

Protokoll



Gremien	Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen Stadt Vechta
Sitzung am	Mittwoch, 28.11.2018
Sitzungsort	Burgstraße 6, 49377 Vechta
Sitzungsraum	Ratssaal im Rathaus
Sitzungsbeginn	18:00 Uhr
Sitzungsende	19:45 Uhr

Das Ergebnis der Beratung ergibt sich aus den nachfolgenden Beschlüssen.

Genehmigt und wie folgt unterschrieben

Ausschussvorsitzender : gez. Frilling

Bürgermeister : gez. Gels

Protokollführer : gez. Heuser

Teilnehmerverzeichnis

Name, Vorname	Funktion Bemerkung
---------------	-----------------------

Stimmberechtigt:

Asbrede, Maik	
Bocklage, Otto	
Frilling, Thomas	Vorsitzender
Schmedes, Florian	
Hölzen, Frank	
Kater, Kristian	
Dr. Kiene-Schockemöhle, Christa	
Lübbe, Paul	
Preuss, Frauke	
Nyhuis, Günter J.	
Dalinghaus, Claus	
Vatterodt, Ulrich	

Vertreten durch:

Höffmann, Martin wurde vertreten durch Schmedes Florian	
Niehaus, Franz-Josef wurde vertreten durch Preuss, Frauke	
Sieveke, Stephan wurde vertreten durch Dalinghaus, Claus	

Von der Verwaltung:

Gels, Helmut	Bürgermeister
Scharf, Christel	FBL III
Heuser, Wolfgang	Protokoll
Kolbeck, Johanna	Verwaltung

Tagesordnung

Öffentlicher Teil:

1. Bebauungsplan Nr. 145 - 1.Änderung „Westlich Kampgartenweg“:
Prüfung der während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
2. 77. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 150 „Gewerbe- und Industriegebiet Stukenborg-West“;
Anpassung der Grundzüge der Planung an neue städtebauliche Entwicklungen
3. Mitteilungen des Bürgermeisters
4. Einwohnerfragestunde

Um 18:00 Uhr eröffnete der Vorsitzende die Sitzung des Ausschusses für Umwelt, Planung und Bauen, begrüßte die Mitglieder, die erschienenen Zuhörer, die Vertreter der Interessengruppe Stukenborg, die Vertreter der Verwaltung sowie die Vertreter der Presse. Alsdann stellte er die ordnungsmäße Ladung und Beschlussfähigkeit fest.

In Angelegenheiten des Rates

TOP 1

Bebauungsplan Nr. 145 - 1.Änderung „Westlich Kampgartenweg“: Prüfung der während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Frau Scharf stellte die Inhalte der Planung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 145 „westlich Kampgartenweg“ vor.

Zum Verfahren erläuterte sie, dass die öffentliche Auslegung des Entwurfs vom 03.09.2018 bis zum 12.10.2018 stattgefunden habe und sie trug im Anschluss die im Rahmen des Verfahrens eingegangenen Stellungnahmen und die Abwägungsvorschläge vor.

Sie ging im Detail auf eine Anliegerstellungnahme ein, die sich auf bauordnungsrechtliche und privatrechtliche Fragestellungen zu anliegenden Grundstücken bezog. Im Rahmen des Verfahrens sei eine Überwegungsbaulast sowie ein Geh-/Fahr- und Leitungsrecht auf der bis dahin städtischen Fläche eingetragen worden, um die Erschließung der nördlich angrenzenden Grundstücke sicherzustellen. Damit sei u.a. die Erschließung der Grundstücke des Einwenders sichergestellt. Ferner sei vertraglich geregelt worden, dass die Anlieger das Recht erhalten, für ihre Grundstücke eine Zufahrt in einer Breite von vier Metern (analog zu Zufahrten von städtischen Erschließungsstraßen) hergestellt zu bekommen.

