

# Sitzungsniederschrift

Sitzungsnummer: 2

Gremium: **Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde  
Grasleben aktuell**

Datum: **Donnerstag, 12. Oktober 2017, um 17:00 Uhr**

Ort: **kl. Sitzungszimmer**



---

Sitzungsbeginn: 17:00 Uhr

Sitzungsende: 18:48 Uhr

Anwesend: Nitschke, Claudius  
Grudke, Klaus  
Jaeger, Enno  
Stabrey, Sabine  
Storm, Axel  
Thielecke, Alexander

GD Janze,  
Stv. GD Nitsche,  
SG-Angestellte Talke als Protokollführerin.  
Ratsmitglied Döring-Vogel als ZuhörerIn.

---

Ausschussvorsitzende/r

---

Gemeindedirektor  
Grasleben

---

Protokollführer/in

## Tagesordnung - Öffentliche Sitzung

- TOP 1** Eröffnung der Sitzung
- TOP 2** Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit
- TOP 3** Feststellung der Tagesordnung und der dazu vorliegenden Anträge
- TOP 4** ANH020/17 Genehmigung des Protokolls der 1. Sitzung vom 01.03.2017
- TOP 5** Einwohnerfragestunde
- TOP 6** V134/17 Erneuerung der Entwässerungsanlage im Bereich des Tennisplatzes an der Helmstedter Straße in Grasleben
- TOP 7** V143/17 Bebauungsplan In der Kohli 1. Änderung hier: Aufstellungsbeschluss sowie Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit
- TOP 8** V149/17 Bebauungsplan Parkallee a) Beschluss über die im Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB einge-gangenen Stellungnahmen b) Satzungsbeschluss und Beschluss über die Begründung gem. § 10 Abs. 1 BauGB
- TOP 9** V144/17 Verkehrsberuhigende Baumaßnahmen für das Straßennetz Mittel-, Schul- und Kirchstraße; Ergänzung des Bauprogramms
- TOP 10** V135/17 Planungen Skateranlage
- TOP 11** V152/17 Übernahme der Verwaltung der Wohnungen Walbecker Straße 10, 12, 14, 16, 72 und 74 durch die KWG
- TOP 12** Bericht der Verwaltung über wichtige Angelegenheiten
- TOP 13** Anträge und Anfragen
- TOP 14** Schließung der Sitzung

# Öffentliche Sitzung

## TOP 1 Eröffnung der Sitzung

Der Ausschussvorsitzende Claudius Nitschke begrüßt die Anwesenden und eröffnet die Sitzung.

---

## TOP 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit

Die ordnungsgemäße Ladung und die Beschlussfähigkeit werden festgestellt.

---

## TOP 3 Feststellung der Tagesordnung und der dazu vorliegenden Anträge

Die Tagesordnung wird mit 14 Tagesordnungspunkten festgestellt. Änderungsanträge zur Tagesordnung liegen nicht vor.

---

## TOP 4 Genehmigung des Protokolls der 1. Sitzung vom 01.03.2017

ANH020/17

### Beschluss

Das Protokoll Nr. 1 vom 01.03.2017 wird genehmigt.

**Abstimmungsergebnis: Einstimmig**

---

## TOP 5 Einwohnerfragestunde

Die anwesende Einwohnerin äußert sich zu TOP 7 und teilt mit, dass sie die Umwandlung des Bereiches In der Kohli in ein Mischgebiet als Fehlentscheidung ansehe, da der Wohnkomfort durch eine erhöhte Verkehrsbelastung und die Einschränkung des Sonnenlichtes beeinträchtigt und die Immobilienwerte durch die Errichtung einer Gewerbeimmobilie sinken würden. Sie fragt, warum für die Planung von Sport-Thieme nicht das Gewerbegebiet genutzt werde, da dort ebenfalls bereits Betriebsstätten der Firma vorhanden seien.

GD Janze erklärt, dass die Verwaltung den ortsansässigen Firmen bestmögliche Voraussetzung bieten möchte. Diese seien bei einer Umsetzung des Vorhabens In der Kohli gegeben, da die Firmenverwaltungsstandorte nah beieinander lägen. Er teilt darüber hinaus mit, dass im Gewerbegebiet geeignete Flächen nicht mehr vorhanden seien.

