



Niederschrift

Gremium:	Bau- und Planungsausschuss		
Sitzungsnummer:	BA 17/23	Sitzungsdatum:	04.12.2017
Sitzungsbeginn:	19:30 Uhr	Sitzungsende:	22:00 Uhr
Sitzungsraum:	Sitzungssaal im Rathaus Tornesch, Wittstocker Str. 7		

Anwesende Mitglieder

Sitzungsleitung

Herr Henry Stümer - CDU Tornesch Ausschussvorsitzender

Gremienmitglieder

Herr Karlheinz Böhmke - FDP Tornesch Ausschussmitglied (bgl.)

Frau Dr. Susanne Dohrn - SPD Tornesch Ausschussmitglied

Herr Klaus Früchtenicht - SPD Tornesch Ausschussmitglied

Herr Hans-Jürgen Jeschke - SPD Tornesch Ausschussmitglied

Herr Manfred Mörker - SPD Tornesch Ausschussmitglied

Frau Heide-Marie Plambeck - CDU Tornesch Ausschussmitglied

Herr Christopher Radon - CDU Tornesch Ausschussmitglied

Vertretung für:
Herrn Howe
Heitmann

Herr Artur Rieck - SPD Tornesch Ausschussmitglied

Verwaltung

Herr Roland Krügel - Bgm. Tornesch Bürgermeister

Frau Marion Grün - Verwaltung Tornesch Amtsleiterin

Herr Hans Krohn - Verwaltung Tornesch Verwaltungsmitarbeiter

Herr Henning Tams - Verwaltung Tornesch Verwaltungsmitarbeiter

Frau Angelika Timm - Verwaltung Tornesch Empfang

Frau Evelyn Tellkamp - Verwaltung Tornesch Protokollführerin

Gäste

Herr Peter Daniel - SPD Tornesch Gast

Herr Manfred Fäcke - SPD Tornesch Gast

Frau Verena Fischer-Neumann - SPD
Tornesch Gast

Herr Horst Lichte - SPD Tornesch Gast

Tagesordnung:

TOP	Betreff	Vorlage
Öffentlicher Teil		
1	Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit	
2	Einwohnerinnen- und Einwohnerfragestunde	
3	Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 06.11.2017	
4	Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse	
5	Bericht der Verwaltung	VO/17/250
6	Anfragen von Ausschussmitgliedern	
7	47. FNP-Änderung "Nördlich Schäferweg" Entwurfs- und Auslegungsbeschluss (erneute Auslegung)	VO/17/208
8	B-Plan 95 "Nördlich Schäferweg" Entwurfs- und Auslegungsbeschluss (erneute Auslegung)	VO/17/207
8.1	B-Plan 95 "Nördlich Schäferweg" Entwurfs- und Auslegungsbeschluss (erneute Auslegung)	VO/17/207-1
9	Tornesch am See	
9.1	Planungsgrundlage "Tornesch am See"	VO/17/254
9.2	Gestaltung des Sees und des Umfeldes	VO/17/225
9.3	Tornesch am See Entwurfsberatung und Freigabe des Rahmenkonzeptes	VO/17/247
9.4	Investorenauswahlverfahren Tornesch am See Freigabe des Aufgabenpapiers	VO/17/246
Nicht öffentlicher Teil		
10	Bericht der Verwaltung	
11	Anfragen von Ausschussmitgliedern	
12	Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts	
13	Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens (§ 36 BauGB) Neubau einer Pferde-Bewegungshalle mit Liegeboxen und Lager am Moordamm	VO/17/251
14	Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens (§ 36 BauGB) Anbau eines Mehrfamilienhauses mit Praxis in der Esinger Str.	VO/17/252

TOP 1 Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Beschluss:

Die vorgeschlagene Tagesordnung wird beschlossen.

Die Beratung und Beschlussfassung der Tagesordnungspunkte 10 - 14 in nichtöffentlicher Sitzung wird ebenfalls beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

9 Ja-Stimmen **0 Nein-Stimmen** **0 Enthaltungen**

Beratungsverlauf: Herr Stümer eröffnet die Sitzung um 19:30 h und stellt die frist- und formgerechte Einladung sowie die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest.

Er schlägt vor, in der Einwohnerinnen- und Einwohnerfragestunde keine Fragen zu den TOP'en 9.1 und 9.2 zuzulassen, sondern die Fragestunde hierzu nach TOP 9.2 noch einmal zu öffnen. Hierüber besteht Einvernehmen. Gegen die Tagesordnung werden keine Einwendungen erhoben.

