

Protokoll
der öffentlichen Sitzung Planungs- u. Bauausschusses der Gemeinde Felde
am Donnerstag, den 15.06.17 19.30 Uhr, Gemeindezentrum

Zu TOP 1: Eröffnung

Teilnehmer: Hr. Schodt

Hr. Malzahn

Hr. Barz

Frau Geve

Frau Wittbrodt

verspätet : Hr. Jacobsen

Gäste : Hr. Groth, Planungsbüro GRzwo,
Hr. Marten, Hr. Menking, EDEKA, Herr Janns, Arch. EDEKA,
Herr Janssen,KN

GV, Ausschussvors. : Hr. Sebelin, Hr. Brockmann, Fr. Bgm Paulsen

Protokollführung: B. Wittbrodt

Zu TOP 2:

Genehmigung der geänderten Tagesordnung einstimmig.

Tagesordnung: Top 8 Entwurf u. Auslegungsbeschluss entfallen

Neue einstimmig genehmigte Tagesordnung :

1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Beschlussfähigkeit und Ordnungsmäßigkeit der Einladung
2. Genehmigung der Tagesordnung
3. Mitteilungen
4. Einwohner/innen fragen
5. B- Plan 23 „ Dorfzentrum „ Sachstand und Beschlussempfehlung zum weiteren Vorgehen
6. Protokolle der Sitzungen 26.01. und 30.03.2017
7. Ökokonto, hier Sachstand, Möglichkeit zur Beschlussempfehlung
8. B-27 „ Wulfsfelder Weg 1 / Schmahlsche Tannen „
9. Hier: Vorschlag für Aufstellungsbeschluss, Beschlussvorschlag für städtebaulichen Vertrag
10. **Nicht öffentlich:** Grundstücksangelegenheiten
11. **Nicht öffentlich :** Bauvoranfragen

Zu TOP 3: Mitteilungen

Solarpark Felde: Es fand ein Treffen aller Beteiligten am 13.06. statt:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Durchführungsvertrag werden im Laufe des Verfahrens durch Planungsbüro GRZwo erarbeitet. In der 28. KW wird der Lage- u. Höhenplan erstellt.

Eine Brutvogelkartierung muss sehr kurzfristig erfolgen. Dies wird durch Dr. Hand (Büro f. Landschaftsentwicklung) in Absprache mit der UNB geschehen. Es könnte Zeitverzögerungen geben. Ansonsten sind 24 Monate veranschlagt bis Inbetriebnahme.

Ortsentwicklungsplanung beginnt mit Treffen Kontaktgruppe mit 1 Abgeordnetem je Fraktion, zusätzlich Fr. Bgmin Paulsen u. Hr. Schodt als Vorsitzender des Planungsausschusses. am 20.6.17.

und für die **Bürgerbeteiligung** steht der **20.07.17 um 19.30 im GZ** fest. Das Verfahrens muss bis Dezember abgeschlossen sein , da die Fördergelder dies Jahr ausgegeben werden sollen. Infos zum zeitlichen Ablauf und der derzeit laufenden Informationseinholung befinden sich auf der Internetseite der Gemeinde !

Zu TOP 4: **Einwohner fragen**

Herr Schneider aus dem Wiesenweg meldet Beschädigung von Straße und Knick an der Ecke Langleben. Verursacher: Baustellenverkehr für die Neubauten im Langloher Weg. Er regt an eine Tonnenbegrenzung für den Wiesenweg aufzustellen und/ oder Bauherren in den Genehmigungen auf die Notwendigkeit kleiner Anlieferfahrzeuge hinzuweisen.

Zu Top 5 :

Die Protokolle wurden genehmigt. Frau Wittbrodt, die die im Protokoll genannte Einigkeit über die Beibehaltung der Grundstücksgrenzen für die EDEKA – Planung in Zweifel zog, nimmt diesen Einwand zurück, da der Rückbau des Gebäudes als Folge in Aussicht gestellt wurde.

Zu Top 6:

Hr. Schodt verliest die Planungsgrundsätze bezogen auf Amtsgebäude und Verzahnung mit Edeka, die durch Allianz und Grüne getragen werden.

