

**Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Ausschusses für Planung und Hochbau
vom 29.08.2019**

Beginn: 18:30 Uhr

Ende: 21:34 Uhr

Anwesend sind:

Entschuldigt fehlen:

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

Da nach der konstituierenden Sitzung des Rates noch kein/e neue/r Ausschussvorsitzende/r benannt wurde, eröffnet der Bürgermeister die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest.

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

Der Tagesordnung wird einstimmig ohne Änderungen zugestimmt.

TOP 3 Genehmigung der Niederschrift vom 12.06.2019 VorlNr.

Die Niederschrift zur letzten Sitzung vom 12.06.2019 wird bei 3 Enthaltungen einstimmig genehmigt.

TOP 4 Benennung des Ausschussvorsitzenden seitens der SPD aufgrund der Ratssitzung vom 15.08.2019 VorlNr.
0649/2016-2021

RH Klammer schlägt RF Behr als neue Ausschussvorsitzende vor.

Der Ausschuss für Planung und Hochbau wählt RF Heike Behr einstimmig als Vorsitzende für den Ausschuss für Planung und Hochbau.

TOP 5 Wahl der/des stellvertretenden Ausschussvorsitzenden des Ausschusses für Planung und Hochbau VorlNr.
0651/2016-2021

Die neue Vorsitzende RF Behr übernimmt die Weiterführung der Sitzung.

RH Wagner schlägt RH Klee als stellvertretenden Ausschussvorsitzenden vor.

Der Ausschuss für Planung und Hochbau bestimmt bei einer Enthaltung RH Mirco Klee als stellvertretenden Ausschussvorsitzenden.

TOP 6 Bebauungsplan Nr. 121 - Am Kirchhof -; Aufstellungsbeschluss, Zustimmung zum Planentwurf, Beschluss zur Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beschluss zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen

VorlNr.
0542/2016-2021

StOAR Bumann erläutert einleitend, dass ein Ratsantrag aus dem Jahre 2016 Anlass für die Planaufstellung sei. In dem Antrag sei seinerzeit eine Gestaltungssatzung für das „Kulturviertel Am Kirchhof“ gefordert gewesen. Bei dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf handele es sich um Bestandsschutz der vorhandenen Strukturen. Da die Planung das Büro MOR übernommen habe, stellt Frau Oesterling die Einzelheiten des Plans und der Festsetzungen vor.

RF Kettenburg stellt den Änderungsantrag, für alle Mischgebiete Verblendmauerwerk vorzugeben und Putzfassaden nur untergeordnet mit einer Flächengröße von bis zu 30% zuzulassen.

Unter den Ausschussmitgliedern entsteht eine Diskussion über die Fassadengestaltung.

StOAR Bumann schlägt vor, die Festsetzungen - wie von RF Kettenburg vorgeschlagen - zu ändern. Zudem könne eine Regelung in den Bebauungsplan aufgenommen werden, dass Ausnahmen von diesen Festsetzungen im Einvernehmen mit der Stadt bzw. den entsprechenden Gremien zugelassen werden können.

RF Kettenburg zieht ihren Antrag daraufhin zurück.

RH von Hoyningen-Huene stellt den Antrag, dass die Fenster in Anlehnung an die Bestandsgebäude nur in stehenden Formaten und mit Unterteilungen (Sprossen) zu wählen seien.

Auf Rückfrage der Vorsitzenden Behr signalisieren StOAR Bumann und Frau Oesterling zustimmend, dass die hier geforderten Änderungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden können.

Die Vorsitzende RF Behr schlägt vor, dem Beschlussvorschlag mit den folgend aufgeführten Änderungen zuzustimmen:

- In allen Mischgebieten (MI 1 – MI 5) ist grundsätzlich Verblendmauerwerk (Klinker) in den bereits festgelegten Farbtönen zu verwenden. Weiße Putzfassaden sollen nur an Teilflächen bis zu 30% möglich sein.
- Fenster sollen nur in stehenden Formaten mit Unterteilungen (Sprossen) zugelassen werden.
- Für Ausnahmen zur Fassadengestaltung muss die Zustimmung der Stadt Rotenburg eingeholt werden.

