

## **Niederschrift**

über die 5. öffentliche Sitzung

**des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses**

am Dienstag, dem **14.03.2017**, im **Sitzungszimmer des Rathauses in Sande**

### **Tagesordnung:**

#### **Öffentlicher Teil**

- 1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung**
- 2. Einwohnerfragestunde**
- 3. Genehmigung der Niederschrift Nr. 4 vom 07.02.2017**
- 4. Aufstellung einer 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 - Ulferssches Gelände -  
Vorlage: 029/2017**
- 5. Aufstellung einer 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 - Hauptstraße -  
Vorlage: 030/2017**
- 6. Aufstellung einer 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 - Sanderbusch -  
Vorlage: 031/2017**
- 7. Abstimmung der künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 26 -  
Historischer Ortskern Neustadtgödens -  
Vorlage: 032/2017**
- 8. Vorstellung der Baumaßnahme an der Grundschule Cäcilienroden  
Vorlage: 033/2017**
- 9. Planfeststellungsbeschluss zur Bahnumfahrung Sande  
Vorlage: 034/2017**
- 10. Mitteilungen, Anfragen und Anregungen**

#### **Nichtöffentlicher Teil**

- 11. Vergabe eines Planungsauftrags für die Rathaussanierung**

**Vorlage: 035/2017**

- 12. Erweiterung Kläranlage Sande; Vergabe der Arbeiten für den 3. Bauabschnitt  
Vorlage: 036/2017**
- 13. Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages mit der Pohland Projekt & Bau GmbH  
Vorlage: 037/2017**
- 14. Mitteilungen, Anfragen und Anregungen**

Beginn: 17:00 Uhr

Anwesend:

Ausschussmitglieder

2. stellv. Bürgermeisterin Ruth Bohlke  
 Ratsherr Frank David  
 Ratsherr Peter de Boer  
 Ratsfrau Angela Hoffbauer  
 1. stellv. Bürgermeister Michael Ramke

Vertreter/in

Ratsherr Thomas Ney	Vertretung für Herrn Ratsherr Frank Behrens
Beigeordnete Kirstin Pöppelmeier	Vertretung für Herrn Ratsherr Christian Fiedler

Zuhörer/in

Beigeordneter Reinhard Oncken

Verwaltung

Bürgermeister Stephan Eiklenborg  
 Gemeindeoberamtsrat Klaus Oltmann  
 Gemeindeamtsrätin Nadine Stamer

Gäste

Herr Weydringer (Planteam WMW) zu TOP 4-6

Zur Tagesordnung wurde wie folgt verhandelt:

**Öffentlicher Teil**

**1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung**

Die Ausschussvorsitzende, 2. stellv. Bürgermeisterin Bohlke, eröffnete die Sitzung, begrüßte die Anwesenden und stellte die ordnungsgemäße Einladung und die Beschlussfähigkeit fest.

Zur Tagesordnung wurde vorgeschlagen, die Punkte 4-6 zusammen zu beraten.

Unter Berücksichtigung dieses Vorschlages wurde die Tagesordnung festgestellt.

**2. Einwohnerfragestunde**

Ein Einwohner erkundigte sich bei der Verwaltung, ob ihr die Ergebnisse der erneuten Lärmmessungen der Bahn für den Bereich Kantstraße vorliegen, da die im Rahmen der Planungen zur Bahnverlegung

durchgeführten Messungen nicht korrekt waren. Die Frage wurde von der Verwaltung verneint, gleichzeitig aber vom Bürgermeister ausgeführt, dass nach seinem Kenntnisstand die neuen Messungen nicht zu einer Änderung bei den Lärmschutzmaßnahmen führen, weil die Grenzwerte eingehalten werden.

**3. Genehmigung der Niederschrift Nr. 4 vom 07.02.2017**

Ein Ausschussmitglied erkundigte sich nach der zugesagten Übersicht aus dem Landschaftsrahmenplan für Sande, die der Niederschrift nicht beigelegt war. Diese wird nach Aussage der Verwaltung noch nachgereicht, sobald sie der Verwaltung vorliegt.

**Beschluss:**

Die Fassung der Niederschrift wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

**4. Aufstellung einer 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 - Ulfersches Gelände - Vorlage: 029/2017**

Die Tagesordnungspunkte 4-6 wurden aufgrund des sachlichen Zusammenhangs gemeinsam beraten.

