Stadt Buchholz i.d.N.
Der Bürgermeister

DS 21-26/0129
Datum: 29.04.2022

Anfrage	Status:	nichtöffentlich
	Federführung:	Bürgermeister
	AZ:	BGM/JR/sp
	Verfasser/Bearbeiter:	Herr Röhse

Widerspruch über die Verfügbarkeit des Grundstücks "Up de Hoge Luft" für die Errichtung einer Feuerwache im Norden von Holm-Seppensen sowie zu den Sicherheitsanforderungen dieses Grundstücks
Anfrage der Fraktion Buchholzer Liste im Rat der Stadt Buchholz i.d.N. vom 21.04.2022

Beigefügte Anfrage der Fraktion Buchholzer Liste vom 21.04.2022 gebe ich hiermit zur Kenntnis und beantworte diese wie folgt:

Frage 1:

Wie ist dieser Widerspruch über die grundsätzliche Verfügbarkeit des Grundstücks zu erklären?

Antwort:
Es gibt keinen Widerspruch.

In der Anfrage wird unter Hinweis auf die DS 21-26/0083 richtig wie folgt zitiert: "Es steht kein anderes Grundstück zur Verfügung, ***das die Kriterien erfüllt***".

Die Verwaltung hat stets darauf hingewiesen, dass die Feuerwache selbstverständlich auch auf einem anderen Grundstück als dem in der vorgenannten DS vorgeschlagenen Grundstück errichtet werden könne, das vorgeschlagene Grundstück jedoch das am besten geeignete Grundstück sei. Ein anderes gleichwertiges Grundstück stand und steht nicht zur Verfügung.

Frage 2.1:

Aus welchem Grund wurde dem Stadtrat nicht aktiv mitgeteilt, dass es zu den Eigentümern von "Up de Hoge Luft" offenbar einen Kontakt gab?

Antwort:
Der Verlauf der Verhandlungen mit den Eigentümern des Grundstückes Up de Hoge Luft wurde vom Ersten Stadtrat im Verwaltungsausschuss (s. Protokoll über die 3. Sitzung des VA am 24.03.2022 zu TOP 14) ausführlich dargestellt. An dieser Sitzung hat auch ein Vertreter der Buchholzer Liste teilgenommen. Weshalb die in der Sitzung erteilten Informationen nicht an die Fragestellerin weitergegeben wurden, entzieht sich der Kenntnis der Verwaltung.

Frage 2.2:
Welche Zielsetzung hatte dieser Kontakt?

Antwort:
Die Kontaktaufnahme zu den Eigentümern erfolgte, um die grundsätzliche Verfügbarkeit des Grundstückes sowie ggf. die Möglichkeiten und Bedingungen für einen Ankauf auszuloten. Zum Zeitpunkt der damaligen Kontaktaufnahme Stand eine Prüfung der Standortkriterien (siehe Frage 1) noch aus, da im Suchraum im ersten Schritt zunächst die Verfügbarkeit von Flächen geprüft werden sollte, bevor diese dann einer tiefergehenden Bewertung unterzogen wurden.

Frage 2.3:

Was ist aus Ihrer Sicht unter den von der Eigentümerin angesprochenen "Bedingungen der Stadt" zu verstehen?

Antwort:
Es dürfte sich um die Preise handeln, die üblicher Weise von der Stadt für anzukaufende Flächen bezahlt werden. Dabei gibt es vorgegebene Höchstgrenzen, die zum Beispiel für Ackerland, Ausgleichsflächen und dergleichen bezahlt werden.

Frage 2.4:

Wann wurde den Eigentümern möglicherweise ein erstes Kaufangebot/ein erster Kaufpreis unterbreitet?

Antwort:
Im Rahmen der Kontaktaufnahme im September 2020 wurden den Eigentümern die in der Antwort zur Frage 2.3 dargestellten Konditionen für einen möglichen Ankauf genannt. Ein konkretes Kaufangebot wurde nicht unterbreitet.

Frage 2.5:

Wie gestaltete sich der weitere Verhandlungsverlauf?

