

Niederschrift

der öffentlichen/nicht öffentlichen Sitzung des Umwelt- und Planungsausschusses der Gemeinde Zetel am Dienstag, den 22.04.2014, um 18:00 Uhr im Mehrgenerationenhaus "Zeteler Kaffeehaus" .

Anwesend:

Bürgermeister

Herr Heiner Lauxtermann

Vorsitzende/r

Herr Bernd Pauluschke

stellv. Vorsitzende/r

Herr Heinrich Meyer

Beigeordnete/r

Herr Fred Gburreck

Herr Jörg Mondorf

Ratsmitglieder

Herr Claus Eilers

Herr Jürgen Konrad

Herr Gerhard Rusch

Herr Fritz Schimmelpenning

Herr Hans-Jürgen Tebben

Von der Verwaltung

Herr Bernd Hoinke

Herr Detlef Kant

(zugleich als Protokollführer)

Entschuldigt fehlen:

Beigeordnete/r

Herr Jörn Müller

Tagesordnung:

1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der anwesenden Ratsmitglieder, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung
2. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Umwelt- und Planungsausschusses am 16.01.2014 (öffentlicher Teil)
3. Bebauungsplan Nr. 94.2 "Autohof" und 8. Änderung des Flächennutzungsplanes; Offenlegung
Vorlage: 014/2014

4. 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Rundes Moor"; Abwägung und Satzungsbeschluss
Vorlage: 015/2014
5. Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 "ehemals Sonderpostenmarkt Meinex"; Abwägung und Satzungsbeschluss
Vorlage: 016/2014
6. Erstellung eines Einzelhandelsgutachten
Vorlage: 012/2014
7. Anfragen und Mitteilungen
8. Durchführung der Einwohnerfragestunde

Protokoll:

zu 1

Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der anwesenden Ratsmitglieder, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung

Protokoll:

Ausschussvorsitzender Pauluschke eröffnet die Sitzung um 18:00 Uhr. Nach Auffassung des Ratsmitgliedes Konrad ist die Tagesordnung der Öffentlichkeit nur unvollständig bekanntgegeben worden, weil im Ratsinformationssystem der Gemeinde Zetel auf der Tagesordnung die Tagesordnungspunkte 3 und 4, die von besonderem Interesse sein könnten, fehlen. Er erkundigt sich, ob sich hieraus Probleme ergeben könnten und kündigt ggf. rechtliche Schritte an. Ausschussvorsitzender Pauluschke erwidert, dass mit der öffentlichen Bekanntgabe des Datums, des Ortes und der Angabe, der Stelle, an der die vollständige Tagesordnung eingesehen werden kann, die Öffentlichkeit ausreichend informiert ist. Dazu ergänzt Erster Gemeinderat Hoinke, dass für die Unterrichtung der Öffentlichkeit die Bekanntmachung in der Regionalzeitung entscheidend ist. Die zusätzliche Bekanntmachung über das Ratsinformationssystem im Internet ist hierfür rechtlich nicht relevant. Ratsmitglied Konrad hält es für angebracht, da die Öffentlichkeit, soweit von diesen das Ratsinformationssystem eingesehen wurde, nicht über die wichtigen Punkte der heutigen Sitzung informiert wurden, die Sitzung des Fachausschusses zu verschieben, um so Problemen und ggf. auch rechtlichen Schritten vorzubeugen. Auf Anfrage des Beigeordneten Mondorf teilt Erster Gemeinderat Hoinke mit, dass die Unterrichtung der Öffentlichkeit zeitlich nicht geregelt ist, jedoch zeitnah zur Sitzung erfolgen soll. Die Einhaltung der Ladungsfrist ist ausschließlich für die Ratsmitglieder von Bedeutung.

