

NIEDERSCHRIFT

Körperschaft:	Gemeinde Bad Zwischenahn		
Gremium	Planungs- und Umweltausschuss		
Sitzung am:	Montag, 08.03.2010		
Sitzungsort:	Haus Brandstätter, Kuppelsaal, Am Brink 5,		
Sitzungsbeginn:	17:00 Uhr	Sitzungsende:	19:50 Uhr

TEILNEHMERVERZEICHNIS

Sitzungsteilnehmer:

Ausschussvorsitzender

Herr Hermann Peters CDU

Ausschussmitglieder

Herr Heinrich Behrens CDU

Frau Annegret Bohlen SPD

Herr Detlef Dierks SPD

für AM Meyer und zugleich beratendes
Mitglied als Vorsitzender des StruV

Herr Jochen Finke CDU

Herr Karl-Heinz Hinrichs SPD

Frau Manuela Imkeit SPD

Herr Bernd Janßen FDP

ab 18:30 Uhr

Frau Petra Müller GRÜNE

Herr Stefan Pfeiffer CDU

für AM Frau Bruns, ab 17:05 Uhr

Frau Barbara Woltmann CDU

ab 17:10 Uhr

Grundmandatsinhaber

Herr Egon Oetjen UWG

Verwaltung

Herr Bürgermeister Dr. Arno Schilling

Herr Carsten Meyer

Herr Andreas Gronde

Frau Bärbel Nienaber

Herr Heiko Lindemann

zugleich als Protokollführer

weitere hinzugezogene Personen

Herr Dipl.-Ing. Weydringer, für die Fa. Thalen Consult GmbH zu TOP 4

Herr Dipl.-Ing. Hearn, Thalen Consult GmbH zu TOP 4

Frau Dipl.-Ing. Zayko, Thalen Consult GmbH zu TOP 4

Herr Dipl.-Ing. Janssen, NWP Planungsgesellschaft zu TOP 8

entschuldigt fehlen:

Ausschussmitglieder

Frau Maria Bruns CDU

Herr Dietmar Meyer SPD

Tagesordnung:

Seite:

Öffentlicher Teil

- | | | |
|------|--|---|
| 1. | Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung | 3 |
| 2. | Genehmigung der Niederschrift vom 11.02.2010 und 16.02.2010 | 3 |
| 3. | Bericht der Verwaltung | 3 |
| 4. | Bebauungsplan Nr. 146 - Baufachmarkt Bad Zwischenahn/Edewechter Straße -
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB))
hier: Aufstellungsbeschluss sowie Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung
Vorlage: BV/2010/021 | 3 |
| 5. | Anfragen und Hinweise | 6 |
| 6. | Einwohnerfragestunde | 6 |
| 6.1. | Bebauungsplan Nr. 146 - SO Baufachmarkt Bad Zwischenahn/Edewechter Straße - | 6 |

Nicht öffentlicher Teil

Öffentlicher Teil

1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung

Es werden einstimmig festgestellt:

- a) die rechtzeitige Übersendung der Tagesordnung,
- b) die Beschlussfähigkeit,
- c) die Tagesordnung, wie sie zu Beginn der Niederschrift aufgeführt ist.

2 Genehmigung der Niederschrift vom 11.02.2010 und 16.02.2010

Die Niederschriften werden einstimmig genehmigt.

- I, 61 -

3 Bericht der Verwaltung

Keine Berichtspunkte.

4 Bebauungsplan Nr. 146 - Baufachmarkt Bad Zwischenahn/Edewechter Straße - (Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB)) hier: Aufstellungsbeschluss sowie Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung Vorlage: BV/2010/021

AV Peters begrüßt zu diesem TOP die Vertreter des Planungsbüros Thalen Consult GmbH, Herrn Dipl.-Ing. Weydringer, Herrn Dipl.-Ing. Hearn und Frau Dipl.-Ing. Zayko.

AL Gronde führt zunächst anhand der Beschlussvorlage in die Thematik ein. Er weist darauf hin, dass den Ausschussmitgliedern die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplanentwurf nachgesandt worden seien. Zum Bauleitplanverfahren teilt er mit, dass im Rahmen der öffentlichen Auslegung die Durchführung einer Einwohnerinformationsversammlung vorgesehen sei. Damit sei eine breite Beteiligung der Öffentlichkeit gewährleistet.

