

**Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Ausschusses für Planung und Hochbau
vom 25.01.2022**

Beginn: 18:30 Uhr

Ende: 21:22 Uhr

Anwesend sind:

Entschuldigt fehlen:

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

Der Vorsitzende RH Weber 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.

Zur vorliegenden Tischvorlage 0071/2021-2026 stellt RF Behr den Antrag, diesen Tagesordnungspunkt in den kommenden Ausschuss zu vertagen.
StOR Bumann empfiehlt, den Tagesordnungspunkt zumindest zu beraten und später über eine Beschlussfassung zu entscheiden.
RF Behr erklärt sich mit diesem Vorschlag einverstanden.
Der Tagesordnung wird unter Hinzufügung der o.g. Vorlage als Tagesordnungspunkt 10 einstimmig zugestimmt.

TOP 3 Genehmigung der Niederschrift vom 16.12.2021 VorlNr.

Die Niederschrift zur Sitzung vom 16.12.2021 wird einstimmig mit 1 Enthaltung genehmigt.

TOP 4 Bebauungsplan Nr. 124 - zwischen Am Kalandshof und Glummweg -; Beratung und Beschluss über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange aus der frühzeitigen Beteiligung, der öffentlichen Auslegung sowie der erneuten öffentlichen Auslegung und Satzungsbeschluss VorlNr.
0018/2021-2026

BGM Oestmann schildert einfühend, dass er am 21.12.2021 zu einem Treffen mit den Anliegern eingeladen habe, um sich selbst einen Eindruck über die Bedenken der Betroffenen zu schaffen. Wesentlicher Kritikpunkt sei die geplante Höhenfestsetzung des Eckgebäudes

Verdener Straße/Am Kalandshof von 18,50 m, in dem ein Pflegeheim entstehen solle. Die Befürchtung der Anwohner*innen sei die Verschattung der gegenüberliegenden Wohnhäuser in der Verdener Straße, aus der die Forderung zur Herabsetzung der Firsthöhe um 3 m resultiere.

Am 29.12.2021 habe er sich vor Ort ein Bild von der Lage und entsprechende Fotoaufnahmen gemacht. Diese habe er mittels einer PC-Simulation und verschiedenen Höhenausgangslagen ausgewertet und das Ergebnis sowohl den betroffenen Anlieger*innen, als auch den Fraktionen und den Rotenburger Werken zur Verfügung gestellt. Die Verschattungsunterschiede seien marginal und stellen keine massive Beeinträchtigung dar. Es handle sich um eine geringe Einschränkung, die in Anbetracht der Wohnlage hinzunehmen sei.

Bezüglich der gutachterlich geprüften Lärmsteigerung von 1 db werde mittels Regelungen im städtebaulichen Vertrag, der sich derzeit im Entwurfsstadium befinde, gegengesteuert.

BGM Oestmann bezeichnet die Entwicklung des Quartiers als städtebaulich sinnvolle Weichenstellung, da mit diesem Modellprojekt sowohl Wohnungen und Pflegeplätze, als auch Arbeitsplätze geschaffen werden sollen.

StOR Bumann stellt nochmals den Gestaltungsplan des Geländes aus Mitte 2021 vor und gibt einen Überblick über den bisherigen Verfahrensablauf sowie die wesentlichen Stellungnahmen und die städtischen Abwägungen (siehe Beschlussvorlage). Er stellt auszugsweise die Regelungen für den städtebaulichen Vertrag vor, die durch schallabsorbierende Gestaltung der Fassaden zu einer Lärmreduzierung führen sollen. Entsprechende Nachweise seien mit dem Bauantrag zu erbringen.

Hinzugewählter Behrens gibt an, sich wegen Befangenheit aus der Diskussion zurück zu ziehen.

RH von Hoyningen-Huene spricht von einer wegweisenden Planung, bei der eine stadtnahe Fläche für eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten genutzt werde. Wegen des Arguments der sparsamen Nutzung von Flächen habe sich seine Fraktion trotz unterschiedlicher Meinungen für die zu beschließende Vorlage entschieden. Er bittet darum, den städtebaulichen Vertrag im Rahmen des Verwaltungsausschusses vollständig vorgelegt zu bekommen. Die vorgestellten Formulierungen seien ihm zu zaghaf. Er vertritt die Meinung, dass die ambitionierten Ideen des Investors wie Autofreiheit auf dem Gelände, autarke Energieversorgung oder E-Ladestationen im Vertrag verankert werden sollten.

