

GEMEINDE SITTENSEN
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

PROTOKOLL

über die Ausschuss für **Planung und Ortsgestaltung**
am Donnerstag, den 25.03.2021
in Video-Konferenz

Anwesend:

Vorsitzende/r

Herr Alfred Flacke

Mitglieder

Herr Eike Burfeind
Herr Diedrich Höyns
Herr Klaus Huhn
Herr Thomas Miesner
Frau Antje Pauleweit

Gäste

Herr Uwe Carstens

Beratende Mitglieder

Herr Karsten Richter

Fachberater

Herr Carsten Dittmer
Frau Kerstin Oesterling

Gemeindedirektor

Herr Stefan Miesner

von der Verwaltung

Frau Frauke Bargmann
Herr Dietmar Keller

Protokollführer

Frau Bettina Müller

Abwesend:

Mitglieder

Herr Johann Burfeind

Beratende Mitglieder

Herr Marco Nack

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 04.02.2021
- 5 Mitteilungen der Verwaltung
- 6 Bebauungsplan Nr. 56 "Zum Fahnenholz" Si/281/2021
hier: Vorstellung des B-Planentwurfs
Vorlage: Si/281/2021
- 7 Bebauungsplan Nr. 56 "Zum Fahnenholz" Si/282/2021
hier: Erschließung - Entwurfsplanung
Vorlage: Si/282/2021
- 8 Fragen und Anregungen

Öffentlicher Teil

zu 1 Eröffnung der Sitzung und Begrüßung der Anwesenden

Der Vorsitzende, Herr Flacke, eröffnet die Sitzung, welche aufgrund der anhaltenden Corona-Pandemie als Video-Konferenz stattfindet, um 18.30 Uhr 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

Anträge zur Tagesordnung liegen nicht vor. Der Vorsitzende stellt die Tagesordnung fest.

zu 4 Genehmigung des Protokolls über die öffentliche Sitzung vom 04.02.2021

Eike Burfeind geht auf die Erläuterungen des Gemeindedirektors zur Durchführung des städtebaulichen Wettbewerbs ein. Seines Wissens ist der von Herrn Miesner kontaktierte Herr Löper bereits seit 2013 nicht mehr tätig. Herr Burfeind stellt die Frage, wie die Kontaktaufnahme möglich gewesen ist. Gemeindedirektor Miesner erklärt, dass Herr Löper über eine Gastprofessur verfügt und bestätigt den Kontakt. Weiter ergänzt er, dass inzwischen auch ein Gespräch mit Prof. Juncker von der Uni Osnabrück zustande gekommen ist. Dieser will prüfen, ob das Sittenser Thema auch Inhalt einer Masterarbeit für Studenten sein kann.

Gegen Form und Inhalt des Protokolls über die öffentliche Sitzung vom 04.02.2021 werden keine Einwände erhoben. Das Protokoll wird einstimmig genehmigt.

zu 5 Mitteilungen der Verwaltung

Städtebaulicher Wettbewerb „Am Markt“

Wie bereits unter TOP 4 vom Gemeindedirektor erwähnt, besteht nun auch Kontakt zu Prof. Juncker, welcher bereits die Freiraumplanung am Sportplatz begleitet hat. Dieser prüft die Möglichkeiten, in 2021 in Anbetracht der aktuellen Covid19-Situation einen Studentenwettbewerb durchzuführen. Alternativ will Prof. Juncker das Thema eventuell im Zuge zu erstellender Masterarbeiten anbieten. Ein Ergebnis liegt Herrn Miesner bisher nicht vor. Eine zeitliche Angabe kann nicht gemacht werden. Problematisch ist hier lt. Herrn Flacke die zzt. ausgesetzte Präsenz der Studenten.

zu 6 Bebauungsplan Nr. 56 "Zum Fahnenholz"
hier: Vorstellung des B-Planentwurfs
Vorlage: Si/281/2021

Einleitend informiert Frau Oesterling vom Planungsbüro MOR GbR, Rotenburg (Wümme), dass das erste Beteiligungsverfahren (Scoping) fast beendet ist. Die Stellungnahme des Landkreises Rotenburg (W.) steht aus.