Fachbereichsleiter Nitsche ergänzt, dass aktuell nur ein Parkplatz entstehen soll. Der Bau eines Verwaltungsgebäudes soll mit der Änderung des Bebauungsplanes zwar möglich gemacht werden, sei aber in naher Zukunft nicht geplant. Logistik und Produktion seien hier generell ausgeschlossen, daher seien keine großen Beeinträchtigungen der Anwohner zu erwarten.

Er führt aus, dass sich das Verfahren aktuell im Anfangsstadium befinde und während der später folgenden öffentlichen Auslegung Bedenken seitens der Bürgerinnen und Bürger eingereicht werden könnten. Auch eine schalltechnische Untersuchung werde erfolgen. Er ergänzt, dass der alte Bebauungsplan In der Kohli bereits Verwaltungsgebäude zugelassen habe, hier ginge es nun vorrangig um die Parkplatzerrichtung. Auf Nachfrage erklärt er, dass die Firma die Planung gemäß des städtebaulichen Vertrages mit der Gemeinde selbst in Auftrag gegeben habe.

---

**TOP 6 Erneuerung der Entwässerungsanlage im Bereich des Tennisplatzes an der Helmstedter Straße in Grasleben**

V134/17

Der Ausschussvorsitzende Nitschke gibt das Wort an Herrn Nitsche, der die Verwaltungsvorlage Nr. 134 erläutert und ergänzt, dass die Waldquelle unter der Landesstraße entspringe. Auf Nachfrage erklärt er zudem, dass verschiedene Vorgehensweisen denkbar seien. Es sei theoretisch möglich, den vorhandenen Kanal in einem Berstlining-Verfahren zu verdrängen, um Platz für eine neue Verrohrung zu schaffen oder auch eine komplett neue Verrohrung zu verlegen. Welche Variante hier am sinnvollsten umsetzbar sei, werde die Planung des Ingenieurbüros ergeben.

Auf die Aussage von Ratsmitglied Storm, dass das Problem seines Erachtens schon lange bekannt und die Behebung längst kostengünstiger hätte erfolgen können, teilt Herr Nitsche mit, dass die Problematik in dieser Intensität erst jetzt bekannt geworden sei. Vor etwa zwei Jahrzehnten sei bereits ein Teil der Verrohrung erneuert worden, allerdings an anderer Stelle.

Abschließend teilt Herr Nitsche mit, dass die Entwurfsplanung in einer der kommenden Ausschusssitzungen beraten werden müsse.

**Beschluss**

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Grasleben empfiehlt dem Verwaltungsausschuss, die Entwässerungsanlage im Bereich der Tennisplätze grundsätzlich zu erneuern. Die Haushaltsmittel für die Erneuerung sollen im Haushalt 2018 zur Verfügung gestellt werden, sodass die Erneuerung in 2018 umgesetzt werden kann.

**Abstimmungsergebnis: Einstimmig**

---

**TOP 7 Bebauungsplan In der Kohli 1. Änderung hier: Aufstellungsbeschluss sowie Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit**

V143/17

Herr Nitsche erläutert die Verwaltungsvorlage Nr. 143 und teilt mit, dass zunächst 50-60 Stellflächen für PKW und in ferner Zukunft ein maximal zweigeschossiges Verwaltungsgebäude entstehen sollen. Er ergänzt, dass nach Fassen des Aufstellungsbeschlusses das Verfahren mit Bürger- und Trägerbeteiligung beginne.

Ratsmitglied Jaeger erfragt, warum bei dem Plan in Anlage 1 der Bereich der Straße L651 in den Bereich der gestrichelten Linie eingefasst sei, worauf Herr Nitsche erklärt, dass es sich hierbei um den Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe des Gebäudes handle. Ein solcher Bezugspunkt sei für spätere Baugenehmigungsverfahren durch die Bauaufsicht notwendig. Nach Nr. 2.2 Satz 4 der textlichen Festsetzungen zum Planentwurf ist der Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen die Höhenlage der Helmstedter Straße in der Straßenachse (Mitte Fahrbahn) an der Stelle des Grundstücks, die der Mitte der straßenseitigen Gebäude gegenüberliegt. Dieser Punkt sei verwendet worden, da er auch bereits für die Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Sport-Thieme, 1. Teilbereich. Die Zufahrt zu dem Parkplatz werde nicht an dieser Stelle entstehen, sondern in der Südstraße bleiben.

