

**Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Ausschusses für Planung und Hochbau
vom 17.12.2018**

Beginn: 17:00 Uhr

Ende: 19:51 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, begrüßt die Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest.

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

Die Tagesordnung wird ohne Änderungen angenommen.

TOP 3	Genehmigung der Niederschrift vom 05.11.2018	VorlNr.
--------------	---	---------

Die Niederschrift zur Sitzung des Ausschusses für Planung und Hochbau vom 05.11.2018 wird bei einer Enthaltung genehmigt.

TOP 4	31. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil A, Kernstadt (Fachpflegeeinrichtung); Beratung und Beschluss über die Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der öffentlichen Auslegung, der Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beschluss über die 31. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil A, Kernstadt	VorlNr. 0483/2016-2021
--------------	---	---------------------------

StOAR Bumann schildert, dass die beiden Bauleitplanverfahren (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) für die Fachpflegeeinrichtung in den Beschlussvorlagen voneinander getrennt worden seien, da die Planungen zur Änderung des Flächennutzungsplanes abgeschlossen seien, der Bebauungsplan jedoch wegen einer Änderung (wie im nächsten TOP noch zu erörtern sei) ein weiteres mal ausgelegt werden müsse.

Da die Genehmigung des Flächennutzungsplanes durch den Landkreis Rotenburg (Wümme) 3 Monate Zeit beanspruche, solle dieser Antrag bereits vor dem Beschluss des Bebauungsplanes eingereicht werden, um dem Vorhabenträger eine spätere Zeitverzögerung zu ersparen.

RH Dr. Rinck bittet darum, über den Beschluss für das Sondergebiet erst nach der Beratung von Tagesordnungspunkt 5 abzustimmen. Der Vorsitzende RH Martin lässt über diesen Änderungswunsch abstimmen. Er wird einstimmig beschlossen, so dass an dieser Stelle mit TOP 5 fortgefahren wird.

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 frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Beschluss.
2. Der Rat der Stadt beschließt die 31. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil A, Kernstadt (Fachpflegeeinrichtung) gemäß § 10 BauGB und die Begründung.

TOP 5 Bebauungsplan Nr. 110 - Fachpflegeeinrichtung Ecke Brocker Straße/Brockmanns Wiesenweg -; Beratung und Beschluss über die Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung, der Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung der Planunterlagen

Vorl.Nr.
0500/2016-2021

StOAR Bumann zeigt anhand des Planes die in der vergangenen Sitzung vereinbarten Änderungen entlang des Brockmanns Wiesenweges auf. Der Bauraum sei eingerückt und die Nutzungszone 2 festgelegt worden, in der nur eingeschossige Gebäude errichtet werden dürften. Weiterhin führt er die Änderungen aus, die sich durch die Auslegung der Planunterlagen ergeben hätten. Es sei eine neue Zone A (zwischen Grünbereich und Bauraum) ausgewiesen worden, in der nun unter Punkt 6 der textlichen Festsetzungen Nebenanlagen ausgeschlossen seien. Die öffentliche Verkehrsfläche sei hinsichtlich der Erschließung angepasst worden und in der Nutzungszone 1 sei anstelle einer „offenen Bauweise“ eine „abweichende Bauweise“ festgelegt worden, da bei der offenen Bauweise der Baukörper maximal 50m lang sein dürfte. Im Architektenwettbewerb, den die Rotenburger Werke derzeit durchführten, habe sich herausgestellt, dass die Einrichtung mit einer solchen Längenbegrenzung wegen der vielen überdachten Flure nicht umzusetzen sei.

Das Schallgutachten hinsichtlich des Schießstandes sei zwischenzeitlich nochmals überarbeitet worden. Die Arbeiten an den schallabsorbierenden Maßnahmen hätten bereits begonnen, so dass künftig auch die Lärmpegelwerte für eine Pflegeeinrichtung eingehalten würden.

StOAR Bumann spricht die Stellungnahmen an, die aus der Öffentlichkeit eingegangen seien und erläutert die städtischen Abwägungsentscheidungen.

Die Änderung der Festsetzungen (wie offene Bauweise in abweichende Bauweise) erfordere eine erneute, wenn auch verkürzte Auslegung des Bebauungsplanes, für die heute der Beschluss gefasst werden solle.