Der Ausschuss für Planung und Hochbau empfiehlt unter Berücksichtigung der in der Sitzung festgelegten Änderungen einstimmig folgenden Beschlussvorschlag:

1. Der Verwaltungsausschuss beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, den Bebauungsplan Nr. 121 – Am Kirchhof - als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufzustellen. Das Plangebiet ist im anliegenden Lageplan dargestellt.
2. Der Verwaltungsausschuss stimmt dem Planentwurf zu und beschließt, die Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen und den Entwurf des Planes und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

TOP 7 Bebauungsplan Nr. 69A - südlich der Mühlenstraße zwischen Mühlenstreek und Pferdemarkt - 2. Änderung; Aufstellungsbeschluss, Zustimmung zum Planentwurf, Beschluss zur Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beschluss zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen

VorlNr.
0401/2016-2021

StOAR Bumann geht auf die ortsbildprägende Baulücke in der Mühlenstraße ein, die mit dieser Planung geschlossen werden solle. Nach dem letzten Hochwasser sei der hintere Teil des Grundstücks als Überschwemmungsgebiet festgelegt worden, so dass eine neue Bauleitplanung in diesem Bereich nicht mehr möglich sei. Es bestehe aber bereits ein Bebauungsplan und damit geltendes Baurecht aus dem Jahre 1989 für den vorderen Teil des Grundstücks. Mit den Festsetzungen der Änderungsplanung solle dem Eigentümer innerhalb dieses bestehenden Geltungsbereiches entgegengekommen werden, um eine Bebauung zu realisieren. Die Grundflächenzahl werde von 0,35 auf 0,6 geändert und die Geschosszahl werde von zwei auf drei Geschosse angehoben. Die Baulinien und die Durchfahrt seien zu übernehmen gewesen.

Als Folge der Planungsumsetzung sei das Grundstück aufzuschütten. Die dadurch verlorengelassene Retentionsfläche müsse an anderer Stelle in der näheren Umgebung des Flussverlaufes ausgeglichen werden. Der beauftragte Architekt habe eine Menge von ca. 660 Kubikmeter ermittelt.

Mit den Mitarbeitern des Naturschutzes des Landkreises sei die Lage vor Ort erörtert worden. Das Biotop solle durch Ausbaggerung und Vernetzung mit dem Fließgewässer wiederhergestellt werden.

Mit dem Eigentümer werde ein entsprechender städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Im Bebauungsplan seien seinerzeit 3 Bäume festgesetzt worden, die erhalten bleiben müssten. Diese Umsetzung habe sich jedoch schon damals mit den festgelegten Baulinien widersprochen. Der Naturschutz trage die Herausnahme der Bäume aus dem Bebauungsplan mit, da diese durch die naheliegende Bebauung ohnehin nicht zu erhalten seien.

RF Dembowski bittet um eine gutachterliche Prüfung für die Erhaltung oder den Ersatz der Bäume.

StOAR Bumann sichert eine Klärung innerhalb des Verfahrens zu.

Der Planungsausschuss empfiehlt einstimmig folgenden Beschlussvorschlag:

1. Der Verwaltungsausschuss beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, den Bebauungsplan Nr. 69A – Südlich der Mühlenstraße zwischen Mühlenstreek und Pferdemarkt - 2. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufzustellen. Das Plangebiet ist im anliegenden Lageplan dargestellt.

2. Der Verwaltungsausschuss stimmt dem Planentwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 69A – Südlich der Mühlenstraße zwischen Mühlenstreek und Pferdemarkt – zu und beschließt, die Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen und den Entwurf des Planes und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

TOP 8 Bebauungsplan Nr. 31 - zwischen Stadtstreek und Kirchstraße - 2. Änderung; Aufstellungsbeschluss, Zustimmung zum Planentwurf, Beschluss zur Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beschluss zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen VorlNr. 0606/2016-2021

StOAR Bumann erläutert die Planungen. Es sei eine 2-geschossige Bauweise an der Straße „Am Wasser“ und in Anlehnung an die Planungen zum Goethepark eine 3-geschossige Hinterbebauung an der „Steinbeißergasse“ festgesetzt worden. Die Erschließung solle über die Steinbeißergasse erfolgen. Die Grundflächenzahl sei von 0,6 auf 1,0 angehoben worden. Um weitere Leerstände an Gewerbeflächen in der Innenstadt zu vermeiden, sei künftig auch im Erdgeschoss das Wohnen zulässig.

