**Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Ausschusses für Planung und Hochbau
vom 25.08.2020**

Beginn: 18:30 Uhr

Ende: 20:05 Uhr

Anwesend sind:

Entschuldigt fehlen:

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

Der Vorsitzende RH Dr. Rinck eröffnet die Sitzung, begrüßt die Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Fachausschusses fest.

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

Der Vorsitzende informiert über den schriftlich vorliegenden Antrag der SPD-Fraktion zu TOP 6, der allen Fraktionen schriftlich zugegangen sei.

Weitere Ergänzungen oder Änderungen zur Tagesordnung werden nicht vorgebracht. Die Tagesordnung wird einstimmig genehmigt.

TOP 3 15. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil B, Mulmshorn und Bebauungsplan Nr. 8 von Mulmshorn - Sottrumer Weg -; Beratung und Beschluss über die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beschluss zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen VorlNr.
0799/2016-2021

StOR Bumann macht Ausführungen zum aktuellen Stand des Verfahrens.

Im März sei eine schalltechnische Untersuchung für die naheliegende Sandbahnrennstrecke in Auftrag gegeben worden. Der Gutachter habe eine konkrete Lärmmessung für unerlässlich befunden. Nach Absprache mit dem Motorsportverein seien Mitte Juli vor Ort Messungen im Fahrbetrieb durchgeführt worden. Diese hätten ergeben, dass die Lärmwerte eingehalten würden und sogar 10 db unter dem Grenzwert lägen. Das Training finde im 14-tägigen Rhythmus statt und pro Jahr würden maximal 3-4 Rennen veranstaltet. Das allgemeine Wohngebiet könne daher ohne zusätzliche aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen beschlossen werden.

In der ursprünglichen Planung seien „landwirtschaftliche Flächen“ festgesetzt worden, obwohl der Flächennutzungsplan an diesen Stellen bereits ein Dorfgebiet vorsehe. Sowohl der Landkreis, als auch der betroffene Grundstückseigentümer hätten hierzu Bedenken geäußert, so dass die Flächen aus der Planung herausgenommen worden seien. Somit läge seitens des Eigentümers, welcher seine Fläche nicht an die Stadt veräußern wolle, kein Klagegrund gegen die Planung vor. Er könne über eine Bauvoranfrage beim Landkreis eine mögliche Bebauung auf seinem Grundstück absichern und ggf. später verwirklichen.

Die Raumordnung habe kritisiert, dass die Fläche in die offene Landschaft geplant worden sei. 17 Baugrundstücke seien hier insgesamt aus Sicht der Raumordnung zulässig, ausgewiesen würden vorerst nur 9. Dies sei für die Ortschaft bedarfsgerecht. Ein sinnvoller Siedlungsanschluss mit einem zweiten Bauabschnitt sei seitens der Stadt zwar gewollt, der Eigentümer der Nebenfläche jedoch derzeit noch nicht verkaufsbereit. In Absprache mit dem Eigentümer werde der Stadt jedoch ein Vorkaufsrecht für das betreffende Grundstück eingeräumt.

StOR Bumann informiert, dass der Ortsrat bereits positiv über die Vorlage entschieden habe.

RH von Hoyningen-Huene erkundigt sich, ob alternative Standorte geprüft worden seien. Seiner Meinung nach biete sich die Fläche auf der anderen Straßenseite mehr für eine Bebauung an. Zudem sei fraglich, warum ein Stichweg und keine weitere Ein- bzw. Ausfahrt im Süden geplant sei. Außerdem halte er die Verkehrsfläche im Verhältnis zur Baufläche für zu groß bemessen.