Nach Abschluss der Beratung schlägt der Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen dem Verwaltungsausschuss/Rat folgende Beschlussfassung vor:

Der Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen schlägt dem Verwaltungsausschuss/ Rat folgende Beschlussfassung vor:

Prüfung der während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Abwägungsvorschlag:

Nr. 1 EWE NETZ GmbH vom 30.08.2018, Eingang per Email am 30.08.2018	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>Im Plangebiet befinden sich Versorgungs-leitungen und Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen</p>	<p>Die Hinweise zum Leitungsbestand sowie zur Erreichbarkeit und zum Schutz der Versorgungsanlagen der EWE NETZ GmbH werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für die Leistungsträger ist ein Geh-, Fahr- und Leistungsrecht im Bebauungsplan festgesetzt worden.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH wird bei Durchführung von Baumaßnahmen rechtzeitig beteiligt.</p>
Nr. 2 Landkreis Vechta vom 09.10.2018, Eingang am 11.10.2018	
Hinsichtlich der von mir wahrzunehmenden Belange bestehen gegen den Änderungsentwurf keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Nr. 3 Telekom Deutschland GmbH vom 11.10.2018, Eingang per Email am 11.10.2018	
<p>Die Telekom wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.</p> <p>Im Baugebiet werden Verkehrsflächen nicht als öffentliche Verkehrswege gewidmet. Diese Flächen müssen aber zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen.</p> <p>Zur Sicherung der Telekommunikations-versorgung bitten wir deshalb, die im beigefügten Plan farbig gekennzeichnete Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn zu belastende Fläche festzusetzen.</p>	<p>Im Bebauungsplan ist bereits ein Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung festgesetzt (textlich und zeichnerisch), wozu die Telekom Deutschland GmbH zuzählt.</p> <p>Da die Straße bereits verkauft ist, müsste bezüglich der Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch der Eigentümer der Straßenverkehrsfläche kontaktiert werden.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Diese Kennzeichnung alleine begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung jedoch noch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit folgendem Wortlaut:</p> <p>"Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung." erfolgen.</p>	
<p>Nr. 4 Stellungnahme aus der Öffentlichkeitsbeteiligung vom 12.10.2018, Eingang am 12.10.2018</p>	
<p>Planungsanlass zur Änderung: Einleitend wird aufgeführt, dass die Änderung aufgestellt wird, um die verkehrliche Entwicklung in diesem Bereich zu ordnen. Das ist so allgemein gehalten, das man dem nicht widersprechen kann. Was hier unerwähnt bleibt ist, das der jetzige (Wieder-) Käufer des besagten Grundstückes, die „Eigentümergeinschaft Walbertstrasse“ ... letztendlich dieser Änderung initiiert bzw. propagiert hat, um ihre gewünschte PKW- Stellplatzsituation ihrem Bauvorhaben entsprechend genehmigungsfähig zu machen.</p> <p>Ziele und Zwecke der Planung: Durch die Bebauungsplanänderung soll der als öffentliche Verkehrsfläche gewidmete Straßenabschnitt in eine private Verkehrsfläche umgewandelt werden bzw. die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden. In der Änderung werden die Belange der (Grundstücks-) Anlieger sowie Rechte für Fußgänger und Radfahrer berücksichtigt. Dem ist so auch nicht zu widersprechen. Aber hier steckt der „Teufel im Detail“:</p> <p>Verkauf des Grundstückes: Die Stadt Vechta hat es versäumt, vor dem Verkauf des besagten Grundstückes, sämtliche betroffene Anlieger zu informieren bzw. vor der Abwicklung zu beteiligen. Nach dem Verkauf wurde die Einsichtnahme in den Kaufvertrag seitens der Stadt (...) verweigert, obwohl hier berechnete Interessen vorliegen, da man als Grundstücksanlieger direkt betroffen ist. Dieses gegebene Recht hätte man sich wohl erstreiten müssen. So viel zur bürgernahen Beteiligung der Stadtverwaltung.</p> <p>Baulast: Über die Eintragung der Erschließungsbaulast wurde ich dann letztendlich in Kenntnis gesetzt. In dieser Baulast wird die Zuwegung zu meinem Flurstück 78/2 auf einer Breite von 4,00 bzw. 6,00m mit Bordsteinabsenkern begrenzt (Maßgabe des beigefügten Lageplans, blau markierter Teil). In einer angefragten Stellungnahme hierzu wurde das seitens der Stadt (...) damit begründet, dass das dem zulässigen Maß für eine Zuwegung zu einer <u>öffentlichen Verkehrsfläche</u> entsprechen würde. Aber genau</p>	<p>Aus bauplanungsrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen die Bebauungsplanänderung, da diese grundsätzlich die Senkrechtaufstellung der Parkplätze zulässt.</p> <p>Die Hinweise zum Bauordnungs- und Privatrecht werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Anmerkung:</p> <p><i>Vorsorglich wurde im Rahmen des Verfahrens eine Baulast über die bis dahin städtische Fläche eingetragen. Damit ist die Erschließung der Grundstücke des Einwenders sichergestellt.</i></p> <p><i>Ferner wurde vertraglich geregelt, dass die Anlieger das Recht erhalten, für ihre Grundstücke eine Zufahrt in einer Breite von vier Metern (analog zu Zufahrten von städtischen Erschließungsstraßen) hergestellt zu bekommen.</i></p> <p><i>Die genaue Lage der jeweiligen Zufahrt wird abgestimmt. In Absprache mit den Eigentümern kann der Zufahrtsbereich von der Privatstraße auch breiter ausgeführt werden.</i></p>