Ausschussvorsitzender Pauluschke stellt sodann die ordnungsgemäße Ladung der anwesenden Ratsmitglieder, die Beschlussfähigkeit und die Tagesordnung fest.

zu 2

Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Umwelt- und Planungsausschusses am 16.01.2014 (öffentlicher Teil)

Protokoll:

Die Niederschrift wird bei einer Enthaltung genehmigt.

zu 3

Bebauungsplan Nr. 94.2 "Autohof" und 8. Änderung des Flächennutzungsplanes; Offenlegung
Vorlage: 014/2014

Protokoll:

Dipl. Ing. Winter erläutert die wesentlichen Anregungen und Bedenken, die während des frühzeitigen Verfahrens der Bauleitplanung eingegangen sind und erklärt deren Abwägung:

Auf Anregung der IHK soll die zulässige Verkaufsfläche im Planbereich des Autohofes auf 400 qm beschränkt und zudem deutlicher als "Tankstellenshop" spezifiziert werden. Es soll ausgeschlossen werden, dass sich dort sonstige allgemeine Verkaufsstellen ansiedeln können. Der Begriff "Tankstellenshop" findet sich daher als neue Erläuterung in den textlichen Festsetzungen. Die Gesamtverkaufsfläche, die neben dem "Tankstellenshop" noch zusätzlich 300 qm umfasst und ausschließlich den Bedarf aufgreift, der sich gewöhnlich auf einem Autohof findet, beträgt damit 700 qm. Die sonst eingegangenen Anregungen und Bedenken sind für das weitere Planverfahren nicht von Bedeutung.

Ratsmitglied Konrad weist daraufhin, dass, während sich in den integrierten Bereichen in Zetel und Neuenburg zunehmend Leestände im Geschäftsbereich finden, hier 700 qm für weitere Verkaufsflächen außerhalb integrierter Lage zugelassen werden sollen. Damit würde der Bestand in den Ortskernen Zetel und Neuenburg zusätzlich gefährdet. Zudem erkundigt er sich, welche Kosten nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens mit der Errichtung des Kreisverkehrs und der Anbindung an die Schmutzwasserkanalisation auf die Gemeinde Zetel zukommen würden. Er kündigt bereits an, dass die Fraktion "Bündnis 90/Die Grünen" dem Bebauungsplan "Autohof" nicht zustimmen kann. Bürgermeister Lauxtermann zeigt sich verwundert und erklärt, dass die Kosten bereits lange geklärt sind. Die Anbindung an die Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde Zetel über eine Druckrohrleitung wird sich auf ca. 400.000 Euro belaufen, von denen der Eigentümer des Areals "Autohof" 50 % zu tragen hat. Die Einrichtung des Kreisverkehrs wird sich auf ca. 500.000 Euro belaufen, wobei ein Zuschuss in Höhe von 100.000 Euro seitens des Landkreises Friesland zu erwarten sein wird. Die innere Erschließung des Bereiches "Autohof" ist Angelegenheit des Investors. Er macht weiter deutlich, dass die Einrichtung sogenannter autohofnaher Geschäfte die örtlichen Geschäfte in integrierter Lagen in Zetel und Neuenburg nicht tangiert. Die gesicherte Einzelhandelsstruktur, wie sie in der Gemeinde Zetel vorzufinden ist, sieht er nicht gefährdet. Auf ergänzende Frage des Ausschussvorsitzenden Pauluschke macht er deutlich, dass sich an den Kosten seit der ersten Aufstellung des Bebauungsplanes insgesamt nichts geändert hat, jedoch die Einnahmesituation vorteilhafter ausfällt, da nunmehr der ökologische Ausgleich im Flächenpool erfolgen soll, den die Gemeinde Zetel gegen Kostenausgleich zur Verfügung stellt. Ausschussvorsitzender Pauluschke fasst zusammen, dass sich an den Kosten nichts geändert hat, und die Ausgestaltung des Kreisverkehrs auch zur Steigerung der Verkehrssicherheit in

diesem Knotenpunkt beiträgt. Die Aufwendungen in Höhe von 500.000 Euro zur Anbindung des Autohofes hält Ratsmitglied Konrad ohne ein ausreichendes Konzept für den Einzelhandel im Bereich des Autohofes für fragwürdig und nicht gesichert. Beigeordneter Mondorf trägt vor, dass die wirtschaftlichen und ökologischen Faktoren zur Einrichtung des Autohofes abgewogen wurden und ausreichende Rahmenbedingungen zum Schutz der Wirtschaft in Zetel und Neuenburg gegeben sind. Veränderungen, die zu einem Umdenken in der Bauleitplanung zur Einrichtung des Autohofes führen, sieht er nicht.