Anschließend stellt Herr Dipl.-Ing. Weydringer ausführlich die Inhalte des Bebauungsplanentwurfes sowie die Konzeptplanung für den Bau- und Gartenfachmarkt vor. Er führt aus, dass die verkehrliche Erschließung des Bau- und Gartenfachmarktes von der Landesstraße „Edewechter Straße“ aus erfolge. Dafür sei eine Linksabbiegespur vorgesehen. Da eine direkte private Zufahrt von der Landesstraße nicht möglich sei, sehe die Planung eine von der „Edewechter Straße“ abgehende ca. 20 m lange Stichstraße, die als Gemeindestraße zu widmen sei, vor. Die Erschließung sei bereits mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr abgestimmt worden. In einem zwischen der Firma Ziese und der Gemeinde noch abzuschließenden Erschließungsvertrag würden die näheren Einzelheiten geregelt werden.

Danach erläutert Herr Dipl.-Ing. Weydringer anhand eines Lageplanes den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes. Dieser umfasse im östlichen Bereich auch eine ca. 1.250 qm große Teilfläche, die derzeit noch als Baumschulfläche genutzt werde. Hier würden derzeit die Grunderwerbsverhandlungen geführt. Eine grundsätzliche Verkaufsbereitschaft habe der Grundstückseigentümer bereits signalisiert. Weiterhin erläutert er anhand entsprechender Pläne die Anordnung des geplanten Gebäu-

des und der notwendigen Kfz-Einstellplätze. Er gibt dabei an, dass ca. 6.000 qm mit Hochbauten überdeckt würden. Die überbaute Fläche beinhalte den Baufachmarkt, den Gartenfachmarkt und eine an den Gartenfachmarkt angeschlossene überdachte Ausstellungsfläche. Daran angegliedert werde eine zur „Edewechter Straße“ ausgerichtete eingezäunte Freifläche für Ausstellungszwecke. Insgesamt sei eine Verkaufsfläche von ca. 5.660 qm vorgesehen.

Bei der Anzahl der notwendigen Kfz-Einstellplätze gehe man von einem Einstellplatz je 35 qm Verkaufsnutzfläche aus. Da ein Baumarkt einen geringeren Besucherverkehr verursache als ein Verbrauchermarkt, werde von dem nach den Richtzahlen vorgesehenen Höchstmaß (1 Einstellplatz je 30 qm Verkaufsnutzfläche) abgewichen. Man liege jedoch noch über dem Mindestmaß (1 Stellplatz je 40 qm Verkaufsnutzfläche). Der sich daraus ergebene Stellplatzbedarf von ca. 160 Stellplätzen könne auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden. Zur Begrünung der Stellplatzanlage sei je 8 Stellplätze ein Grünbeet zur Größe eines Stellplatzes im Bebauungsplan vorgesehen.

Herr Dipl.-Ing. Weydringer führt zu den weiteren Eingrünungsmaßnahmen aus, dass entlang der „Edewechter Straße“ die Anpflanzung von Straßenbäumen in Form von Eichen vorgesehen sei. Weiterhin seien entlang der südlichen und teilweise entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen 2 m breite Grünstreifen vorgesehen.

Zur Objektplanung selber teilt Herr Dipl.-Ing. Weydringer mit, dass ein funktionsorientiertes Gebäude in Stahlbetonskelettbauweise vorgesehen sei. Die Überdachung der Ausstellungsfläche sei als Glasdach vorgesehen, das als Gestaltungselement in kleine Satteldächer gegliedert werde. Die Gebäudelänge betrage ca. 120 m. Bei der Höhe bleibe man mit 9,50 m hinter den im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen 10 m Gebäudehöhe zurück. An der „Edewechter Straße“ sei im Bereich der Grundstückszufahrt ein Werbepylon mit einer Höhe von 8,50 m vorgesehen.