TOP 2 Einwohnerinnen- und Einwohnerfragestunde

Beratungsverlauf: Es liegen keine Anfragen vor.

TOP 3 Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 06.11.2017

Beratungsverlauf: Da die Niederschrift noch nicht vorliegt, wird die Genehmigung auf die nächste Sitzung des Bau- und Planungsausschusses verschoben.

TOP 4 Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse

Beratungsverlauf: Herr Stümer teilt mit, dass in der nicht-öffentlichen Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 06.11.2017 für zwei Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen erteilt wurde.

TOP 5 Bericht der Verwaltung

Beratungsverlauf: Frau Grün trägt den schriftlich vorliegenden Bericht vor. Ergänzend berichtet sie, dass die Pflasterung vor POMM 91 zwischenzeitlich ausgetauscht wurde. Die Einmündung Elfenstieg in den Baumschulenweg wird voraussichtlich morgen, die des Bockhorn noch in dieser Woche asphaltiert.

TOP 6 Anfragen von Ausschussmitgliedern

Beratungsverlauf: Herr Rieck weist darauf hin, dass der Asphalt in der Straße Am Schützenplatz seit den Arbeiten der Telekom schlecht ist. Dies wird geprüft.

Der Fahrradweg am Kuhlenweg ist aufgrund der hohen Hecke nicht einsehbar. Außerdem ist die Markierung nicht mehr erkennbar. Hierfür ist der Landesbetrieb zuständig. Da die Ahrenloher Straße im nächsten Jahr saniert werden soll, ist hier mit keinerlei Maßnahmen vom Land zu rechnen.

Auch der Geh- und Radweg am Tennisplatz ist schadhaft. Dies wird ebenfalls überprüft.

Herr Jeschke lobt den Weihnachtsbaum vor dem Rathaus und hätte sich diesen auch vor dem AWO-Zentrum gewünscht. Dieser wird allerdings von der AWO aufgestellt.

TOP 7 47. FNP-Änderung "Nördlich Schäferweg"
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss (erneute Auslegung)

Beschluss:

1. Der Entwurf der 47. Änderung des Flächennutzungsplans "Nördlich Schäferweg" für das Gebiet östlich des Kleinen Moorwegs, westlich des Großen Moorwegs und nördlich des Schäferwegs in einer Tiefe von ca. 30 m und die Begründung wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.
2. Der Entwurf des Planes und die Begründung mit dem Umweltbericht sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die Auslegung zu benachrichtigen.
3. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB soll parallel zur Auslegung erfolgen.

Abstimmungsergebnis:		
9 Ja-Stimmen	0 Nein-Stimmen	0 Enthaltungen

Beratungsverlauf: Die TOP`e 7, 8 und 8.1 werden gemeinsam beraten.

Herr Tams erläutert die Vorlagen.

Es besteht Einigkeit im Ausschuss, den BPlan mit 4 Baufenstern, wie im ergänzenden Entwurf zu TOP 8.1 dargestellt, zu beschließen.

Herr Fruchtenicht signalisiert die Zustimmung der SPD.

Herr Stümer lässt ohne weitere Beratung abstimmen.

TOP 8 B-Plan 95 "Nördlich Schäferweg"
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss (erneute Auslegung)

Beschluss:

1. Der Entwurf und die Begründung des Bebauungsplans 95 für das Gebiet östlich des Kleinen Moorwegs, westlich des Großen Moorwegs und nördlich

des Schäferwegs in einer Tiefe von 30 m, wie aus dem anliegenden Plan ersichtlich, werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.

2. Der Entwurf des Planes und die Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die Auslegung zu benachrichtigen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB soll parallel zur Auslegung erfolgen.

Abstimmungsergebnis:		
9 Ja-Stimmen	0 Nein-Stimmen	0 Enthaltungen

Beratungsverlauf: s. TOP 7

TOP 8.1	B-Plan 95 "Nördlich Schäferweg" Entwurfs- und Auslegungsbeschluss (erneute Auslegung)
----------------	--

Beschluss:

Die Planzeichnung und die Begründung zum B-Plan 95 / 47.FNP-Ä. (Vorlage VO/17/207 und VO/17/208) wird entsprechend des Entwurfes der Planzeichnung in der Fassung vom 21.11.17 angepasst.