Herr Jöhnck regt an, die Diskussion nur EDEKA- relevante Punkte der Planung zu reduzieren. Nach Vorstellung der Planunterlagen bleiben folgende Punkte kritisch:

Das Gebäude ragt mit einem Dreieck 16 x 32 m in die Maßnahmenfläche der Wischsenke, die durch den alten Zaun markiert wurde. Es wird von Fr. Wittbrodt angeregt, die Personalraumspace in das weniger kritische Dreieck am Hasselrader Weg zu verlegen.

Herr Malzahn unterstützt die weitestgehende Erhaltung der gewachsenen Abgrenzung zum Ortsteil Hasselrade. Hr. Sebelin erfragt die bekannt gewordenen UNB - Bedenken bei Hr. Groth. Dieser sollte baldmöglichst das Gespräch aufnehmen. Bei Forderung der UNB zu erhöhtem Ausgleich sei es evtl. möglich vom begründeten Flächennutzungsplan abzuweichen. Dies wird von Hr. Barz voll unterstützt, ebenso von Hr. Sebelin als Möglichkeit in Betracht gezogen.

Hr. Groth schlägt vor durch Verlegen der Personalstellplätze hinter den Markt in anderer Richtung Platz zu finden. Daraufhin werden Bedenken der EDEKA zur Verknappung des Minimalgrüns geäußert. Frau Wittbrodt ermutigt die Bgm und den Finanzausschussvorsitzenden zeitlich dringend die Ankaufverhandlungen fortzusetzen, damit der bezweifelte Zuerwerb für EDEKA kein Problem mehr darstellen sollte. Ein Weiterverkauf von der Gemeinde an Edeka wäre kurzfristig machbar. EDEKA erklärt, dass ihrer Meinung nach kein weiterer Grundstücksbedarf bestünde.

Die fußläufigen Verbindungen unter den Gebäuden und sichere Querung der Parkplätze von der Dorfstraße kommend, werden von Frau Greve und Frau Wittbrodt vermisst.

Herr Menking könnte sich einen Fußweg statt Knicks an der Ostgrenze vorstellen. Herr Janns hält eine Querung vor Schaufenstern der Geschäfte im Altbau für möglich. Hier soll die Planung im Lageplan überarbeitet werden.

Fahrradstände sollen unter einem Vordach vor der Marktfassade platziert werden, wo der Fußweg in Verlängerung des Dorfplatzes entlang des Hasselrader Weges nun in 2m Breite entlang laufen soll.

Der Schallschutz bei der Anlieferung wird durch Einhausen erreicht. Leider steht das Gebäude nicht in der Bauflucht vom Altbau, sodass das Gebäude hoch aufragt. Herr Janns berichtet von 4m hohen Fenstern und 2m Dachblende, dies sei für die Großzügigkeit im Raum schön. Eine Dachbegrünung wird aus wirtschaftlichen Gründen abgelehnt. Die Höhe stößt auf befremden, da das Gebäude im Ganzen die Firsthöhe des Altbaus als Traufhöhe aufweist.

Die Lage des Bäckers am Dorfplatz wird gewünscht. Hier bleibt Hr. Menking beharrlich bei der Lage im neuen Gebäude.

Daraufhin schlägt Frau Wittbrodt eine Öffnung des Cafes zur Wisch und auch ruhigere Plätze mit Aussicht vor.

Eine gut erreichbare barrierefreie Kundentoilette steht am Cafe zur Verfügung.

Außerhalb der Öffnungszeit könnten Amt oder Gastronomiebetriebe dies liefern.

Eine Zuwegung zur Baufläche der Wisch ist noch nicht gezeichnet. Frau Wittbrodt fragt, ob dann die Stellplätze noch ausreichen. Dies wird von den Planern zugesagt.

Die Fortführung der Straßenbreite- wie vereinbart ist nicht ersichtlich. Herr Groth wird das B-Plangebiet bis zur Baustraße verlängern müssen, weil die Forderung der Gemeinde zur Straßenverbreiterung dargestellt sein muss (Inhalt des Vertrages).