Der Planbereich umfasst neben den Flächen, die von der Gemeinde Sittensen erworben werden sollen, Privatflächen, welche teilweise bebaut sind (Alte Dorfstraße). Der bestehende Bebauungsplan setzt für die Grundstücke an der Alten Dorfstraße Mischflächen fest. Die zurzeit als Weiden genutzten Flächen liegen aktuell im Außenbereich und wechseln mit der anstehenden Planung in den Innenbereich. Das beabsichtigte Gesamtkonzept würde eine Hinterlandbebauung an der Alten Dorfstraße ermöglichen. Bei der Überplanung der Grundstücke sind wertmindernde Maßnahmen unbedingt zu vermeiden. Eine zukünftige Ausweisung als Mischgebiet beurteilt Frau Oesterling als sinnvoll. Der Hinweis des Ausschussmitgliedes Huhn auf die Bebauung des Flurstückes 97/4 wird von Frau Oesterling zur Kenntnis genommen.

Frau Oesterling stellt sodann die aktuelle Planungsvariante vor, welche auch im laufenden Scoping verwendet wird. Das Grundstück der Kindertagesstätte wird direkt an die Straße Zum Fahnenholz (mittig, zwischen den gegenüberliegenden Straßen Alter Steinweg und Wacholderweg) positioniert. Im übrigen Plangebiet ist ein allgemeines Wohngebiet mit einer Ringerschließung vorgesehen. Im vorderen Bereich ist ein Wendehammer einzurichten. Ein Spielplatz wird im rückwärtigen Bereich hinter der Fläche Kindergarten angelegt.

Im Verkehrsraum werden teilweise Aufweitungen berücksichtigt, um Stellplätze einzurichten. Der allgemeine Verkehrsraum gibt den Platz für Parkbuchten nicht her. Zudem würden diese die Anbindung der Grundstücke erschweren. Frau Oesterling bittet nach der Vorstellung für die weitere Planung um einen Konsens zur Gestaltung der Straßen.

Die Gemeinde Sittensen würde auf Grundlage des Entwurfes über 36 Grundstücke verfügen. Weitere fünf Grundstücke befinden sich im Privatbesitz. Im hinteren Randbereich werden Einzelhäuser mit höchstens zwei Wohneinheiten möglich sein (WA1). In Doppelhäusern ist höchstens eine Wohneinheit je Haushälfte zulässig. Im WA2 (vorderer, mittlerer Bereich) sind max. sechs Wohneinheiten je Gebäude zulässig. Staffelgeschosse sollten auf Empfehlung von Frau Oesterling verhindert werden. Trauf- und Firsthöhen sind vorgegeben. Die ansonsten vorgeschlagene offene Bauweise gibt weitere Gestaltungsmöglichkeiten. Für alle Grundstücke gilt eine Grundflächenzahl von 0,3. Die Mindestgröße der Einzelgrundstücke soll 650 m² betragen, für Doppelhausgrundstücke 350 m² je Haushälfte. Als Pflanzmaßnahme für private Grundstücke ist die Anpflanzung mind. eines Obstbaumes verpflichtend. Die Straßenpflanzungen werden über die Erschließungsplanung geregelt. Die Bauvorschriften sollten lt. Frau Oesterling möglichst offen gelassen werden, lediglich die Dachneigung (mind. 15°) sowie die Gesamtlänge von Dachgauben und Dacheinschnitten soll insgesamt nicht mehr als 50 % der Gesamtlänge der jeweiligen Dachhälfte betragen. Pro Wohneinheit sind mind. zwei Stellplätze anzulegen. Es

ist zu klären, ob diese Vorschrift auch für den Geschosswohnungsbau gelten soll. In Anbetracht der ländlichen Lage und des lückenhaften ÖPNV wäre diese Festsetzung nach Einschätzung von Frau Oesterling denkbar.