Abstimmungsergebnis:		
9 Ja-Stimmen	0 Nein-Stimmen	0 Enthaltungen

Beratungsverlauf: s. TOP 7

TOP 9	Tornesch am See
--------------	-----------------

TOP 9.1	Planungsgrundlage "Tornesch am See"
----------------	-------------------------------------

Beschlussvorschlag

Der Bau- und Planungsausschuss beauftragt die Verwaltung der Stadt, die am 6.11.2017 im Bauausschuss vorgestellte Expertise des Büros Zumholz und Partner in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro Polyplan als Grundlage für die weitere Planung des Sees und dessen angrenzende Bebauung zu verwenden.

Beratungsverlauf: Herr Stümer schlägt vor, über die Anträge zu den TOP'en 9.1 bis 9.3 erst nach Abschluss der wiedereröffneten Einwohnerinnen- und Einwohnerfragestunde abzustimmen. Alle Ausschussmitglieder sind hiermit einverstanden.

Herr Mörker erläutert den vorliegenden Antrag der SPD. Er skizziert die Geschichte der Planung und ist der Ansicht, dass der Entwurf des Büros Zumholz dem Ausschuss ohne erkennbaren Grund vorenthalten wurde. Dem widerspricht Herr Krügel. Herr Wuttke habe mit dem für die Seeplanung befassten Büro in Hannover nicht gut zusammengearbeitet. Außerdem seien die von Herrn Wuttke geplanten 5stöckigen Gebäude nicht verhandelbar gewesen. Aus diesem Grunde habe man das Büro Zumholz nicht mehr in Erwägung gezogen.

Herr Böhmke erläutert anhand von Rechenbeispielen, dass die Größe des Berges für die Kosten der Aushub-Abfuhr kaum relevant ist. Er weist auf die Summe von 2,1 Mio. € hin, die die Umstellung auf „Shared Space“ eine vergleichbare Stadt bei Osnabrück mit 13.300 Einwohnern gekostet hat. Die FDP favorisiert die Umgehung Baumschulenweg. Die Seeumgehung sei bereits beschlossen. Nach den Ausführungen der Fa. Polyplan kommt auch eine Bepflanzung des Seeufers mit Schilf nicht infrage. Daher lehnt die FDP den Antrag ab.

Herr Mörker weist darauf hin, dass es bereits in vielen deutschen Städten Shared Space gibt. Herr Stümer erklärt, dass nach neuesten Erkenntnissen des Bundesamtes für Straßenwesen Shared Space eine Möglichkeit zur Lösung vorhandener Verkehrsprobleme ist. Da hier aber neu gestaltet wird, sollte man gar nicht erst Probleme schaffen. Er plädiert für die Umgehung.

Herr Radon ist der Ansicht, dass die Umgehung bereits beschlossen wurde. Den von der SPD abgelehnten Berg sieht er nur als eine Gestaltungsmöglichkeit. Eine Detailplanung sollte erst im weiteren Planungsprozess erfolgen.

Er hält eine 5geschossige Bauweise nicht für ländlich. Er kritisiert außerdem, dass zwar die Anwohner vor dem Verkehr geschützt werden sollen, die Besucher der Gastronomie aber nicht.

Herr Rieck ist der Meinung, dass man mit Shared Space keinen Brennpunkt schaffen will. Dies kann durch klare Pflasterung und die Anlieferung von hinten vermieden werden. Mit der Schilfzone soll ein weitläufiges Feuchtgebiet wie in Norddeutschland üblich geschaffen werden.

Frau Dr. Dohrn ist der Ansicht, dass Autos an die Gastronomie heranfahren müssen, sonst würde diese nicht besucht. Die SPD will sich auch nicht auf Schilfbepflanzung festlegen, da man ja kein Wasserbauer ist. Für die Kosten spiele es auch keine Rolle, ob man den Aushub abfährt oder einen Berg baut und befestigt. Ein Berg gehöre nicht in die Landschaft.

Herr Böhmke sieht einen Widerspruch zwischen der geforderten Weite und der Höhe der geplanten Häuser.

Herr Krügel weist darauf hin, dass nie ein Parkhotel oder Ähnliches geplant war. Außerdem habe Frau Zumholz ein Gebiet überplant, das nicht zum Verkauf steht. Der Schilfzonenbereich müsse außerdem noch nicht geplant werden.