das soll ja geändert werden! Und in diesem besagten Lageplan ist bereits die gewünschte PKW- Stellplatzsituation der „Eigentümergeinschaft Walbertstrasse“ dargestellt; senkrecht, direkt an die Straße angrenzend und über die gesamte Grundstücksbreite. In einem weiteren Gespräch zwischen ...- Bauaufsicht Stadt Vechta und ...- Planungsbeauftragter für mein angedachtes Wohnungsbauvorhaben, wurde mein Ansinnen, die PKW- Stellplätze genau so anzuordnen, wie auf der gegenüberliegenden Straßenseite für nicht statthaft bzw. genehmigungsfähig gehalten, auch nicht nach der Umwidmung des Straßenabschnitts zu einer privaten Verkehrsfläche. Vielmehr müsste ich mich mit dem Käufer des besagten Grundstücks einigen. Im Nachhinein wohlgemerkt!, weil das ehemals städtische Grundstück ja bereits verkauft wurde, ohne die Beteiligung aller Anlieger (wie bereits angeführt).

Hier findet definitiv eine **Ungleichbehandlung** statt, bei der ich mich benachteiligt fühle.

Dienstbarkeiten: Durch die Baulasteintragung in das Baulastenverzeichnis ist die Erschließung der anliegenden Grundstücke sichergestellt. Somit ist das öffentliche Recht geregelt und nachgewiesen. Und ich kann als Anlieger an einer öffentlichen Verkehrsfläche mein Grundstück betreten. Damit mir der Zugang zu meinem Grundstück aber nicht seitens der neuen Eigentümer vermehrt werden kann, bedarf es einer zusätzlichen zivilrechtlichen Grunddienstbarkeit, welche ins Grundbuch einzutragen ist. Dieser Sachverhalt wird (generell) im Grundstückskaufvertrag festgehalten bzw. geregelt. Eine Nachfrage beim Grundbuchamt diesbezüglich ergab, dass diese Eintragung (noch) nicht gemacht wurde bzw. noch ausstehen könnte. Bis heute liegt mir hierüber keine Bekanntgabe vor, weder vom Grundbuchamt, noch von der Stadt. Da mir die Einsichtnahme in den Kaufvertrag seitens der Stadt verwehrt wurde, weis ich auch nicht konkret, ob diese zivilrechtliche Grunddienstbarkeit wirklich geregelt ist.

Resümee: Grundsätzlich! habe ich gegen die Bebauungsplanänderung, also die Wandlung der öffentlichen Verkehrsfläche in eine private, keine Einwände. Auch finde ich es legitim seitens der „Eigentümergeinschaft Walbertstrasse“ ihre Interessen gegenüber der Stadt wahrzunehmen bzw. durchzusetzen. Was ich allerdings „verwerflich“ finde ist, dass hier mit zweierlei Maß gemessen wird. Dem Käufer wird eine Senkrechthanordnung der PKW- Stellplätze auf gesamter Grundstücksbreite gewährt, im Nachgang wohlgemerkt, weil erst dann ist es gesetzeskonform. Aber den Anliegern auf der gegenüberliegenden Straßenseite wird dieses Recht verwehrt (durch die Festlegungen in der Baulast). Auch ist es ein äußerst fragwürdiges Geschäftsgebaren seitens der Käufer, die

wissentlich ein Grundstück mit einer Baulast kaufen, **nachträglich!** an die im Vorfeld nicht beteiligten Grundstücksanlieger zu treten und anteilige Erschließungskosten einzufordern. Hierüber hätte die Stadt mit allen betroffenen Anliegern im Vorfeld des Verkaufs reden müssen. Das war aber offensichtlich nicht gewollt. Somit bitte ich den Stadtrat, der Bebauungsplanänderung Nr. 145 1. Änderung „Westlich Kampgartenweg“ solange nicht zuzustimmen, bis sichergestellt ist:

