

**Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Ausschusses für Planung und Hochbau
vom 21.08.2017**

Beginn: 16:30 Uhr

Ende: 17:55 Uhr

Anwesend sind:

Entschuldigt fehlen:

TOP 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit VorlNr.

Der Vorsitzende RH Martin eröffnet die Sitzung, stellt die ordnungsgemäße Ladung und die Beschlussfähigkeit fest.

TOP 2 Feststellung der Tagesordnung und der dazu vorliegenden Anträge VorlNr.

Der Vorsitzende berichtet, dass es zu Tagesordnungspunkt 5 eine Ergänzung mittels Tischvorlage gibt, die als Punkt 5.1 eingefügt werden soll. Weitere Änderungsanträge werden nicht vorgebracht. Die Tagesordnung wird einstimmig unter Berücksichtigung des neuen Punkt 5.1 angenommen.

TOP 3 Genehmigung der Niederschrift vom 22.05.2017 VorlNr.

Der Vorsitzende schildert, dass es zur Niederschrift der vergangenen Sitzung des Ausschusses für Planung und Hochbau eine Ergänzung zu TOP 11 „Städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten an der Brockeler Straße“ gegeben habe, die bereits mit der Einladung zu dieser Sitzung verteilt wurde.

Die Niederschrift zur Sitzung vom 22.05.2017 sowie die dazugehörige Anlage werden einstimmig genehmigt.

TOP 4 32. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil A, Kernstadt (Gebiet zwischen Brockeler Straße Nord-Ost und Ahlsdorfer Forst) und Bebauungsplan Nr. 111 - Gebiet zwischen Brockeler Straße Nord-Ost und Ahlsdorfer Forst -, Beratung und Beschluss über die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Stellungnahmen der Behör- VorlNr.
0105/2016-2021

den sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beschluss zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen

Im Vorwege zu diesem Tagesordnungspunkt fand eine Ortsbesichtigung der Schießstandanlage Am Forst Ahlsdorf statt, um die Umsetzung der Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens zu verdeutlichen.

Bürgermeister Weber geht einleitend auf den Ortstermin beim Schießstand der Kreisjägerschaft ein und führt dazu aus, dass ergänzende Lärmschutzmaßnahmen erforderlich seien, um das Baugebiet in der Brockeler Straße Richtung Osten erweitern zu können. Durch diese Maßnahmen könne eine Reduzierung der Immissionen erreicht werden, die unter den Grenzwerten liegen werde. In Absprache mit der Kreisjägerschaft werde die Umsetzung auf Kosten der Stadt Rotenburg erfolgen.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes solle in diesem Bereich folgender Wohnbedarf gedeckt werden: 1. Einfamilienhäuser, 2. günstiger Wohnraum durch Geschosswohnungsbauten und 3. kleinere Grundstücke für Interessierte der Altersgruppe 55+ sowie einem Grundstück für ein Gemeinschaftshaus. Für das gewünschte Gemeinschaftshaus werde derzeit über das Projekt „Kleinere Städte und Gemeinden“ geprüft, ob eine Förderung möglich sei.

StOAR Bumann geht näher auf die Planungen ein und erläutert, dass eine Umfrage bei den über 200 bekannten Bauwilligen mit 150 Rückläufern ergeben habe, dass ca. 40 Familien an einem Bauplatz im Bereich Stockforthsweg und ca. 110 an einem Grundstück in der Brockeler Straße interessiert seien. In der Regel sei davon auszugehen, dass hiervon tatsächlich 2/3 ein Grundstück erwerben, so dass der Bedarf an Einfamilienhäusern nahezu gedeckt sei. Zumindest der starke Nachfrageüberhang werde mit diesem Baugebiet stark reduziert.

Der Boden sei nach den Ergebnissen der bislang stattgefundenen 15 Bohrungen gut bebaubar. Die Durchführung weiterer Bohrungen, wie im letzten Ausschuss beschlossen, sowie die Erstellung des Bodengutachtens können erst nach der bevorstehenden Maisernte erfolgen.

