

Niederschrift

über die 16. öffentliche Sitzung
des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses

am Dienstag, dem **21.03.2023**, im **Sitzungszimmer des Rathauses in Sande**

Tagesordnung:

- 1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung**
- 2. Einwohnerfragestunde**
- 3. Genehmigung der Niederschrift Nr. 15 vom 21.02.2023**
- 4. Sanierung Decke 1. OG Altbau Grundschule Sande
Vorlage: 047/2023**
- 5. Vorstellung des Entwurfes des Bebauungsplans Nr. 50 - Hauptstraße / Dollstraße -
Vorlage: 049/2023**
- 6. Vorstellung des Entwurfes des Bebauungsplans Nr. 51 - Hauptstraße -
Vorlage: 050/2023**
- 7. Mitteilungen, Anfragen und Anregungen**

Beginn: 17:00 Uhr

Anwesend:

Ausschussmitglieder

Ratsvorsitzende Manuela Mohr als Ausschussvorsitzende
Ratsfrau Stefanie Ahlrichs
Ratsherr Frank Behrens
Ratsfrau Madeleine Zaage

Vertreter/in

Beigeordneter Achim Rutz in Vertretung für Ratsfrau Ruth Bohlke
Ratsherr Carsten Tschackert in Vertretung für Ratsherr Reemt Borchers
Ratsherr Uwe Wispeler in Vertretung für Beigeordneter Michael Ramke

Gäste

Herr Matthias Lux, Planungsbüro Lux zu TOP 5 + 6

Verwaltung

Bürgermeister Stephan Eiklenborg
Gemeinderätin Nadine Stamer
Verwaltungsfachwirtin Vanessa Waldau als Schriftführerin

Zur Tagesordnung wurde wie folgt verhandelt:

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

Die Ausschussvorsitzende, Ratsvorsitzende Manuela Mohr, eröffnete die Sitzung, begrüßte die Anwesenden und stellte die ordnungsgemäße Einladung sowie die Beschlussfähigkeit und die Tagesordnung fest.

2. Einwohnerfragestunde

--

3. Genehmigung der Niederschrift Nr. 15 vom 21.02.2023

Beschluss:

Die Fassung der Niederschrift Nr. 15 wurde genehmigt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

4. Sanierung Decke 1. OG Altbau Grundschule Sande

Vorlage: 047/2023

Die Verwaltung erklärte, dass die Decke im 1. OG im Altbau der Grundschule Sande saniert werden muss. Aktuell wird das Gebäude umfangreich saniert und das Planungsbüro Eriksen hatte festgestellt, dass die Decke der Aula eine unzureichende Qualität hätte. Aufgrund dessen wurde eine Nutzungsuntersagung erlassen, sodass eine Sanierung unerlässlich geworden ist.

Die Kosten dieser Sanierung belaufen sich auf 600.000 Euro, welche bereits 2022 durch eine Verpflichtungsermächtigung für 2023 im Haushalt gesichert wurden. Ein Mitglied der SPD Fraktion erkundigte sich nach der technischen Umsetzung dieser Sanierung.

Die Verwaltung erläuterte, dass im Wesentlichen die Betonelemente entfernt würden und durch Holzbalken ersetzt würden. Zudem würde eine Trittschalldämmung eingebaut werden.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, die Sanierungsarbeiten für die Decke 1. OG Altbau auszuschreiben und im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel zu vergeben.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

5. Vorstellung des Entwurfes des Bebauungsplans Nr. 50 - Hauptstraße / Dollstraße -

Vorlage: 049/2023

Herr Lux vom Planungsbüro Lux erläuterte die Überarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 50 Hauptstraße/Dollstraße. Im Wesentlichen sollen künftig nur noch gebietsverträgliche Bauvorhaben entstehen. Voraussetzung ist hierfür einerseits die Deckelung des Geschosswohnungsbaus, welcher in den letzten Jahren zu Problemen geführt hat. Planungstechnische Möglichkeiten ergeben sich hier in der Begrenzung der Wohneinheiten, der Bauweise in Bezug auf die Länge des Objektes und die Gebäudehöhe. So soll verhindert werden, dass sogenannte Staffelgeschosse das Ortsbild nachhaltig prägen. Weiterhin wird hier auf die ausführliche Präsentation sowie die vorliegenden Unterlagen verwiesen.

Nach der Präsentation wurde übereinstimmend beschlossen direkt mit der Präsentation des Bebauungsplanes Nr. 51 –Hauptstraße- fortzufahren

Über die Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 50 Hauptstr./Dollstraße mit Begründung soll in den nächsten Fraktionsberatungen thematisiert werden.

Fraktionsberatungen

6. Vorstellung des Entwurfes des Bebauungsplans Nr. 51 - Hauptstraße - Vorlage: 050/2023

Auch hier präsentierte Herr Lux die wesentlichen Änderungen. Da die Grundzüge der planungsrechtlichen hier mit dem des Bebauungsplanes Nr. 50 übereinstimmen, wird hier auf die Ausführungen zu Punkt 5 des Protokolls und die Präsentation verwiesen.

Ein Ausschussmitglied erkundigte sich, ob durch die Firsthöhe auch die Höhenbegrenzung der Gebäude bestimmt würde. Der Planer erläuterte, dass im Bebauungsplan vorgesehen war, dass vorne größere Firsthöhen als im hinteren Bereich angesetzt wurden.

