Absender waren teilweise Interessengruppen.

Herr Tönsing geht auf die zu berücksichtigenden Stellungnahmen ein.

Der Unterhaltungsverband fordert einen Räumstreifen von 5 m Breite entlang der Oste. Hierfür ist eine Baugrenze zu versetzen.

Auf Hinweis des Landkreises wird aufgrund der topografischen Verhältnisse entlang der Osteniederung die Zulässigkeit der Garagengeschosse festgesetzt. Somit ist die vorgesehene Dreigeschossigkeit für die Gebäude weiterhin möglich.

Die Hinweise zum Immissionschutz wurden mit einem Verweis zum Lärmgutachten in die Festsetzungen aufgenommen. Eine weitere Verkehrsuntersuchung berücksichtigt auch die Bereiche Stuhmer Straße und Heckenweg. Ertüchtigungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Frau Gall bestätigt, dass das Verkehrsgutachten für das geplante Baugebiet „Im kleinen Felde“ diesem Bebauungsplan zugrunde gelegt wird.

Abschließend weist Herr Tönsing darauf hin, dass die erneute Auslegung auf 14 Tage verkürzt werden kann. Stellungnahmen sind nur zu den Änderungsbereichen möglich.

**Beschlussvorschlag:**

a) Der Rat der Gemeinde Sittensen wägt die eingegangenen Stellungnahmen entsprechend der Anlage ab.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja:	6
Nein:	-/-
Enthaltung:	1

b) Der Rat der Gemeinde Sittensen beschließt den Bebauungsplan Nr. 51 „Neue Ortsmitte-Süd“ erneut öffentlich auszulegen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

zu 9 Bebauungsplan Nr. 51 A "Neue Ortsmitte-Süd Wohnen"

a) Abwägung

b) Satzungsbeschluss

Vorlage: Si/201/2019

Der Bebauungsplanentwurf hat in der Zeit vom 19.07.2019 bis einschließlich 19.08.2019 öffentlich ausgelegt. Es sind sieben Stellungnahmen eingegangen, welche sich insbesondere auf das Gebiet WA3 (Vorhaben Haase) beziehen. Änderungsbedarf besteht jedoch nicht.

Auf Nachfrage von Eike Burfeind erklärt Herr Tönsing, dass die für das Haase-Grundstück vorgesehene Dreigeschossigkeit von der Erschließungsstraße aus bemessen wird (Bezugspunkt). Aufgrund der zu beachtenden Sockelhöhe des Kellergeschosses wirkt die Gebäudehöhe aus Sicht von der Osteseite wie eine Viergeschossigkeit. Lt. Höhenplan des Katasteramtes beträgt das Gefälle Richtung Oste ca. 1,5 m. Frau Gall erinnert, dass gemäß aktuellem Planungsrecht eine höhere Geschossigkeit auf dieser Fläche zulässig ist (Vollversiegelung und Viergeschossigkeit).

**Beschlussvorschlag:**

a) Der Rat der Gemeinde wägt die eingegangenen Stellungnahmen entsprechend der Anlage ab.

b) Der Rat der Gemeinde beschließt den Bebauungsplan Nr. 51A „Neue Ortsmitte-Süd Wohnen“ als Satzung.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja:	6
Nein:	-/-
Enthaltung:	1

zu 10      Bebauungsplan Nr. 22 A "Nord II" 2. Änderung  
hier: Aufstellungsbeschluss

Vorlage: Si/202/2019

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 a soll der Pflanzstreifen von 30 m auf 10 m festgesetzt werden.

Hintergrund ist der nördliche Bebauungsplan Nr. 34, welcher ebenso einen Pflanzstreifen in einer Breite von 10 m vorsieht. Um eine einheitliche Begrünung zum Außenbereich herzustellen und eine weitere gewerbliche Ausnutzung der betroffenen Grundstücke zu ermöglichen, ist die Änderung des Bebauungsplanes notwendig.

Die Vorgehensweise ist mit den Eigentümern und dem Landkreis abgestimmt. Ein Planungsbüro ist auszuschreiben.

**Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Gemeinde Sittensen fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 22 a „Nord II“, 2. Änderung.

**Abstimmungsergebnis:**

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

zu 11      Fragen und Anregungen

Fragen und Anregungen werden nicht vorgetragen. Der Vorsitzende schließt um 19.27 Uhr die Sitzung.

gez. Flacke  
Vorsitzender

gez. Gall  
Fachbereichsleiterin

gez. Müller  
Protokollführerin