Im Rahmen des Lärmschutzgutachtens seien die Maximalwerte der Schießstandanlage, die 410 m vom Baugebiet entfernt sei, errechnet worden. Der Spitzenwert habe bei 58 dB(A) gelegen, der Grenzwert sei 55 dB(A). Im Gutachten seien für die Reduzierung der Immissionen verschiedene Möglichkeiten genannt. Um den zulässigen Grenzwert um ca. 8-10 dB(A) zu unterschreiten, wovon nicht nur das neue Baugebiet profitieren werde, solle die Aufschüttung des bestehenden Walls um 1,50m Höhe und die Anbringung von schallabsorbierenden Platten an den Schießblenden und dem Kugelfang realisiert werden.

StOAR Bumann geht näher auf die 2 Gestaltungsplanvarianten ein. Bei der Variante 1 sei die Entstehung von 78 Grundstücken möglich, die zwischen 550 qm und 700 qm groß seien. Entlang der Brockeler Straße sei aufgrund des Baumbestandes mit einer starken Verschattung der Grundstücke zu rechnen, so dass sich diese Fläche für den Geschosswohnungsbau anbiete. Die Zufahrten und Stellplätze sollten direkt von und an der Brockeler Straße geplant werden. Durch die Festsetzungen der Geschossigkeit, maximalen Traufhöhe sowie Dachneigung solle das Ausmaß der möglichen Baukörper gesteuert und Staffelgeschosse vermieden werden.

Da ab August 2018 die Notwendigkeit eines weiteren Kindergartens im Norden Rotenburgs gegeben sei und alternative Standorte aus verschiedenen Gründen nicht umsetzbar seien, solle eine Planung im Neubaugebiet aufgenommen werden. In der Variante 1 befinde sich der Kindergarten direkt an der Zufahrt der Brockeler Straße neben den Geschosswohnungsbauten. Das notwendige Absetz- und Sedimentationsbecken sei gegenüber der Erschließungsstraße geplant, um das vorbehandelte Wasser von dort in das bestehende Becken des ersten Bauabschnitts weiterleiten zu können.

In der Variante 2 sei die Erschließungsstraße, das Absetz- und Sedimentationsbecken sowie der Kindergarten anderweitig platziert. Bei dieser Planung werde ein Grundstück für ein Einfamilienhaus weggelassen, dafür Fläche für einen weiteren Geschosswohnungsbau gewonnen. Zusätzlich seien 24 Grundstücke für die Zielgruppe 55+ vorgesehen.

StOAR Bumann erklärt, dass die beiden Gestaltungsvarianten auch untereinander kombinierbar seien.

Die Sitzung wird für eine Anregung aus den Reihen der Zuschauer durch den Vorsitzenden RH Martin von 17:02h bis 17:05h unterbrochen.

StOAR Bumann stellt den Bebauungsplan vor, der auf Grundlage der Variante 1 entwickelt wurde.

RH Dr. Rinck hinterfragt, warum entgegen seines Antrags aus der letzten Sitzung des Planungsausschusses keine alternativen Gestaltungspläne ohne Geschosswohnungsbauten entwickelt worden seien.

Bürgermeister Weber antwortet, dass der Verwaltungsausschuss die Unabdingbarkeit von Geschosswohnungsbauten festgestellt habe. Die Notwendigkeit sei auch seitens der Wohnungswirtschaft schriftlich bestätigt worden. Ohne diese Umsetzung seien für die nächsten 2-3 Jahre keine alternativen Standorte für Geschosswohnungsbauten möglich, zumal günstiger Wohnraum in der Innenstadt aufgrund der hohen Bodenrichtwerte nicht zu verwirklichen sei. Sollte sich die Politik jedoch gegen den Geschosswohnungsbau entscheiden, könne die vorgesehene Fläche in Grundstücke für Einfamilienhäuser parzelliert werden.

RH von Hoyningen-Huene bekräftigt die Entscheidung, Geschosswohnungsbauten in die Planungen aufzunehmen. Er fragt nach, ob zu einem späteren Zeitpunkt eine weitere Entwicklung des Baugebiets Richtung Osten möglich sei und erinnert an die rechtzeitige Klärung der zentralen Wärmeversorgung, da ein entsprechender Anschluss- und Benutzungszwang in die Grundstückskaufverträge aufzunehmen sei.