Beschlussvorschlag:

Der Umwelt- und Planungsausschuss fasst sodann bei einer Gegenstimme nachfolgenden Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss wägt die während des frühzeitigen Verfahrens nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen und Bedenken, wie in der Anlage zu dieser Drucksache dargestellt, ab.

Der Verwaltungsausschuss beschließt die öffentliche Auslegung der Pläne zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94.2 "Autohof" und zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes, mit Begründung und Umweltbericht, nach § 3 Abs. 2 BauGB und die förmliche Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB.

zu 4

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Rundes Moor"; Abwägung und Satzungsbeschluss
Vorlage: 015/2014

Protokoll:

Eingangs weist Dipl. Ing. Winter darauf hin, dass es sich bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 um ein Verfahren nach §13 a BauGB handelt und damit eine frühzeitige Beteiligung sowohl der Öffentlichkeit als auch der Behörden nicht durchgeführt wurde.

Sodann gibt er eine Berichtigung zu Punkt 6.5 der Abwägung bekannt und erinnert daran, dass den Anliegern mit Aufstellung des Bebauungsplanes in Aussicht gestellt wurde, Grunderwerb zu tätigen, um ihre Grundstücke zum Bereich "Rundes Moor" arrondieren zu können. Dieses Angebot bleibt bestehen.

Im Zuge der eingegangenen Anregungen und Bedenken und deren Abwägungen ist die Beurteilung eines möglichen Pingos als Bodendenkmal von besonderer Bedeutung gewesen. Im Laufe der Beurteilung dieses Aspek-

tes, der in zahlreichen Fachgesprächen und Stellungnahmen von Fachbehörden beurteilt wurde, stellte sich heraus, dass verschiedene Charakteristika für die Darstellung eines Pingos nicht oder nur geringfügig vorhanden sind bzw. durch die bereits vorhandene Bebauung stark zerstört wurden. Ein Bodendenkmal der Erdgeschichte ist damit in diesem Bereich nicht gegeben. Insbesondere wurden das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) und die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Friesland um Stellungnahme gebeten, und ihnen wurden die Bohrprofile, die bereits im Vorfeld der Planung eingeholt wurden, vorgelegt. Beide Behörden halten die Existenz eines Kulturdenkmales für eher unwahrscheinlich. Hingegen sind archäologische Funde, die sich im Rahmen der Bauarbeiten finden, laut der unteren Behörde für Denkmalschutz des Landkreises Friesland zu sichern. Es sind für alle Erdarbeiten, anders wie bei sonst üblichen Bauvorhaben, denkmalschutzrechtliche Genehmigungen einzuholen. Der Antrag dafür ist wenigstens 6 Wochen vor Beginn der Arbeitsaufnahme zu stellen. Mit dieser Auflage, die in den Bebauungsplan einfließt, geht dieses Verfahren über das übliche Verfahren hinaus.

Die ursprünglichen baulichen Erweiterungsabsichten des St. Martins-Heimes wurden zwischenzeitlich aufgegeben, sodass der Bauteppich, der in der Ursprungsplanung im westlichen Bereich angelegt wurde, nicht weiter notwendig ist. Damit sind aber auch der Bereich des Walles und die Bäume an der westlichen Grundstücksgrenze geschützt, weil sie nicht mehr mit einer baulichen Erweiterung des Heimes kollidieren. Auch im restlichen Randbereich des Baugebietes sind Eingriffe in Baum- oder Heckenbeständen nicht vorgesehen. Dipl. Ing. Winter weist zudem daraufhin, dass ca. 60 % des Planbereiches als Grünfläche in extensiver Pflege ausgewiesen sind und damit in einem naturnahen Zustand verbleiben. Eine Kompensation ist, weil hier das Verfahren nach § 13 a BauGB gewählt wurde, nicht erforderlich.