Hinzugewählter Eichhorn fragt, ob es inzwischen konkrete Planungsentwürfe gebe. Der Vorsitzende RH Martin unterbricht daraufhin die Sitzung um 17:20 h für eine Antwort der Rotenburger Werke, die auf den laufenden Architektenwettbewerb verweisen. Frau Wendland-Park

und Herr Tillner erklären aber ihre Bereitschaft, den Anwohner/innen die Entwürfe zu gegebener Zeit vorzustellen.

Die Sitzung wird um 17:26 h wieder aufgenommen.

RH Schwedesky erkundigt sich nach der künftigen Anbindung des Brockmanns Wiesenweges.

Bürgermeister Weber informiert, dass dieser auch weiterhin für Fahrzeugverkehr gesperrt bleibe und zusätzlich Poller gegen eventuellen Schleichverkehr zum Einsatz kommen werden.

RH Dr. Rinck weist auf den Interessenskonflikt zwischen den Rotenburger Werken und den direkten Anwohner/innen hin. Hinsichtlich der Verkehrszunahme, die ohnehin schon durch die Baugebiete Brockeler Straße I und II gegeben seien, sei auch die Größe des anstehenden Projektes zu beachten. Das es zur Realisierung dieses Bauvorhabens komme, sei allen Betroffenen klar, es seien nun Kompromisse zu finden und festzulegen, um die Belastung für die Anwohnerschaft zu minimieren. Er hält eine Herabsetzung der Grundflächenzahl für wünschenswert, damit auch eine spätere Vergrößerung der Gebäude nicht möglich sei. Zudem regt er die zahlenmäßige Beschränkung der zulässigen Bewohner/innen an. In der textlichen Festsetzung zur Verkaufsstätte solle der Passus „ergänzende Produkte aus der Region“ gestrichen werden. Anstelle des Begriffs „Lagerhallen“ solle die Bezeichnung „Lagerräume“ gewählt werden. Zudem sollten die Festsetzungen hergeben, dass keine auswärtigen Bewohner/innen auf dem Gelände an der Brockeler Straße arbeiten dürften.

Die Sitzung wird von 17:39 h bis 17:46 h für eine Wortmeldung von Frau Wendland-Park unterbrochen.

RH Dr. Rinck hält an seinem Wunsch einer quantitativen Beschränkung der Bewohnerzahl fest.

Bürgermeister Weber beantragt eine Sitzungsunterbrechung, die einstimmig angenommen wird.

Die Sitzung wird von 17:48 h bis 17:53 h unterbrochen.

Bürgermeister Weber appelliert aufgrund der vorgebrachten Forderungen an die Anwohner/innen und an die Ausschussmitglieder für das Vertrauen gegenüber der Rotenburger Werke. Die Fläche begrenze automatisch die Anzahl der möglichen Bewohner/innen. Die vorgeschlagene Herabsetzung der Verkaufsfläche von ohnehin nur 200 m² hält er für unangemessen. Ebenso die Umformulierung des Begriffs „Lagerhalle“ in „Lagerräume“. Bei den „ergänzenden Produkten aus der Region“ handele es sich z.B. um Eier. Über solche Erzeugnisse sollte keine Verhandlung aufgenommen werden.

RH Dr. Rinck bleibt bei seinem Standpunkt, Anpassungen in den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorzunehmen.

RF Behr bittet um genaue Festlegungen, was geändert werden solle.

Folgende Änderungsvorschläge werden von RH Dr. Rinck definiert:

- 100 m² Verkaufsfläche anstelle 200 m² Verkaufsfläche
- Streichung „Produkte aus der Region“ für die Verkaufsstätte (keine Drittanbieter)
- Lagerräume anstelle Lagerhallen
- maximal 120 Bewohner/innen zulässig

RF Behr bitte um nochmalige Sitzungsunterbrechung, um die angesprochenen Änderungspunkte mit den Vertretern der Rotenburger Werke zu besprechen. Der Vorsitzende unterbricht die Sitzung um 18:07 h. Um 18:13 h wird die Sitzung wieder aufgenommen.

Der Ausschuss für Planung und Hochbau beschließt vorab über den Flächennutzungsplan der vorliegenden Fassung zu Tagesordnungspunkt 4. Der Beschlussvorschlag wird mit 6 Ja- Stimmen und 3 Enthaltungen empfohlen.