StOAR Bumann erläutert, dass eine weitere Entwicklung in östlicher Richtung in Bezug auf die Schießstandanlage möglich, dies jedoch hinsichtlich der Siedlungsform nicht verträglich sei. Er veranschaulicht anhand des Lageplans, dass das Baugebiet mit der aktuellen Planung schon sehr weit in die freie Landschaft rage und dies auch zu Kritik seitens der Naturschutzbehörde des Landkreises geführt habe.

Bezüglich der zentralen Wärmeversorgung hätten die Stadtwerke bereits ihr Interesse bekundet. Derzeit werde noch die Wirtschaftlichkeit geprüft.

RF Kettenburg fragt nach, ob die im Planungsausschuss durchgeführten Abstimmungen generell vom Verwaltungsausschuss aufgehoben werden können. Dies wird aus den Reihen der Anwesenden bejaht. RH Dr. Rinck stellt die Aufhebung seines mehrheitlich befürworteten Antrages aus der letzten Planungsausschusssitzung auf Entwicklung von alternativen Gestaltungsplänen ohne Geschosswohnungsbauten in Frage.

Bürgermeister Weber entgegnet, dass sich der Verwaltungsausschuss darüber einig gewesen sei, dass Geschosswohnungsbauten in die Planungen aufgenommen werden sollten. Zudem sei die Nutzungsart des dafür vorgesehenen Bauraums im Bebauungsplan nicht festgesetzt und könne weiter diskutiert werden. Er betont nochmals, dass die Geschosswohnungsbauten bei mehrheitlicher politischer Einigkeit jederzeit aus den Planungen entfernt werden könnten.

RH Veller erkundigt sich, ob für die Geschosswohnungsbauten die Einrichtung einer städtischen Wohnungsbaugenossenschaft sinnvoll wäre. Weiterhin möchte er wissen, ob das Gebiet an die Biogasanlage in Wohlsdorf angeschlossen werden könne.

Bürgermeister Weber antwortet, dass bereits eine Wohnungsbaugenossenschaft in Rotenburg ansässig sei und er daher keine Notwendigkeit für eine eigene Genossenschaft sehe. Die Biogasanlage sei seines Wissens nach spätestens mit dem neuen Geflügelstall ausgelastet.

RH Schenckenberg möchte wissen, inwieweit die Gespräche und Planungen zur Anbindung an die Harburger Straße mittels eines Kreisels fortgeschritten seien.

Bürgermeister Weber berichtet, dass das Landesamt für Straßenbau und Verkehr schriftlich bestätigt habe, dass die Entstehung des neuen Baugebiets schon in den Planungen Berücksichtigung gefunden habe. Seitens der Stadt sei das Interesse an einem Kreisel bekundet worden und auch eine Kostenbeteiligung vorgeschlagen. Eine Antwort dazu liege derzeit jedoch noch nicht vor.

Für die Entwicklung des Bebauungsplanes stimmen die Ausschussmitglieder wie folgt ab:

- Mit 7 Ja-Stimmen und 1 Enthaltung für eine Fläche mit 55+ Grundstücken im nord-westlichen Bereich des Baugebiets
- Mit 2 Ja-Stimmen für Variante 1 und 3 Ja-Stimmen für Variante 2 bei insgesamt 3 Enthaltungen
- Mit 5 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimmen und 1 Enthaltung für die Planung mit Geschoss-wohnungsbauten

StOAR Bumann hält zusammenfassend fest, dass der Bebauungsplan für die Auslegung auf Grundlage der Variante 2 mit in den Nord-Westen verlagerten 55+ Grundstücken angepasst werde.

Der Ausschuss für Planung und Hochbau empfiehlt bei 3 Enthaltungen folgenden Beschlussvorschlag:

1. Der Verwaltungsausschuss erhebt die Vorschläge des Bürgermeisters zu den eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Anhörung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Beschluss (s. Vorlage 0105/2016-2021).
2. Der Verwaltungsausschuss beschließt, die Entwürfe der 32. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil A, Kernstadt (Gebiet zwischen Brockeler Straße Nord-Ost und Ahlsdorfer Forst) und des Bebauungsplanes Nr. 111 - Gebiet zwischen Brockeler Straße Nord-Ost und Ahlsdorfer Forst - mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

TOP 5 11. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil B, Mulmshorn (Uhlenkampsweg-Ost) und Bebauungsplan Nr. 7 von Mulmshorn - Uhlenkampsweg-Ost -, Beratung und Beschluss über die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der öffentlichen Auslegung, der Stellungnahmen der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und Satzungsbeschluss

VorlNr.
0154/2016-2021

StOAR Bumann informiert, dass der Ortsrat den Satzungsbeschluss in der vergangenen Woche mit einer Gegenstimme empfohlen hat.