Frau Fischer-Neumann stellt klar, dass man die Schilfzone als notwendig für die Reinigung des Sees verstanden habe. Von der SPD gewünscht ist lediglich eine mit der Landschaft harmonisierte Bepflanzung. Die SPD strebt eine lockere Bebauung am Nordufer an, auf keinen Fall 5geschossige Bebauung.

Frau Dr. Dohrn möchte wissen, ob erst der See und dann die Bebauung erfolgen muss oder beides parallel gebaut werden kann. Laut Herrn Krohn ist parallele Bebauung möglich.

Herr Krügel erinnert daran, dass die erste Planung davon ausging, dass der zweite See zur Reinigung erforderlich sei. Durch Bodenfilterung und andere Maßnahmen sei dieser aber nicht nötig.

Herr Stümer erklärt, dass die CDU keinesfalls Shared Space will.

TOP 9.2 Gestaltung des Sees und des Umfeldes

Beschluss(empfehlung)

Um den Charakter eines Naherholungsgebiets und dem Namensgeber des Neubaugebietes sowie der Sicherheit von Familien und Kindern zu gewährleisten schlägt die CDU Fraktion folgende Änderungen zum Gestaltungsgutachten vor:

1. Die Gastronomie samt dem Platz zum Aufenthalt und der Treppenstufen zum Wasser wird an den Schäferweg verlegt. Ein möglicher Ausbau der Gastronomie um Gästezimmer soll geprüft und in die Investorenplanung einfließen.
2. Die Wohnbebauung auf dem Dreieck Ohlenhoff wird bis auf einen Weg zur Umrundung des Sees an diesen herangebaut.
3. Der Verkehr zwischen Ohlenhoff und Baumschulenweg wird zwischen der neuen Wohnbebauung und der bestehenden Gewerbebebauung entlanggeführt.

Auf Wohnhäuser zwischen See und angrenzender Parkfläche wird verzichtet.

Beratungsverlauf: Herr Radon stellt den Antrag der CDU vor.

Herr Mörker fragt, ob nördlich des Sees nur Gastronomie angesiedelt werden soll. Herr Radon bejaht dies, da die Wohnbebauung nicht durch Gastronomie gestört werden soll. Die CDU ist der Ansicht, dass Gastronomie und exklusives Wohnen einander stören.

Herr Mörker weist darauf hin, dass das Projekt nur durch den Verkauf exklusiver Grundstücke finanzierbar ist. Diese können laut Herrn Radon auch im Westen und Süden erschlossen werden. Herr Radon ist der Ansicht, dass die Finanzierung von vornherein hätte mitgeplant werden müssen.

Herr Krügel erklärt, dass die Finanzierung gesichert war, man aber nun einen neuen Kindergarten bauen müssen.

Für Frau Dr. Dohrn gilt es, sich zwischen zwei Modellen zu entscheiden, einem naturnahen See oder einem „Architektensee“ und einer Gastronomie als Solitär, zu der man extra hinfahren muss, und einem städtischen Treffpunkt.

Herr Stümer ist der Ansicht, dass in Tornesch gerade eine gehobene Gastronomie fehlt.

Frau Fischer-Neumann hält den im Norden geplanten Parkplatz nicht für städtisch.

TOP 2 Fortsetzung der Einwohnerinnen- und Einwohnerfragestunde

Beratungsverlauf: Herr Stümer eröffnet die Einwohnerinnen- und Einwohnerfragestunde zu Fragen zu den TOP'en 9.1 und 9.2.

Frau Nordbeck kritisiert, dass noch nicht einmal grundsätzliche Fragen geklärt sind. Die Gestaltung des Sees sollte Aufgabe des Seeplaners sein. Sie kritisiert, dass das attraktivste Grundstück nach dem Vorschlag der CDU für einen Gastro-Betrieb vorgesehen sein soll. Den Vorschlag der CDU, den Verkehr aus dem Baumschulenweg herauszuholen, hält sie für gut. Durch „Shared space“ würde man einen Chaos-Punkt erst schaffen. Sie fordert eine für Tornesch angemessene Lösung.

Herr Mörker gibt zu bedenken, dass eine Umgehungsstraße erst gebaut werden müsste.

Herr Krüger weist auf den Beschluss des Ausschusses hin, dass der See komplett umgehbar sein muss. Nun würden immer wieder Pläne mit Ufer-Bebauung vorgelegt. Der Bürger fühle sich auf den Arm genommen.

Herr Mörker gibt ihm Recht, aber über die See-Umgehung besteht im Ausschuss Konsens.