Antwort:
Es bestand zunächst die grundsätzliche Bereitschaft, die Fläche zu veräußern, wobei die Eigentümer eine Entwicklung der gesamten Fläche (24.623 qm) wünschten. Preislich lagen die Vorstellungen der Eigentümer weit über dem seitens der Stadt Buchholz für derartige Flächen angebotenen Kaufpreis (der zum Beispiel für die seitens der Stadt zum Bau des Gerätehauses in Sprötze in vergleichbarer Konstellation zum selben Zeitpunkt erworbene Fläche gezahlt wurde). Zu einem späteren Zeitpunkt zeigten die Eigentümer auch die Bereitschaft, nur die für den Bau des Gerätehauses benötigte Fläche zzgl. Ausgleichsfläche zu veräußern. Gleichwohl lag die Preisvorstellung der Eigentümer deutlich über dem Preis, der seitens der Stadt für derartige Flächen gezahlt wird. Die Verhandlungen wurden daraufhin nicht weitergeführt.

Zu einem späteren Zeitpunkt, etwa im Spätsommer 2021, gab es ein weiteres Gespräch mit den Grundstückseigentümern im Rathaus, an dem der Erste Stadtrat und der Stadtbaurat teilgenommen haben. Anlass des Gespräches war die Bitte der Eigentümer, über Entwicklungsmöglichkeiten für ihr Grundstück zu sprechen. In diesem Gespräch wurde den Eigentümerinnen erklärt, welche planerischen Gründe gegen den Standort Up de Hoge Luft sprechen und dass man sich verwaltungsseitig nunmehr für ein städtisches Grundstück als Standort für den Neubau des Gerätehauses entschieden habe. Im Nachgang zu diesem Gespräch wurden nunmehr seitens der Eigentümer die seinerzeit genannten städtischen Konditionen zum Ankauf der Fläche akzeptiert, was aber keinen Einfluss auf die Entscheidung der Verwaltung zur Standortfrage mehr hatte. Ausschlaggebend waren insoweit weder Preis noch Verfügbarkeit der Fläche Up de Hoge Luft, sondern anderweitige sachliche und technische Erwägungen.

Frage 2.6:

Stand das Grundstück "Up de Hoge Luft" zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Erwerb der Ausgleichsfläche am 13.07.2021 (DS 16-21/0897) grundsätzlich ebenfalls zum Ankauf zur Verfügung?

Antwort:
S. Antwort 2.5: Die Verhandlungen wurden nicht weitergeführt. Unabhängig davon war zwischenzeitlich aus sachlichen Erwägungen (Einhaltung der Hilfsfrist im Süden der Ortschaft sowie Ausfahrsituation Innenkurve sowie planerische Gründe) die Entscheidung zugunsten der besser geeigneten Fläche am Tostedter Weg verwaltungsseitig und auf Seiten der Feuerwehr gefallen. Die Frage der Verfügbarkeit der Fläche Up de Hoge Luft und eines etwaigen Kaufpreises war somit für die Entscheidung nicht relevant, weil diese Fläche in den für den Brandschutz und die Sicherheit der Feuerwehr relevanten Fragen deutlich nachteilig ist, im Vergleich zur Fläche Tostedter Weg. Der Bürgermeister hat deshalb sowohl in der Sitzung des Fachausschusses, wie auch in der Ratssitzung in etwa sinngemäß darauf hingewiesen, dass das Grundstück "Up de Hoge Luft" selbst dann der falsche Standort für das Gerätehaus wäre, wenn es der Stadt geschenkt werden würde.

Das die Stadt Buchholz einem Haushaltssicherungsverfahren unterliegt und somit eine geeignete städtische Fläche dem Ankauf einer weniger geeigneten Fläche schon aus haushalterischen Gründen vorzuziehen ist, sei an dieser Selle nur am Rande erwähnt.

Frage 2.7:

Wie hoch schätzen Sie den Differenzbetrag zwischen dem Ankauf der Fläche "Up de Hoge Luft" gegenüber der erworbenen Ausgleichsfläche ein?