Zu Beginn der Beratung stellte Herr Weydringer vom Büro Planteam WMW die Entwürfe der geänderten Bebauungspläne anhand einer Präsentation (siehe Anlage) vor und stellte heraus, dass es sich für die betroffenen Grundstückseigentümer um eine Angebotsplanung handelt, die die Eigentümer in die Situation versetzt, die Grundstücke rückwärtig besser bebauen zu können, wenn sie es denn wollen. Durch die Anpassung der Pläne entsteht nach Aussagen des Planers und auch des Bürgermeisters ausdrücklich kein Bauzwang, jeder Grundstückseigentümer entscheidet für sich, ob er eine rückwärtige Bebauung seines Grundstückes zulassen möchte.

Die SPD-Fraktion beantragte die Reduzierung der Grundflächenzahl bei den Bebauungsplänen 3 und 22 auf 0,25. Dieser Antrag wurde einstimmig angenommen.

**Beschlussvorschlag:**

Der Verwaltungsausschuss beschließt unter Berücksichtigung der geänderten Grundflächenzahl die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 - Ulfersches Gelände – im vereinfachten Verfahren.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung für die Dauer eines Monats gemäß §§ 13 Abs. 2, 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB auszulegen. Parallel dazu erfolgt die Beteiligung Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

**5. Aufstellung einer 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 - Hauptstraße - Vorlage: 030/2017**

Es ergab sich eine Diskussion hinsichtlich der vorgeschlagenen Trennung des überbaubaren Bereiches, da von einem Ausschussmitglied die Ansicht vertreten wurde, dass diese Teilung, insbesondere südlich der Hauptstraße, für gewerbliche Vorhaben oder dem Geschosswohnungsbau mit einem größeren Flächenbedarf ungünstig ist. Die Verwaltung wies darauf hin, dass dieser Umstand gleichermaßen auch auf den nördlichen Bereich der Hauptstraße zutrifft, so dass hier keine Unterschiede gemacht werden sollten. Im Ausschuss wurde ferner angeregt, nur eine eingeschossige rückwärtige Bebauung zuzulassen, um die Auswirkungen auf die angrenzenden Grundstücke zu reduzieren.

Aufgrund der Diskussion verständigten sich die Ausschussmitglieder darauf, die Beschlussfassung zu diesem Thema zunächst zurückzustellen und in der nächsten Sitzung über folgende Alternativen zu beraten:

1. Anpassung des Bebauungsplans ausschließlich für das Grundstück Hauptstraße 1
2. Anpassung des Bauteppichs für das Grundstück Hauptstraße 1, ansonsten Beibehaltung des aktuellen Bauteppichs, aber Reduzierung der zulässigen Geschosshöhe auf 1 im rückwärtigen Bereich
3. Überplanung des gesamten Bereiches, Ausweisung von zwei Bauteppichen, aber Reduzierung der zulässigen Geschosshöhe auf 1 im rückwärtigen Bereich

**6. Aufstellung einer 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 - Sanderbusch - Vorlage: 031/2017**

**Beschlussvorschlag:**

Der Verwaltungsausschuss beschließt unter Berücksichtigung der geänderten Grundflächenzahl die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 - Sanderbusch - im vereinfachten Verfahren.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung für die Dauer eines Monats gemäß §§ 13 Abs. 2, 13 Abs. 2

Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB auszulegen. Parallel dazu erfolgt die Beteiligung Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

7. **Abstimmung der künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 26 - Historischer Ortskern Neustadtgödens - Vorlage: 032/2017**

Die Verwaltung stellte die möglichen Festsetzungsvarianten und ihre Präferenzen für den Bebauungsplan vor.

Von einem Ausschussmitglied wurde angeregt, die Bleichen ebenfalls in die Bebauung mit einzubeziehen, weil die Grundstücke von den Eigentümern teilweise aufgrund der Größe nicht mehr gepflegt werden (können). Die Verwaltung verwies auf ähnlich gelagerte Fälle in anderen Teilen der Gemeinde und darauf, dass es sich bei den Bleichen um ausgewiesene Denkmäler handelt, die nicht bebaut werden dürfen.

Es wurde die Befürchtung geäußert, dass Grundstückseigentümer im Falle der Zulassung einer rückwärtigen Bebauung, Häuser in der ersten Reihe abreißen, um den hinteren Grundstücksbereich zu bebauen. Diesbezüglich verwies die Verwaltung auf den bestehenden Denkmalschutz und die künftige Erhaltungssatzung, wodurch die Hürden für einen Abriss sehr hoch gesteckt sind.