Herr Dipl.-Ing. Weydringer führt zur Grundstücksversegelung aus, dass das Grundstück ehemals von einer Spedition als LKW-Abstellfläche genutzt worden sei und daher zu 95 % versiegelt sei. Der Bebauungsplanentwurf sehe eine Grundflächenzahl von 0,8 vor, so dass sich der Versiegelungsgrad im Vergleich zum Bestand verringern werde.

Weiterhin erläutert er, dass die vom geplanten Bau- und Gartenfachmarkt bzw. insbesondere durch die gewerblichen Verkehre zu erwartenden Immissionen von einem Schallschutzgutachter untersucht worden seien. Immissionsschutzrechtliche Konflikte seien demnach nicht zu erwarten. Das Gutachten werde Bestandteil der Planunterlagen.

Zur Frage der Verträglichkeit des Vorhabens aus der Sicht der Raumordnung weist Herr Dipl.-Ing. Weydringer darauf hin, dass es sich um eine Betriebsverlegung handeln werde. Der derzeitige Standort an der „Mühlenstraße“ mit einer Verkaufsfläche von ca. 450 bis 500 qm werde aufgegeben, da man dort im Ortskern nicht die Erweiterungsmöglichkeiten habe, wie nun an dem neuen Standort am Ortsrand. Eine von der Fa. Ziese in Auftrag gegebene Machbarkeitsstudie belege, dass keine Marktverdrängung zu erwarten sei, zumal mit dem RWG-Baumarkt lediglich ein weiterer Baumarkt im Ort Bad Zwischenahn bestehe, der auch vom Sortiment her anders ausgerichtet sei als der geplante Bau- und Gartenfachmarkt.

Abschließend führt Herr Dipl.-Ing. Weydringer aus, dass im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes (Darstellung eines Sondergebietes) erfolgen werde.

Auf eine Frage von AV Peters antwortet Herr Dipl.-Ing. Weydringer, dass die „Borsigstraße“ mit einem Poller abgegrenzt werde, sodass eine verkehrliche Erschließung des Bauvorhabens über die „Borsigstraße“ nur für Fußgänger und Fahrradfahrer möglich sei. Begründet werde dieses damit, dass man Lärmkonflikte für den Bereich „Borsigstraße/An den Käm-

pen“ und Schleichverkehre über die Straße „An den Kämpfen“ vermeiden möchte. Weiterhin handele es sich um eine verkehrabhängig geschaltete Ampelanlage. Dieses bedeute, dass vor der Ampel „An den Kämpfen“ stehende Fahrzeuge dazu führen, dass die Rotphasen auf der Hauptfahrtrichtung „Edewechter Straße“ zunehmen würden. Dieses sollte vermieden werden.

AM Dierks begrüßt die verkehrliche Erschließung über die „Edewechter Straße“, auch wenn die Anbindung sehr Nahe am Kreuzungsbereich „Edewechter Straße/An den Kämpfen“ liegen würde. Die dort vorhandene Ampelanlage würde aber auch zu einer Reduzierung der Geschwindigkeit führen.

AM Dierks spricht an, dass anlässlich dieses Vorhabens noch einmal geprüft werden sollte, ob eine Einstufung als geschlossene Ortschaft (gelbe Schilder) möglich sei. Zu den an der Landesstraße „Edewechter Straße“ vorhandenen Anbindungen der Straßen „Am Hahnenkamp“, „Am Lupinenberg“, „An den Kämpfen“, „Im Doorgrund“ und „Am Busch“ komme nun mit der geplanten Stichstraße zum Baumarkt noch eine weitere Anbindung hinzu. Dieses würde für die Festlegung einer geschlossenen Ortschaft für diesen Straßenabschnitt und somit für eine Reduzierung auf 50 km/h sprechen.

Hinsichtlich des entlang der Grundstücksgrenze zur Tischlerei Renken geplanten Grünstreifens gibt er zu Bedenken, dass seines Erachtens die Sicht auch auf später noch geplante Werbeanlagen der Tischlerei Renken nicht versperrt werden sollte.

AM Dierks bedauert, dass man künftig im Ort keinen Baustoffhandel mehr habe. Er fragt an, ob eine Erweiterung des geplanten Baumarktes um einen Baustoffhandel auf der angrenzenden, derzeit noch als Baumschule genutzten Fläche, möglich sei. FBL Meyer erläutert, dass dafür gegebenenfalls eine Bauleitplanung einzuleiten sei.

