

Gemeinde Jesteburg  
-Gemeindedirektor-  
FB Bauen  
20/511000.429100  
„Brettbeeskoppeln-Ost“

Jesteburg, 07.08.2017

**Vermerk über die Anliegerinformation zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.10  
„Brettbeeskoppeln-Ost“ am 02.08.2017**

**Anwesend:** Ratsmitglieder Frau B. Witte, Herr Börner, Frau Ziegert, Herr Pansegrau, Herr Glaeser  
Herr Siede, Herr Dorn, Frau Neuhaus, Herr Krug,  
Herr Thiede, Herr Gedak (beratende Mitglieder)  
Herr Brummer und Herr Richter (Planungsbüro PGN)  
Herr Höper und Frau Kirchner (Verwaltung)  
Anlieger aus den Bereichen Schaftrift, Bredbeeskoppel, Uulenlock, Koppelweg und  
Querkoppel

Frau Kirchner begrüßt alle Anwesenden und weist darauf hin, dass die heutige Veranstaltung keine offizielle Anliegerversammlung im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens darstellt, sondern vielmehr als Informations- und diskussionsveranstaltung zu sehen ist.

Die politischen Gremien der Gemeinde haben sich bereits im Jahre 2015 mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.10 „Brettbeeskoppeln-Ost“ mit dem Ziel der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und einem Anteil Sozialwohnungen auf den im Eigentum der Gemeinde befindlichen Flächen beschäftigt. Frau Kirchner erläutert die Flächen anhand eines Lageplanes.

Auf den 3 Flurstücken im südlichen Geltungsbereich waren nach der damaligen Planung 12 Reihenhäuser geplant. Im südlichen Bereich der derzeitigen unbefestigten Parkplatzfläche sollten nach dem Entwurf 2 Mehrfamilienhäuser mit jeweils 10 WE entstehen.

Im Verlauf der Planung wurde die Verwaltung beauftragt zu prüfen, ob auf der nördlichen Parkplatzfläche die Oberflächenentwässerung des Gebietes sowie von Teilen der angrenzenden Bestandsgebiete umgesetzt werden kann, da hier vom Landkreis erteilte Einleitungsgenehmigungen auslaufen. Es wurden entsprechende Gutachten, u.a. zu den Bodenverhältnissen, beauftragt. Im Ergebnis war festzustellen, dass die Anlage einer Versickerungsanlage in diesem Bereich aufgrund der Topographie nicht möglich ist. Anstelle der Versickerungsanlage wurde es jedoch als städtebaulich sinnvoll erachtet, diese am Ortseingang von Jesteburg gelegene Fläche in die Gesamtplanung einfließen zu lassen.

Das Planungsbüro PGN hat im weiteren Verlauf der Planung verschiedene Varianten für eine städtebaulich sinnvolle Nutzung der gemeindeeigenen Flächen erarbeitet und mit der Verwaltung abgestimmt. Für die favorisierte Variante ist ein Entwurf erarbeitet worden, der seitens des beauftragten Planungsbüros durch Herrn Brummer vorgestellt wird.

Frau Kirchner erläutert, dass der Vortrag des Planungsbüros einen Zeitrahmen von ca. 20 Min. in Anspruch nehmen wird. Im Anschluss soll Zeit sein, um die von den Anwesenden vorgebrachten Fragen und Anregungen zu beantworten und aufzunehmen.

Herr Brummer geht auf die planungsrechtlichen Voraussetzungen der Bebauungsplanänderung ein. Zu berücksichtigen sind die Landes- und Regionalplanungen. Desweiteren sind die Bebauungspläne aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln, soweit es sich nicht um Bebauungspläne gemäß § 13 a BauGB handelt. In diesen Fällen kann eine Berichtigung des F-Planes erfolgen.

Bei der angestrebten Änderung handelt es sich um ein Verfahren gemäß § 13 a BauGB, so dass die Darstellungen des F-Planes dem Verfahren nicht entgegenstehen.

Anhand einer Planzeichnung erläutert Herr Brummer die Festsetzungen des Entwurfes.

Der südwestliche Geltungsbereich ist als WA 2 mit einer GRZ von 0,4 und eingeschossiger Bebauung geplant. Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, durch die die Errichtung von Reihenhäusern zulässig ist. Dieser Bereich ist im derzeit gültigen Bebauungsplan bereits Wohnbaufläche mit einer GRZ von 0,3, eingeschossiger Bauweise und Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Der nördliche Geltungsbereich ist als WA 1 festgesetzt mit einer GRZ von 0,4, zweigeschossig und offener Bauweise.

Basierend auf dem vorliegenden Lärmschutzgutachten sind Lärmpegelbereiche festgesetzt.

Im südöstlichen Bereich ist eine Fläche mit besonderer Zweckbestimmung für die Anlegung öffentlicher Parkflächen und des Zufahrtbereiches geplant. Im WA sind nach

Baunutzungsverordnung Tankstellen und Läden zulässig. Dieses wurde per textlicher Festsetzungen ausgeschlossen, da es das Planungsziel der Gemeinde ist, Wohnraum zu schaffen.