Auf Rückfrage von RH Kohlmeyer führt StOAR Bumann weiter aus, dass die notwendigen Stellplätze im Erdgeschoss des hinteren Gebäudes vorgesehen seien. Der hintere Baukörper sei nur 1,5 m höher als der vordere an der Straße „Am Wasser“, so dass dieser von dort aus nicht sichtbar sein werde.

RF Dembowski sieht es problematisch, der Änderungsplanung vor der Vorlage des Stadtentwicklungs- und Verkehrsentwicklungskonzepts zuzustimmen. Zudem kritisiert sie, dass die Planung keinerlei Regelungen zur Begrünung beinhalte. Die Umsetzung eines gesunden Wohnklimas müsse auch bei wirtschaftlich optimierten Bauvorhaben möglich sein. Sie stellt den Antrag, die Grundflächenzahl zugunsten einer Begrünung vertretbar zu reduzieren und die Art der Begrünung im Bebauungsplan zu regeln.

RH Schwedesky äußert ebenfalls Bedenken, ob im Vorgriff auf das beauftragte Stadtentwicklungskonzept der Planer durch diese Festsetzungen zu sehr eingeschränkt werde. Er halte zudem die Erschließung über die bereits heute überfüllte Goethestraße für problematisch.

RF Kettenburg schließt sich dem Klimageinwand von RF Dembowski nicht an, da die Straße „Am Wasser“ bereits begrünt sei. Zudem sei die geplante Fläche derzeit schon voll versiegelt. Die Vorlage des Stadtentwicklungskonzepts abzuwarten, welches kürzlich erst in Auftrag gegeben worden sei, halte sie für den falschen Weg.

RH Klee äußert, dass die CDU-Fraktion grundsätzlich mit der Planung übereinstimme. Er wendet ein, dass in der Betrachtung der Gesamtheit der Innenstadt derzeit mit den Bebauungsplänen Goethepark, Am Wasser und später ggf. noch an der Großen Straße ein Flickenteppich entstehe. Dies sei seitens der Fraktion nicht gewünscht, so dass er den Antrag stelle, den Geltungsbereich um die Straßenecke der Fußgängerzone herum bis zur Einmündung in die Kirchstraße zu erweitern. Für den Bereich vom Durchgang Rossmann zur Steinbeißergasse bis Baumeister solle an der straßenseitigen Grenze eine dreigeschossige Bauweise plus Staffel zugelassen werden. Die Fassaden sollen hier (konform zu der unter TOP 6 festgelegten Gestaltung) mit rotem, rotbuntem oder rotbraunem Verblendmauerwerk hergestellt werden. Untergeordnet solle die Verwendung an bis zu 30 % der Fläche mit anderen Materialien zulässig sein.

Auf Rückfrage von RH Kohlmeyer informiert StOAR Bumann, dass angedacht sei, das Stadtentwicklungskonzept bis zum Sommer 2020 zu verabschieden. Er gebe aber zu bedenken, dass das Konzept solch kleinräumige Planungen nicht berücksichtigen werde. Beim vorliegenden Bebauungsplan handele es sich um eine Fläche von 4.000 m². Das Stadtent-

wicklungskonzept werde die Gesamtstadt mit den Nutzungen Wohnen und Gewerbe sowie die Innenstadt mit Fragen zur generellen Nutzung, Gestaltung und Aufenthaltsqualität bewerten. Ein weiterer Schwerpunkt werde die Aktivierung der Grünbereiche um Wümme, Wiedau und Rodau sein. Detailliertere Betrachtungen zu einzelnen Grundstücken oder Grundstücksbereichen und deren Gestaltungen oder beispielsweise der Festlegung von Höhen würden nicht Bestandteil des Konzepts sein.