Auf eine weitere Frage von AM Dierks, antwortet FBL Meyer, dass die an der „Edewechter Straße“, nördlich der Straße „Am Lupinenberg“ vorhandene „Parkplatzfläche“ zwar im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes liege, eine Änderung der vorhandenen Situation im Rahmen dieser Bauleitplanung aber nicht vorgesehen sei.

Zum geplanten Werbepylon an der „Edewechter Straße“ führt FBL Meyer aus, dass dazu noch Gesprächsbedarf bestehe, zumal dieser in der sogenannten „Bauverbotszone“ liege.

GM Oetjen weist darauf hin, dass der Wendepplatz der „Borsigstraße“ für Verladetätigkeiten der Firma Renken von Bedeutung sei. Nach seiner Meinung könnte der Zulieferverkehr der Firma Renken auch von der „Edewechter Straße“ aus erfolgen.

AV Peters erteilt dazu dem im Zuhörerbereich anwesenden Herrn Michael Renken das Wort. Herr Renken führt aus, dass es für seinen Betriebsablauf störend sei, wenn die „Borsigstraße“ als weitere Zufahrtsmöglichkeit für den Baumarkt geöffnet werde, da er den Wendehammer auch weiterhin für Verladetätigkeiten benötige. Auch die Anfahrt des Zulieferverkehrs zu seinem Betrieb über die „Edewechter Straße“ bzw. über das Grundstück des Baumarktes halte er für keine gute Lösung.

Auf Nachfrage von AM Frau Müller erläutert Herr Dipl.-Ing. Weydringer die Lage des zu verrohrenden Grabens entlang der „Edewechter Straße“ und des kleineren zu erhaltenden Grabens (Entwässerungsmulde) entlang der Grenze zum Grundstück der Tischlerei Renken.

Auf eine Frage von AL Gronde antwortet Herr Dipl.-Ing. Hearn, dass die Statik des Gebäudes dafür ausgelegt werde, später eine Photovoltaikanlage nachzurüsten.

Weitere Fragen werden nicht gestellt.

Beschlussvorschlag:

1. Es wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 146 – SO Baufachmarkt Bad Zwischenahn/Edewechter Straße - (Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a Baugesetzbuch [BauGB]) für den in der **Anlage 1** gekennzeichneten Geltungsbereich beschlossen.
2. Der auf der Grundlage der vorgestellten Konzeptplanung erstellte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 146 - SO Baufachmarkt Bad Zwischenahn/Edewechter Straße - mit der dazugehörigen Begründung gutgeheißen.
3. Es wird die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 146 – SO Baufachmarkt Bad Zwischenahn/Edewechter Straße - (Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a Baugesetzbuch [BauGB]) mit der dazugehörigen Begründung beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	0
Stimmenthaltungen:	1

- 61, 66 -

5 Anfragen und Hinweise

Keine Anfragen und Hinweise.

6 Einwohnerfragestunde

6.1 Bebauungsplan Nr. 146 - SO Baufachmarkt Bad Zwischenahn/Edewechter Straße -

Ein Einwohner hat eine Nachfrage zu der verkehrlichen Erschließung des geplanten Bau- und Gartenfachmarktes, insbesondere für den LKW-Verkehr.

Herr Dipl.-Ing. Weydringer erläutert die mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr abgestimmte verkehrliche Erschließung. Eine Rechtsabbiegespur auf der neu anzulegenden Stichstraße sei zwar nicht vorgesehen, die von der „Edewechter Straße“ ausgehende 20 m lange Stichstraße zur Erschließung des Marktes sei jedoch ausreichend bemessen, um gegebenenfalls einen wartenden LKW aufzunehmen. Im Übrigen sei für den Stichweg eine 6,5 m breite Fahrbahn vorgesehen

- 61, 66 -

Nicht öffentlicher Teil

AV Peters schließt die Sitzung.

Peters
Ausschussvorsitzender

Meyer
Fachbereichsleiter

Lindemann
Protokollführer