Der Vorsitzende RH Weber unterbricht die Sitzung um 19:05 Uhr für Wortmeldungen aus den Reihen der Gäste sowie des Geschäftsführers der Rotenburger Werke, Herrn Tillner. Der Vorsitzende nimmt die Sitzung um 19.15 Uhr wieder auf.

RF Behr berichtet, dass die SPD-Fraktion zwar nicht einheitlich, aber mehrheitlich das Projekt mit den Festsetzungen des vorgestellten Bebauungsplanes unterstütze.

Die Mitglieder des Ausschusses für Planung und Hochbau empfehlen einstimmig bei einer Enthaltung folgenden Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt erhebt die Vorschläge des Bürgermeisters zu den eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange aus der frühzeitigen Beteiligung, der öffentlichen Auslegung sowie der erneuten öffentlichen Auslegung zum Beschluss.
2. Der Rat der Stadt beschließt, den Bebauungsplan Nr. 124 – zwischen Am Kalandshof und Glummweg – gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung.

TOP 5 Bebauungsplan Nr. 127 - Grafeler Damm Südost -; Beratung und Beschluss über die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange, Beschluss zur Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beschluss zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen

Vorl.Nr.
1116/2016-2021

BGM Oestmann führt aus, dass die Stadtplanung in ihrer Gesamtheit betrachtet werden müsse. Neben sozialem Wohnungsbau mit Geschosswohnungsbauten oder Reihenhausbebauungen müsse auch der Bedarf an Einfamilienhäusern bedient werden, da auf der Warteliste für Baugrundstücke inzwischen über 600 Bauwillige eingetragen seien.

StOR Bumann fügt hinzu, dass in diesem Gebiet in erster Linie Einfamilienhäuser zu verwirklichen seien und beschreibt die Planung für 48 Grundstücke für Einfamilienhäuser mit 600 – 650 qm sowie eine Fläche im westlichen Bereich für Reihenhäuser oder Geschosswohnungsbau. Er geht auf die wesentlichen Stellungnahmen zum Waldausgleich, zur Entwässerung und den vorliegenden Bodenverhältnissen sowie zum Verkehr ein, die während der frühzeitigen Beteiligung eingegangen seien (siehe hierzu die Abwägungen in der Beschlussvorlage). Laut Bodengutachten bestehe eine schlechte Versickerungsmöglichkeit, so dass der Boden abgeschoben und mit Sand aufgefüllt werden müsse. Ob dies von Seiten der Stadt oder von den künftigen Bauherren durchgeführt werden solle, sei noch zu klären. Die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit seien überwiegend für die Themen Entwässerung und Verkehr eingegangen. Er versichert, dass der Staugraben die anfallenden Wassermengen mit dieser Planung aufnehmen könne und auch der Grafeler Damm leistungsfähig genug sei, den zusätzlichen Verkehr dieser Planung aufzunehmen. Für künftige Weiterentwicklungen des Gebietes müsse über eine Anbindung an die Knickchaussee nachgedacht werden.

Da die Wohnbauflächen eine Größe von insgesamt 10.000 qm nicht übersteigen und dieser Außenbereich direkt an einen bestehenden Siedlungsbereich angrenze, solle das Verfahren auf ein beschleunigtes Verfahren nach § 13b in Verbindung mit § 13a Baugesetzbuch umgestellt werden. Der Flächennutzungsplan werde dann im Wege der Berichtigung angepasst und müsse nicht im Parallelverfahren geändert werden. Somit entfalle die Verpflichtung zur Erstellung eines gesonderten Umweltberichts. Die Pflicht zum Waldausgleich bestehe jedoch weiterhin.

RH Klee erkundigt sich nach der Energieversorgung des Gebietes und weist darauf hin, dass diese zukunftsorientiert umweltbewusst und energiebewusst z.B. über die Nutzung von Erdwärme sichergestellt werden solle. Die Kollektoren würden jedoch einen Flächenverbrauch mit sich bringen, der (ggf. über eine Erweiterung des Flächennutzungsplanes) eingeplant werden solle.