Auf die Beachtung des Artenschutzes, Behandlung von Altablagerungen, Kampfmittel etc. wird hingewiesen. Besondere Regelungen sind nicht festzusetzen. Ebenso wird der Hinweis aufgenommen, dass Schotter- und Kiesgärten im Plangebiet gem. der Baunutzungsverordnung unzulässig sind. Die im Bereich der Straße Zum Fahnenholz für die Anlage der Straßeneinmündungen zu entfernenden Bäume werden ersetzt.

Die genaue Größe und Lage des Regenrückhaltebeckens sowie die Straßenbreiten sind mit dem Erschließungsplaner abzustimmen.

Eike Burfeind erkundigt sich nach den Möglichkeiten des sozialen Wohnungsbaus. Eine Berücksichtigung ist im vorgestellten Entwurf nicht erkennbar. Die Flächen sind lt. Frau Oesterling flexibel nutzbar. Ein individuelles Konzept ist von der Gemeinde festzulegen.

Weiter möchte Herr Burfeind wissen, ob eine Anbindung des Plangebietes bei einer Erweiterung zum Flurstück 68/1 möglich ist oder ob eine gesonderte Erschließung im südlichen Bereich vorgesehen wird. Frau Oesterling erklärt, dass eine Anbindung in der jetzigen Planung nicht berücksichtigt ist. Eine separate Regelung wäre im Falle einer Erweiterung erforderlich. Wenn diese Möglichkeit gewünscht wird, wäre die Planung zu überarbeiten. Bürgermeister Höyns erinnert an vorangegangene Gespräche. Eine Erweiterung könnte über die Alte Dorfstraße erschlossen werden. Hier stehen entsprechende Wegeflächen zur Verfügung. Eine fußläufige Anbindung sollte nach Ansicht von Herrn Flacke auch für die Erreichbarkeit der Kita im Bereich des Spielplatzes vorgesehen werden. Dies ist lt. Frau Oesterling möglich. Weiter weist Frau Oesterling darauf hin, dass das eingeschlossene Grundstück am Wendehammer über diesen oder aber über die Alte Dorfstraße erschlossen werden kann.

Herr Burfeind fragt nach, ob für die Beantragung von Fördermitteln für den Sozialwohnungsbau eine Festsetzung im Bebauungsplan erforderlich ist. Dies wird von Frau Oesterling verneint. Bürgermeister Höyns schlägt in Absprache mit dem Gemeindedirektor vor, im südlichen Bereich am Ende des Gebietes eine Fläche für diesen Zweck vorzusehen (ca. 3.900 m²). Die Gemeinde sollte diese Fläche für mögliche Investoren zunächst zurückhalten (Bindung z.B. drei Jahre), bevor hierüber anderweitig verfügt wird. Frau Oesterling merkt an, dass dieser Randbereich planerisch besser für Einfamilienhäuser geeignet ist, wie es der Entwurf auch vorsieht. Sie favorisiert die Fläche hinter der Kindertagesstätte zwischen den Stichstraßen. Die Planung sieht hier eine Fläche für Mehrfamilienhäuser vor. Die Anwesenden stimmen diesem Vorgehen zu.

Herr Höyns stellt die Frage nach dem Ausgleichsbedarf und welche Möglichkeiten bestehen, Festsetzungen für die Nutzung von Solar-, Erdwärme und dergleichen einzuarbeiten. Die Festsetzungsmöglichkeiten sind lt. Frau Oesterling begrenzt, zumal das EEG hier bereits Vorgaben macht. Die Festsetzung von Solarnutzung ist bedenklich. Eventuell wäre die Einrichtung/Nutzung eines Blockheizkraftwerkes möglich. Hier wäre anstelle der Festsetzung im Bebauungsplan eine Regelung über einen städtebaulichen Vertrag möglich, was auch den Faktor Zeit im Hinblick auf die Errichtung der Kindertagesstätte nicht ausdehnen würde. Sie weist darauf hin, dass ein Anschlusszwang den Verkauf der Grundstücke hemmen könnte. Nach kurzer Diskussion kommt der Ausschuss überein, die Einrichtung und Nutzung eines Blockheizkraftwerkes in diesem Baugebiet weiter zu verfolgen und die Möglichkeiten zu ermitteln. Herr Burfeind stellt auch mit Blick auf die auslaufende Legislaturperiode eine Umsetzung in Frage und verweist auf die zum Teil kostenträchtigen Auflagen des EEG für die Bauwilligen. Der Vorsitzende erklärt, dass zunächst die Wirtschaftlichkeit darzulegen ist und die Fraktionen das Thema diskutieren werden.

