



Protokoll

über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses der Stadt Weener (Ems) am 29.11.2018, um 17:00 Uhr, im Sitzungssaal des Rathauses, Osterstraße 1, 26826 Weener.

Anwesend:

Vorsitzende/r

Manfred Robbe

Bürgermeister

Ludwig Sonnenberg

Erster stellvertretender Bürgermeister

Helmut Geuken

Mitglieder

Andreas Groen

Vertretung für Frau Hildegard Hinderks

Garrelt Janssen

Vertretung für Herrn Kim Uwe Siemons

Friederich Sap

Vertretung für Herrn Hermann Jans

Reinhard Schüür

Dieter Weber

Vertretung für Herrn Ingo Meyer

Hannelore Wloka-Schoon

Vertretung für Herrn Lutz Drewniok

beratende Mitglieder

Heinrich-Friedrich Holtkamp

Verwaltung

Andreas Sinnigen

Fachbereichsleiter

Annegret Hellmers

Protokollführerin

Stefan Schmitz

Stellv. Fachbereichsleiter

Gäste

Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch, Planungsbüro Thalen Consult GmbH

(bis einschl. TOP 4)

Dipl.-Ing. Hannes Korte, Planungsbüro Diekmann - Mosebach & Partner

(bis einschl. TOP 7)

Entschuldigt fehlen:

Zweite stellvertretende Bürgermeisterin

Hildegard Hinderks

Mitglieder

Lutz Drewniok

Hermann Jans

Ingo Meyer

Kim Uwe Siemons

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung und begrüßt die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses, die Vertreter der Verwaltung, die Gäste und die Presse. Er stellt die ordnungsgemäße Ladung, die Beschlussfähigkeit sowie die Tagesordnung fest.

Ratsmitglied Wloka-Schoon bemängelt, die Sitzungsunterlagen seien unvollständig und zu spät übersandt worden, so dass eine Beratung in den Fraktionen nicht möglich gewesen sei. Der Bürgermeister erklärt, dass die Einarbeitung der Abwägungsvorschläge in die Planunterlagen noch nicht abgeschlossen werden konnte. Bis zur VA-Sitzung werden alle Unterlagen vollständig nachgereicht.

TOP 1 Genehmigung der Niederschrift vom 15.11.2018

mehrheitlich beschlossen	Ja 3 Nein 0 Enthaltung 5
--------------------------	--------------------------------

TOP 2 Einwohnerfragestunde

Die Einwohnerfragestunde wird nicht genutzt.

**TOP 3 Bebauungsplan Nr. 148 H "Tichelwark" gemäß § 13 a BauGB
Vorlage: BV/2018/2427**

Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch vom Planungsbüro Thalen Consult GmbH teilt mit, dass im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung keine Anregungen von Bürgern eingegangen sind und erläutert die Abwägungsvorschläge zu den im Rahmen der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen. Er erklärt, das Bebauungsplangebiet sei im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt. Das Grundstück sei bebaut und die Erschließungsanlagen vorhanden. Für weitere Bauvorhaben sei die Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht erforderlich, da grundsätzlich eine Genehmigungsfähigkeit nach § 34 BauGB bestehe. Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes sei, die zulässigen Nutzungen zu konkretisieren. Einigen Anregungen aus der Behördenbeteiligung wurde daher nicht gefolgt, wie z. B. zur Entwässerung, zum Artenschutz und Bodenbelastung. Der Bebauungsplan enthält gegenüber dem Ursprungsentwurf einige redaktionelle Anpassungen. Das Thema Immissionen wurde neu in die Begründung aufgenommen.

Das Bebauungsplanverfahren wird im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 147 H „Jelsgaste“ durchgeführt. In den städtebaulichen Verträgen, die zurzeit erarbeitet werden, gibt es daher inhaltliche Überschneidungen. Da für den Bebauungsplan Nr. 147 H „Jelsgaste“ ein erneutes Beteiligungsverfahren vorgesehen ist, wird empfohlen, den Satzungsbeschluss im Rat für beide Planverfahren zeitgleich im Frühjahr 2019 herbeizuführen.