StOR Bumann antwortet, dass die beplante Fläche zum Teil im Flächennutzungsplan und auch bereits im Dorfentwicklungsplan aus dem Jahre 2001 für die Wohnbebauung vorgesehen sei. Er geht näher auf die vorab geprüften Alternativflächen ein. In der Straße „Zum Glind“, welches sich wegen der Nähe zum Kindergarten und zum Mehrzweckhaus anbiete, sei derzeit kein Flächenerwerb möglich. Entlang der Straße „Im Mull“ sei die Entwicklung eines etwa 30 m breiten, freien Streifens wegen der immissionsschutzrechtlichen Voraussetzungen der naheliegenden Höfe problematisch. Zudem lägen diese Flächen sehr tief und seien feucht, so dass hier Boden aufgeschüttet werden müsse, was wiederum zu sehr hohen Erschließungskosten führe (siehe auch Ausführungen in der Vorlage).

Der Stichweg sei bewusst gewählt worden, da der Knebelweg nicht ausgebaut sei. Die zu erwartende Verkehrsmenge von maximal 40 Fahrzeugen pro Tag erfordere keine Einbahnstraßenregelung. Dies sei nur bei massivem Verkehr vertretbar. Zudem würde durch eine Ausfahrt im Süden ein Bauplatz entfallen. Ferner sei langfristig eine Ringerschließung geplant. Eine Straßenbreite von 7,50 m liege im normalen Rahmen und auch eine Verkehrsfläche von 10% sei üblich.

BGM Weber fügt hinzu, dass hier eine Spielstraße vorgesehen sei und in Einbahnstraßen eher zu schnell, als angepasst gefahren werde.

RH Hickisch fragt nach dem Biotop, der in den Stellungnahmen vom Landkreis und den Anwohnern angesprochen worden sei. Er möchte wissen, was mit diesem Stillgewässer passieren werde.

StOR Bumann erwidert, dass es sich um einen ungepflegten und zugewachsenen 5 m² großen Tümpel handele, der zudem stark verschattet sei. Hier sei ein naturnahes Regenrückhaltebecken vorgesehen, so dass das Gewässer erhalten bleibe und eine Aufwertung erfahre.

RH Hickisch hinterfragt die Formulierung aus der Begründung, dass die Bundesstraße 71 schwach befahren sei.

StOR Bumann erläutert, dass dies im Vergleich zu den anderen angrenzenden Bundesstraßen zu sehen sei. Hier würden zwischen 8.000 – 15.000 KFZ pro Tag fahren, auf der B 71 seien es hingegen nur 4.000.

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 Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen und die Entwürfe der 15. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil B, Mulmshorn und des Bebauungsplanes Nr. 8 von Mulmshorn – Sottrumer Weg - mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

TOP 4   Bebauungsplan Nr. 58 - zwischen Wiesenstraße und der Straße Am Schloßberg - 1. Änderung; Aufstellungsbeschluss, Zustimmung zum Planentwurf, Beschluss zur Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beschluss zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen

VorlNr.
0893/2016-2021

StOR Bumann schildert, dass es sich hier um die Pestalozzischule handele, zu der der Landkreis als Träger der Schule eine Anfrage zwecks Anpassung des Bebauungsplanes gestellt habe. Grund sei die schulpolitische Entwicklung, wonach der Raumbedarf für die Förderschule gesunken sei. In den nicht benötigten Klassenzimmern sollten nun dauerhaft Teile der Verwaltung untergebracht werden. Das Bauamt des Landkreises sehe von einer Befreiung ab und möchte die Nutzungsänderung der Zweckbestimmung mittels Bebauungsplanänderung gesichert wissen. Konkret handele es sich bei der Anpassung lediglich um die Änderung eines Planzeichens für Teile des Geltungsbereiches.

RH Schwedesky erkundigt sich, ob ggf. mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen zu rechnen sei. Gerade hinsichtlich der seinerzeit angedachten Möglichkeit, Räume für die BBS zur Verfügung zu stellen.

BGM Weber erklärt, dass in der Vergangenheit die Rede davon war, dass die BBS die Räumlichkeiten der Pestalozzischule nutzen könne, wenn diese Schulform gänzlich eingestellt werde. Die sei aber nicht der Fall. Zudem treffe eine solche Entscheidung ohnehin der Landkreis, der Träger beider Schulen sei.