Herr Kaiser zeigt sich erschrocken darüber, dass seit 2009 ohne erkennbare Ergebnisse an dem See geplant werde und der SPD-Vorschlag von Frau Fischer-Neumann selbst wieder auseinandergenommen werde.

Herr Rieck weist darauf hin, dass man vom Büro Zumholz nur einen Plan bekommen habe, der 1. nur Skizze sein soll und 2. zwei Jahre alt ist.

Frau Fischer weist darauf hin, dass sich im Märchenviertel größtenteils Seniorenwohnungen befinden. Aus diesem Grunde bevorzugt sie den Plan der CDU.

Herr Kruse sieht den Baumschulenweg als eine Hauptdurchgangsstraße und möchte wissen, wo dann z.B. Bewohner des Großen Moorweges zu den Geschäften am Ohlenhoff fahren sollen.

Herr Grönwald sieht seit dem Bau des Ohlenhoff vor 8 oder 9 Jahren eine erhebliche Belastung für die Bewohner des Baumschulenweges.

Herrn Glenewinkel ängstigt die Vorstellung vor dem Bau eines Badesees. Er kritisiert ebenfalls die Gastronomie auf dem besten Grundstück.

Herr Mörker ist der Ansicht, dass Gastronomie auch Flanierpublikum braucht.

Herr Krüger erkundigt sich nach dem Parkplatz auf städtischem Grundstück. Dieser soll laut Herrn Krügel 800 m² groß werden und ist nicht so groß, wie er auf dem Plan wirkt.

Beschluss(empfehlung)

Die Variante 1A / 1B des vorliegenden Entwurfes zum Rahmenkonzept wird gebilligt.

Beratungsverlauf: Herr Krügel erklärt, dass die Verwaltung die Vorschläge der SPD und der CDU „aufeinandergelegt“ hat, um einen Kompromissvorschlag aus den Plänen von Herrn Wuttke und Dr. Wagner zu erarbeiten. Die 18 möglichen Investoren sollten mit vorgegebenem Rahmen selbst weiterplanen.

Herr Tams stellt den Plan der Verwaltung vor.

Eine Anwohnerin bemängelt, dass bei Wohnbebauung im Norden kaum noch Grünflächen vorhanden wären. Sie möchte wissen, ob die Fläche, die für den Berg vorgesehen ist, auch bebaut werden könnte. Diese soll aber auf jeden Fall als Grünfläche ausgewiesen werden. Wie die Bauflächen ausgenutzt werden, bestimmt der Investor.

Herr Stümer unterbricht die Sitzung um 21:25 h für eine Beratung innerhalb der Fraktionen. Die Sitzung wird um 21:40 h fortgesetzt.

Herr Mörker schlägt vor, den Plan der Verwaltung als Beratungsgrundlage mit in die Fraktionen zu nehmen. Die SPD möchte folgende Änderungen: Baufeld A soll näher an die Straße, die geplanten öffentlichen Stellplätze sollen als Stellplätze für die Wohnbebauung mit einbezogen werden. Das Baufeld A soll dichter an den See. Die Gastronomie ist im Baufeld A anzusiedeln mit einer Umfahrung.

Herr Radon teilt die Forderungen der CDU-Fraktion mit: Die Wohnbebauung im Baufeld B soll näher an die Straße, im BPlan wird eine höchstens 3geschossige Bauweise festgeschrieben. Der Investor soll über die Lage der Gastronomie entscheiden.

Die FDP stimmt laut Herrn Böhmke der Umfahrung und der Gastronomie im Baufeld A zu.

Herr Mörker bekräftigt, dass die SPD nur mit Gastronomie im Baufeld A einverstanden ist, Frau Plambeck widerspricht dem für die CDU.

Es besteht Einvernehmen, die Abstimmung auf die Ausschusssitzung am 15.01.2018 zu vertagen.

Beschluss(empfehlung)

Der Bau- und Planungsausschuss billigt das im Rahmen des Investorenauswahlverfahrens erstellte Aufgabenpapier und stimmt dem anschließenden Start der Bewerbungsphase im Investorenauswahlverfahren zu.

Beratungsverlauf: Die Beratung und Beschlussfassung wird einvernehmlich auf den 15.01.2018 vertagt.

Herr Stümer schließt den öffentlichen Teil der Sitzung um 21:50 h.

Tornesch, den 07.02.2018

Henry Stümer
Vorsitzende(r)

Evelyn Tellkamp
Protokollführer(in)