BGM Weber weist in Bezug auf den Einwand von RH Schwedesky darauf hin, dass Wohnen in der Innenstadt mittels Nachverdichtung der Flächen zwangsläufig auch mehr Verkehr nach sich ziehe. Das eine gehe ohne das andere nicht. Er rät ebenfalls davon ab, Bebauungspläne in der Innenstadt nicht mehr zu realisieren, bis das Stadtentwicklungskonzept vorläge, da davon auszugehen sei, dass gerade die erwünschte Bürgerbeteiligung viel Zeit in Anspruch nehmen werde.

BGM Weber geht auf die Mail des CDU-Fraktionsvorsitzenden Dr. Rinck vom 29.06.2019 ein, in der beantragt worden sei, für den Bereich der Großen Straße einen alternativen Bebauungsplan mit drei Vollgeschossen in erster Reihe zu entwickeln und vorzustellen. Der heutige Antrag überlagere diese Aufforderung.

RH Klee antwortet, er werde seinen Antrag zurückziehen, wenn die Verwaltung zusichere, die schriftliche Aufforderung des Fraktionsvorsitzenden zur Bebauung in der Großen Straße in der nächsten Sitzung des Planungsausschusses zu behandeln.

BGM Weber sichert zu, noch in diesem Jahr eine Alternativplanung mit 3-Geschossigkeit in die Sitzung des Planungsausschusses einzubringen.

RH Klee zieht daraufhin seinen Antrag zurück.

RH Kohlmeyer sieht Beratungsbedarf in den Punkten Verkehrsfluss und der baulichen Höhen in zweiter Reihe. Zudem fehle ihm zur Beurteilung der Planung die entsprechende Visualisierung für das hintere Gebäude aus Sicht der Straße „Am Wasser“. Er stellt daher den Antrag, den Tagesordnungspunkt zu vertagen.

Die Vorsitzende Behr stellt die Anträge von RH Kohlmeyer und RF Dembowski zur Abstimmung.

Der weitergehendste und damit vorrangige Antrag auf Vertagung von RH Kohlmeyer wird bei 2 Enthaltungen mit 5 Nein-Stimmen zu 2 Ja-Stimmen abgelehnt.

Der Antrag von RF Dembowski, die Begründung unter vertretbarer Reduzierung der Grundflächenzahl in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzunehmen, wird bei 2 Enthaltungen und 7 Ja-Stimmen empfohlen.

Der Ausschuss für Planung und Hochbau empfiehlt folgenden Beschlussvorschlag unter der Voraussetzung, dass noch vor der öffentlichen Auslegung eine Begründung der Freiflächen unter Herabsetzung der Grundflächenzahl in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen wird:

1. Der Verwaltungsausschuss beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, den Bebauungsplan Nr. 31 – zwischen Stadtstreek und Kirchstraße - 2. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufzustellen. Das Plangebiet ist im anliegenden Lageplan dargestellt.
2. Der Verwaltungsausschuss stimmt dem Planentwurf zu und beschließt, die Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen und den Entwurf des Planes und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

TOP 9 18. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil B, Unterstedt (Am Kohlhof) und Bebauungsplan Nr. 14 - Am Kohlhof -; Aufstellungsbeschluss, Zustimmung zu den Planentwürfen, Beschluss zur Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

VorlNr.
0612/2016-2021

StOAR Bumann weist darauf hin, dass der Ortsrat der Planung mit drei Ergänzungen zugestimmt habe und erläutert diese kurz. 1. solle die abknickende Straße im oberen, nordöstlichen Bereich in einem 90°-Winkel gestaltet werden, 2. solle im südlichen Bereich zur Neubauerstraße ein Fuß- und Radweg angelegt werden und 3. werde entlang der Neubauerstraße eine Eingrünung vorgenommen. Die Änderungen würden bis zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen eingearbeitet.

Weiterhin gibt er bekannt, dass bereits eine schriftliche Stellungnahme aus einer größeren Gruppe der Unterstedter Bevölkerung vorläge. Im Wesentlichen werde darum gebeten, die Erschließung andersherum, also über die „Neubauerstraße“, anstelle über die Straße „Am Kohlhof“ vorzunehmen. Diese Alternative werde innerhalb des Verfahrens geprüft.