Die Zufahrt zum Grundstück hinter den Künstlertürmen ist nicht wie abgesprochen gezeichnet worden, erläutert Bgm Paulsen.

Die Umweltverträglichkeitsprüfung , das notwendige Lärmgutachten werden von Edeka getragen, ebenso die Kosten für den vorhabenbezogenen B- Plan.

Herr Schodt weist auf die Darlegung konkreter Maßnahmen hinsichtlich der zukünftigen Nutzung des Altgebäudes hin. Diese sind mit der gleichen Intensität zu verfolgen, wie der Neubau des zukünftigen Edeka- Gebäudes.

Der Ausschuss empfiehlt der GV

- Festhalten an einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan.
- Optimierung am Objekt zur Minimierung des Eingriffs in die Maßnahmenfläche
- Sollte dies aufgrund einer ausführlichen Begründung hinsichtlich von notwendigen Unabwägbarkeiten nicht vollständig durchführbar sein, ist eine Verlegung der Senke unter ökologischen Gesichtspunkten durchzuführen.

Der Beschlussvorschlag an die GV ist einstimmig,

Zu Top 7:

Herr Jöhnck erläutert den Begriff Ökokonto. Jeder kann durch Aufwertung von geringwertigen Flächen Ökopunkte erlangen und verkaufen. Bei Ankauf von Grundstücken werden die Kosten, die durch die Aufwertung / Pflege entstehen + Aufwandsentschädigung an die Leute mit Ausgleichsforderungen weiterverkauft. Man muss aufpassen, dass die

Flächen nicht vorher verwalden. Es sind Dienstbarkeiten auf fremden Grundstücken festzulegen, damit die Ökopunkte erhalten bleiben und dem Nutzniesser zugerechnet werden.

Das Resenisser Gebiet, hat trotz Einwänden von Hr. Barz, kein Guthaben von Ökopunkten. Felde hat in Zukunft mit einer Unterdeckung zu rechnen, wenn die begonnenen Projekte umgesetzt werden.

Der Planungsausschuss empfiehlt der GV grundsätzlich den Ankauf von geeigneten Flächen zur Erhöhung des Ökokontos. Die Bürgermeisterin wird ermächtigt, in der Sache mit Vorverhandlungen tätig zu werden. Mit den erzielten Ergebnissen werden sich die zuständigen Gremien befassen.

Der Beschlussvorschlag an die GV ist einstimmig.

Zu Top 8:

Herr Groth erläutert den Vorentwurf zum B- Plan 27.

Über das Heckloch im Knick wird ein zusätzliches Baugrundstück und die Beweidungsfläche der Wippenniederung erschlossen.

Eingeschossiges EFH mit Steildach 28-48°, 0,2 GRZ und GH 9,0 m sind angedacht. Frau Wittbrodt regt an, die Traufhöhe auf 3,60m zu beschränken, damit keine Staffelgeschosse entstehen, die in der Höhe dem Standort nicht angemessen wären.

Herr Jöhnck ergänzt den Text im städtebaulichen Vertrag, der sämtliche Kosten dem Verursacher zuschlägt, um den Passus der Dienstbarkeit für die Ökopunkte zu Gunsten der Gemeinde eintragen zu lassen.

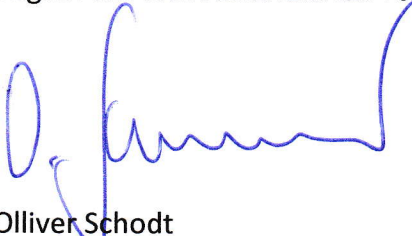
Eine Querung des Geländes sollte zugelassen werden.

Der Planungsausschuss empfiehlt der GV den Beschluss zur Aufstellung dieses vorhabenbezogenen B- Plans Nr. 27 zu fassen und dem Städtebaulichen Vertrag in vorliegender Form zuzustimmen.

Der Beschlussvorschlag an die GV ist einstimmig.

Zu Top 9: Verschiedenes: es liegt nichts vor

Beginn des nicht öffentlichen Teils.



Olliver Schodt
Vorsitzender



Birgit Wittbrodt
Protokollführerin