StOR Bumann berichtet über Gespräche zum „kalten Wärmenetz“, die im Vorfeld mit den Stadtwerken stattgefunden hätten. Für die Technik werde ein garagengroßes Grundstück benötigt. Es kämen zwei Flächen in Betracht. Zum Satzungsbeschluss werde ein entsprechendes Konzept vorgestellt. Die Begründung werde diesbezüglich für die Auslegung angepasst.

RH von Hoyningen-Huene findet im Sinne des hohen Bedarfs an bezahlbarem Wohnraum den Anteil der Flächen für Mehrfamilienhäuser zu gering.

Bezüglich der Warteliste der Bauwilligen bittet er um eine Aufstellung, wie viele davon Rotenburger oder Auswärtige seien, wie viele Investoren und wie viele bereits ein städtisches Grundstück erworben hätten. Er könne sich vorstellen, es im Stadtgebiet ähnlich wie in den Ortschaften zu handhaben und bestimmte Anfragegruppen vorzuziehen.

Weiterhin verweist er auf eine Veröffentlichung der Klimaschutz- und Energieagentur Niedersachsen (KEAN) vom 13.01.2022 zu den Verbotsregelungen von fossilen Brennstoffen in Bebauungsplänen. Hier seien auch vorgefertigte Textformulierungen als Musterfestsetzungen zu finden.

BGM Oestmann informiert, dass in den Grundstückskaufverträgen bereits ein überhöflicher Eigenbedarf für 10 Jahre geregelt sei. Es werde geprüft, inwieweit die Liste der Bauwilligen aufzusplitten sei.

Antwort im Protokoll: Die Aufteilung der Warteliste wird nach Rücksprache mit der Fachabteilung in einer der nächsten Sitzungen des Verwaltungsausschusses unter dem Punkt „Mitteilungen der Verwaltung“ bekannt gegeben.

StOR Bumann berichtet, dass der Bedarf an Einfamilienhäusern nicht annähernd gedeckt werden könne. Für den Wunsch nach mehr Flächen für Mehrfamilienhäuser werde der bereits in Planung befindliche Standort am Kleekamp bevorzugt gesehen, da hier eine leistungsfähige Bundesstraße angrenze. Zudem stünden bei der jetzigen Planung etwa 30-40 Wohneinheiten in einem guten Verhältnis gegenüber 48 Grundstücken für Einfamilienhäuser. Bezogen auf die Verbotsregelung für fossile Brennstoffe erwidert StOR Bumann, dass durch das Angebot der Stadtwerke auch ohne expliziten Ausschluss innerhalb des Bebauungsplanes auf fossile Brennstoffe verzichtet werde.

RF Behr bittet darum, für mögliche Mehrfamilienhäuser die Wohnungsbaugenossenschaften als Betreiber in Betracht zu ziehen.

Hinzugewählter Behrens berichtet, dass der Verzicht auf fossile Brennstoffe in Neubaugebieten heutzutage bereits eine normale Regelung sei. Er wisse aus fachkundiger Quelle, dass für die Kollektoren für dieses Gebiet eine Fläche von 3.500 qm erforderlich sei. Weiter führt er aus, dass Reihenhausbauungen im Trend lägen, da sie der kostengünstigste Wohnraum seien. Er spricht sich ebenfalls für eine Anpassung der Planung aus.

Hinzugewählte Selig-Biehusen schließt sich dieser Meinung an und plädiert dafür, in diesem Gebiet mindestens 50 % der Fläche mit Reihenhäusern zu bebauen.

RF Behr erkundigt sich, ob eine Höhenbegrenzung oder Materialvorgabe von Sichtschutzzäunen möglich sei, um 1,80m hohe undurchsichtige und unattraktive Plastikwände zu vermeiden.