RH Schwedesky äußert die Befürchtung, dass der Landkreis die Gebäude ausschließlich als Verwaltungsgebäude nutzen könne.

StOR Bumann entgegnet, dass dies nicht möglich sei, da die Nutzung in erster Linie „Schule“ und nur untergeordnet „öffentliche Verwaltung“ laute.

Der Planungsausschuss empfiehlt einstimmig folgenden Beschlussvorschlag:

1. Der Verwaltungsausschuss beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 – zwischen Wiesenstraße und der Straße Am Schloßberg – im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufzustellen. Das Plangebiet ist im nachfolgenden 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 5   Bebauungsplan Nr. 55 B II - Glockengießerstraße-Ost - 3. Änderung; Zustimmung zum Planentwurf, Beschluss zur Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beschluss zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen

VorlNr.
0892/2016-2021

BGM Weber geht auf die Planungen ein, die ihm der Investor vorgestellt habe. Es handele sich um ein mehrgeschossiges Gebäude mit Wohnräumen und zusätzlichen Geschäftsräumen im Erdgeschoss. Die Planung sehe in Anlehnung an die vorherige Nutzung und der gegenüberliegenden Bäckerei Müller Giebel vor. Das Gebäude habe durch die Lage am Kreisel eine starke städtebauliche Wirkung und füge sich harmonisch ein.

StOR Bumann veranschaulicht die Planung anhand von Lageplan und Ansichten des Gebäudes. Es sei unwesentlich größer als der bisherige abgerissene Baukörper, die Stellplätze werden in nördlicher Richtung angelegt. Das dritte Geschoss rage optisch in den Giebel hinein. Die Traufhöhe liege bei 7,58 m. Anpassungen im Bebauungsplan seien bezüglich Grundflächenzahl, Herausnahme der Geschossflächenzahl und Traufhöhe notwendig, da der Landkreis einer Abweichung oder Befreiung vom bestehenden Bebauungsplan nicht zustimme.

Urlaubsbedingt sei der Plan und die Begründung sehr spät verschickt worden. Auch sei im verteilten Planentwurf noch die Zweigeschossigkeit eingetragen. Er bittet dies zu entschuldigen. In der öffentlichen Auslegung werde selbstverständlich eine angepasste Version genutzt.

RH von Hoyningen-Huene erinnert sich daran, dass für den Bau des geplanten Kreisels ein Teil dieses Grundstücks mit einbezogen werden sollte, um großräumiger planen zu können. BGM Weber erläutert, dass seit der Vorstellung der Umbauplanungen zum Kreisel keine Bemühungen für den Ankauf bzw. für die Ausübung des Vorkaufsrechts gemacht worden seien, da die vorhandene Fläche ausreichend Platz biete. Sowohl für Kraftfahrzeuge, als auch für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen.

Auf Rückfrage von RH Wagner informiert BGM Weber, dass das Ladengeschäft über Eck angeordnet sei und zusätzlich 11 Wohneinheiten entstehen sollen.

RH Schwedesky begrüßt das Vorhaben, sieht aber bei der Anordnung der Parkplätze keine Verbesserung, da diese nur über eine Anfahrt aus der Harburger Straße bzw. dem späteren Kreisel möglich sei. Die Ausfahrt sei hingegen nur in Richtung Glockengießerstraße möglich. Er äußert die Bitte, zur nächsten Sitzung des Planungsausschusses anhand eines Planes die Zusammenführung von Kreisel, Verkehr und Stellplätzen zu veranschaulichen.

BGM Weber sichert die Vorstellung einer Planung zu gegebener Zeit zu. Er weist darauf hin, dass es keine Änderung zur bisherigen Erreichbarkeit gebe und damit auch keine Verschlechterung eintrete. Das Erreichen des Grundstücks werde durch die Wendemöglichkeit über den späteren Kreisel sogar einfacher.

Hinzugewählter Veller zweifelt an, ob 11 Stellplätze für 11 Wohneinheiten ausreichend seien. StOR Bumann bestätigt, dass nach der Stellplatzverordnung 13-14 Plätze zur Verfügung zu stellen seien und hier noch Abstimmungsbedarf bestünde.

