

**Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Ausschusses für Planung und Hochbau
vom 25.09.2018**

Beginn: 18:30 Uhr

Ende: 19:54 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 und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

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

Zur Tagesordnung ergeben sich keine Änderungsanträge.

TOP 3 Genehmigung der Niederschrift vom 14.08.2018 VorlNr.

Das Protokoll zur vergangenen Sitzung des Ausschusses für Planung und Hochbau vom 14.08.2018 wird einstimmig bei 4 Enthaltungen genehmigt.

TOP 4 31. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil A, Kernstadt (Fachpflegeeinrichtung) und Bebauungsplan Nr. 110 - Fachpflegeeinrichtung Ecke Brockeler Straße/Brockmanns Wiesenweg -; Beratung und Beschluss über die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Stellungnahmen der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beschluss zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen VorlNr.
0391/2016-2021/1

Bürgermeister Weber schildert den bisherigen Ablauf des Verfahrens und erinnert an den politischen Änderungswunsch der letzten Sitzung, in der eine Verschiebung der Nutzungsgrenze entlang des Brockmanns Wiesenweges gefordert worden sei. Nach Gesprächen mit den Rotenburger Werken sei eine Anpassung der Planung erfolgt.

StOAR Bumann erläutert vorab nochmals die Umstellung des Plangebietes vom Allgemeinen Wohngebiet auf ein Sondergebiet, welche vom Landkreis verlangt worden sei, da durch die speziellen Festsetzungen der Fachpflegeeinrichtung eine klare Nutzungseinschränkung gegeben sei.

Nach der letzten Sitzung sei das Sondergebiet nun zusätzlich in die Flächen SO1 und SO2 geändert worden, da der Bauraum entlang des Brockmanns Wiesenweges zurückgesetzt und innerhalb eines 15m breiten Streifens eine eingeschossige Bauweise festgelegt worden sei.

RH von Hoyningen-Huene hinterfragt die Grundflächenzahlen I mit 0,7 und II (50 % der GRZ I) und die dadurch theoretisch mögliche Verdichtung von 100 % der Fläche.

StOAR Bumann erklärt, dass die GRZ II für Stellplätze, Außenanlagen etc. maximal 0,8 betragen dürfe, da auch eine entsprechende Versickerung auf dem Grundstück stattfinden müsse.

Herr Diercks vom beauftragten Planungsbüro weist darauf hin, dass die GRZ I mit 0,7 bereits die maximale Ausreizung darstelle. Bei der Planung seien auch Freiflächen, Außenanlagen und das Regenrückhaltebecken bedacht worden. Typisch für ein Sondergebiet sei sogar eine Grundflächenzahl von 0,8.

RH Dr. Rinck erkundigt sich nach der beabsichtigten Nutzung und gezielt nach der Auslegung der Begriffe Werkstätten, Produktverkauf sowie Lagerhallen.

Frau Duschat von den Rotenburger Werken erklärt hierzu, dass es sich in erster Linie um ein Pflegeheim für Menschen mit Intelligenzminderung handele, welches kombiniert mit einer Tagesförderstätte für einen strukturierten Tagesablauf Sorge. Es werden nur kleinere handwerkliche Arbeiten vorgenommen. Es handele sich nicht um eine Werkstatt im eigentlichen Sinne, die Produkte herstelle, um diese gewinnbringend zu verkaufen. Der Verkauf sei als Ende der Wertschöpfungskette zu sehen, um eine Sinnhaftigkeit in das entstandene Produkt zu bringen. Lagerräume seien hauptsächlich für die täglichen Hilfsmittel wie Rollstühle, Gehwagen etc. notwendig, nicht für die Materialien der Werkstatt.

RH Dr. Rinck betont seine Bedenken und spricht sich für die Herausnahme der Begrifflichkeiten „Werkstätten und Lagerhallen“ in den textlichen Festsetzungen aus.

Herr Diercks rät hiervon ab, da es ohne diese Begriffe problematisch werden könne, die Räumlichkeiten mit den angedachten Funktionen im späteren Verfahren genehmigt zu bekommen. Er sehe keinen Konflikt oder städtebaulichen Grund für die Herausnahme, da der Immissionsschutz ohnehin keine lärmintensiven Werkstätten, wie z.B. eine Tischlerei zuließe.