StOR Bumann legt für die großflächige Bebauung als Reihenhaussiedlung das Hauptaugenmerk auf das bereits in Planung befindliche Baugebiet Kleekamp. Er erklärt, dass innerorts alle Wohnformen bedient werden müssten, da ansonsten die Gefahr drohe, dass die Interessenten für Einfamilienhäuser in die umliegenden Ortschaften abwanderten. Dort würden derzeit große Baugebiete mit Einfamilienhausbauungen angeboten. Zu der Frage von RF Behr antwortet er, dass solche Festlegungen zur Höhe und Gestaltung möglich seien, wenn sie städtebaulich erforderlich seien, weil z.B. eine visuelle Beeinträchtigung an langen Straßenzügen entstehe. Um Kunststoffmattenzäune und dadurch tunnelartigen Durchfahrten zu vermeiden, könnten mittels Antrag solche Einschränkungen in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen werden. Sichtschutz sei dann nur mittels Bepflanzung, beispielsweise mit einer Hecke, möglich.

RF Behr stellt den Antrag, einen solchen Ausschluss in den Bebauungsplan aufzunehmen.

RH Dr. Rinck regt an, die Zahlen der geplanten Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und auch Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern für die Bereiche Grafeler Damm, Kleekamp und Kalandshof zum Vergleich und zur Bedarfsermittlung gegenüberzustellen.

StOR Bumann erläutert, dass für den zu treffenden Auslegungsbeschluss festzulegen sei, in welchem Bereich oder in welchem Umfang noch zusätzliche Reihenhäuser eingeplant werden sollten. Er schlägt vor, in den Bereichen WA2 oder WA3 die Zulässigkeit der Haustypen analog zum WA 1 von der Festsetzung ED (Einfamilienhäuser/Doppelhäuser) in EH (Einfamilienhäuser/Hausgruppen) zu ändern. Mit dieser Regelung könne im Rahmen der Vermarktung konkret auf den Bedarf eingegangen werden. Für eine solche Anpassung müsse jedoch ein entsprechender Antrag gestellt werden.

RH von Hoyningen-Huene stellt den Antrag, 30 % der Gesamtfläche für eine Reihenhausbauung vorzusehen.

Auf Rückfrage von RF Kettenburg antwortet StOR Bumann, dass die Grundflächenzahl im Falle einer Anpassung leicht angehoben werden müsse.

BGM Oestmann warnt vor einem voreiligen oder unüberlegten Beschluss, auch wenn die Entscheidung ggf. zu einer zeitlichen Verzögerung des Verfahrens führe.

RH Dr. Rinck spricht sich für die beantragte Erweiterung der Reihenhausbauungen aus, da es sich um eine fraktionsübergreifende Meinung handle und sich auch die hinzugewählten Fachleute einheitlich für Reihenhäuser aussprechen.

RH Klingbeil gibt zu bedenken, dass Reihenhäuser nicht für Behinderte in Frage kämen und dies gegen die Inklusion spreche, obwohl der Bedarf an ambulanten Wohnformen hoch sei. Zudem stellt er fest, dass neben den Anfragen für Bauplätze auch viele Anfragen für Wohnungssuchende erfolglos verliefen und diese Personen ebenfalls in die Dörfer abwandern. Diese Tatsache bliebe bei der Diskussion gänzlich außen vor, da es hierüber keine Zahlen gebe.

Hinzugewählter Behrens ist der Meinung, dass eine neue Planung des Baugebietes erforderlich sei, um auch die Parkflächen und die Erschließung ausreichend zu sichern.

StOR Bumann informiert, dass eine neue Planung erst zur nächsten Sitzung am 31.03.2022 vorgestellt werden könne.

Die Ausschussmitglieder diskutieren die Möglichkeiten sowie den weiteren Ablauf des Verfahrens.

RH von Hoyningen-Huene zieht seinen Antrag, 30% der Fläche mit Reihenhäusern zu bebauen zugunsten des folgenden Antrages (Nr 3.) zurück.

Die Ausschussmitglieder stimmen jeweils einstimmig (zu Punkt 2. mit einer Enthaltung) über folgende Anträge ab:

1. Die Versorgung des Neubaugebietes soll über die Nutzung von Erdwärme erfolgen und über einen Anschluss- und Benutzungszwang in den Kaufverträgen festgelegt werden. Hierzu ist die Begründung entsprechend zu ergänzen.
2. In den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist aufzunehmen, dass eine Einzäunung des Grundstücks mit hohen blickdichten (Sichtschutz-) Zäunen nicht zulässig ist.
3. In der nächsten Sitzung des Ausschusses für Planung und Hochbau soll ein alternativer Bebauungsplan mit maximal möglicher Anzahl an Reihenhausbauungen vorgestellt werden.