Es wird beschlossen, die Abwägungsvorschläge zu den im Rahmen der Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung eingegangenen Einwendungen und Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 148 H „Tichelwark“ gemäß § 13 a BauGB anzunehmen.

Der Bebauungsplan Nr. 148 H „Tichelwark“ gemäß § 13 a BauGB wird als Satzung

beschlossen. Dem Satzungsbeschluss haben der Bebauungsplan mit Begründung und die Schalltechnische Stellungnahme zugrunde gelegen.

Es wird beschlossen, dass mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 148 H „Tichelwark“ die überlagerten Bereiche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 101 H „Östlich Tichelwarfer Straße / ehemaliges Kleingartenland“ außer Kraft treten.

Es wird beschlossen, den Flächennutzungsplan gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

einstimmig beschlossen

Ja 8 Nein 0 Enthaltung 0

TOP 4 Bebauungsplan Nr. 147 H "Jelsgaste" gemäß § 13 b BauGB
Vorlage: TV/2018/2461

Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch vom Planungsbüro Thalen Consult GmbH geht auf die wesentlichen Aspekte in den Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 147 H ein. In Abstimmung mit der Verwaltung ergeben sich zum bisherigen Entwurf folgende Änderungen:

1. Der Landkreis wies darauf hin, dass Lärmbeeinträchtigungen von der Autobahn 31 für einen Teil des Bebauungsplangebietes zu erwarten sind. Im Bebauungsplan sind daher bauliche Schallschutzmaßnahmen, Lüftungseinrichtungen und Freiräume festgesetzt und in der Begründung thematisiert.

2. Das Allgemeine Wohngebiet wird in zwei Bereiche mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung aufgeteilt:

- Das WA 1 ist als überwiegender Teil des Bebauungsplangebietes für die Errichtung klassischer Einfamilienhäuser vorgesehen und durch Festsetzung einer abweichenden Bauweise, Eingeschossigkeit, einer GRZ von 0,3, der Beschränkung der Gebäudelängen sowie der Zahl der Wohneinheiten bei Einzelhäusern auf 2 und bei Doppelhäusern auf 1 klarstellend definiert.

- Im WA 2, das an das Mischgebiet des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 148 H „Tichelwark“ anschließt, soll mit einer GRZ von 0,4, Zweigeschossigkeit und offene Bauweise die Errichtung von Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden.

3. Die Hinweise zum Abfallrecht wurden im Bebauungsplan ergänzt und in der Begründung thematisiert. Außerdem wurden einige redaktionelle Änderungen vorgenommen.

Ratsmitglied Geuken weist darauf hin, dass einige Anlieger der Straße „Jelsgaste“ befürchten, die Straße könne aufgrund der Befahrung mit Baufahrzeugen in Mitleidenschaft gezogen werden. Die Verwaltung erklärt, der Baustellenverkehr solle grundsätzlich über den Sanddornweg erfolgen; hierauf solle mit einem Hinweisschild und einem Anschreiben an die Bauherren hingewiesen werden.

Auf Anfrage des Ratsmitglieds Weber erklärt Herr Bottenbruch, die Firstrichtung sei im Bebauungsplan nicht vorgeschrieben, so dass Photovoltaikanlagen im Baugebiet sinnvoll eingesetzt werden können.

Es wird beschlossen, die Abwägungsvorschläge zu den im Rahmen der Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung eingegangenen Einwendungen und Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 147 H „Jelsgaste“ gemäß § 13 b BauGB anzunehmen.

Es wird beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung erneut gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich auszulegen und den Landkreis Leer als betroffene Behörde und als sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Planverfahren zu beteiligen. Es wird dabei gemäß § 4a Abs. 2 BauGB bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können und die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme auf 14 Tage verkürzt wird.

einstimmig beschlossen	Ja 8 Nein 0 Enthaltung 0
------------------------	--------------------------

TOP 5 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 W "Wohnen am Hessepark" gemäß § 13 a BauGB in Textform
Vorlage: BV/2018/2431