Die Ratsmitglieder Stabrey, Jaeger und Storm äußern, dass sie diesen Bezugspunkt als ungeeignet ansehen, da die Straße höher als das zu bebauende Gelände läge und sie befürchten, dass die tatsächliche Gebäudehöhe letztlich höher sein könne als die angegebenen 16 Meter.

Ratsmitglied Grudke weist darauf hin, dass auf der Südstraße bereits ein Gebäude mit mehreren Vollgeschossen vorhanden sei, dass vermutlich ebenfalls mehr als 10 Meter Höhe aufweist.

Ratsmitglied Stabrey spricht sich generell für das Projekt aus, findet das hier vorgeschlagene Ausmaß allerdings bedenklich. Sie stellt daraufhin den Antrag, den Bezugspunkt von der Helmstedter Straße in den Mittelpunkt der Südstraße zu ändern.

Der Ausschussvorsitzende lässt über den Antrag abstimmen:

**Abstimmungsergebnis: 3 Ja-Stimmen, 2 Enthaltungen**

Anschließend lässt der Vorsitzende über den Beschlussvorschlag inklusive der beschlossenen Änderung abstimmen.

### **Beschluss**

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Grasleben empfiehlt dem Verwaltungsausschuss unter Berücksichtigung der beschlossenen Änderung, den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes In der Kohli gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) für das in der Anlage dargestellte Gebiet in Grasleben zu fassen und die Verwaltung zu beauftragen, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

**Abstimmungsergebnis: Einstimmig**

GD Janze schlägt vor, noch vor der Verwaltungsausschusssitzung das Gespräch mit der Firma Sport-Thieme zu suchen, um sich über den Sachverhalt auszutauschen. [Ergänzung der Verwaltung: Das ist geschehen, die Firma Sport-Thieme wird eine Prüfung durchführen und sich im Rahmen des Verfahrens positionieren.]

---

**TOP 8      Bebauungsplan Parkallee a) Beschluss über die im Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen b) Satzungsbeschluss und Beschluss über die Begründung gem. § 10 Abs. 1 BauGB**

V149/17

Herr Nitsche erläutert die Vorlage und teilt mit, dass während der öffentlichen Auslegung keine Einwendungen von Bürgern eingereicht wurden seien. Andere eingegangene Stellungnahmen hätten eine Planänderung nicht nötig gemacht, lediglich die Kartendarstellung und die textliche Festsetzung seien leicht abgeändert worden.

Ratsmitglied Grudke erfragt, wer für eine eventuelle spätere Änderung des Schallschutzes zuständig sei und ob man festhalten könne, dass der Investor diese Kosten trage. Herr Nitsche erklärt, dass die Planung aktuellen schallschutzrechtlichen Richtlinien entspreche und der Gewerbebetrieb bei späteren Änderungen Rücksicht auf das Wohngebiet nehmen müsse. Über eine vertragliche Festhaltung könne man nachdenken.

Auf Nachfrage von Ratsmitglied Stabrey teilt Herr Nitsche mit, dass folgende Kompensationsmaßnahmen vorgesehen seien: Bepflanzung des Lärmschutzwalls und der Pappelallee, Errichtung einer Grünfläche und eines Feuchtbiotops und das Anlegen von Hausgärten. Er führt aus, dass die vertragsgetreue Umsetzung der Maßnahmen von der Verwaltung kontrolliert werde.

GD Janze ergänzt, dass die untere Naturschutzbehörde des Landkreises sehr genaue Kontrollen durchführe, insbesondere bei konkreten Hinweisen.

Da kein weiterer Beratungsbedarf besteht, bittet der Vorsitzende um die Abstimmung en-bloc.

### **Beschluss**

Der Bau- und Umweltausschuss rät dem Verwaltungsausschuss, dem Gemeinderat den folgenden Beschluss zu beschließen:

a) Der Gemeinderat schließt sich den aus dem Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen entsprechend der in der Anlage 1 zu dieser Vorlage formulierten Beschlussvorschläge an.

b) Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan Parkallee bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen als Satzung (Anlagen 2 bis 5) sowie die Begründung (Anlage 6).