Der Schutz der Hecken und Bäume, insbesondere im westlichen und nordwestlichen Bereich hat auch direkte Auswirkungen auf die Population der Avifauna. Bezüglich der Fledermäuse wurde bereits vor Ort festgestellt, dass die vorkommenden Arten eher nicht in Bäumen, sondern vorzugsweise in den angrenzenden Häusern und Gebäuden Quartier finden. Dadurch, dass die Bäume nunmehr langfristig erhalten bleiben, sind die Quartiere, insbesondere auch für die vorkommenden Vogelarten, gesichert. Bezüglich der Vögel wurde festgestellt, dass es sich ausschließlich um kulturnahe Vogelarten handelt. Gleiches gilt für die Amphibien, die in den üblichen Arten im Bereich des Gewässers auftreten. Da auch das Gewässer erhalten bleibt, ist mit einer Vergrämung der Amphibien ebenfalls nicht zu rechnen.

Das naturbelassene Gewässer wird als Wasserfläche in der Bauleitplanung festgesetzt. Der Randbereich bleibt in weiten Bereichen erhalten bzw. soll nach Abschluss der Arbeiten wiederhergestellt werden.

Die Anbindung des Planbereiches an die Fritz-Frerichs-Straße erfolgt nunmehr durch die Ausweisung einer öffentlichen Straße.

Ratsmitglied Konrad greift auf, dass alle Erdarbeiten archäologisch zu begleiten sind. Er erkundigt sich, in welcher Form dieses üblich ist und welche Folgen es haben wird, wenn archäologische Funde zu Tage treten. Dipl. Ing. Winter antwortet, dass die Begleitung regelmäßig durch Archäologen oder mindestens durch erfahrene Grabungshelfer erfolgen wird. Sollten archäologische Funde auftreten, würde dies zur sofortigen Stilllegung der Baustelle führen, um umfangreiche Ausgrabungen in diesem Bereich gewährleisten zu können.

Nach Auffassung des Ratsmitgliedes Konrad hat das LBEG die Entscheidung, dass es sich nicht um eine schützenswerte Pingo handelt, ohne ausreichende zusätzlich Untersuchungen getroffen und sich lediglich auf die bereits vorhandenen Bohrungen gestützt. Er erinnert daran, dass seitens der Verwaltung angekündigt wurde, weitere Bohrungen zur Eruierung des Bereiches durchzuführen. Dieses wurde nicht durchgeführt, sodass er die Entscheidung, dass es sich nicht um einen Pingo handelt, für eher fragwürdig hält. Zudem hält er es für nicht rechtens, ursprünglich angekündigte zusätzlich Bohrungen nicht umzusetzen. Dieses Verhaltens wird die Fraktion „Bündnis 90/Die Grünen“ prüfen lassen und ggf. rechtliche Schritte einleiten.

Ratsmitglied Eilers weist daraufhin, dass die Bebauung in diesem Bereich als „allgemeine Wohnbebauung“ erfolgen wird. Vorgesehen ist als Bauvorhaben jedoch die Errichtung eines Wohnparkes. Er erkundigt sich nach dem Zusammenhang. Bürgermeister Lauxtermann antwortet, dass es sich um die Entwicklung einer innerörtlichen Fläche handelt, die aber für eine Siedlungsbebauung zu wertvoll ist. Die Ausweisung als „allgemeines Wohngebiet“ entspricht der Bau- und Nutzungsverordnung, aus deren Möglichkeiten zur Ausweisung eines Gebietes sich die Gemeinde zu entscheiden hat. Die Gestaltung des Bereiches als Wohnpark entsprechend der erstellten Konzeption ist über städtebauliche Verträge zu sichern. Damit soll alternatives Wohnen ermöglicht werden. Ausschussvorsitzender Pauluschke ergänzt, dass es sich bei der Ausweisung als „allgemeines Wohngebiet“ um einen Rechtsbegriff handelt, anders als die politische Willenserklärung zur Ausgestaltung eines Wohnparkes. Ratsmitglied Eilers erinnert sich daran, dass die Fraktion nicht an einer allgemeinen Siedlung interessiert ist. Dieses bestätigt Ausschussvorsitzender Pauluschke und ergänzt, dass weder eine Einzelhausbebauung noch die Errichtung eines Seniorenheimes gewollt ist. Bürgermeister Lauxtermann weist bereits jetzt daraufhin, dass die Erstellung eines Wohnparkes in Zusammenarbeit mit dem Diakonischen Werk Zetel e. V. nicht möglich sein wird und dafür andere Träger, wie z. B. Caritas oder Arbeiterwohlfahrt anzusprechen sind. Das weitere Vorgehen wird nach dem Satzungsbeschluss anzustreben sein.