Dipl.-Ing. Hannes Korte vom Planungsbüro Diekmann - Mosebach & Partner berichtet, dass aus der Öffentlichkeit keine Einwendungen zum Bauleitplanverfahren eingegangen sind. Er erläutert die Abwägungsvorschläge zu den im Rahmen der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen, die in Abstimmung mit der Verwaltung ausgearbeitet wurden:

- Aufgrund der eingegangenen Stellungnahme des Landkreises wurden die Formulierungen zum Ausschluss der Sortimente „Lebensmittel und „Getränke“ klarstellend korrigiert.
- Hinweise des Wasserversorgungsverbandes zur Wasserschutzzone und der Ostfriesischen Landschaft zum Denkmalschutz wurden ergänzt.
- Den Anregungen der Deutschen Bahn zum Schallschutz wurde nicht gefolgt, da aufgrund der Entfernung Bahnlärm als nicht relevant angenommen wird.
- Auch der Hinweis des LGLN zur Kampfmittelbeseitigung wird nicht gefolgt, da das Gebiet bereits bebaut ist und hier keine Funde zu erwarten sind.

Der Flächennutzungsplan soll im Wege der Berichtigung angepasst werden, indem die betroffene Fläche als Mischgebiet dargestellt wird.

Es wird die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes NR. 118 W „Wohnen am Hessepark“ gemäß § 13 a BauGB in Textform mit dem in der Beikarte zur Satzung dargestellten Geltungsbereich beschlossen.

Es wird beschlossen, die dem beigefügten Tableau zu entnehmenden Abwägungsvorschläge zu den während der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen anzunehmen.

Es wird beschlossen, die überarbeiteten Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur allgemeinen Einsichtnahme öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen.

einstimmig beschlossen	Ja 8 Nein 0 Enthaltung 0
------------------------	--------------------------

TOP 6 95. Änderung des Flächennutzungsplanes (Bebauungsplan Nr. 95 W "Nördlich B 436")
Vorlage: BV/2018/2432

Die Tagesordnungspunkte 6 und 7 werden gemeinsam beraten.

Dipl.-Ing. Hannes Korte vom Planungsbüro Diekmann - Mosebach & Partner teilt mit, dass im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung keine Einwendungen von Bürgern eingegangen sind. Die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen beziehen sich größtenteils auf Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung führt im Ergebnis zu keiner Veränderung in der Planzeichnung.

Es wird beschlossen, die Abwägungsvorschläge zu den während der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen anzunehmen.

Es wird beschlossen, die Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen.

einstimmig beschlossen	Ja 8 Nein 0 Enthaltung 0
------------------------	--------------------------

TOP 7 Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 W "Nördlich der B 436"
Vorlage: BV/2018/2433

Dipl.-Ing. Hannes Korte vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner erläutert kurz den Werdegang des bisherigen Bauleitplanverfahrens. Er erklärt, die grundlegende Überarbeitung des aktuell geltenden Bebauungsplanes sei durch die in absehbarer Zukunft vorgesehene Modernisierung und Erweiterung der Einzelhandelsbetriebe begründet. Dabei fließen die Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes, die Ergebnisse des Verträglichkeitsgutachtens und des im Rahmen der Einzelhandelskooperation Ost-/Friesland durchgeführten Moderationsverfahrens in die Festsetzungen des Bebauungsplanes ein. Einige Formulierungen in den Textlichen Festsetzungen werden in Abstimmung mit der Einzelhandelsgutachterin noch abschließend abgefasst.

Da mit den vorgesehenen Änderungen auch eine Erweiterung des Plangebietes nach Norden vorgesehen ist, erhält der Bebauungsplan eine neue Bezeichnung und zwar: Bebauungsplan Nr. 149 W „Nördlich der B 436“.

Aus Rücksichtnahme gegenüber des nördlich gelegenen Wohngebietes „Hessering“ werden im gesamten SO 1 und SO 2 die Zahl der Vollgeschosse von II auf I reduziert und die Gebäudehöhen auf max. 9 Meter begrenzt.

Im Bereich des Kreisels ergibt sich eine geringfügige Anpassung der Verkehrsflächen und die Darstellung einer bereits bestehenden Kompensationsfläche.