Die Beschlussfassung zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen wird bis zur nächsten Sitzung mit Vorstellung der geänderten Entwürfe zurückgestellt.

RH von Hoyningen-Huene erinnert noch ergänzend an den Hinweis im Bebauungsplan, dass Schottergärten ebenfalls nicht zulässig seien.

TOP 6 36. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil A, Kernstadt (Jeersdorfer Weg Ost) und Bebauungsplan Nr. 66B - Jeersdorfer Weg Ost -; Beratung und Beschluss über die Stel-

VorlNr.
1013/2016-2021

Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, Beschluss zur Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beschluss zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen

StOR Bumann gibt einen Rückblick über den bisherigen Verfahrensablauf für die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes.

Der Vorsitzende unterbricht die Sitzung von 20:42 h bis 20:46 h für eine Wortmeldung aus den Reihen der Zuhörer*innen.

Hinzugewählter Eichhorn schlägt aufgrund der Wortmeldung vor, über den Einbau einer Rückstauklappe für die Überschwemmungsproblematik bei Hochwasser nachzudenken.

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 36. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil A, Kernstadt (Jeersdorfer Weg Ost) und des Bebauungsplanes Nr. 66B – Jeersdorfer Weg Ost - mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

TOP 7 Bebauungsplan Nr. 44B - Fuhrenstraße, Soltauer Straße, Elise-Averdieck-Straße - 2. Änderung; Aufstellungsbeschluss, Zustimmung zum Planentwurf, Beschluss zur Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beschluss zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen

VorlNr.
0062/2021-2026

StOR Bumann beschreibt die vorgesehene Änderung. Für das geplante Mehrfamilienhaus sei die Anpassung der Grundflächenzahl auf 0,4 sowie die Streichung der bislang festgelegten Geschossflächenzahl von 0,5 erforderlich.

Die Mitglieder des Planungsausschusses empfehlen einstimmig folgenden Beschlussvorschlag:

1. Der Verwaltungsausschuss beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, den Bebauungsplan Nr. 44B – Fuhrenstraße, Soltauer Straße, Elise-Averdieck-Straße - 2. 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 8 Bebauungsplan Nr. 31 - zwischen Stadtstreek und Kirchstraße
- 4. Änderung; Aufstellungsbeschluss, Zustimmung zum Pla-
nentwurf, Beschluss zur Beteiligung der Behörden sowie
sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beschluss zur öf-
fentlichen Auslegung der Planunterlagen**

VorlNr.
0063/2021-2026

StOR Bumann berichtet, dass das Eckgebäude Goethestraße/Kirchstraße stark sanierungsbedürftig und nicht mehr zu erhalten sei. Er stellt die Planung anhand einer Präsentation des Architekten vor. Eine zweigeschossige Bauweise sei hier üblich und auch bereits mit dem bestehenden Bebauungsplan möglich. Der Grund für die Änderung sei die notwendige Herausnahme der Geschossflächenzahl von 1,6 und die Eintragung einer Höhenfestsetzung von 8 m entlang der Straßenfronten.

Hinzugewählte Seling-Biehuse erkundigt sich, wo die Stellplätze geplant seien.

StOR Bumann erklärt, dass die Stellplätze für die geplanten 6 Wohnungen und 1 Ladengeschäft von der Kirchstraße aus anzufahren seien und sich hinterm Haus und teilweise im Erdgeschoss befänden. Er weist darauf hin, dass im Altbestand bislang keine Stellplätze für dieses Gebäude vorhanden und nun auf dieser Fläche zu erbringen seien. Eine andere Möglichkeit sehe er nicht, denn das Grundstück sei beispielsweise für eine Tiefgarage viel zu klein.

RH von Hoyningen-Huene findet die zur Goethestraße hin ausgerichtete Parkplatzsituation unglücklich gelöst. Eine Ausrichtung zur Kirchstraße hielte er für angemessener. Zur Dachform merkt er an, dass diese für eine Solarenergieversorgung ungünstig sei, da die Dachflächen von den Giebeln verschattet würden.