**Abstimmungsergebnis: Einstimmig**

---

### **TOP 9 Verkehrsberuhigende Baumaßnahmen für das Straßennetz Mittel-, Schul- und Kirchstraße; Ergänzung des Bauprogramms**

V144/17

Herr Nitsche trägt den Inhalt der Verwaltungsvorlage und insbesondere die umgesetzten Änderungen vor. Er ergänzt, dass die Umsetzung dieses Jahr nicht mehr möglich sei. Die Mittel für die Ausschreibung sollen in 2018 eingeplant werden, die Baumaßnahmen sollen im Frühjahr 2019 beginnen.

Ratsmitglied Storm äußert seinen Unmut, da er ein Verkehrschaos kommen sehe und der aus seiner Sicht größte Gefahrenpunkt an der Magdeburger Straße nicht behoben werde.

GD Janze erwidert, dass verwaltungsseits nicht mehr auf die Thematik eingegangen werde. Der Rat habe eingängig darüber diskutiert, die Verwaltung habe alle gewünschten Planänderungen umsetzen lassen, nun sei eine Entscheidungsfindung nötig.

Ratsmitglied Stabrey macht den Vorschlag, das Aufstellen eines Spiegels an der Ausfahrt Kirchstraße auf die Magdeburger Straße zu prüfen. GD Janze erklärt, dass die Verwaltung die Umsetzung dessen prüfen werde. Herr Nitsche erläuterte dazu, dass das Aufstellen von Verkehrsspiegeln einer verkehrsrechtlichen Anordnung durch die Straßenverkehrsbehörde nicht bedarf. Verkehrsspiegel sollen nur dem Wartepflichtigen das Hineintasten in eine Kreuzung oder einen Einmündungsbereich erleichtern, befreit ihn jedoch nicht davon, sich unmittelbar vor der Einfahrt in die Vorfahrtstraße über das Freisein der Straße zu orientieren. Die Entscheidung über die Aufstellung eines Spiegels ist daher eine Entscheidung des Trägers der Straßenbaulast. Im Hinblick auf die Magdeburger Straße entscheidet daher die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Wolfenbüttel. Es besteht bei Verkehrsspiegeln die Gefahr, dass Verkehrsteilnehmer sich blind auf den Spiegel verlassen und ihrer Sorgfaltspflicht nicht nachkommen.

Ratsmitglied Storm stellt den Antrag, die Beratung des Tagesordnungspunkts zu vertagen, um vorher eine Vor-Ort-Begehung durchzuführen.

Der Vorsitzende Nitschke lässt über den Antrag von Ratsmitglied Storm, die Beschlussfassung über den TOP zu vertagen, abstimmen.

**Abstimmungsergebnis: 1 Ja-Stimme, 3 Nein-Stimmen, 1 Enthaltung**

Im Anschluss wird über den Beschlussvorschlag abgestimmt.

### **Beschluss**

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Grasleben empfiehlt dem Verwaltungsausschuss, das mit der Verwaltungsvorlage Nr. 10 vorgelegte Bauprogramm um die vorgeschlagenen Änderungen hinsichtlich der Gehwegführung in der Schulstraße Maßnahme 1 und 2 und in der Kirchstraße Maßnahme 3 zu ergänzen und zu beschließen.

**Abstimmungsergebnis: 4 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme**

---

### **TOP 10 Planungen Skateranlage**

V135/17

GD Janze erläutert den Sachverhalt und teilt mit, dass eine Beschlussfassung nicht notwendig sei, die Vorlage jedoch erstellt wurde, damit das Thema deutlich wahrgenommen werde. Er betont, dass die Gemeinde die Umsetzung am jetzigen Standort als sinnvoll ansehe und dass entsprechende Haushaltsmittel vorhanden seien.

Ratsmitglied Thielecke erkundigt sich nach der Herstellung einer in der Vorlage beschriebenen Zufahrt, woraufhin GD Janze erklärt, dass einige Baufahrzeuge den Standort ohne eine speziell hergestellte Zufahrt nicht erreichen könnten. Sollte eine andere Lösung gefunden werden, könne das Geld eingespart werden.

Die Nachfrage von Ratsmitglied Thielecke zur Haltbarkeit der Betonklötze kann von GD Janze nicht beantwortet werden, er teilt jedoch mit, dass die Verwendung dieses Materials von einer Fachfirma empfohlen wurden sei. [Ergänzung der Verwaltung: Nach Prüfung kann festgestellt werden, dass die Lebensdauer von Betonelementen in der Regel länger ist, als bei konventionellen Geräten.]