Stellplätze werden in Zukunft nicht mehr ausdrücklich festgesetzt; sie sind auf allen überbaubaren Flächen zulässig. Die bestehenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden im Plan ergänzt.

Der Pflanzstreifen im Osten des Plangebietes war bereits im Ursprungsplan enthalten, wurde jedoch nie hergestellt. Dort befinden sich zurzeit Außenlagerflächen des Baumarktes. Durch die Verlagerung der Außenlagerflächen auf die im Norden entstehende Erweiterungsfläche wird die nachträgliche Herstellung des Pflanzstreifens ermöglicht.

Für die Eingriffe in die Natur auf den Erweiterungsflächen wurde ein Kompensationsbedarf von 7.580 m² für die Schutzgüter Pflanzen und Boden ermittelt. Die Waldflächen sind flächengleich mit 1.095 m² extern zu kompensieren. Es ist vorgesehen, 1.095 m² Wald auf einem städtischen Grundstück an der Oedenfelder Straße aufzuforsten.

Zurzeit finden Abstimmungsgespräche mit den zu beteiligenden Behörden statt. Die Kompensationsfläche ist im Bebauungsplan zu benennen. Sobald diese feststeht, erfolgt die Fertigstellung des Bebauungsplanentwurfes, der Begründung und des Umweltberichtes.

Auf die Frage des Ratsmitglieds Groen, ob die geplante Waldfläche an der Oedenfelder Straße Auswirkungen für in der Nähe ansässige Betriebe habe, erklärt die Verwaltung, es handele sich um eine vergleichsweise kleine Fläche, die an eine bereits bestehende Waldfläche angrenzen soll. Die Beeinträchtigung wird daher als gering eingeschätzt. Es erfolge derzeit eine Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, der Landwirtschaftskammer und der Forstbehörde.

Einige Ausschussmitglieder bemängeln, dass die Sitzungsunterlagen zur BAUMA-Sitzung nicht vollständig sind. Es sei schwierig, sich ohne vollständige Unterlagen auf die zur Diskussion stehenden Themen vorzubereiten. Herr Korte erklärt, gegenüber dem bereits bekannten Entwurf, der in das Beteiligungsverfahren ging, gäbe es keine grundlegenden Änderungen. Bauamtsleiter Sinnigen ergänzt, die Politik sei zu den hier relevanten Themen Einzelhandelskonzept und Verträglichkeitsgutachten umfassend informiert worden. Es fehle nur noch die abschließende Abstimmung der Formulierungen in den Textlichen Festsetzungen und die Festsetzung der Kompensationsflächen. Ziel sei, in der heutigen Sitzung die Beschlussempfehlung über die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange herbeizuführen. Die Unterlagen sollen rechtzeitig zur VA-Sitzung, in der der entsprechende Beschluss gefasst werden soll, übermittelt werden.

Es wird beschlossen, die Abwägungsvorschläge zu den während der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen anzunehmen.

Es wird beschlossen, die Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Planverfahren zu beteiligen.

einstimmig beschlossen

Ja 8 Nein 0 Enthaltung 0

**TOP 8 Strategische Überlegungen zum Umgang bei durch Baumwurzeln verursachte
Schadstellen an Straßen und/oder Gehwegen
Vorlage: BV/2018/2436**

Herr Schmitz vermittelt anhand von Fotos sehr anschaulich, dass Baumwurzeln immer wieder Schäden an Gehwegen und Straßen verursachen, z. B. in den Straßen Auf der Sandhöhe, Am Dwarstief, Sandweg, Finkenstraße, Lindenstraße und Berliner Straße. Er macht deutlich, dass dabei nicht nur ein negatives Erscheinungsbild des Straßennetzes entsteht. Wurzeln können in vorhandene Kabel- und Rohrleitungen hineinwachsen, diese beschädigen und Entwässerungsprobleme verursachen. Durch aufgeworfene Pflasterungen entstehen Gefahrenstellen (Stolperfallen), bei denen die Verkehrssicherungspflicht der Stadt greift.

Die Problematik ist seit vielen Jahren bekannt und wurde u. a. auch in den Baumschauen 2017 und 2018 thematisiert. Hier wurde eine Beratung in den städtischen Gremien empfohlen, die nun heute zu einer Beschlussfassung über die weitere Vorgehensweise führen soll.