Weiter fragte ein Ausschussmitglied wieso im Bereich WA 3 an der linken Seite der Hauptstraße ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt wurde. Hier in diesem Bereich wäre ja ein Bäcker ansässig.

Daraufhin erklärte das Herr Lux, dass in einem allgemeinen Wohngebiet laut Gesetz Gewerbebetriebe, die der örtlichen Versorgung dienen zulässig wären.

Ein Ausschussmitglied merkte an, dass die Präsentation einen eher kritischen Eindruck über die Veränderung der Bebauungspläne erweckt. Die Politik habe ihre Bedenken zusammengefasst und wollte den vorhandenen Gebietscharakter so schützen. Daher kam die Frage auf, ob dies nun ein moderner und zeitgemäßer Bebauungsplan sei.

Das Planungsbüro erläuterte, dass es keine kritischen Anmerkungspunkte gäbe, nur verschiedene Lösungsansätze. Es komme darauf an, wie man den Ort zukünftig gestalten möchte. Ob eher ein typisches Mischgebiet gewünscht ist oder ein Ortskern mit einem typischen Siedlungscharakter. Zumal Sande einen urbanen Kern in seiner Ortsmitte habe. Auch andere Gemeinde würden vor dieser Problematik stehen.

Das Mitglied der SPD-Fraktion sagte, man hätte sich die Gebäudehöhe in dem Wohngebiet WA 3 nördlich der Hauptstraße auch so gewünscht. Bei der zweiten Reihe könnte man dies ja diskutieren. Wichtig wäre jedoch, dass Anwohner in Bestandhäuser nicht belästigt werden.

Die Gruppe Grüne/FDP/Linke erkundigte sich über die Zulässigkeit von Wohnungen im Erdgeschoss entlang der Hauptstraße in beiden Bebauungsplänen.

Das Planungsbüro erläuterte, dass dies ein komplexes Thema sei und viele Gemeinden dies unterschiedlich handhaben um beispielsweise den Gebietscharakter Mischgebiet zu schützen. Die Stadt Oldenburg hätte zum Beispiel entlang einer „Hauptstraße“ in einem Mischgebiet festgelegt, dass im Erdgeschoss mindestens ein Dienstleistungsgewerbe ansässig sein muss. In der heutigen Zeit wäre es schwierig Gebäude mit Gewerbe und Dienstleistungsunternehmen zu besetzen, von daher würde von einer solchen Festsetzung Abstand genommen werden.

Ein Ausschussmitglied merkte an, dass in den in interfraktionellen Sitzung besprochen wurde, dass man pro Stellplatz einen Baum pflanzen solle. Dies würde durch die Anzahl der Wohneinheiten nicht in den Bebauungsplänen berücksichtigt werden.

Das Planungsbüro antwortete, dass hier keine größere Notwendigkeit bestünde dies näher zu regeln. Man hätte hier keine größeren Stellplatzanlagen. Es könnte genauer geregelt werden, wie beispielsweise Sammelplätze mit Hecken zu umpflanzen.

Die CDU-Fraktion war der Meinung, dass ein möglichst großer Baumbestand erreicht werden sollte.

Ein Ausschussmitglied erkundigte sich danach, ob die Entscheidung auch zurückgestellt werden kann oder ob das Verfahren dann beeinträchtigt werden würde.

Die Verwaltung erläuterte, dass es sich hierbei um ein vereinfachtes Verfahren handelt und somit direkt mit der öffentlichen Auslegung gestartet werden kann. Einen Zeitdruck gibt es nicht. Die gründliche Auseinandersetzung mit den Planungsentwürfen ist stets vorrangig.

Die SPD-Fraktion würde die Zurückstellung dieses Themas befürworten.

Auch merkte ein Ausschussmitglied an, dass in vorherigen Sitzungen auch über versickerungsfähige Beläge auf Stellplätzen gesprochen wurde und auch festgeschrieben werden sollte, dass eine Pflicht bestünde Solaranlagen zu bauen.

Das Planungsbüro erklärte, dass auch hier die Entscheidungsfindung etwas komplizierter ist. Es müsste darüber entschieden werden, ob die gewünschten Beläge nur für die Stellplätze gelten sollten oder auch für die dazugehörigen Zufahrten.

Die Regelung der Solaranlagen ist entbehrlich, da die NBauO bereits Vorgaben

enthält.

Die Ausschussmitglieder waren sich einig die genannten Themen noch einmal näher zu erörtern.

Über die Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 51 –Hauptstraße- mit Begründung soll in den nächsten Fraktionsberatungen thematisiert werden.

Fraktionsberatungen

7. Mitteilungen, Anfragen und Anregungen

Ein Ausschussmitglied bemerkte, dass in der Gemeinde Sandkrug ebenfalls eine Fahrradabstellanlage wie in Sande existierte. Die Anlage in Sandkrug wäre aber höher frequentiert als die Anlage in Sande.

Die Verwaltung nahm die Anmerkung zur Kenntnis und wird sich dem Thema annehmen.

Schluss der Sitzung: 18:19 Uhr

Ausschussvorsitzende

Bürgermeister

Schriftführerin