Beigeordneter Mondorf führt aus, dass es nachvollziehbar ist, dass sich die Anlieger gegen die Überplanung des Bereiches sperren, grundsätzlich diese Fläche für die Gestaltung seniorengerechten Wohnens jedoch ansprechend ist. Da die Umsetzung der Bebauung entsprechend der Konzeption als Wohnpark für alternatives Wohnen derzeit nicht gesichert ist und insbesondere seitens der Gemeinde Zetel nicht garantiert werden kann, dass die Wohnungen tatsächlich gemischt an ältere und jüngere

Mieter vergeben werden, wird die CDU-Fraktion dieser Planung nicht zustimmen.

Ratsmitglied Konrad ruft dazu auf, dieses ökologische Kleinod in Zetel zu wahren. Es ist nicht akzeptabel, dass nur aufgrund von Vermutungen festgestellt wird, dass es sich bei dem Runden Moor um kein Kulturdenkmal handelt. Diese Einschätzung beruht nicht zuletzt auf fehlenden Untersuchungen. Er gibt in dem Zusammenhang bekannt, dass eine Anfrage an die Kommunalaufsicht gestellt wurde, ob den Entscheidungsträgern tatsächlich alle Unterlagen zur Prüfung vorgelegen haben. Eine Antwort steht noch aus. Bis zur Beantwortung der Anfrage sollte eine Beschlussfassung ausgesetzt werden.

Erster Gemeinderat Hoinke weist darauf hin, dass es sich beim „Runden Moor“ keinesfalls um ein Naturdenkmal im Sinne des Nds. Denkmalschutzgesetzes handelt. Geprüft wurde, ob es sich möglicherweise um ein Denkmal der Erdgeschichte handelt. Gemäß § 3 Abs. 6 des Nds. Denkmalschutzgesetzes sind Denkmale der Erdgeschichte Überreste oder Spuren, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben und an deren Erhaltung aufgrund ihrer herausragenden wissenschaftlichen Bedeutung ein öffentliches Interesse besteht. Im Rahmen einer Zusammenkunft mit der Nds. Denkmalpflege und dem Landkreis, an der auch Herr Heinze teilgenommen hat, wurde festgestellt, dass Pingoruinen in unserer Region sehr häufig vorkommen. Aus diesem Grunde fehlt es an dem Tatbestandsmerkmal der herausragenden wissenschaftlichen Bedeutung. Insofern ist es rechtlich gesehen nicht von Bedeutung, ob es sich beim „Runden Moor“ tatsächlich um eine Pingoruine handelt oder nicht.

Ausschussvorsitzender Pauluschke macht deutlich, dass die Einschätzung, ob es sich beim „Runden Moor“ um einen Pingo handelt oder nicht auch eine Einstellungssache ist. Die Tendenz, die sich aus den Gutachten der Fachbehörden ableiten lässt, führt dazu, dass hier eher davon auszugehen ist, dass es sich nicht um einen Pingo handelt.