### **Bekanntgabe:**

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die dargestellte Sachlage zustimmend zur Kenntnis.

---

### **TOP 11 Übernahme der Verwaltung der Wohnungen Walbecker Straße 10, 12, 14, 16, 72 und 74 durch die KWG**

V152/17

GD Janze erklärt, dass die Vorlage erstellt wurde, um ein Meinungsbild der Politik zu diesem Thema einzuholen.

Auf Nachfrage von Ratsmitglied Jaeger erklärt GD Janze, dass die Mieteinnahmen bei ca. 70.000 € jährlich lägen. Bei einem Verkauf würde die Gemeinde die acht- bis zehnfache Summe erhalten.

Ausschussvorsitzender Nitschke bittet die Verwaltung darum, eine entsprechende Kostenaufschlüsselung zu erstellen, um den Sachverhalt besser bewerten zu können. GD Janze sichert zu, dass ein Beschlussvorschlag mit konkreten Berechnungen erstellt werde.

Die Ratsmitglieder Storm und Grudke schließen sich dieser Aussage an und teilen mit, dass sie einem Verkauf der Immobilien eher kritisch gegenüberstehen, eine Abgabe der Verwaltung an die KWG allerdings denkbar wäre.

## **Bekanntgabe:**

Der Bau- und Umweltausschuss Grasleben nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass weiterführende Gespräche mit der Kreiswohnungsgesellschaft (KWG) bzgl. der Übernahme der Verwaltung der Wohnungen Walbecker Str. 10, 12, 14, 16, 72 und 74 in Grasleben geführt werden.

---

### **TOP 12 Bericht der Verwaltung über wichtige Angelegenheiten**

Fachbereichsleiter Nitsche gibt bekannt, dass die beschlossenen Tempo 30-Zonen in weiteren Wohngebieten Graslebens eingerichtet und beschildert wurden.

Des Weiteren teilt er mit, dass die Ersatzbepflanzung an der Magdeburger Straße noch im Jahr 2017 erfolgen werde.

GD Janze teilt mit, dass der Kindergartenanbau heute leider nicht besprochen werden konnte, da das Brandschutzkonzept aktuell noch nicht vorliege.

---

### **TOP 13 Anträge und Anfragen**

Auf Nachfrage von Ratsmitglied Storm teilt GD Janze mit, dass ein Gespräch bezüglich der Umgehungsstraße beim Landkreis stattgefunden habe, allerdings keine konkreten Ergebnisse zu berichten seien.

Ratsmitglied Grudke erkundigt sich danach, wer die Baumaßnahmen am Walbecker Tor durchführt, woraufhin Herr Nitsche mitteilt, dass es sich um Baumaßnahmen der Telekom handele.

Ratsmitglied Jaeger teilt mit, dass in der Baustelle in der Kohli eine Kreissäge an einem Kran befestigt sei, die nun über dem Gehweg hänge. GD Janze teilt mit, dass ihm dies bereits via Foto mitgeteilt wurde und die Baufirma sofort alarmiert wurde. Er bittet darum, ihm erneut ein Foto zuzusenden, sollte dies nochmal beobachtet werden können.

Auf Nachfrage des Vorsitzenden Nitschke teilt Herr Nitsche mit, dass die Gemeinde Grasleben keine Sturmschäden zu verzeichnen hatte und die Samtgemeinde bis auf einige Baumschäden insgesamt verschont geblieben sei.

Da Ratsmitglied Jaeger nach dem Sachstand bezüglich des Artenschutzentrums fragt, teilt GD Janze mit, dass die Bauarbeiten in vollem Gange seien und eine Vorstellung der Inhabersfamilie Froböse für die Ratssitzung im Oktober geplant gewesen sei. Allerdings könne dies krankheitsbedingt nicht erfolgen, daher werde die Verwaltung die Familie bitten, das Projekt in der Dezember-Ratssitzung vorzustellen.

Auf Nachfrage des Ausschussvorsitzenden Nitschke teilt Herr Nitsche mit, dass die Baumaßnahmen des Wasserverbandes an der Helmstedter Straße nach aktuellem Kenntnisstand Ende Oktober / Anfang November fertig gestellt sein sollen und anschließend die neue Asphaltierung erfolge.

---

### **TOP 14 Schließung der Sitzung**

Ausschussvorsitzender Nitschke schließt die Sitzung um 18:48 Uhr.