Der Ausschuss für Planung und Hochbau empfiehlt einstimmig folgenden Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt erhebt die Vorschläge des Bürgermeisters zu den eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Beschluss (s. Vorlage Nr. 0154/2016-2021).
2. Der Rat der Stadt beschließt die 11. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil B, Mulmshorn (Uhlenkampsweg-Ost) gemäß § 10 BauGB und die Begründung.

3. Der Rat der Stadt beschließt den Bebauungsplan Nr. 7 von Mulmshorn – Uhlenkampsweg-Ost - gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung.

TOP 5.1	11. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil B, Mulmshorn (Uhlenkampsweg-Ost) und Bebauungsplan Nr. 7 von Mulmshorn - Uhlenkampsweg-Ost; Beratung und Beschluss über die Ergebnisse nachträglich eingegangener Stellungnahmen	VorlNr. 0183/2016-2021
----------------	--	---------------------------

Der Planungsausschuss empfiehlt einstimmig folgenden Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt erhebt die Vorschläge des Bürgermeisters zu den nachträglich eingegangenen Stellungnahmen des Landkreises zum Beschluss (s. Vorlage Nr. 0183/2016-2021).

TOP 6	30. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil A, Kernstadt (Gartenbaubetrieb zwischen Vorm Lintel und Am Linteler Feld) und Bebauungsplan Nr. 109 - Gartenbaubetrieb zwischen Vorm Lintel und Am Linteler Feld -, Beratung und Beschluss über die Ergebnisse der wiederholten öffentlichen Auslegung und Satzungsbeschluss	VorlNr. 0156/2016-2021
--------------	--	---------------------------

Der Ausschuss für Planung und Hochbau empfiehlt einstimmig folgenden Beschlussvorschlag:

4. Der Rat der Stadt erhebt die Vorschläge des Bürgermeisters zu den eingegangenen Stellungnahmen aus der wiederholten öffentlichen Auslegung zum Beschluss (s. Vorlage Nr. 0156/2016-2021).
5. Der Rat der Stadt beschließt die 30. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil A, Kernstadt (Gartenbaubetrieb zwischen Vorm Lintel und Am Linteler Feld) gemäß § 10 BauGB und die Begründung.
6. Der Rat der Stadt beschließt den Bebauungsplan Nr. 109 – Gartenbaubetrieb zwischen Vorm Lintel und Am Linteler Feld - gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung.

TOP 7	Bebauungsplan Nr. 44A - Gebiet zwischen Soltauer Straße und Friedhof Lindenstraße - 1. Änderung, Beratung und Beschluss über die Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung, der Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und Satzungsbeschluss	VorlNr. 0159/2016-2021
--------------	---	---------------------------

RH Schenckenberg erkundigt sich, ob bei der bestehenden Planung Schwierigkeiten mit der Abfallentsorgung zu erwarten seien, da keine Wendemöglichkeit bestehe.

StOAR Bumann erklärt, dass bei diesem Bauvorhaben in einem bereits bestehenden Wohngebiet der Bestandsschutz greift. Bürgermeister Weber ergänzt, dass die Abfallwirtschaft in ihrer Stellungnahme diesbezüglich keine Bedenken geäußert habe.

Der Ausschuss für Planung und Hochbau empfiehlt einstimmig folgenden Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt erhebt die Vorschläge des Bürgermeisters zu den eingegangenen Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Beschluss (s. Vorlage Nr. 0159/2016-2021).
2. Der Rat der Stadt beschließt, die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 44A – Gebiet zwischen Soltauer Straße und Friedhof Lindenstraße –gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung.

TOP 8 Bebauungsplan Nr. 113 - Verbrauchermarkt Verdener Straße 13 -, Beratung und Beschluss über die Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung, der Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und Satzungsbeschluss

VorlNr.
0158/2016-2021

StOAR Bumann führt aus, dass das Landesamt für Straßenbau und Verkehr die Erstellung eines Verkehrsgutachtens gefordert habe, da die vorhandene Linksabbiegespur nicht vollständig den gesetzlichen Regelungen entspreche. Das Gutachten bewerte die derzeitige Lösung jedoch als ausreichend.