Antwort:
Bei der Ausgleichsfläche handelt es sich um eine Ackerfläche, die mit der Maßgabe erworben wurde, dass an dieser Stelle keine Bebauung erfolgen dürfe (was auch rechtlich nicht zulässig wäre). Es handelt sich somit um ganz unterschiedliche Bodennutzungen, weshalb der etwaige Differenzbetrag nicht isoliert betrachtet werden kann. Von einer Darstellung des Differenzbetrages wird daher abgesehen. Im Übrigen gab es für die Fläche Up de Hoge Luft, wie bereits erwähnt, keinen endverhandelten Kaufpreis, der Basis für die Ermittlung eines Differenzbetrages sein könnte.

Frage 3.1:

Welche "planerischen Gründe" sprachen gegen die Alternative "Up de Hoge Luft", zumal an gleichem Ort die Errichtung des Sportplatzes mit einem Vereinsheim für Holm-Seppensen als "problemlos" angesehen wurde (Information DS 06-11/0078)?

Antwort:
Die Fläche "Up de Hoge Luft" wurde als nicht geeignet bewertet, u.a. da sich diese bereits außerhalb des Bebauungszusammenhanges befindet. Ein Hochbau, insbesondere in der Dimension der erforderlichen Feuerwache mit einer Grundfläche von ca. 1.100 m² zzgl. Erweiterungsoption von ca. 100 m² mit einer Gebäudehöhe von ca. 7,00 m zzgl. technischer Aufbauten, würde zu einem weiteren "Zusammenwachsen" der historisch getrennten Siedlungsbereiche von Holm-Seppensen und Seppensen führen und die bisher noch freie Einsicht in den Landschaftsraum südlich der Buchholzer Landstraße mit massiver Bebauung zustellen. Eine solche Entwicklung ist nicht nur aus landschafts- und siedlungsplanerischer Sicht zu vermeiden, sondern widerspricht auch den Zielen und Grundsätzen des Regionalen Raumordnungsprogramms 2025 (RROP) für diesen Bereich. Dort ist eine "Freiraumfunktion - kleinräumig -" dargestellt.

In den textlichen Ausführungen hierzu heißt es im RROP u.a.: "Landschaftsbestandteile und Freiräume in besiedelten Gebieten, die eine besondere Bedeutung für das Ortsbild, das Wohnumfeld, die Naherholung und die ortsübergreifende Gliederung von Siedlungsflächen aufweisen oder die Verbindung zur freien Landschaft darstellen, sind als Vorranggebiet Freiraumfunktionen - kleinräumig - festgelegt. (...). Diese Gebiete sind von einer Bebauung oder anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten."

Die zitierte Aussage zum Vereinsheim lässt sich nachvollziehen, da die Traufhöhe nicht höher als der davor zur Straße vorgelagerte Grünwall zugelassen wurde. Das Gebäude wird dadurch in Kombination mit dem sehr flach geneigten Dach (22 Grad) für den Betrachter auf der Straße nicht als Bebauung wahrgenommen.

Auf der Südseite der Buchholzer Landstraße / östlich der Einmündung Up de Hoge Luft wäre dieser Effekt nicht erzielbar, da der dafür erforderliche Wall in Traufhöhe der Feuerwache (dann ca. 7,00 m) mit den aus sicherheitstechnischen Gründen freizuhaltenden Sichtflächen für die Ausfahrt der Einsatzfahrzeuge konkurriert. Zudem würde eine beidseitige Einfassung der Ortsausfahrt mit nun deutlich höheren Wallanlagen auf der Südseite die landschaftsplanerisch verfolgte Absicht eines sich öffnenden Landschaftsraums und damit die Grundzüge der Planung erheblich in Frage stellen.

Frage 3.2:

Bitte stellen Sie den Ratsmitgliedern die vorhandene, aber nicht veröffentlichte, Entwurfszeichnung für den Standort der Feuerwehr auf der Fläche "Up de Hoge Luft" zu.