StOR Bumann weist auf die Lage des Bauvorhabens hin. Diese Fläche, die sich im direkten Anschluss an den prägenden Bereich „Am Kirchhof“ befinde, solle die Gestaltung einen hohen Stellenwert und Vortritt vor der Energieversorgung haben. Zur Parksituation gibt er an, dass dies nicht zwangsläufig aus der Goethestraße sichtbar sein müsse und er diesen Hinweis für eine andere gestalterische Lösung an den Architekten weitergeben werde. Das Erdgeschoss mit Parkplätzen auszustatten, sei weder optisch ansprechend, noch wirtschaftlich, aber hier nicht anders umsetzbar. Er entkräftet den Einwand, für das Erdgeschoss eher Laden- als Parkfläche zu schaffen, da es am Standort Goethestraße generell schwer möglich sei, Betreiber für Ladengeschäfte zu finden.

BGM Oestmann verdeutlicht, dass es ein wichtiger Gesichtspunkt sei, den Aufenthaltsraum Goethestraße für das Stadtbild attraktiv zu gestalten und auf eine umfeldverträgliche, als auch durchgängige Gestaltung zu achten. Der Architekt habe seinen ursprünglichen Entwurf bereits um ein Geschoss verringert und auch die Architektur von einem Flachdachbau in eine Giebelarchitektur angepasst, um ein stimmiges Gesamtbild in diesem prägenden Bereich zu erzeugen.

RF Behr kritisiert ebenfalls die Dachform. Das Gebäude wirke im Ensemble fremdartig.

Die Mitglieder des Planungsausschusses empfehlen einstimmig bei 2 Enthaltungen folgenden Beschlussvorschlag:

3. Der Verwaltungsausschuss beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, den Bebauungsplan Nr. 31 – zwischen Stadtstreek und Kirchstraße - 4. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen. Das Plangebiet ist im nachfolgenden Lageplan dargestellt.

4. 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 Bebauungsplan Nr. 78 - zwischen Bahnhof- und Hansestraße - 1. Änderung; Aufstellungsbeschluss, Zustimmung zum Planentwurf, Beschluss zur Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beschluss zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen VorlNr.
0061/2021-2026

StOR Bumann führt aus, dass die Anpassung des Bebauungsplanes notwendig sei, um auch hier eine zentrumsnahe Nachverdichtung zu erreichen und eine Bebauungsanfrage in zweiter Reihe zu ermöglichen. Im Ursprungsplan sei eine Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt. Für ein Mischgebiet sei eine GRZ von 0,4 üblich, die entsprechend angepasst werden solle. Weiterhin solle die Festsetzung, im Erdgeschoss ein Gewerbe oder Ladengeschäft unterzubringen zu müssen, herausgenommen werden.

Die Planzeichnung bliebe identisch, nur die Satzung sei textlich anzupassen.

Der Ausschuss für Planung und Hochbau empfiehlt einstimmig folgenden Beschlussvorschlag:

5. Der Verwaltungsausschuss beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, den Bebauungsplan Nr. 78 – zwischen Bahnhof- und Hansestraße - 1. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen. Das Plangebiet ist im nachfolgenden Lageplan dargestellt.
6. 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 10 Bebauungsplan Nr. 84 - Grafeler Damm-Ost - 3. Änderung; Aufstellungsbeschluss, Zustimmung zum Planentwurf, Beschluss zur Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beschluss zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen VorlNr.
0071/2021-2026

StOR Bumann beschreibt die Planung, die noch kurzfristig eingegangen und daher als Tischvorlage eingebracht worden sei. Es handelt sich um ein einzelnes Grundstück, das im Vergleich zu den nebenliegenden Grundstücken Richtung Süden noch einen Grünstreifen von 7 m Breite aufweise. Die Nachbargrundstücke seien mit den Planungen der vergangenen Jahre auf einen größtenteils 3 m breiten Grünstreifen angepasst worden. Um das geplante Bauvorhaben zu ermöglichen, solle auch hier der Grünstreifen auf 3 m festgesetzt und der Bauraum um 6 m gen Süden verschoben werden. Die Grundflächenzahl werde parallel