Anhand eines Konzeptes „K“ erläutert Herr Brummer eine mögliche Ausnutzung des Grundstückes unter Berücksichtigung der Festsetzungen es Entwurfes.

Im süd-westlichen Bereich sind nach dem Vorschlag 10 Reihenhäuser geplant. Die Zufahrt erfolgt über die Straße Uulenlock. Eine Durchfahrt zur Querkoppel soll verhindert werden durch Aufstellung eines Pollers. Hier können lediglich Radfahrer und Fußgänger passieren.

Auf der nördlichen Fläche ist im Rahmen der Festsetzungen die Errichtung von 4 Mehrfamilienhäusern mit jeweils ca. 10 WE möglich. Die Anbindung eines dieser Gebäude könnte über die Straße Uulenlock erfolgen. Die Erschließung der drei Gebäude entlang der Schützenstraße ist über die Straße Schaftrift geplant.

Herr Brummer geht auf den vorhandenen Wall im Gebiet ein. Dieser ist im Rahmen der damaligen Erschließung aufgrund der Nutzungen in der Festhalle/Schießstand aus Lärmschutzgründen entstanden. Aufgrund des Entfalles dieser Nutzungen ist der Wall aus städteplanerischer Sicht nicht mehr erforderlich.

Frau Kirchner dankt Herrn Brummer für die Ausführungen und erteilt den anwesenden Bürgern das Wort.

Auf Nachfrage erläutert Frau Kirchner, dass die Bebauungskonzepte zum jetzigen Zeitpunkt nicht veröffentlicht werden können. Jeder interessierte Bürger kann den Entwurf der Bebauungsplanänderung mit den zugrundeliegenden Konzepten im Rathaus einsehen und sich erläutern lassen. Im Verfahren der Änderung des Bebauungsplanes wird nach voriger Bekanntmachung, auch auf der Homepage, der Bebauungsplan für einen Monat öffentlich ausgelegt. Innerhalb dieses Zeitraumes kann Jedermann Anregungen und Bedenken vorbringen.

Von einem Bürger wird der Gemeinde pure Gewinnmaximierungsabsicht, am Bedarf vorbei, vorgeworfen. Hierzu erläutert Herr Brummer, dass für die Gemeinde Jesteburg für die kommenden Jahre nach dem Wohnraumentwicklungskonzept ein Einwohnerzuwachs von 6,1 % prognostiziert wird. Bei der zu überplanenden Fläche handelt es sich um eine vorbelastete Fläche. Die Inanspruchnahme dieser Fläche schont den Außenbereich vor einer möglichen baulichen Entwicklung.

Auf Nachfrage erläutert Herr Brummer den Unterschied zwischen der offenen und geschlossenen Bauweise.

Von einem Bürger wird festgestellt, dass sich die GRZ im süd-östlichen Bereich um 33% erhöht.

Es wird bezweifelt, dass auf der Fläche unter Berücksichtigung der geplanten GRZ 12 Reihenhäuser mit einer vernünftigen Grundfläche entstehen können. Diese Anzahl ist auch Sicht des Bürgers nicht umzusetzen. Die Anzahl der Reihenhäuser müsste geringer sein.

Von mehreren Bürgern wird vorgebracht, dass in dem Bereich, insbesondere in der Straße Uulenlock, zu wenig öffentliche Stellplätze vorhanden sind. Die Wohnstraßen sind in den Abendstunden zugeparkt. Die Reihenhäuser sollten auf Vorschlag eines Anwohners ebenfalls über die Schaftrift

---

über den nördlichen Bereich erschlossen werden. Frau Kirchner merkt hierzu an, dass die Anzahl der erforderlichen Stellplätze für die einzelnen Gebäude im Rahmen der Erteilung der Genehmigung durch den Landkreis Harburg erfolgt. Die Forderung des Landkreises sind 1,3 Stellplätze je Wohneinheit.

Auf Nachfrage erläutert Herr Höper, dass Spielplätze nicht mehr gefordert werden. Die Gemeinde ist nicht verpflichtet, in diesem Bereich einen Spielplatz herzustellen.

Herr Höper berichtet, dass sich eine Wohnungsbaugesellschaft gegründet hat. Es ist noch nicht entschieden, wer die Grundstücke bebaut.

Weiter wird vorgebracht, dass der derzeitige Sandparkplatz für Zirkusveranstaltungen genutzt wird. Desweiteren werden weiterhin Parkflächen benötigt für Veranstaltungen auf der Naturbühne, im Schützenhaus, im Freibad etc. Hier wird von angrenzenden Anwohnern ein „Zukparken“ der Wohnstraßen befürchtet, wenn die Parkplatzfläche bebaut wird.

Von einem Bewohner des angrenzenden Wohngebietes wird vorgebracht, dass es bereits derzeit große Probleme mit der Oberflächenentwässerung gibt. Bei einer Bebauung und starken Versiegelung der Parkplatzfläche wird befürchtet, dass die Probleme zunehmen.

Frau Kirchner bedankt sich für die vielen Anregungen und merkt an, dass die Änderung des Bebauungsplanes im Rahmen der anschließenden öffentlichen Bauausschusssitzung behandelt wird.

Kirchner