Antwort:
Es handelt sich nicht um eine Entwurfszeichnung, sondern um eine Lageskizze, die gefertigt wurde, um den Flächenbedarf für die Feuerwehr zu ermitteln. Ohne eine derartige Bedarfsermittlung machen Gespräche zum Ankauf einer Fläche keinen Sinn. Über die Geeignetheit der Fläche für den genannten Zweck trifft diese Skizze keinerlei Aussage. Es handelt sich um eine rein für interne Zwecke gefertigte, interne und vor allem nicht - auch nicht mit der Feuerwehr - abgestimmte Skizze.

Frage 3.3:

Bitte stellen Sie den Ratsmitgliedern die zur Abwägung vorausgegangene Feuerwehr-Stellungnahme zu Sicherheitsaspekten des Grundstücks "Up de Hoge Luft" und - falls vorhanden - auch weitere technische Prüfunterlagen im Original zu.

Antwort:
Auf die Anlage wird verwiesen.

Im Übrigen sei auch darauf hingewiesen, dass dem Ortsrat Holm-Seppensen in einer informellen Online-Sitzung am 19. Januar 2022 der Standortvorschlag durch die Stadtverwaltung sowie - aus der Sicht der Feuerwehr - durch den Stadtbrandmeister Emme und den Ortsbrandmeister Prahlow ausführlich begründet wurde.

In der Präsenz-Sitzung des Ausschusses für Bauen, Ordnung, Feuerschutz und Kommunalbetrieb am 21.03.2022, zu der auch der Ortsrat Holm-Seppensen hinzugeladen war, hat der stellvertretende Ortsbrandmeister Matzat die Standortentscheidung aus Sicht der Feuerwehr ausführlich begründet.

In beiden Sitzungen bestand die Möglichkeit der Ortsrats- bzw. Ausschussmitglieder, Fragen an die Vertreter der Feuerwehr zu richten. Der Ortsrat hat sich einvernehmlich für den Standort am "Tostedter Weg" ausgesprochen.

Fazit:
Die Frage der Verfügbarkeit des Grundstückes "Up de Hoge Luft" ist im Hinblick auf den Bau des Gerätehauses nicht relevant, weil der Standort "Tostedter Weg" aus planerischen, brandschutztechnischen und nicht zuletzt auch aus haushalterischen Gründen vorzuziehen ist. Mit Beschluss vom 28. März 2022 hat der Rat der Stadt mit großer Mehrheit die Entscheidung für das städtische Grundstück am Tostedter Weg als Standort für das zu errichtende Gerätehaus getroffen.

Anlagen:
1. Anfrage der Fraktion Buchholzer Liste im Rat der Stadt Buchholz i.d.N. vom 21.04.2022
2. Stellungnahme der Feuerwehr zu den Sicherheitsaspekten des Grundstücks Up de Hoge Luft

Buchholzer Liste

Buchholzer Liste, c/o Grit Weiland,
Am Salhop 4, 21244 Buchholz i.d.N.

Stadt Buchholz i.d.N.
Herrn Jan-Hendrik Röhse
Rathausplatz 1
21244 Buchholz i.d.N.

Fraktion im Rat der Stadt Buchholz i.d.N.

Grit Weiland
Stellvertr. Fraktionsvorsitz
grit.weiland@buchholzer-liste.de

Stadt Buchholz i.d.N.
Der Bürgermeister
Eing. 21. April 2022 Uhrzeit
BGM | Dez | FB

Buchholz i.d.N., 21.04.2022

Anfrage gemäß §17 der Geschäftsordnung der Stadt Buchholz i.d.N. zum Widerspruch über die Verfügbarkeit des Grundstücks „Up de Hoge Luft" für die Errichtung einer Feuerwache im Norden von Holm-Seppensen sowie zu den Sicherheitsanforderungen dieses Grundstücks

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

in der Ratssitzung vom 28.03.2022 wurde gemäß DS 21-26 / 0083 als zukünftiger Standort für die neue Feuerwache im Norden von Holm-Seppensen das Grundstück „Tostedter Weg" festgelegt. In der Begründung der Drucksache heißt es u.a.: **„Es steht kein anderes Grundstück zur Verfügung, das die Kriterien erfüllt."** Mit Zustellung einer E-Mail der Eigentümerin vom Grundstück „Up de Hoge Luft" an den Stadtrat vom 06.04. 2022 ergibt sich - nach Beschlussfassung - nun in mehreren Punkten erheblicher Klärungsbedarf:

