

GEMEINDE LOTTE

Der Bürgermeister

B E S C H L U S S

aus der Niederschrift der 15. Sitzung des Ausschusses für Ortsentwicklung vom 15.11.2022.

5. 47. Änderung des Flächennutzungsplanes im Ortsteil Büren, westlich der Bergstraße und nördlich des Friedhofes

hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung

(Vorlage-Nr. 18/2022 I. Ergänzung)

Ausschuss für Ortsentwicklung

15.11.2022

Rat

15.12.2022

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßt Ausschussvorsitzender Holtgrewe Herrn Reimann vom Planungsbüro Hahm.

Frau Hickmann führt kurz in die Thematik ein und übergibt anschließend das Wort an Herrn Reimann.

Herr Reimann stellt die 47. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 83 „Senioreneinrichtung Bergstraße“ in einer Power-Point-Präsentation vor. Darin erläutert er außerdem die Ergebnisse der Artenschutzprüfung und geht auf notwendige Lärmschutzmaßnahmen ein. Die Präsentation ist der Niederschrift als Anlage beigelegt.

Rh. Schwentker spricht sich dafür aus, die für das Baugebiet „Schafwinkel“ getroffenen Regelungen hinsichtlich Klimaschutz, Bauart, Heizungsversorgung, etc. auch für diesen neu aufzustellenden Bebauungsplan zu übernehmen.

Frau Hickmann weist darauf hin, dass es sich nicht um einen Regelungstatbestand handelt, der die Bauleitplanung betrifft. Diese Dinge sind vertraglich analog zum Baugebiet „Schafwinkel“ in einem Durchführungsvertrag festzulegen. Dem Investor ist diesbezüglich mitgeteilt worden, dass die in den bisherigen Baugebieten festgelegten Standards auch für dieses Baugebiet berücksichtigt werden. Der Investor hat sich bisher noch nicht verbindlich positioniert, was hiervon auch bei diesem Baukörper realisierbar ist.

Ausschussvorsitzender Holtgrewe schlägt vor, dass die Politik ihre Wünsche dem Investor frühzeitig mitteilt, so dass er diese in der weiteren Planung bereits berücksichtigen kann.

Rh. Giebel spricht sich ebenfalls dafür aus, für dieses Baugebiet ähnliche Regelungen wie für das Baugebiet „Schafwinkel“ zu fordern. Er bittet darum, dass die von Frau Hickmann angesprochene Mitteilung an den Investor und dessen Antwort hierauf der Politik bekanntzugeben, um seitens der Politik entsprechend reagieren zu können. Seitens der SPD-Fraktion bestehen städtebauliche Bedenken hinsichtlich der letztlich geplanten 4-Geschossigkeit des Gebäudes. Er erkundigt sich, inwieweit diesbezüglich mit dem Investor bereits ein Gespräch hinsichtlich einer Änderung geführt worden ist.

Frau Hickmann teilt mit, dass aus Sicht des Investors die vorgelegte Planung für erforderlich und begründbar gehalten wird, damit sie sich wirtschaftlich trägt. Bei einer Zustimmung des Ausschusses wird das Bauvorhaben in der vorgestellten Kubatur ermöglicht.

Herr Reimann betont, dass es sich um einen relativ hohen und massiven Baukörper handelt. Der Vorhabenträger hat sich aber bemüht, das Gebäude nicht als eine große plane Fläche erscheinen zu lassen. Ferner wird die randliche Eingrünung sich auch etwas dazu beitragen, den Baukörper einzubinden. Nichts desto trotz wird der Baukörper nach außen hin deutlich in Erscheinung treten.

Rh. Hörnschemeyer weist darauf hin, dass seine Fraktion die Probleme, die der Standort an der Bergstraße mit sich bringt, hinnimmt, weil es keinen besseren Standort in Büren gibt. Er regt an, über eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf der Bergstraße nachzudenken und frühzeitig Gespräche zu führen. Ferner muss aus Sicht seiner Fraktion gesichert sein, dass die Bewohner der Senioreneinrichtung eine ordentliche barrierefreie fußläufige Verbindung zum Ortszentrum von Büren vorfinden werden. Zu der geplanten Errichtung des großen 4-geschossigen Baukörpers hätte er sich zu dieser Sitzung eine Visualisierung gewünscht, um sehen zu können, wie das Gebäude beispielsweise auf den Friedhof wirkt. Er begrüßt die geplante Versickerung des auf dem Grundstück anfallenden Regenwassers. Ferner sollte aus Sicht der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen eine Regelung zur Nutzung des Regenwassers getroffen werden. Darüber hinaus sollte ein Energiekonzept entwickelt werden. Die Errichtung einer PV-Anlage ist für seine Fraktion ebenfalls eine wichtige Fragestellung. Herr Hörnschemeyer unterstützt seine Vorredner darin, dass die Dinge, die für das Baugebiet „Schafwinkel“ entwickelt worden sind, auch für diesen Bebauungsplan von Bedeutung sein sollten. Seine Fraktion vertritt die Meinung,

dass ein Holzbau entstehen sollte, da aus Klimaschutzgründen der Baustoff Holz die deutlich bessere Lösung als die Verwendung von Beton und Ziegelsteinen darstellt. Außerdem muss die Frage beantwortet werden, wie die Bewohner der Senioreneinrichtung von der Bergstraße nach Osnabrück, Wersen oder Büren kommen können.

Rh. Schwentker spricht sich ebenso wie Herr Giebel dafür aus, bevor eine Entscheidung gefällt wird, zunächst mit dem Investor über die Realisierung eines netto 3-geschossigen Baukörpers an der Bergstraße zu sprechen, Ferner könnte, wie von Herrn Hörschemeyer angeregt, eine Visualisierung der Perspektiven zur Entscheidungsfindung beitragen. Ein Beschluss über die Änderung des Flächennutzungsplanes könnte s. E. bereits in dieser Sitzung gefasst werden.

Herr Reimann teilt hierzu mit, dass der Investor sich bisher so geäußert hat, dass die geplante Baumasse erforderlich ist, um eine Wirtschaftlichkeit für dieses Vorhaben darzustellen. S. E. können unabhängig davon die vorliegenden Beschlussempfehlungen beschlossen werden, um in diesen ersten Verfahrensschritt hineinzukommen und die Stellungnahmen der Träger aufzunehmen. Parallel dazu können Gespräche mit dem Investor geführt werden, um zu der Offenlegung einen vielleicht geänderten oder in kleinen Teilen abgewandelten Entwurf weiter ins Verfahren geben zu können. Ein Stopp zum jetzigen Zeitpunkt würde für das gesamte Vorhaben einen mindestens 3-monatigen Zeitverlust bedeuten.

Aus Sicht von Rh. Hörschemeyer wirkt ein frei in der Landschaft stehendes Gebäude deutlich stärker als wenn eine Reihe hochstämmiger Bäume das Gebäude in der Erscheinungsform abmildert.

Frau Hickmann findet den Hinweis von Herrn Hörschemeyer sehr gut, weil auch sie denkt, dass die Abwägung, wo einer Heckenstruktur oder tatsächlich einem großkronigen Baum mehr Raum gegeben werden sollte, ein interessanter Punkt ist, der mit dem Investor besprochen werden sollte.

Beschlussempfehlung:

1. Die Aufstellung der 47. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lotte wird gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Das Planerfordernis wird gem. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB festgestellt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB von der Planung zu unterrichten und zur Stellungnahme aufzufordern.

Beratungsergebnis: Einstimmig, 0 Enthaltungen