Der Umfang der Ausgleichsfläche hängt von verschiedenen Faktoren ab. Ausgehend von rd. 12.500 m² versiegelter Fläche geht Frau Oesterling von einem Flächenbedarf von ca. 6.000 m² aus.

Herr Burfeind gibt zu bedenken, dass bei einer möglichen Erweiterung des Baugebietes der jetzt vorgesehene Randbereich dann keine Gültigkeit mehr hätte. Dies wird von Frau Oesterling bestätigt.

Gemeindedirektor Miesner merkt an, dass im Baugebiet „Im kleinen Felde“ an der Erschließungsstraße eine höhere Grundstücksauslastung geplant wurde. Frau Oesterling erklärt, dass dies abhängig von der Grundstücksgröße ist. Eine GRZ bis 0,4 wäre möglich. In Bezug auf die verpflichtende Auflage, pro Wohneinheit zwei Stellplätze auszuweisen, würde eine höhere Grundflächenzahl lt. Frau Oesterling hierfür mehr Möglichkeit bieten. Eine Erhöhung der versiegelten Fläche hätte jedoch Auswirkung auf die benötigte Ausgleichsfläche und die Entwässerungsplanung.

Frau Oesterling spricht die zu klärenden offenen Punkte an. Zum einen ist die Geschosshöhe der Gebäude zu klären, die niedrige Bebauung im Randbereich, Festsetzung der GRZ und die Auswirkungen sowie die Ausführung der Straßen (Gehweg?). Herr Burfeind regt eine Diskussion in den Fraktionen an.

Zum weiteren Vorgehen verständigen sich die Anwesenden auf eine weitere Ausschusssitzung am 26.04.2021, um dann die Planung abschließend für den Rat vorzubereiten (Auslegungsbeschluss). Vorab werden sich die Fraktionen mit der Planung befassen. Im September ist lt. dem Gemeindedirektor der Satzungsbeschluss vorgesehen.

zu 7 Bebauungsplan Nr. 56 "Zum Fahnenholz"
hier: Erschließung - Entwurfsplanung
Vorlage: Si/282/2021

Anhand einer Übersichtskarte erklärt Herr Dittmer, dass eine Erschließung von der Alten Dorfstraße schwierig ist, da die Entwässerung in diesem Bereich, ebenso Speckenstieg etc., bereits jetzt kritisch ist. Es ist zu klären, ob eine mögliche Erweiterung des Plangebietes in die Entwässerungslösung einbezogen werden soll. Die jetzige Planung wäre dann ähnlich dem Entwässerungskonzept „Im kleinen Felde“ zu überarbeiten.

Die Straßenbreiten „Im kleinen Felde“ betragen 7,50 m abzüglich Gehweg etc., sodass eine Fahrbahnbreite von 6,50 m verbleibt. Parkparzellen sind nicht berücksichtigt. Es wird Tempo 30 gelten. Für das Plangebiet „Zum Fahnenholz“ ist festzulegen, ob auch hier eine Tempo-30-Zone mit rechts-vor-links-Gebot eingerichtet werden soll. Mit Hilfe wechselseitiger Baumscheiben besteht die Möglichkeit, Stellplätze einzurichten. Aufgrund der kurzen kurvenreichen Verkehrsflächen rät Herr Dittmer jedoch von dieser Lösung ab und favorisiert die Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereiches. Eine Verkehrsraumbreite von 7,50 m ist möglich, wobei die Aufteilung für die Verkehrsteilnehmer festzulegen ist. Als Beispiel nennt Herr Dittmer eine Fahrbahnbreite von 4,90 m. Der übrige Bereich könnte farblich abgesetzt für eine Mehrzwecknutzung eingerichtet werden. Ebenso besteht die Möglichkeit, die Fahrbahn in einer Breite von 5,50 m mit beidseitigen 1 m breiten freien Streifen zu den Grundstücken anzulegen. Somit wäre genügend Raum für Straßenbeleuchtung etc. Eine breitere Straßenfläche würde die Grundstücksgrößen bzw. -anzahl reduzieren.