- das auch die zivilrechtlichen Grunddienstbarkeiten aller Anlieger im Grundbuch eingetragen sind
- dass alle Anlieger in gleicher Weise ihre PKW-Stellplätze bei zukünftigen bzw. bereits begonnenen Bauvorhaben senkrecht, über die gesamte Grundstücksbreite und angrenzend an die Wegefläche bzw. Fahrbahn anordnen dürfen (entsprechend der Lageplanzeichnung der Baulasteintragung, siehe Anlage).

Satzungsbeschluss:

Nach Prüfung der während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wird aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes die im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellte 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 145, „Westlich Kampgartenweg“, bestehend aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen einschließlich der dazugehörigen Begründung.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	:	9
Enthaltungen	:	3

In Angelegenheiten des Verwaltungsausschusses

TOP 2

77. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 150 „Gewerbe- und Industriegebiet Stukenborg-West“; **Anpassung der Grundzüge der Planung an neue städtebauliche Entwicklungen**

Frau Scharf führte in den Sachverhalt ein. Sie erläuterte zunächst die ursprüngliche Planung. Hier sei zunächst auf einer Fläche von ca. 110 ha eine ausschließliche Gewerbe- und Industriegebietenentwicklung mit einer neuen Anschlussstelle an die Ortsumgehung geplant gewesen. Zusammenhängende Grünzüge oder aber eine Durchlässigkeit durch den vorgesehenen Lärmschutzwall waren nicht vorgesehen. Sie wies darauf hin, dass es bereits zu diesem Zeitpunkt erste Gespräche mit den Anliegern gegeben habe. Dann stellte sie das um die Flächen eines geplanten Wohngebietes reduzierte Konzept vor, das aber bereits Grünzüge und Wegeverbindungen enthielt und erläuterte die bis dahin vorgebrachten Bedenken und Vorschläge der Interessengruppe Stukenborg.

An dieser Stelle stellte Herr Bürgermeister Gels den Antrag, die Sitzung zu unterbrechen, um den anwesenden Vertretern der Interessengruppe Stukenborg (Frau und Herr Peters sowie Herr Fragge) die Gelegenheit zu geben, sich zu äußern und ihr alternatives Entwicklungskonzept vorzustellen.

Hierüber ließ Herr Frilling abstimmen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Herr Frilling unterbrach alsdann die Sitzung.

Frau Peters stellte zunächst die Vertreter vor und schilderte die Entstehungsgeschichte der Arbeitsgruppe.

Herr Frage stellte im Anschluss das Konzept der Arbeitsgruppe im Detail vor. Ziel sei, im Nahbereich zur vorhandenen Wohnbebauung eine parkähnliche Naherholungsfläche zu entwickeln. Diese sei im Verhältnis ein geringer Teil der Gesamtfläche von 110 ha und trage zur Trennung von Wohnnutzung und Gewerbe bei. Dieser Vorschlag passe ausgezeichnet ins Gesamtkonzept, da auf dem Stukenborg ansonsten kein öffentliches Grün vorhanden sei.

Herr Peters führte weiter aus, dass die nunmehr geplante Wohnnutzung begrüßt würde aber hieraus auch die Notwendigkeit entstünde, für die zusätzlichen Menschen Ausgleichsflächen zu schaffen, auf dem Stukenborg seien keine öffentlichen Grünflächen vorhanden. Der von der Interessengruppe auf der 10 ha großen städtischen Fläche vorgesehene Grün- und Fitnessbereich wäre insbesondere auch für ältere Leute durch zwei Rundkurse gut geeignet. Die von der Stadt Vechta vorgesehene Lösung mit den 50 m Grünstreifen und der zentralen Grünfläche im Abstandsbereich zu den Bakumer Windenergieanlagen wäre zu weit entfernt.