Über die von RH Dr. Rinck beantragten Änderungen wird wie folgt abgestimmt:

- 1.) Mit 5 Ja-Stimmen und 1 Nein-Stimme bei 3 Enthaltungen für die Begrenzung auf 100 m² Verkaufsfläche anstelle 200 m² Verkaufsfläche
- 2.) Mit 5 Ja-Stimmen und 2 Nein-Stimmen bei 2 Enthaltungen für die Streichung der Verkaufsmöglichkeit „ergänzende Produkte aus der Region“
- 3.) Mit 7 Ja-Stimmen und 1 Nein-Stimme bei 1 Enthaltung für die Änderung des Begriffes „Lagerhalle“ in „Lagerräume“
- 4.) Mit 3 Ja-Stimmen und 3 Nein-Stimmen bei 3 Enthaltungen gegen die Einfügung einer Obergrenze der maximal zulässigen Bewohnerzahl

Der Ausschuss für Planung und Hochbau empfiehlt unter der Voraussetzung, dass die positiv abgestimmten Änderungen (Nr. 1-3 im Protokoll) in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen werden, mit 5 Ja-Stimmen zu 3 Nein-Stimmen und 1 Enthaltung folgenden Beschlussvorschlag:

1. Der Verwaltungsausschuss der Stadt erhebt die Vorschläge des Bürgermeisters zu den eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Beschluss.
2. Der Verwaltungsausschuss der Stadt beschließt die Entwürfe des Bebauungsplans Nr. 110 – Fachpflegeeinrichtung Ecke Brockeler Straße/Brockmanns Wiesenweg - und die Begründung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen.

TOP 6 Vorstellung eines Bauvorhabens in der Innenstadt (Große Straße 22 + 24)

VorlNr.
0497/2016-2021

Bürgermeister Weber geht auf den bestehenden Bebauungsplan der Innenstadt sowie den vor der Sitzung anberaumten Ortstermin in der Großen Straße 22/24 ein und führt aus, dass seitens der Stadt eine Innenverdichtung befürwortet werde, diese aber straßenseitig weiterhin zweigeschossig bleiben solle. Der Investor wünsche die Änderung des Bebauungsplanes in eine dreigeschossige Bauweise, welche aus gestalterischen Gründen seitens der Stadt nicht empfohlen werde.

Der Vorsitzende RH Martin unterbricht die Sitzung von 18:30 h bis 19:04 h für die Projektvorstellung durch den beauftragten Architekten Norbert Behrens von der Planungsgemeinschaft Nord (PGN), der Beantwortung der Fragen der Ausschussmitglieder zum Vorhaben sowie für Ausführungen der Investorin Jette Grewe.

StOAR Bumann erklärt zu dem mehrfach durch die Politik angesprochenen Thema „Stadtentwicklungskonzept“, dass die Aufstellung eines solchen Planes ca. 1 ½ Jahre Zeit in Anspruch nehmen werde und der Investorin damit nicht geholfen sei. Eine Einzelfallentscheidung sei in diesem Fall sinnvoll.

Die Sitzung wird nochmals von 19:07 h bis 19:11 h für eine Wortmeldung aus den Reihen der Gäste unterbrochen.

**TOP 7 Ausnahmeantrag zu den Festsetzungen der 2. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 4B - Fachmarktzentrum Wümmepark,
Waldweg 1-5 -**

VorlNr.
0496/2016-2021

Frau Oesterling aus dem Architekturbüro MOR schildert als beauftragte Planerin die beabsichtigte Änderung für den Geschäftsbesatz im Wümmepark. Sie führt das enge Nutzungskorsett des Bebauungsplanes im Zusammenhang mit dem Einzelhandelskonzept aus.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes hält die Option einer Ausnahmeregelung bereit, abweichende Sortimente mit einer Größe von maximal 300 m² per Einzelfallentscheidung zuzulassen, wenn dies keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich (Innenstadt) nach sich ziehe.

Derzeit stünden 2 Flächen zur Verfügung. Eine Nutzung aus dem festen Sortiment sei derzeit nicht zu generieren. Die Firma NKD habe Interesse an einer Fläche bekundet. Es gebe noch einen weiteren Interessenten mit dem Angebot eBikes/eTrikes. Hierfür läge bislang jedoch noch kein offizieller Antrag vor.