Der Ausschuss für Planung und Hochbau empfiehlt einstimmig folgenden Beschlussvorschlag:

1. Der Verwaltungsausschuss beschließt, die 18. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil B, Unterstedt (Am Kohlhof) einzuleiten und den Bebauungsplan Nr. 14 – Am Kohlhof - gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen. Das Änderungs- bzw. Plangebiet ist im anliegenden Lageplan dargestellt.
2. Der Verwaltungsausschuss stimmt den Planentwürfen zu und beschließt, die Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 zu beteiligen und die frühzeitige Anhörung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

TOP 10 17. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil B, Waffensen (Sozialstation) und Bebauungsplan Nr. 15 von Waffensen - Sozialstation -; Beschluss über die Wiederholung der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen

VorlNr.
0622/2016-2021

Die Mitglieder des Planungsausschusses empfehlen einstimmig folgenden Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss beschließt, die Planunterlagen zur 17. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 15 von Waffensen sowie die Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch wiederholt öffentlich auszulegen.

TOP 11 Bebauungsplan Nr. 11C - zwischen Harburger Straße und Potsdamer Straße - 1. Änderung; Beratung und Beschluss über die Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung, der Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und Satzungsbeschluss

VorlNr.
0610/2016-2021

Der Ausschuss für Planung und Hochbau empfiehlt einstimmig folgenden Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt erhebt die Vorschläge des Bürgermeisters zu den eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Beschluss.
2. Der Rat der Stadt beschließt, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11C – zwischen Harburger Straße und Potsdamer Straße – gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung.

TOP 12 Benennung einer Straße

VorlNr.
0583/2016-2021

Die Mitglieder des Planungsausschusses empfehlen einstimmig folgenden Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt, die im beigefügten Lageplan gekennzeichnete Straße in Mulmshorn in

Uhlenkampsweg

zu benennen.

TOP 13 Vorstellung der Baumaßnahme Mensa IGS In der Ahe

VorlNr.

StOAR Bumann führt aus, dass zwei Bäume vor Baubeginn weichen müssen. Mit einer alternativen Zurücksetzung des Gebäudes wäre zu viel Grünfläche weggefallen.

Die Mensa biete Platz für 138 Schüler*innen. Es werde in 2 Schichten gegessen.

Passend zum Schulkörper sei ein Flachdach geplant. Die Möglichkeit der Anbringung von Solarzellen sei wegen der Nähe zum Wald noch zu prüfen.

Der derzeitige Zeitverzug sei durch Dritte zu verantworten. Er gehe aber davon aus, dass der Bauantrag im September gestellt werden könne.

Für die angesetzten Haushaltsmittel werde eine Übertragung beantragt.

TOP 14 Mitteilungen der Verwaltung und Anfragen der Ausschussmitglieder

VorlNr.

TOP 14.1 Alpha-E-Trasse

VorlNr.

StOAR Bumann berichtet von einer geplanten interfraktionellen Sitzung, die am 25.09.2019 um 19 Uhr in der Aula der IGS am Standort In der Ahe zum Thema stattfinden werde. Die Deutsche Bahn werde bereits ab 17 Uhr mit einem Informationsstand vor Ort sein.

TOP 14.2 Sachstand Bauvorhaben Soltauer Straße 3

VorlNr.

Die Genehmigung für das Projekt stehe nach wie vor noch aus. Der Landkreis habe noch Unterlagen nachgefordert.

TOP 14.3 Sachstand Fertigstellung Goethepark Haus C

VorlNr.

Für das vorderste Gebäude an der Goethestraße fehle derzeit noch die Stellungnahme des Prüfstatikers. Mit einem Baubeginn sei im Herbst zu rechnen.

TOP 14.4 Sachstand Bauvorhaben Mühlenstraße 10

VorlNr.

Auch diese Unterlagen liegen bereits zur Bearbeitung beim Landkreis. Für die Genehmigung werden noch weitere Unterlagen benötigt. Angaben zum Baubeginn sind aufgrund der personellen Engpässe bei der Genehmigungsbehörde nicht möglich.

gez. Vorsitzende/r

gez. Bürgermeister

gez. Protokollführer/in

Die Vorlagen sind Bestandteil der Niederschrift.