Eine Vernetzung zum nordwestlichen Naturraum werde über eine nördlich zur geplanten Wohnbebauung geführte Wegeverbindung erreichbar.

Herr Peters wies darauf hin, dass ihm bewusst sei, dass die vorgestellte Überlegung teuer sei und schlug vor, die Verwaltung solle kreativ sein und prüfen, an welcher Stelle zu Gunsten des seiner Ansicht nach besseren Konzepts Nutzungen umgeschichtet werden können.

Nach den Ausführungen der Arbeitsgruppe wurde die Sitzung durch Herrn Frilling wieder eröffnet.

Im Anschluss fuhr Frau Scharf fort und erläuterte die Grundlagen der jetzt verfolgten Planung. Hierbei ging sie insbesondere auf die von den Gutachtern Biregio für den Landkreis Vechta und Herr Kramer für die Stadt Vechta prognostizierte Einwohnerentwicklung ein und wies darauf hin, dass auf Grundlage der durchgeführten Analyse des Stadtgebietes nur im Raum Stukenborg die Möglichkeit gegeben sei, eine zusammenhängende Fläche zu entwickeln um hier u.a. auch Flächen zur Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum zur Eigentumsbildung für breite Schichten der Bevölkerung bereitstellen zu können.

Dann erläuterte sie die Grundzüge der stadtplanerischen Konzeption – insbesondere die angedachte Verbindung der geplanten und vorhandenen Wohnbauflächen durch großzügige Grünachsen sowie die zentrale Grünfläche im Bereich der Abstandsfläche zu den Bakumer Windenergieanlagen.

Herr Heuser erläuterte ergänzend die Grünachsenkonzeption im Detail und veranschaulichte die Größenverhältnisse im Rahmen einer Gegenüberstellung der geplanten Grünflächen mit den Grünverbindungen und Parkbereichen im Hochzeitswald in Vechta-West.

Abschließend wurden von Frau Scharf die beiden Konzepte gegenübergestellt und sie wies darauf hin, dass der Entwurf der Stadt Vechta bereits in vielen Punkten die Anregungen der Stukenborger aufgenommen habe und dass das Konzept als planerische Grundlage für eine Entwicklung des Bereichs beschlossen würde.

Herr Bürgermeister Gels betonte, dass mit dem vorgestellten Grundkonzept die Planung beginnen würde und es hätten alle Beteiligten die Möglichkeit, sich zu äußern, um am Ende eine einvernehmliche Lösung zu erhalten, die die Nachfrage insbesondere auch für bezahlbaren Wohnraum langfristig absichern könne.

Herr Kater bedankte sich im Anschluss für die Vorträge und er wies darauf hin, dass damit ein Paradigmenwechsel stattfinde – es sei richtig, auf der einzigen zusammenhängenden Fläche mehr Wohnen zu entwickeln und die Kosten hierfür niedrig zu halten. Auch die Weiterentwicklung des Gewerbegebietes an der Falkenrotter Straße sei wichtig für die Stadtentwicklung. Er regte an, dass geprüft werden solle, ob die Grünachsen – analog zum Baugebiet „Telbrake“ auch auf eine Breite von 20 m reduziert werden könnten.

Hierzu wurde von Frau Scharf ausgeführt, dass hier aufgrund der geplanten Nutzungen (Rückhaltevolumina für die Entwässerung) größere Flächen erforderlich seien und eine breitere Fläche auch die Attraktivität der Grünachsen steigern würde.

Herr Kater regte weiter an, die Wohnbebauung näher an die Trasse der 100 KV-Hochspannungsleitung heranzuführen und die dann verbleibende Restfläche als Grüngürtel zu nutzen.

Hierzu wurde von Herrn Bürgermeister Gels entgegnet, dass durch den Schutzbereich (2 x 30m zur Leitung) die Qualität der Fläche für eine Wohnbebauung gering sei – günstiger sei eine zusammenhängende Fläche. Er wies in diesem Zusammenhang nochmals auf die günstige Lage der von der Verwaltung geplanten zentralen Grünfläche hin, über die darüber hinaus eine Verbindung mit dem angrenzenden Naturraum hergestellt werden könne.

Abschließend erkundigte sich Herr Kater ob die Möglichkeit bestünde, die Kompensationsfläche des Landes (westlich der sechs Apostel) durch anzulegende Wege als Naherholungsfläche zu nutzen.