RH Eichhorn erkundigt sich nach der Wärmeversorgung und dem eventuellen Anschluss an das Blockheizkraftwerk des Neubaugebietes auf der gegenüber liegenden Seite der Brockeler Straße.

Bürgermeister Weber antwortet, dass die Rotenburger Werke und die Stadtwerke zwar Interesse zeigen, aber noch kein Ergebnis vorliege.

Die Sitzung wird vom Vorsitzenden RH Martin in der Zeit von 19:05 h bis 19:10 h für Fragen aus den Reihen der Gäste unterbrochen.

StOAR Bumann und Bürgermeister Weber gehen auf die Bedenken der Anwohner/Innen ein. So sei die Änderung in ein Sondergebiet im Gegensatz zur bisherigen Festsetzung „allgemeines Wohngebiet“ transparenter. Auch die anderen Gelände der Rotenburger Werke wie Lindenstraße oder Kalandshof seien Sondergebiete. Für die ansteigende Verkehrsmenge seien die Kreuzung an der Harburger Straße sowie die Brockeler Straße selbst ausreichend ausgelegt. Eine Weiterentwicklung der Stadt in den Randbereichen sei hinzunehmen. Zudem sei die Entwicklung der Verkehrsmenge mit der Ansiedelung der Rotenburger Werke an dieser Stelle geringer im Vergleich zu einer Bebauung mit Reihenhäusern oder einem weiteren Neubaugebiet.

RH Schwedesky greift das Thema der Zulässigkeit von „Werkstätten und Lagerhallen“ nochmals auf und schlägt vor, diese Begriffe durch einen Zusatz zu begrenzen. Nach kurzer

Abstimmung stellt er den **Antrag, die textlichen Festsetzungen um die Worte „dem Vorhaben dienende Werkstätten und Lagerhallen“ zu erweitern.**

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Unter Berücksichtigung der Forderung des vorgenannten Antrages empfiehlt der Ausschuss für Planung und Hochbau einstimmig folgenden Beschlussvorschlag:

1. Der Verwaltungsausschuss beschließt, die 31. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan Nr. 110 – Fachpflegeeinrichtung Ecke Brockeler Straße/ Brockmanns Wiesenweg- entsprechend der u. ausgeführten Stellungnahmen und Abwägungen zu ändern. Im Änderungs- bzw. Plangebiet wird abweichend von den Planfassungen zur frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO und eine Maßnahmenfläche dargestellt bzw. festgesetzt.
2. Der Verwaltungsausschuss beschließt, die Entwürfe der 31. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil A, Kernstadt (Fachpflegeeinrichtung) und des Bebauungsplanes Nr. 110 – Fachpflegeeinrichtung Ecke Brockeler Straße/Brockmanns Wiesenweg - mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

TOP 5 16. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil B, Waffensen (Anschluss Gewerbegebiet Hohensch) und Bebauungsplan Nr. 14 von Waffensen - Anschluss Gewerbegebiet Hohensch -; Beratung und Beschluss über die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Stellungnahmen der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beschluss zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen

VorlNr.
0377/2016-2021

StOAR Bumann geht auf die Stellungnahmen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden eingegangen sind und auf die dadurch notwendigen Anpassungen der Planung ein. Er führt insbesondere die Höhenbegrenzungen aus, die durch die benötigten Platzrunden der Segelflieger zu entsprechenden Änderungen geführt haben. In Abstimmung mit Firma Thyssen Krupp Schulte und deren Bedürfnissen an die Produktionshalle mit Hochregallager seien nun verschiedene Höhenstaffelungen vorgenommen worden.

Für das Bahngleis müsse parallel noch ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt werden.

Die benötigten Gutachten zu Schall, Verkehr, Boden, Geruch und Abstand lägen vor und werden im Rahmen der zweiten Auslegung veröffentlicht.

RH von Hoyningen-Huene erkundigt sich, ob den direkten Anwohnern die massive Größe der Halle bewusst sei. StOAR Bumann bestätigt, dass aus der Öffentlichkeit keinerlei Stellungnahmen mit Bedenken oder Anregungen eingegangen seien. Die Wohnbebauung liege mit einem Abstand von 90 bis 95 m entfernt. Die Halle werde zweireihig Richtung Süden begrünt. Die Fassade farbig gestaltet. Der Ortsrat habe (unter Anwesenheit einiger Anwohner/innen) der Auslegung einstimmig zugestimmt.