Bei der Erschließungsplanung sind weiterhin die Versorger zu beteiligen sowie die exakte Größe des Regenrückhaltebeckens zu ermitteln. Die Realisierung der Zuleitung ist zu klären. Eventuell ist das Regenwasser gedrosselt in den Vorfluter der Landesstraße einzuleiten. Die Schmutzwasserentsorgung wertet Herr Dittmer unproblematisch.

Herr Huhn sieht die Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereiches kritisch. Insbesondere das Gefahrenpotential für Kinder schätzt er hoch ein. Eine Tempo-30-Zone hingegen reduziere aufgrund der

Rechts-vor-links-Regelung die Durchfahrtsgeschwindigkeit. Alternativ könnten lt. Herrn Dittmer in den Einmündungsbereichen als Rechts-vor-links-Regel belassen und die Spielstraße jeweils nach den Eckausrundungen eingerichtet werden.

Für das Ausschussmitglied Eike Burfeind sind folgende Punkte zu klären:

- Erschließung der angrenzenden möglichen Erweiterungsfläche (Flurstück 69/1); eine Anbindung von der Alten Dorfstraße sieht Herr Burfeind problematisch
- Spielstraßen sind teilweise unübersichtlich (Dunkelheit)
- Prüfung Variante 1.1 „Tempo-30-Zone“
- Ausreichend Parkraum im Verkehrsraum
- Entwässerung über Leitungen Westerberg bis Erlengrund (teilweise Privatgrund, alte Leitungen Betriebsgrundstück Riepshoff)

Der Vorsitzende spricht sich für die Einrichtung einer Spielstraße aus. Im Hinblick auf den Zuschnitt des Plangebietes sieht Herr Flacke diesen Vorschlag insbesondere wegen der gebotenen Schrittgeschwindigkeit als sinnvoll an, zumal Tempo 30 häufig missachtet wird. Frau Bargmann bestätigt diese Auffassung. Eine Spielstraße ist auch aufgrund der geringeren Grundstücksflächen zweckmäßig.

In der Straße Zum Fahnenholz sollte nach Auffassung des Vorsitzenden weiterhin Tempo 30 mit Rechts-vor-links gelten. Eike Burfeind gibt zu bedenken, dass aufgrund des zu erwartenden zunehmenden Verkehrsaufkommens und der nur bedingt beachteten Verkehrsregelung zu überlegen ist, wie eine Geschwindigkeitsreduzierung erreicht werden kann.

Herr Höyns hinterfragt die Auswirkungen der Festsetzung einer Spielstraße für den Flächen-/Straßenbedarf. Herr Dittmer stuft den Flächenbedarf als geringer ein. Der Verkehrsbereich kann in Spielstraßen auf 6,50 m Gesamtbreite reduziert werden. Es handelt sich um eine Mischfläche, die von allen Verkehrsteilnehmern gleichberechtigt genutzt wird. Parken ist ausschließlich auf gekennzeichneten Flächen möglich. Herr Dittmer weist darauf hin, dass Parkraum im Plangebiet nur begrenzt eingerichtet werden kann. Herr Flacke verweist auf die Planung von Frau Oesterling, wonach zwei Flächen à sechs Stellplätze vorgesehen sind. Der Hinweis von Herrn Huhn, ein Passieren von Ver- und Entsorgungsfahrzeugen zu gewährleisten, ist zu beachten.