Der Ausschuss für Planung und Hochbau empfiehlt einstimmig folgenden Beschlussvorschlag:

1. Der Verwaltungsausschuss beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, den Bebauungsplan Nr. 55 B II – Glockengießerstraße-Ost - 3. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen. Das Plangebiet ist im nachfolgenden 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 6   Bebauungsplan Nr. 31 - zwischen Stadtstreek und Kirchstraße   VorlNr.
- 3. Änderung; Beratung und Beschluss über die Stellung-   0839/2016-2021
nahmen aus der öffentlichen Auslegung, der Beteiligung der
Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und
Beschluss zur erneuten Beteiligung der behörden sowie TÖB
und erneuten öffentlichen Auslegung der Planunterlagen

StOR Bumann greift rückblickend den Beschluss aus Mai des Jahres auf, in dem der Planentwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen worden sei und führt diesen anhand der Planzeichnung nochmals aus. Er berichtet, dass dazu aus der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen eingegangen seien und von Seiten der TÖBs nur Hinweise zu Löschwasser und Brandschutz. Der Denkmalschutz vom Landkreis hingegen habe eine ausführliche Stellungnahme eingereicht. Im Geltungsbereich selbst sei zwar kein Baudenkmal vorhanden, in der unmittelbaren Umgebung gebe es jedoch zahlreiche denkmalgeschützte Gebäude, deren Beeinträchtigung durch das Bauvorhaben nicht auszuschließen seien. Hier seien über Hinweise im Bebauungsplan Regelungen zur Zweigeschossigkeit, Dachform oder Fassadengestaltung zu treffen, um ein einheitliches Stadtbild sicherzustellen.

Als Kompromiss zwischen dem zuletzt ausgelegten Entwurf und den Forderungen des Denkmalschutzes seien aus dem aktuellem Entwurf das Flachdach ausgeschlossen, ein geneigtes Dach festgesetzt und die Gebäudeoberkante auf max. 15m vorgesehen. Diesen Änderungen müsse nun eine erneute Auslegung folgen.

RF Behr weist auf den aus ihrer Fraktion stammenden Antrag vom heutigen Tage hin, der allen Ausschussmitgliedern bereits schriftlich vorliegen müsse. Die SPD-Fraktion vertrete die Auffassung, dass dem Denkmalschutz bereits mit dem Entwurf des Auslegungsbeschlusses genüge getan worden sei und verweist auf die schriftlichen Ausführungen der Begründung ihres Antrages sowie die dazugehörige Beschlussvorlage (*der Antrag und die Beschlussvorlage sind dem Protokoll angefügt*).

Der Vorsitzende Dr. Rinck hält fest, dass mit diesem Antrag ein Satzungsbeschluss anstelle einer erneuten Auslegung die Folge sei.

RH Klee gibt bekannt, dass sich die CDU-Fraktion zum Wohle der Stadt zu 100 Prozent der Meinung des SPD-Antrages anschließe.

RH von Hoyningen-Huene hält die Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde für weitestgehend nachvollziehbar. Er zitiert aus der Stellungnahme und stellt fest, dass bei dieser Planung das Grundproblem einer kleinteiligen, Investorenwünschen folgenden Bauleitplanung im Vordergrund stehe, die keine systematische Weiterentwicklung der Innenstadt erkennen lasse. Insgesamt fehle ein durchdachtes Innenstadtkonzept. Das sich in Erarbeitung befindliche Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) biete hier eine Chance, diese offene Wunde langfristig zu heilen, da neben der Aufarbeitung der bestehenden Mängel

auch klare Entwicklungsperspektiven (wie Baustile, - höhen und –formen) zu erwarten seien. Dieser zentrale Bereich ließe sich nur im systematischen Zusammenhang mit seiner benachbarten Umgebung erfolgreich entwickeln. Hierzu bedarf es insbesondere auch der Offenlegung der Bauplanung für das gegenüberliegende Postgelände.