Die Ausschussvorsitzende gab den Vorsitz für die weitere Beratung an den 1. stellv. Bürgermeister Ramke ab und führte anschließend für die SPD-Fraktion aus, dass keine eigenständigen Gebäude sondern nur Anbauten im rückwärtigen Grundstücksbereich zugelassen werden sollten.

Dem wurde von einem Ausschussmitglied entgegengehalten, dass diese Restriktion die Entwicklungsmöglichkeiten des Ortes einschränkt und die vorhandenen Instrumente ausreichend Möglichkeiten bieten, einen Wildwuchs zu verhindern. Für die bauliche Entwicklung sollten auch Stichstraßen zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücksbereiche zugelassen werden.

Da im Ausschuss die Frage aufgeworfen wurde, wie die Neustadtgödenser Einwohner den Sachverhalt beurteilen, schlug die Verwaltung vor, eine Bürgerinformationsveranstaltung zur Städtebauförderung und zum Bebauungsplan durchzuführen, um im Rahmen dieser Veranstaltung Rückmeldungen von Bürgern zu erhalten.

Der Ausschuss sprach sich übereinstimmend für die vorgeschlagene Vorgehensweise und einer Vertagung der Beschlussfassung zu diesem Tagesordnungspunkt aus.

8. **Vorstellung der Baumaßnahme an der Grundschule Cäciliengroden**  
**Vorlage: 033/2017**

Die Verwaltung stellte die Anbaupläne für die Grundschule Cäciliengroden anhand von Plänen (siehe Anlage) vor und legte dar, dass der Zeitplan derart aufgestellt wurde, dass durch die Baumaßnahme keine Beeinträchtigung für den Schulbetrieb entsteht. Auf Nachfragen von Ausschusmitgliedern wurde ausgeführt, dass keine Möglichkeit besteht, ein Behinderten-WC innerhalb der vorhandenen WC-Anlagen einzurichten und auch keine Fläche von dem angrenzenden Klassenräumen genutzt werden kann, da dieser dann zu klein wird. Die Anfrage, ob die Lehrer künftig nur das eine Behinderten-WC nutzen können, wurde von der Verwaltung mit dem Hinweis bejaht, dass die vorgestellten Pläne mit der Schulleitung abgestimmt und von dort aus keine Probleme gesehen wurden.

**Beschlussvorschlag:**

Die Verwaltung wird beauftragt, die Arbeiten für den Um- und Anbau an der Grundschule Cäciliengroden gemäß vorgestellter Planung auszuschreiben.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

9. **Planfeststellungsbeschluss zur Bahnumfahrung Sande**  
**Vorlage: 034/2017**

**Beschluss:**

Die im Planfeststellungsbeschluss getroffenen Entscheidungen zu den Anmerkungen bzw. Einwendungen der Gemeinde Sande zur Bahnverlegung Sande werden zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

10. **Mitteilungen, Anfragen und Anregungen**

- a) Ein Ausschusmitglied informierte, dass sich die Gemeinde gegen die Einzäunung der Oberschule Sande ausgesprochen hat, sich der Kreistag noch mit diesem Thema auseinandersetzen wird und ausdrücklich noch kein Beschluss gefasst wurde. Bürgermeister Eiklenborg berichtete hierzu von einem gemeinsamen Gespräch mit allen Beteiligten, in dem man sich darauf verständigt hat, in den nächsten Monaten zunächst die Schulsozialarbeit in diesem Bereich zu erhöhen und abzuwarten, wie sich die Vorfälle auf dem Schulgelände zahlenmäßig entwickeln. Schäden durch Vandalismus u. ä. sollen dokumentiert werden.

- b) Es wurde mitgeteilt, dass sich die neue Durchfahrt vom Marktplatz zum Aldi-Parkplatz zum Brennpunkt entwickelt, weil es durch den zunehmenden Durchgangsverkehr vermehrt zu Beinaheunfällen kommt. Es wurde angeregt, gemeinsam mit der Polizei und dem Straßenverkehrsamt nach verkehrstechnischen Lösungen zu suchen.
- c) Ein Ausschussmitglied erkundigte sich danach, wie viele Sander Bürger sich für den diesjährigen Frühjahrsputz angemeldet haben und regte an, dass sich der Rat als Gruppe ebenfalls beteiligt.  
Anmerkung: Für den Frühjahrsputz haben sich 7 Institutionen und 4 einzelne Bürger angemeldet

Nach kurzer Unterbrechung wurde in nichtöffentlicher Sitzung weiter beraten.