

**Niederschrift über die öffentliche Sitzung  
des Ausschusses für Planung und Hochbau  
vom 24.02.2014**

Beginn: 15:15 Uhr

Ende: 18:30 Uhr

**Anwesend sind:**

**Entschuldigt fehlen:**

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

---

Der Vorsitzende BG Credo begrüßt alle Anwesenden. Er eröffnet die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Ladung und die Beschlussfähigkeit fest.

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

---

Die Tagesordnung wird festgestellt. Anträge dazu liegen nicht vor.

**TOP 3            Genehmigung der Niederschrift vom 20.11.2013            VorlNr.**

---

Die Niederschrift vom 20.11.2013 wird bei 3 Enthaltungen genehmigt.

**TOP 4            Bebauungsplan Nr. 102 - Östlich Porstweg -, Beratung und            VorlNr.  
                         Beschluss über die Stellungnahmen zur öffentlichen Ausle-            0466/2011-2016  
                         gung und Satzungsbeschluss**

---

StAR Bumann erläutert den Inhalt der Vorlage.

BG Radtke hält die Ausweisung von 35 Stellplätzen für zu viel. Er fragt nach der Möglichkeit, diese Anzahl zu verringern, um diesbezüglich Platz sparen zu können.

StAR Bumann erklärt, dass die Niedersächsische Bauordnung 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit vorschreibe. Die Zahl könne jedoch mit einer entsprechenden städtebaulichen Begründung auf 1,0 Stellplätze pro Wohneinheit reduziert werden. Man solle zunächst das Bauantragsverfahren abwarten, um zu sehen, wie viele Wohneinheiten genau entstehen sollen. Dann sei in Absprache mit dem Landkreis eine Reduzierung auf 1,0 möglich. Ziel sei die Un-

terbringung der Stellplätze auf dem Grundstück, damit die benachbarten Grundstücke bzw. die Straßen nicht belastet werden.

Der Ausschuss für Planung und Hochbau empfiehlt einstimmig, dem Beschlussvorschlag der Verwaltung zuzustimmen.

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Rat der Stadt erhebt die Vorschläge des Bürgermeisters zu den eingegangenen Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Beschluss (s. Vorlage 466/2011-2016).
2. Der Rat der Stadt beschließt den Bebauungsplan Nr. 102 als Satzung gemäß §10 BauGB und die Begründung.

**TOP 5      Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes (Arbeitstitel Bebauungsplan Nr. 103) für das Gebiet zwischen Porstweg und Feldstr.; Beratung und Beschluss über das Ergebnis der Bürgeranhörung**

VorlNr.  
0464/2011-2016

---

Der Ausschuss für Planung und Hochbau empfiehlt einstimmig, dem Beschlussvorschlag der Verwaltung zuzustimmen.

**Beschlussvorschlag:**

Der Verwaltungsausschuss beschließt, keinen Bebauungsplan aufzustellen.

**TOP 6      Bebauungsplan Nr. 94 - Gewerbegebiet Soltauer Str. südöstlich Hof Königskamp -; Beratung und Beschluss über die Ergebnisse der frühzeitigen Anhörung der Öffentlichkeit und der Stellungnahme der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

VorlNr.  
0463/2011-2016

---

Zu diesem TOP ist Herr Dipl.-Ing. Matthias Diercks von der PGN anwesend.

Dipl.-Ing. Diercks stellt die Planung vor und bezieht sich auf die Stellungnahmen, insbesondere der Landesbehörde für Straßenbau- und Verkehr, welche eine verkehrstechnische Untersuchung für die Erschließung gefordert habe. Das Gutachten sei inzwischen erstellt und habe die Erforderlichkeit einer Linksabbiegespur aus Richtung Hemsbünde kommend ergeben. Ansonsten seien alle wesentlichen Anregungen des Straßenbauamtes in der Planung berücksichtigt worden. Weiterhin seien ein Lärmgutachten und gemäß der landschaftspflegerischen Stellungnahme des Landkreises eine FFH-Vorprüfung durchgeführt worden. Die FFH-Vorprüfung habe ergeben, dass mit dem geplanten Vorhaben auch im Hinblick auf die bauplanungsrechtliche Stellungnahme keine negativen Auswirkungen auf das FFH-Gebiet zu erwarten seien. Die Planung sei daher mit dem bestehenden Flächennutzungsplan vereinbar.