StOAR Bumann berichtet von einem Gespräch zwischen der Stadt Rotenburg und der IG City Marketing (Frau Gewiehs und Herr Hoffmann). Die Ansiedelung des NKD-Marktes stieße hier auf Ablehnung, da jede Stärkung des Wümmeparkes eine Schwächung der Innenstadt nach sich ziehe. Er weist darauf hin, dass NKD bereits eine Filiale in der Innenstadt betrieben und aufgegeben habe. Es sei davon auszugehen, dass bei Ablehnung des Antrages für den Wümmepark die Kaufkraft in der Innenstadt nicht steigen werde. Nun sei zu entscheiden, ob ein Leerstand im Wümmepark zu bevorzugen sei.

Die Sitzung wird für eine Wortmeldung von Herrn Bade (als Vertreter der IG City Marketing) durch den Vorsitzenden RH Martin von 19:27 h bis 19:30 h unterbrochen.

Bürgermeister Weber gibt zu Bedenken, dass sowohl die Innenstadt, als auch der Wümmepark zu fördern seien. In diesem Fall empfehle die Stadt die Zustimmung zu der Ausnahme.

RH von Hoyningen-Huene und Hinzugewählter Eichhorn fragen, ob über jeden Antrag neu entschieden werden müsse, oder ob ein Nachfolgebetreiber aus der Textilbranche die gleiche Fläche später ohne Zustimmung nutzen dürfe. Diese Frage wird seitens der Verwaltung verneint. Es bestehe keinerlei Bestandsschutz. Die hier beschlossene Ausnahme gelte ausschließlich für NKD. Jeder spätere Antrag müsse neu beraten und beschlossen werden, unabhängig von der Art des Sortiments.

Der Ausschuss für Planung und Hochbau empfiehlt mit 7 Ja-Stimmen und 2 Enthaltungen folgenden Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss beschließt, dem vorliegenden Ausnahmeantrag gemäß Punkt 1.5 der textlichen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4B – Fachmarktzentrum Wümmepark, Waldweg 1-5 - für die Ansiedelung eines NKD Textildiscounters mit einer Größe von maximal 300 m² Verkaufsfläche im Wümmepark zuzustimmen.

TOP 8 17. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil B, Waffensen (Sozialstation) und Bebauungsplan Nr. 15 von Waffensen - Sozialstation -; Beratung und Beschluss über die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Stellungnahmen der Behörden sowie sonstigen Träger öffentli-

VorlNr.
0482/2016-2021

cher Belange und Beschluss zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen

StOAR Bumann informiert, dass der Ortsrat Waffensen den vorliegenden Beschlussvorschlag einstimmig empfohlen habe.

Der Ausschuss für Planung und Hochbau empfiehlt einstimmig 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.
2. Der Verwaltungsausschuss beschließt, die Entwürfe der 17. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 15 mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

TOP 9 16. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil B, Waffensen (Anschluss Gewerbegebiet Hohenesch) und Bebauungsplan Nr. 14 von Waffensen - Anschluss Gewerbegebiet Hohenesch -; Beratung und Beschluss über die Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der öffentlichen Auslegung, der Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und Satzungsbeschluss

VorlNr.
0481/2016-2021

StOAR Bumann berichtet, dass der Ortsrat dem Beschlussvorschlag einstimmig bei einer Enthaltung empfohlen habe.

Der Ortsrat rege jedoch an, bei künftigen Projekten vorrangig Ausgleichsflächen in Waffensen zu suchen und heranzuziehen. Zudem solle eine dauerhafte planerische Lösung für Bauvorhaben im Bereich Lerchenberg/Bahnhof geschaffen werden, der südlich des Gewerbegebietes liege.

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 frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Beschluss.
4. Der Rat der Stadt beschließt die 16. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil B, Waffensen (Anschluss Gewerbegebiet Hohenesch) gemäß § 10 BauGB und die Begründung.
5. Der Rat der Stadt beschließt den Bebauungsplan Nr. 14 von Waffensen – Anschluss Gewerbegebiet Hohenesch - gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung.

TOP 10 Antrag der FDP vom 27.08.2018 zu Verkehrszählungen

VorlNr.