Der Ausschuss für Planung und Hochbau empfiehlt einstimmig folgenden Beschlussvorschlag:

3. Der Rat der Stadt erhebt die Vorschläge des Bürgermeisters zu den eingegangenen Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Beschluss (s. Vorlage Nr. 0158/2016-2021).
4. Der Rat der Stadt beschließt, den Bebauungsplan Nr. 113 – Verbrauchermarkt Verdener Straße 13 – gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung.

TOP 9 Bebauungsplan Nr. 114 - östlich Stockforthsweg -, Beratung und Beschluss über die Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung, der Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und Satzungsbeschluss

VorlNr.
0157/2016-2021

Der Ausschuss für Planung und Hochbau empfiehlt einstimmig folgenden Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt erhebt die Vorschläge des Bürgermeisters zu den eingegangenen Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Beschluss (s. Vorlage Nr. 0157/2016-2021).
2. Der Rat der Stadt beschließt, den Bebauungsplan Nr. 114 – östlich Stockforthsweg – gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung.

TOP 10 Mitteilungen der Verwaltung und Anfragen der Ausschussmitglieder VorlNr.

TOP 10.1 Naturschutzgebiet "Stellmoor und Weichel" VorlNr.

StOAR Bumann informiert über die für den Landkreis in der Auslegung befindliche Ausweisung des Naturschutzgebietes „Stellmoor und Weichel“. Die Unterlagen liegen noch bis zum 13.09.2017 zur Einsichtnahme aus. Die städtische Stellungnahme enthalte keine Bedenken.

TOP 10.2 Alpha-E-Trasse VorlNr.

Bürgermeister Weber berichtet von den neuesten Entwicklungen. Höchste Priorität der Trassenausbauten in Niedersachsen habe derzeit der Ausbau der Strecke zwischen Rotenburg und Verden. Der kürzlich dazu tagende 4. Runde Tisch wurde von allen unmittelbar betroffenen Anliegerkommunen verlassen, nachdem die Projektleitung keinen Auftrag für Alternativplanungen zum Lärmschutz erhalten hatte. In einem darauf folgenden Gespräch bei Wirtschaftsminister Lies mit allen Betroffenen wurde von der Projektleitung die ausstehende Alternativplanung zugesagt, um Informationen für einen optimalen und übergesetzlichen Lärmschutzrahmen für die künftig zweispurige Strecke zu erhalten. Auch die Anbindung an die EVB-Strecke Rotenburg-Bremervörde sei in die Planungen des Bundesverkehrswegeplans beauftragt worden, um eine direkte Verbindung von Bremervörde in Richtung Hannover zu schaffen und damit das Umfahren des Rotenburger Bahnhofs über die Rotenburger Kurve an Waffensen vorbei zu ermöglichen.

TOP 10.3 Lärmaktionsplanung der Deutschen Bahn VorlNr.

StOAR Bumann gibt bekannt, dass die Deutsche Bahn derzeit ihrer Verpflichtung nachkomme, die alle 5 Jahre anfallende Lärmaktionsplanung durchzuführen. Bis Ende August können die Unterlagen dazu im Internet eingesehen werden. Ein entsprechender Verweis auf die Öffentlichkeitsbeteiligung sei auch auf der Homepage der Stadt zu finden.

TOP 10.4 Durchfahrtsbeschränkung für landwirtschaftlichen Verkehr VorlNr.

RH Purrucker bittet darum, die Möglichkeit zu prüfen, ob die Verlängerung der Brockeler Straße östlich des Schießstandes in Richtung Wensebrock/Brockel soweit abgesperrt werden könne, dass nur landwirtschaftlicher Verkehr zugelassen sei. Er habe hier eine erhebli-

che Verkehrszunahme feststellen können, die aufgrund der fehlenden Geschwindigkeitsbegrenzung ein großes Gefahrenpotenzial biete.

Bürgermeister Weber verweist an die Zuständigkeit von Amt 65. Das Thema solle im nächsten Ausschuss für Straßen und Tiefbau erörtert werden.

gez. Vorsitzende/r

gez. Bürgermeister

gez. Protokollführer/in

Die Vorlagen sind Bestandteil der Niederschrift.