Ursächlich für die Schäden durch Baumwurzeln ist in den meisten Fällen die nicht standortgerechte Bepflanzung. In früheren Jahren wurden in einigen Straßen Baumarten gepflanzt, die aufgrund ihrer Wuchshöhe und Wurzelform mehr Platz benötigen, als ihnen im Straßenseitenraum zur Verfügung steht. Um auftretende Schäden zu beseitigen, beschränkten sich die Maßnahmen in der Vergangenheit auf die Begradigung der Pflasterung. In einigen Fällen mussten Bäume gefällt werden wie z. B. in der Berliner Straße und in der Straße Am Dwarstief. Hier stehen die Nachpflanzungen noch aus.

Das Anlegen von Baumscheiben (wie beispielsweise in der Stadt Leer seit einigen Jahren praktiziert) könnte eine alternative Lösungsmöglichkeit sein.

Zur Vorbeugung weiterer Schäden sollen in der Bauleitplanung in Abstimmung mit dem Stadtgärtner standortgerechte Bäume festgesetzt werden.

Herr Schmitz erklärt, er wünsche sich für die Zukunft ein sinnvolles und lösungsorientiertes Vorgehen. Dies sei auch für die Haushaltsplanung wichtig.

In der sich anschließenden Aussprache wird über die Notwendigkeit der Einbindung der Baumkommission in die Thematik diskutiert. Es wird vorgeschlagen, fünf bis sechs Straßenzüge mit der Baumkommission zu besichtigen und eine Prioritätenliste für die Haushaltsplanung zu erstellen.

zur Kenntnis genommen

Ja 8 Nein 0 Enthaltung 0

TOP 9 Mitteilungen der Verwaltung

Die Verwaltung unterrichtet, dass in der Bauausschusssitzung vom 30.11.2017 seitens der Fraktion UGFG ein Antrag auf Verkehrsberuhigung der Straße „Am Hafen rechts“ beschlossen wurde. Der Antrag wurde zuständigkeitshalber an die Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Leer zur Beurteilung weitergeleitet. Die Straßenverkehrsbehörde teilte am 03.04.2018 mit, dass eine Verkehrsberuhigung oder ein generelles Durchfahrtsverbot derzeit nicht angeordnet werden kann, da die straßenrechtlichen Voraussetzungen hierfür nicht gegeben sind. Als derzeit umsetzbare Maßnahme wurde seitens der Straßenverkehrsbehörde die Genehmigung einer durchlässigen Sackgasse für Radfahrer und Fußgänger in Aussicht gestellt. Seitens der Verwaltung erfolgte eine Prüfung des Vorschlages zur Vorbereitung einer

Entscheidung. Zur Anordnung der vorgeschlagenen Maßnahmen ist die Einleitung eines förmlichen Teileinziehungsverfahrens nach § 8 des Niedersächsischen Straßengesetzes vorzunehmen. Dabei wurde festgestellt, dass für die betroffene Straße bereits am 17.10.2012 im Bau- und Umweltausschuss sowie am 04.12.2012 im Verwaltungsausschuss ein solches Verfahren beschlossen wurde, welches jedoch mit Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 01.04.2014 aufgehoben wurde. Grund für die Aufhebung waren Beschwerden der Anlieger Emsstraße, Am Marina-Park, Weidenstraße und Lotsweg.

TOP 10 Anfragen und Anregungen

Ratsmitglied Holtkamp erkundigt sich, wann die zwei Durchlässe für die Überwegung von der Straße „Zur Mühle“ zum Spielplatz hergestellt werden. Die Verwaltung erklärt, der vom Landkreis Leer geforderte wasserrechtliche Genehmigungsantrag sei inzwischen eingereicht worden.

TOP 11 Einwohnerfragestunde

Die Einwohnerfragestunde wird nicht genutzt.

Ende der Sitzung: 19:00 Uhr

Manfred Robbe
Vorsitzender

Ludwig Sonnenberg
Bürgermeister

Andreas Sinnigen
Abteilungsleiter

Annegret Hellmers
Protokollführerin