Dem Änderungsantrag der SPD-Fraktion könne seine Fraktion daher nicht zustimmen.

RH Hickisch kritisiert, dass nicht alle Ratsmitglieder über diesen Antrag der SPD in Kenntnis gesetzt worden seien.

RF Behr entgegnet, sie habe den üblichen Verteiler der Fraktionsvorsitzenden gewählt und zusätzlich, wohlwissend, dass sich RF Dembowski derzeit in Urlaub befände, um die Planungsausschussmitglieder RH Hickisch und RH von Hoyningen-Huene erweitert.

RH Hickisch weist darauf hin, dass laut Verteiler nicht alle Gruppen (insbesondere nicht die Gruppe Grafe) informiert worden seien.

Bezugnehmend auf den Wortbeitrag von RH von Hoyningen-Huene ergänzt RF Behr, dass vom ISEK keine Bauleitplanung mit Regelungen zu Höhen, Giebeln oder Fassaden zu erwarten seien.

RH Bargfrede äußert, dass die Bauherrin nach jahrelanger Diskussion einen Anspruch auf eine Entscheidung habe. Er sei überrascht über die Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde. Von Seiten der Öffentlichkeit gebe es keinerlei Bedenken und seiner Meinung nach auch keinen Schaden für die vorhandenen Denkmäler.

BGM Weber betont, dass das ehemalige Carthago-Gebäude bereits mit Datum vom 15.04.2017 verkauft worden sei und der Eigentümerin die damaligen Voraussetzungen zum bestehenden Bebauungsplan bekannt gewesen seien. Er schildert nochmals den Ablauf zur jetzigen Kompromissfindung.

Der seinerzeit gegründete Beirat zur Baukultur habe empfohlen, die bereits vorhandenen Brüche in der Architektur der Innenstadt (wie Jette C) nicht weiter zu verfolgen. Die Planungen der vergangenen Monate und Jahre zum Goethepark, zum Stadtstreek und auch die neue Planung für das Eckgebäude Glockengießerstraße/Harburger Straße seien allesamt in Absprache mit den Eigentümern und stadtbildverträglich beschlossen worden. Er sei verwundert darüber, dass die Mehrheit der Ausschussmitglieder nun diese Veränderung zulassen wolle und mahnt vor diesem Schritt. Die Untere Denkmalschutzbehörde habe klar ausgedrückt, dass die Planung nicht verträglich sei. Er kritisiert ausdrücklich, dass hierdurch störende, gewinnbringende Gebäude den neuen Maßstab festlegten. Er warnt davor, dass durch diesen Antragsbeschluss und den daraus resultierenden Problemen für das Bauvorhaben im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine größere Verzögerung für die Durchführung des Vorhabens eintrete, als dies mit einem klar geregelten Bebauungsplan der Fall wäre. Abschließend hält er fest, dass nicht die Stadt, sondern Bauherrin und Architekt die Verzögerung zu vertreten haben.

RH Schwedesky äußert, er könne die Argumentationen der Denkmalschutzbehörde nicht nachvollziehen, da der Gebäudebezug sehr weit voneinander entfernt liege. Er teilt hingegen aber die Bedenken über die fehlenden Informationen zu den Planungen des Postgebäudes.

RF Behr bekräftigt ihren Antrag nochmals damit, dass ein Flachdach nicht erzwungen, aber erlaubt werde. Dies sei der bessere Kompromiss. Den Bauherren werde hierdurch Spielraum ermöglicht. Sie weist darauf hin, dass auch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 nicht denkmalverträglich gewesen sei und Gespräche im Baugenehmigungsverfahren ohnehin geführt werden müssten.

Der Vorsitzende stellt im Einvernehmen mit den Anwesenden fest, dass der Antrag der SPD-Fraktion weitergehender sei, als die Beschlussvorlage der Verwaltung und lässt über diesen Antrag abstimmen.

gez. Vorsitzende/r

gez. Bürgermeister

gez. Protokollführer/in

Die Vorlagen sind Bestandteil der Niederschrift.