Beigeordneter Meyer erinnert daran, dass im Rat der Gemeinde Zetel einstimmig beschlossen wurde, dieses Grundstück für eine mögliche Wohnbebauung zu erwerben. Sodann sind in einem Arbeitskreis verschiedene Konzeptionen für eine Wohngestaltung erarbeitet worden. In dem Arbeitskreis war auch die Fraktion „Bündnis 90/Die Grünen“ vertreten. Es wurde deutlich, dass eine Siedlungsbebauung mit 20 – 30 Häusern nicht gewollt ist, während die jetzige Konzeption, auf die man sich einvernehmlich geeinigt hat, auch dazu führt, dass ca. 60% der Gesamtfläche als naturnahes Grün erhalten verbleibt. Die tatsächliche Ausgestaltung der Wohnplanung obliegt weiteren Planungen, die im Rahmen städtebaulicher Verträge zu sichern sind. Dieses kann erst nach Verabschiedung des Bebauungsplanes erfolgen. Alle Erdarbeiten sind archäologisch zu begleiten, zudem ist es sehr unwahrscheinlich, dass es sich bei dem Areal um ein Bodendenkmal als Pingo handelt. Ausschussvorsitzender Pauluschke ergänzt, dass die Gemeinde Zetel selber Eigentümerin dieses Areals ist und damit direkte Einflussmöglichkeiten auf die künftige bauliche Nutzung ausüben kann. Diese können über städtebauliche Verträge durchgesetzt werden. Damit hat die Gemeinde Zetel auch nach dem Abschluss der Bauleitplanung

noch Gestaltungsmöglichkeiten. Es ist bereits gesichert, dass eine Einzelhausbebauung nicht umgesetzt wird. Auch soll kein alleiniger Wohnraum für ältere Menschen geschaffen werden, während der Tenor aber auf das Zusammenführen jüngerer und älterer Menschen in einem Wohnkomplex liegt. Dem kann Beigeordneter Mondorf nur insoweit zustimmen, als die Gemeinde nur bis zum Beginn der Bauarbeiten Einfluss nehmen kann. Sollten sich jedoch die Wohnungen nicht oder nicht wie erwartet umsetzen lassen, würde der Investor im Rahmen wirtschaftlich vertretbarer Maßnahmen die Wohnungen auch anders umsetzen müssen. Die konzeptionellen Überlegungen würden dabei verwässert werden. Bürgermeister Lauxtermann erwidert darauf, dass die Umsetzung der Konzeption nur mit einem Träger möglich sein wird, der ähnlich des öffentlichen Dienstes ausgerichtet ist. So darf insbesondere die Gewinnabsicht eines Investors nicht im Vordergrund stehen. Erste Gespräche zeigen, dass dieses mit entsprechenden Einrichtungen möglich sein könnte. Bezüglich der nicht-durchgeführten ergänzenden Bohrproben erläutert auch er auf die Vorwürfe des Ratsmitgliedes Konrad, dass auf zusätzliche Bohrungen verzichtet wurde, da diese von den beteiligten Fachbehörden als nicht notwendig erachtet wurden. Zudem hätte er es sachlich gerechtfertigt gefunden, wenn die Fraktion „Bündnis 90/Die Grünen“ die Anfrage an die Kommunalaufsicht offen durchgeführt und die Beteiligten darüber informiert hätte. Ratsmitglied Konrad erläutert dazu, dass er fachlich nicht versiert genug ist, alle vorgelegten Abwägungen zu prüfen und auch die formal richtige Einschätzung nicht durchzuführen vermag. Daher behält sich seine Fraktion das Recht vor, die Angelegenheit extern überprüfen zu lassen. Die Anfrage an die Kommunalaufsicht ist erfolgt, weil die Fraktion mit der bisherigen Informationsvermittlung unzufrieden gewesen ist. Die erste Anfrage der Fraktion an die Kommunalaufsicht wurde nicht zur Zufriedenheit der Fraktion beantwortet, sodass nunmehr eine neue Anfrage gestellt wird. Sobald eine Anfrage vorliegt, wird selbstverständlich auch die Verwaltung unterrichtet werden. Die Abwägung beruht nach seiner Auffassung auf zahlreichen Vermutungen, die inhaltlich überprüft werden sollen. Die Fraktion „Bündnis 90/Die Grünen“ lehnt eine Bebauung dieses Areals als ökologisch und möglicherweise auch archäologisch bedenklich ab.