Der Ausschuss für Planung und Hochbau empfiehlt einstimmig folgenden Beschlussvorschlag:

3. 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.
4. Der Verwaltungsausschuss beschließt, die Entwürfe der 16. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil B, Waffensen (Anschluss Gewerbegebiet Hohenesch) und des Bebauungsplanes Nr. 16 von Waffensen – Anschluss Gewerbegebiet Hohenesch - mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

TOP 6	17. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil B, Waffensen (Sozialstation) und Bebauungsplan Nr. 15 von Waffensen - Sozialstation -; Änderungs- bzw. Aufstellungsbeschluss, Zustimmung zu den Planentwürfen und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	VorlNr. 0443/2016-2021
--------------	---	---------------------------

Bürgermeister Weber geht auf die Problematik mit dem jetzigen Standort „Am Kirchhof“ ein und berichtet, dass der geplante neue Standort sowohl für die Ortschaft Waffensen, als auch für die Diakonie-Sozialstation ideal sei. Zudem habe das Amt für regionale Landesentwicklung bereits die guten Voraussetzungen für eine Förderung bestätigt.

StOAR Bumann erläutert, dass die Bauleitpläne wegen des Abgabetermins des Förderantrags sehr kurzfristig erstellt und im Nachhinein nochmals angepasst werden mussten. So sei der Bauraum in der aktuellen Fassung (die von der Vorlage abweicht) als Lärmschutzmaßnahme Richtung Süden verlegt und die Fläche auf Anraten des Landkreises als Sondergebiet festgesetzt worden. Das Vorhaben orientiere sich mit seinen Festsetzungen an der Nachbarbebauung. Die Erschließung solle von der Straße „Zur Ahe“ aus erfolgen. Der Ortsrat habe die Planung einstimmig empfohlen.

Die Rückfrage von RH von Hoyningen-Huene über eine mögliche Verkehrssteigerung, die die Verlegung der Station in die Ortschaft mit sich bringe, entkräftet Erste Stadträtin Nadermann. Die Sozialstation decke den Bereich Rotenburg und Sottrum ab und sei dabei überwiegend im ländlichen Raum und nicht im Stadtgebiet tätig. Der Standort sei daher mittig des Einsatzgebietes bestmöglich gelegen.

Der Planungsausschuss empfiehlt folgenden Beschlussvorschlag:

1. Der Verwaltungsausschuss beschließt, die 17. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil B einzuleiten und den Bebauungsplan Nr. 15 von Waffensen – Sozialstation - gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen.
2. Der Verwaltungsausschuss stimmt den Planentwürfen zu und beschließt, die frühzeitige Anhörung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

TOP 7	Mitteilungen der Verwaltung und Anfragen der Ausschussmitglieder	VorlNr.
--------------	---	---------

TOP 7.1	Stadtentwicklungskonzept	VorlNr.
----------------	---------------------------------	---------

Bürgermeister Weber berichtet über das öffentlich mündlich unterbreitete Angebot des PGN-Geschäftsführers Norbert Behrens, ehrenamtlich ein Städtebaukonzept für die Stadt Rotenburg (Wümme) zu erstellen.

Derzeit werde bereits eine Leistungsbeschreibung für ein Stadtentwicklungskonzept ausgearbeitet. Haushaltsmittel stünden dafür im Jahre 2018 und folgende zur Verfügung. Zu gegebener Zeit könnten Städtebaufördermittel beantragt werden. Grundlage hierfür sei die Beauftragung eines der Büros, die diesbezüglich vom Amt für regionale Landesentwicklung empfohlen worden seien.

Die Verwaltung werde an diesem neutralen Weg festhalten, es sei denn, der Stadtrat werde nach einem entsprechenden Antrag aus den Fraktionen eine anderslautende Entscheidung treffen.

Anfragen der Ausschussmitglieder gibt es nicht.

gez. Vorsitzende/r

gez. Bürgermeister

gez. Protokollführer/in

Die Vorlagen sind Bestandteil der Niederschrift.