Ein gravierender Kostenunterschied hinsichtlich der unterschiedlich befestigten bzw. farblich dargestellten Flächen in einer Spielstraße ist lt. Herrn Dittmer nicht zu befürchten.

Der Ausschuss spricht sich übereinstimmend für die Einrichtung einer verkehrsberuhigten Zone (Spielstraße) mit einer zusätzlichen rechts-vor-links-Regelung an den Straßeneinmündungen aus.

Herr Dittmer schlägt eine Verkehrsraumbreite von 7,50 m vor. Begegnungsverkehr wäre möglich. Frau Oesterling erklärt auf Nachfrage, dass sich die Straßenbreite auch auf die Grundstücksgrößen auswirkt. Eine Verkehrsberuhigung wäre nach ihrer Einschätzung im Plangebiet sinnvoll. Die kurzen Straßenabschnitte werden sich auf die Durchfahrtsgeschwindigkeit auswirken. Eventuell sollten Einfriedungen festgelegt werden, um engere Straßen nicht zusätzlich optisch zu verengen.

Hinsichtlich der Parkräume geht Frau Oesterling auf die diskutierte Festsetzung ein, pro Wohneinheit zwei Stellplätze vorzuschreiben. Dies würde den öffentlichen Parkraumbedarf reduzieren.

Der Ausschuss empfiehlt eine Verkehrsraumbreite von 7,50 m.

Herr Dittmer geht auf die vorhandene Straße Zum Fahnenholz ein. Der Baumbestand wurde bereits eingemessen. Die verkehrliche Anbindung der neuen Kindertagesstätte sollte barrierefrei sein. Zusätzlicher Seitenraum für die fußläufige Erreichbarkeit müsste geschaffen werden. Zurzeit gibt es auf dieser Fahrbahnseite keinen Gehweg. Alternativ wäre eine Querungshilfe zur Erreichbarkeit des gegenüberliegenden Gehweges einzurichten.

Eike Burfeind äußert sich überrascht, dass im Zuge der Planung des Baugebietes kein Gehweg vorgesehen wurde, zumal die Straße häufig mit erhöhter Geschwindigkeit befahren wird. Es sind Maßnahmen zu treffen, die auch im Hinblick auf die geplante Kita den Verkehr regulieren. Herr Dittmer erläu-

tert die Möglichkeit, den Vorplatz der Kita mit vorgezogenen Seitenräumen und auslaufendem Gehweg zu gestalten. Als Beispiel stellt er die Umsetzung an einer Kindertagesstätte in der Gemeinde Seedorf vor.

Bezüglich der Einrichtung eines Gehweges gibt Gemeindedirektor Miesner zu bedenken, dass die Flächen im vorderen Bereich des Plangebietes nicht zur Verfügung stehen. Weiterhin wären die Grundstücke für die benötigten Gehwegflächen zu verkleinern. In Höhe der geplanten Kita käme nach Ansicht des Gemeindedirektors eine einspurige Querung in Frage, um den gegenüberliegenden Gehweg zu erreichen. Er verweist auf die vorhandene Tempo-30-Zone. Herr Dittmer geht auf die für die anzulegenden Einmündungen notwendigen Baumfällungen ein. Für die Einrichtung eines Gehweges wäre der komplette Baumbestand zu entfernen.

Der Ausschuss beauftragt Herrn Dittmer, Vorschläge für eine Querungshilfe auf der Straße Zum Fahrenholz im Bereich der geplanten Kindertagesstätte zu erarbeiten.

zu 8 Fragen und Anregungen

Nach Ansicht von Eike Burfeind ist generell über die Nutzung von Flächenressourcen nachzudenken. Bei der Planung der Kindertagesstätte sollte die Samtgemeinde Sittensen auch die Nutzung eines Obergeschosses betrachten.

Die Sitzung wird um 20.42 Uhr geschlossen.

gez. Alfred Flacke
Vorsitz

gez.
Protokollführung