Ausschussvorsitzender Pauluschke unterbricht sodann die Sitzung, um den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit zu geben, sich zu diesem Tagesordnungspunkt zu äußern.

Beschlussvorschlag:

Nach Wiederaufnahme der Sitzung fasst der Umwelt- und Planungsausschuss bei einer Enthaltung, drei Gegenstimmen und 5 Stimmen dafür nachfolgenden Beschlussvorschlag:

Der Rat der Gemeinde Zetel wägt die während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der förmlichen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen und Bedenken wie in der Anlage zu dieser Drucksache dargestellt ab.

Der Rat der Gemeinde Zetel beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Rundes Moor" bestehend aus Planzeichnung und Begründung als Satzung. Der Flächennutzungsplan ist im Verfahren nach § 13 a BauGB anzupassen.

zu 5

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 "ehemals Sonderpostenmarkt Meinex"; Abwägung und Satzungsbeschluss
Vorlage: 016/2014

Protokoll:

Bürgermeister Lauxtermann erläutert eingangs, dass nach der Aufgabe des Geschäftsbetriebes „Meinex“ die Gewerbefläche an die Firmen S-Tech und Tönjes Spedition verkauft wurden. Insbesondere die Spedition benötigt eine andere Ausnutzbarkeit der Freiflächen, als dieses für den Einzelhandel gegolten hat. Um mit den langen Fahrzeugen von der Nordseite in die Halle einfahren zu können, ist der Bereich zwischen Halle und angrenzendem Grünbereich zu eng. Gemeindeamtsinspektor Kant ergänzt, dass die Änderungen des Bebauungsplanes darin bestehen, zum einen den Wall an der östlichen Seite auf 2 Meter zu reduzieren um eine größere Ausnutzbarkeit des Gewerbegrundstückes für LKW und Sattelaufleger gewährleisten zu können, zum anderen aber, dass bisher als „Sondergebiet Einzelhandel“ ausgewiesene Gewerbegrundstück künftig als „eingeschränktes Gewerbe“ nutzen zu können. Auf Anfrage des Ratsmitgliedes Konrad teilt er mit, da es sich hier um ein Verfahren nach § 13 a BauGB handelt, und damit eine Kompensation der Reduzierung des Grünstreifens gesetzlich nicht gefordert wird. Sollte dies seitens der Gemeinde gewünscht werden, wäre das eine freiwillige Leistung, die im Rahmen der Bauleitplanung nach § 13 a BauGB nicht erforderlich wäre. Ratsmitglied Konrad beantragt die Aufnahme einer Kompensation für den verloren gehenden Grüngürtel im Rahmen der Bauleitplanung. Bürgermeister Lauxtermann weist daraufhin, dass die gewerbliche Nutzung dieser Fläche entsprechend der Ausweisung im Vordergrund zu stehen hat. Zudem hat der Gesetzgeber das Instrument des § 13 a BauGB geschaffen, um unter erleichterten Bedingungen Bauleitplanungen durchzuführen. Eine Notwendigkeit freiwilliger Kompensationsmaßnahmen sieht er nicht, schlägt der Fraktion jedoch vor, einen entsprechenden Antrag einzureichen, der dann in der nächsten Fachausschusssitzung zu beraten sein würde.

Beschlussvorschlag:

Der Umwelt- und Planungsausschuss fasst sodann mit einer Enthaltung nachfolgenden Beschlussvorschlag:

Der Rat der Gemeinde Zetel wägt die während des öffentlichen Verfahrens nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und die aus der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen und Bedenken wie in der Anlage dieser Drucksache dargestellt ab.