Vorbemerkung zu Frage 1: Bis zur Abstimmung mussten Ratsmitglieder aus meiner Sicht davon ausgehen, dass das u.a. von der Buchholzer Liste vorgeschlagene Alternativgrundstück „Up de Hoge Luft" nicht zur Verfügung stand. In Ihrer Mail an Hanna Kastendieck schrieben Sie am 24. März 2022: „Eine immer wieder genannte Fläche schräg gegenüber des jetzt ausgewählten Standorts, nämlich nördlich der Straße Up de hoge Luft, befindet sich im Eigentum Dritter und steht für dieses Vorhaben nicht zur Verfügung." Diese Aussage legt nahe, dass die Eigentümer zum Verkauf ihres Grundstücks nie bereit gewesen seien. Entsprechend irritiert nun die an die Fraktionen ergangene Mail einer Eigentümerin des Grundstücks „Up de Hoge Luft" vom 06.04.2022. Diese enthält eine komplett gegenteilige Aussage: Betont wird darin, dass das Grundstück sogar zu den „angebotenen Bedingungen der Stadt" zur Errichtung der Feuerwehr „zur Verfügung" gestanden habe.

Frage 1: Wie ist dieser Widerspruch über die grundsätzliche Verfügbarkeit des Grundstücks zu erklären?

Vorbemerkung zu Frage 2.1. bis 2.7.: In einer expliziten Nachfrage dazu, ob es gegenüber den Eigentümern vom Grundstück „Up de Hoge Luft" Interessensbekundungen seitens der Stadtverwaltung bezüglich ihres Grundstücks gegeben habe (§-17-Anfrage vom 17.01.2022, DS 21 -26 / 0105, Frage 4), heißt es in der Antwort der Verwaltung lediglich, dass „eine Interessensbekundung ohne Belang sei". Hieraus ergeben sich mehrere Fragen:

Frage 2.1. Aus welchem Grund wurde dem Stadtrat nicht aktiv mitgeteilt, dass es zu den Eigentümern von „Up de Hoge Luft" offenbar einen Kontakt gab?
Frage 2.2. Welche Zielsetzung hatte dieser Kontakt?
Frage 2.3. Was ist aus Ihrer Sicht unter den von der Eigentümerin angesprochenen „Bedingungen der Stadt" zu verstehen?
Frage 2.4. Wann wurde den Eigentümern möglicherweise ein erstes Kaufangebot / ein erster Kaufpreis unterbreitet?
Frage 2.5. Wie gestaltete sich der weitere Verhandlungsverlauf?
Frage 2.6. Stand das Grundstück „Up de Hoge Luft" zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Erwerb der Ausgleichsfläche am 13.07.2021 (DS 16-21 / 0897) grundsätzlich ebenfalls zum Ankauf zur Verfügung?
Frage 2.7. Wie hoch schätzen Sie den Differenzbetrag zwischen dem Ankauf der Fläche „Up de Hoge Luft" gegenüber der erworbenen Ausgleichsfläche ein?

Vorbemerkung zu Frage 3.1. bis 3.3.: Gegen das Grundstück „Up de Hoge Luft" als Feuerwehrstandort wurden als Hauptargument Sicherheitsbedenken seitens der Feuerwehr angeführt. Konkret ging es dabei um eine uneinsehbare „Innenkurve" (DS 21 – 26 /0105). Eine vorgeschlagene Verlegung der Ausfahrt in Richtung Norden komme laut mündlicher Mitteilung des Bürgermeisters in der Ratssitzung vom 28.03.2022 ebenfalls nicht infrage. Daraus könnte bei einem Feuerwehreinsatz eine Verzögerung um wenige Sekunden resultieren. Insgesamt sei dann die allgemeine Sicherheit gefährdet. In der Beantwortung der §-17-Anfrage heißt es auch: „Die Fläche wurde insbesondere aufgrund der Stellungnahme der Feuerwehr und aus planerischen Gründen als ungeeignet bewertet" (Frage 4, DS 21 – 26 /0105).