Hierzu wurde von Herrn Bürgermeister Gels geantwortet, dass diese Fragstellung mit der zuständigen Behörde abzustimmen sei.

Herr Hölzen begrüßte es, dass die Verwaltung den Bürgern Gelegenheit gegeben habe, ihre eigenen Planungen vorzustellen. Er erläuterte, dass die von der Interessengruppe Stukenborg vorgesehene Entwicklung einer zentralen Grünfläche unterhalb der 110 KV-Leitung auch im Sportausschuss als positiv bewertet wurde. Er halte die Entwicklung einer „Gewerbe-Zunge“ auf dieser Fläche für ungünstig.

Hierzu wurde von Herrn Bürgermeister Gels ausgeführt, dass durch das geplante eingeschränkte Gewerbegebiet eine Verbindung zu dem neuen Wohngebiet westlich der Ortumgehung hergestellt werden könne – durch die Anlage einer Grünfläche würde das Wohngebiet isoliert.

Im Anschluss wurden die von Herrn Hölzen weiter angesprochenen Punkte hinsichtlich der Zahl der Interessenten für das Gewerbegebiet, des in der Diskussion befindlichen interkommunalen Gewerbegebietes mit der Gemeinde Bakum und der verschiedenen genannten Plangebietsgrößen erörtert.

Herr Bürgermeister Gels führte hierzu aus, dass eine entsprechende Nachfrage nach Gewerbegrundstücken auch von ortsansässigen Betrieben vorläge, dass aber die Stadt Vechta gehalten sei, auch für weitere Nachfragezweige Flächen anbieten zu können. Hinsichtlich der gewerblich-interkommunale Planung wies er darauf hin, dass daran mitgearbeitet würde, dass es aber nicht reiche, nur zentral an der Autobahn gelegene Flächen zu entwickeln. Abschließend wies er darauf hin, dass die unterschiedlichen Plangebietsgrößen aus der im bisherigen Verfahren durchgeführten Plangebietsreduzierung resultierten.

Herr Dalinghaus bezeichnete die Abkehr von der reinen Gewerbe-/Industriegebietsplanung als notwendigen Schritt zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum. Es wies darauf hin, dass dies der wichtige Startschuss für die weitere Planung sei und die von der Interessengruppe Stukenborg vorgebrachten Bedenken im Verfahren abzarbeiten seien. Er befürwortete, dass die Bürgerinitiative bei der Planung mitgenommen werde, wies aber darauf hin, dass zusammenhängende Flächen entstehen sollten. Abschließend schlug er vor, den Beschluss dahingehend zu ergänzen, dass das Konzept „grundsätzlich“ beschlossen werde.

Hierzu wurde von Herrn Bürgermeister Gels ausgeführt, dass diese Ergänzung eingefügt werden könne – das Konzept sei aber Grundlage für die weitere Planung.

Auch von Herrn Asbrede wurde die Planung sowie die Beteiligung der Bürgerinitiative begrüßt. Bezüglich der verkehrlichen Anbindung des Plangebietes fragte er nach, ob weitere Anschlusspunkte für das Wohngebiet vorgesehen seien.

Herr Bürgermeister Gels führte hierzu aus, dass über die Straße Stukenborg bislang keine zusätzliche Anbindung vorgesehen sei, um den Verkehr aus den bestehenden Wohngebieten herauszuhalten – ob neben den beiden Brücken für den Rad- und Fußverkehr sowie der zusätzlichen Brücke für den Kfz-Verkehr eine weitere Anbindung über Bakumer Gemeindegebiet möglich ist, sei aktuell nicht vorgesehen aber langfristig nicht ausgeschlossen.

Herr Vatterodt erkundigte sich bezüglich des geplanten Nebeneinanders von Wohnen und Gewerbe danach, welche Betriebe in einem eingeschränkten Gewerbegebiet angesiedelt werden können und ob gegebenenfalls auch ein Nahversorger vorgesehen sei.

Hierzu führte Herr Bürgermeister Gels aus, dass hier kein produzierendes Gewerbe entstehen und auch kein störender Nachtbetrieb stattfinden solle. Ein Nahversorger sei nicht vorgesehen.