Der Rat der Gemeinde Zetel beschließt die Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 95 "ehemals Sonderpostenmarkt Meinex", bestehend aus Planzeichnung und Begründung, als Satzung.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13 a BauGB nach Satzungsbeschluss an die Darstellung als eingeschränktes Gewerbegebiet angepasst.

zu 6

Erstellung eines Einzelhandelsgutachten
Vorlage: 012/2014

Protokoll:

Bürgermeister Lauxtermann erläutert vorliegende Beschlussvorlage. Er weist daraufhin, dass die letzte Anpassung des vorhandenen Einzelhandelsgutachtens im Jahre 2006 erfolgt ist. Dieses Gutachten wurde jedoch nie förmlich beschlossen, jedoch dennoch konsequent umgesetzt. Das Einzelhandelsgutachten wäre jedoch rechtlich nur durchzuhalten, wenn es auch förmlich beschlossen wäre. Vor einem solchen Beschluss sollte es auf den neusten Stand gebracht werden, um auch die demografischen Entwicklungen, die sich jetzt immer deutlicher abzeichnen, mit einbringen zu können. Es sind zwar relativ teure Gutachten, doch hält er die Mittel für gut angelegt, zumal ein solches Gutachten als Arbeitsgrundlage für die Verwaltung benötigt wird. Haushaltsmittel stehen, wie er auf Anfrage des Beigeordneten Meyer mitteilt, zur Verfügung. Das Auftaktgespräch wird, wie er ergänzend auf Anfrage des Ratsmitgliedes Konrad mitteilt, zunächst verwaltungsseitig geführt, doch wird das Konzept zur Erstellung eines Einzelhandelsgutachtens von dem zu beauftragenden Büro im Fachausschuss vorzustellen sein.

Ratsmitglied Eilers weist daraufhin, dass zu beschließende Angebot sei deshalb wesentlich preiswerter, weil die Firma bereits das vorliegende Einzelhandelsgutachten erstellt hat und möglicherweise in Teilen darauf zugreifen kann. Andere Bieter wären somit benachteiligt, sodass er es begrüßt hätte, wenn auch diesen das Gutachten zur Verfügung gestellt worden wäre, um so eine Gleichbehandlung zu erzielen. Auch Beigeordneter Mondorf betont, dass die Firma BBE unter den genannten Voraussetzungen bessere Bedingungen für eine Angebotsabgabe hat. Damit sind im Grunde die anderen abgefragten Firmen von vornherein ausgeschlossen. Erster Gemeinderat Hoinke weist daraufhin, dass bei der Ermittlung des Auftragsvolumens die Größe des zu untersuchenden Ortes als Grundlage gilt. Die unterschiedlichen Kosten sind seiner Meinung nach eher in der Struktur des Gutachtens zu sehen, zumal es sich bei den Grundlagenda-

ten, die BBE 2004 und 2006 für ihr Gutachten verwendet hat, um altes Material handelt. Dieses kann nicht ohne erneute Prüfung verwertet werden. Fremdfirmen könnten nach seiner Auffassung von dem inzwischen veralteten Material nicht profitieren.

Beschlussvorschlag:

Der Umwelt- und Planungsausschuss fasst sodann einstimmig nachfolgenden Beschlussvorschlag:

Der Auftrag zur Erstellung eines Einzelhandelsgutachten wird der Fa. BBE Hamburg zum Angebotspreis von 11.120,55 € erteilt.

Nach Ermittlung der Grunddaten für das Gutachten sind diese zunächst in einem Arbeitskreis bestehend aus Mitgliedern des Rates, der Verwaltung und ggfs. Vertretern der Einzelhandelsverbände zu bewerten.

zu 7

Anfragen und Mitteilungen

Protokoll:

1. Erster Gemeinderat Hoinke teilt mit, dass ein Antrag auf Fördermittel zur Anlage einer Streuobstwiese neben dem Neubaugebiet "Bohlenberge" an die Bingo-Lotto-Stiftung gestellt wurde. Es soll eine Streuobstwiese zur Größe von etwa 2000 qm zwischen dem Multifunktionsplatz und dem Neubaugebiet angelegt werden, in dem 18 Obstbäume gepflanzt und eine Blumenwiese angelegt werden.

zu 8

Durchführung der Einwohnerfragestunde

Protokoll:

Ausschussvorsitzender Pauluschke unterbricht die Sitzung zur Durchführung der Einwohnerfragestunde.

Protokollführer

Lauxtermann
Bürgermeister