Bürgermeister Weber fragt RH Schwedesky, ob die Abhandlung des Antrages der FDP wie im vorliegenden Beschlussvorschlag aufgeführt seine Zustimmung finde. RH Schwedesky bestätigt dies.

Der Ausschuss für Planung und Hochbau empfiehlt folgenden Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Rotenburg beschließt, im Rahmen der Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplanes ein Verkehrsmodell zu erarbeiten, welches die Verkehrsmenge sowie den Ziel- und Quellverkehr nach Verkehrsarten aufgeteilt erfasst und analysiert.

TOP 11	Mitteilungen der Verwaltung und Anfragen der Ausschussmitglieder	VorlNr.
---------------	---	---------

TOP 11.1	Mitteilungen der Verwaltung	VorlNr.
-----------------	------------------------------------	---------

TOP 11.1.1	Sachstand Alpha-E-Trasse	VorlNr.
-------------------	---------------------------------	---------

Bürgermeister Weber berichtet über die fortgeschrittene Planung, nachdem nun Lärmmessungen stattgefunden hätten. Hieraus würden Vorschläge erarbeitet, die sowohl den gesetzlichen Lärmschutz umfassen, als auch übergesetzliche, regionale Lärmschutzmaßnahmen, um das Projekt schnell zu realisieren.

Anfang Dezember habe ein Gespräch mit der Bahn und dem Verkehrsministerium Niedersachsen stattgefunden. An den Entwurfsunterlagen der Planung sei zu bemängeln, dass das Projekt Alpha-E-Trasse etwa 1,3 km vor dem Rotenburger Bahnhof ende, obwohl die Züge bis in den Kopfbahnhof Rotenburg einfahren müssten.

Weiterhin sei zu kritisieren, dass die „Rotenburger Kurve“ für die Strecke von Verden nach Bremervörde an Waffensen vorbei nicht die oberste Priorität im Verkehrsentwicklungsplan auf Bundesebene gefunden habe, um den Rotenburger Bahnhof zu entlasten.

Zusammen mit den anderen anliegenden Kommunen soll ein Antrag formuliert werden, um alle Voraussetzungen für das Planfeststellungsverfahren zu schaffen.

TOP 11.2	Anfragen der Ausschussmitglieder	VorlNr.
-----------------	---	---------

TOP 11.2.1	Fußgängerbrücke Hansestraße	VorlNr.
-------------------	------------------------------------	---------

Der Vorsitzende RH Martin erkundigt sich, wann die Arbeiten an der Fußgängerbrücke in der Hansestraße abgeschlossen seien.

Bürgermeister Weber erklärt, dass die Baumaßnahme in der Verantwortlichkeit des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr läge. Für die Baustelle gäbe es Zulieferprobleme, so dass erst Ende Januar oder ggf. auch erst im Februar 2019 mit einer Fertigstellung zu rechnen sei.

TOP 11.2.2 Barrierefreies WC in der IGS "In der Ahe"

VorlNr.

RH von Hoyningen-Huene kritisiert, dass es im neuen Gebäude der IGS zwar ein Behinderten-WC gebe, dies jedoch nicht mit einer automatischen Türöffnung versehen sei. Der Hinweis wird aufgenommen und hausintern geprüft.

Antwort im Protokoll: Die Schüler der IGS, die das Behinderten-WC aufsuchen, gehen grundsätzlich zusammen mit einer Betreuungskraft. Nach Klärung und Beschluss des noch einzusetzenden elektronischen Schließsystems werde hier eine entsprechende Nachrüstung stattfinden, so dass auch Besucher ohne fremde Hilfe das WC aufsuchen können.

TOP 11.2.3 Wegbefestigung

VorlNr.

RH von Hoyningen-Huene fragt, wann der Weg hinter dem ehemaligen „Predigerseminar“ (jetziges Gebäude der Rotenburger Werke – In der Ahe 63) fertig gestellt werde. Bürgermeister Weber informiert, dass der Auftrag hierzu bereits erteilt worden sei und er im Frühjahr 2019 mit einer Fertigstellung rechne.

gez. Vorsitzende/r

gez. Bürgermeister

gez. Protokollführer/in

Die Vorlagen sind Bestandteil der Niederschrift.