3.1. Welche „planerischen Gründe" sprachen gegen die Alternative „Up de Hoge Luft", zumal an gleichem Ort die Errichtung des Sportplatzes mit einem Vereinsheim für Holm-Seppensen als „problemlos" angesehen wurde (Information DS 06-11/0078)?
3.2. Bitte stellen Sie den Ratsmitgliedern die vorhandene, aber nicht veröffentlichte Entwurfszeichnung für den Standort der Feuerwehr auf der Fläche „Up de Hoge Luft" zu.
3.3. Bitte stellen Sie den Ratsmitgliedern die zur Abwägung vorausgegangene Feuerwehr-Stellungnahme zu Sicherheitsaspekten des Grundstücks „Up de Hoge Luft" und - falls vorhanden – auch weitere technische Prüfunterlagen im Original zu.

Für Ihre Mühe und die Beantwortung aller Fragen bedanke ich mich im Voraus.

Mit freundlichen Grüßen

Grit Weiland

Buchholzer Liste für Umwelt, Soziales und Nachhaltigkeit
c/o Dr. Martin Dieckmann, Rehkamp 46, 21244 Buchholz i.d.N. · info@buchholzer-liste.de · www.buchholzer-liste.de
IBAN: DE98 2075 0000 0090 2075 49 · BIC: NOLADE21HAM

Standortentscheidung Feuerwehrwache Am Schoolsolt/Ecke Buchholzer Landstraße

- Im FBP ist festgelegt, dass alle Einsatzstellen im Einsatzbereich-Bereich der Ortsfeuerwehr Holm (Holm, Holm-Seppensen, Seppensen) innerhalb von 8 Minuten erreicht werden sollen. Dieses ist nur zu erreichen, wenn der Standort möglichst zentral in Holm-Seppensen liegt. Der vorgeschlagene Standort ist der einzig verfügbare Standort, der in die Nähe des Zentrums von Holm-Seppensen liegt.

- Der vorgeschlagene Standort ist der einzige Standort, der die erforderliche Größe besitzt, um den erforderlichen Übungs-Dienstbetrieb durchführen zu können.

- Der vorgeschlagene Standort ermöglicht eine Strukturerhaltung, da viele Bäume nicht gefällt werden müssen.

- Der vorgeschlagene Standort stärkt die Schlagkraft der gesamten Stadtfeuerwehr, da die Feuerwehr viel näher an den Stadtkern und in den Bereich südlich des Mühlentunnes rückt, auch dies ist ein Kernpunkt des FBP.

- Ein Feuerwehrgerätehaus sollte nicht in unmittelbarer Nähe von bebautem Wohnraum entstehen. Dies ist bei diesem Standort gegeben.

- Holm-Seppensen wird weiterwachsen. An diesem Standort gibt es genügend Grundstücks-Reserve für eine mögliche Erweiterung des Feuerwehrgerätehauses.

- Der vorgeschlagene Standort bietet im Einsatzfall das größtmögliche Sicherheitspotential durch eine Anfahrt der Einsatzkräfte über den Tostedter Weg und eine Einsatzausfahrt mit den Einsatzfahrzeugen auf die Buchholzer Landstraße.

- Der vorgeschlagene Standort ist der Kostengünstigste, da das Grundstück der Stadt Buchholz gehört, kein zusätzliches Grundstück muss erworben werden.

- Der vorgeschlagene Standort bietet ausreichend Platz für die Übungsbahnen der Jugendfeuerwehr. Erfolgreiche Jugendarbeit ist hier möglich.

- Durch die Nähe zum Sportplatz des SV Holm-Seppensen wird das kulturelle Leben im Ort bereichert. Gemeinsame Veranstaltungen mit dem Sportverein werden das Miteinander im Ort fördern.

- Der vorgeschlagene Standort ist sehr präsent im Ort sichtbar. Die Identifikation der Bevölkerung mit der Feuerwehr wird so stark gefördert.