Im Rahmen der innerhalb des Niedersächsischen Städtetages (NST) durchgeführten Abfrage zum Thema Straßenausbaubeiträge hätten sich bis heute 50 Mitglieder beteiligt. Die Hälfte dieser 50 Kommunen gäben an, dass aktuell Debatten zu dem Thema in ihrer Kommune geführt würden. In 16 Fällen würden Veränderungen wohl auch tatsächlich ins Auge gefasst.

Das Präsidium habe sich inzwischen in seinen Sitzungen am 29.08.2018 in Salzgitter und am 20.11.2018 in Wolfsburg mit dem Thema beschäftigt. Dabei wurde deutlich, dass man an der grundsätzlichen Möglichkeit, Straßenausbaubeiträge durch eine entsprechende kommunale Satzung erheben zu können, festhalten wolle. Ein völliger Wegfall ist ohne einen dauerhaften entsprechenden Ausgleich (wie z. B. in Bayern mit jährlich 100 Mio. €) nicht denkbar. Die Geschäftsstelle wurde gebeten, in den weiteren Verhandlungen auf Erleichterungen und größere Spielräume in der Satzungsgestaltung bei einmaligen Straßenausbaubeiträgen bei folgenden Punkten zu drängen:

- Stundung,
- Ratenzahlung, Verrentung und Verzinsung,
- ggf. Schutz vor Überforderung (Deckelungsklausel) und
- ggf. der Mindestumlage.

Mit einer gesetzlichen Abschaffung der Straßenausbaubeiträge durch das Land sei derzeit nicht zu rechnen.

Schließlich sei darauf hinzuweisen, dass der bisher vielfach gewählte Weg einer Kompensation von wegfallenden Straßenausbaubeiträgen durch eine entsprechende Erhöhung der Grundsteuer zurzeit durchaus risikobehaftet sei. Durch die Entscheidung des BVerfG vom 10.04.2018 sei der Gesetzgeber gehalten bis zum 31.12.2019 ein entsprechend verfassungskonformes Gesetz auf den Weg zu bringen. Leider sei derzeit auf Bundesebene aber nicht zu erkennen, ob und wenn ja mit welchen Eckpunkten ein solches Gesetz komme. Welche Auswirkungen eine Erhöhung der Grundsteuer für Zwecke des Straßenbaus auf den einzelnen Steuerzahler habe, ist deshalb aktuell nicht vorherzusagen.

Für eine sachgerechte Einschätzung werde deshalb empfohlen, das Gesetzgebungsverfahren zu Änderung des NKAG in Niedersachsen sowie zur Reform der Grundsteuer auf Bundesebene abzuwarten.

Angesichts der Beratungen zur aktuellen Gesetzesinitiative der FDP-Fraktion im Nds. Landtag zur Abschaffung der kommunalen Satzungskompetenzen bei der Erhebung der Straßenausbaubeiträge, empfehle der NST, derzeit keine Beschlüsse in den kommunalen Gremien dazu zu fassen.

TOP 4

Einwohnerfragestunde

Herr Imbusch, Grundstückseigentümer der Walbertstraße, erkundigte sich zur Änderung des Bebauungsplanes Nr.145 warum eine Straße zuerst von der Stadt gekauft worden sei um sie dann aber wieder an private Grundstückseigentümer zu veräußern.

Herr Gels antwortete ihm, dass die Stadt Vechta es als nicht mehr notwendig angesehen habe, die Straße als Verbindungsstraße zu nutzen, auch um den von den Anwohnern befürchteten Durchgangsverkehr zu vermeiden. Hierzu sei die Straße verkauft und in eine private Verkehrsfläche umgewandelt worden. Des Weiteren wies er Herrn Imbusch darauf hin, dass er mit seinen an der Straße angrenzenden Grundstücken dieselben Zufahrtsrechte zur Straße habe, wie auch ein Anlieger an einer öffentlichen Straße. Und dies obwohl er keine Erschließungsbeiträge zahlen müsse.

Hinsichtlich der entsprechenden Berechnung von Erschließungsbeiträgen für Anlieger an einer öffentlichen Straße machte Herr Bürgermeister Gels Herrn Imbusch das Angebot, dieses mit dem zuständigen Sachbearbeiter bei der Stadt Vechta, Herrn Schöne, durchzusprechen.