Vors. BG Credo erkundigt sich hinsichtlich des in der Bürgeranhörung angesprochenen Vordaches des Gebäudes Soltauer Str. 154, welches im Planentwurf nicht dargestellt war. Es wurde um Prüfung und ggf. um Änderung der festgesetzten Baugrenze auf dem Grundstück gebeten.

Dipl.-Ing. Diercks gibt an, dass diesbezüglich eine Regelung im Bebauungsplan nicht möglich sei, da es sich in dem Bereich um eine Straßenverkehrsfläche handele.

Auf Nachfrage von BG Radtke zeigt Dipl.-Ing. Diercks die überplante FFH-Fläche im südlichen Plangebiet, die als Pflanzfläche dargestellt ist.

BG Radtke möchte wissen, wie die privatrechtliche Versorgung mit Strom, Wasser und Gas geregelt sei.

Dipl.-Ing. Diercks antwortet, dass die Versorgung zurzeit vom Grundstück des ehemaligen Blutspendedienstes erfolge.

BG Weber betont das große Interesse für die Verlagerung des Baustoffhandels. Dadurch könnten sich an der Verdener Straße Möglichkeiten zur Baulandausweisung ergeben. Hinsichtlich der Erschließung sehe er Probleme für die Sicherheit des Verkehrs aus Richtung Rotenburg kommend, da dort keine Rechtsabbiegespur vorgesehen sei.

Dipl.-Ing. Diercks erläutert, dass lt. Verkehrsgutachten keine Notwendigkeit für eine Rechtsabbiegespur gegeben sei.

StAR Bumann fügt hinzu, dass die Einrichtung einer Geschwindigkeitsbegrenzung in dem Bereich mit 50 oder 70 kmh ausreichen sollte.

Weiterhin möchte BG Weber wissen, in welchem Bereich Zufahrt und Parkplätze auf dem Grundstück angelegt werden sollen.

Dipl.-Ing. Diercks antwortet, dass die Stellplätze im nördlichen Grundstücksbereich angeordnet werden sollen. Im Wesentlichen bleibe alles so, wie bisher.

RM Martin fragt mit Blick auf die erforderliche Abbiegespur nach möglichen Problemen mit dem in der Nähe geplanten Tierheim.

StAR Bumann antwortet, dass diesbezüglich eine Prüfung durch die Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr stattfinde. Es sei jedoch wesentlich mehr Verkehr zum Baustoffhandel als zum Tierheim zu erwarten. Außerdem sei die mögliche Zu- und Ausfahrt weiter westlich vorgesehen.

Herr Bamberg gibt zu bedenken, dass man den zu erwartenden Schwerlastverkehr nicht unterschätzen solle.

Dipl.-Ing. Diercks bezieht sich auf die erstellte verkehrstechnische Untersuchung und betont die Erforderlichkeit einer Linksabbiegespur aus Richtung Hemsbünde kommend. Aus Richtung Stadt sei kein gesteigerter Schwerlastverkehr zu erwarten.

BGM Eichinger fügt an, dass sich die Verkehrssituation im Bereich der Soltauer Straße voraussichtlich besser gestalten werde, als die derzeitige Situation im Bereich des Glummweges.

Der Ausschuss für Planung und Hochbau empfiehlt einstimmig, dem Beschlussvorschlag der Verwaltung zuzustimmen.

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Verwaltungsausschuss erhebt die Vorschläge des Bürgermeisters zu den eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Anhörung der Öffentlichkeit und der Behör-

den und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Beschluss (s. Vorlage 0463/2011-2016).

2. Der Verwaltungsausschuss beschließt, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 94 - Gewerbegebiet Soltauer Str. südöstlich Hof Königskamp - mit Begründung öffentlich auszu-legen.

**TOP 7      Bebauungsplan Nr. 55A - Glockengießerstraße-West -, 5. Än-  
derung ; Beratung und Beschluss über die Stellungnahmen  
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und  
zur öffentlichen Auslegung und Satzungsbeschluss**

VorlNr.  
0511/2011-2016

---

StAR Bumann trägt den Inhalt der Vorlage bzw. die Planung vor.

BG Weber befürwortet die Planung, da es sich hier um seniorengerechtes Bauen in Innen-  
stadtnähe handele. Aufgrund des großen Bedarfs stehe die Realisierung im gemeinsamen  
Interesse.

Der Ausschuss für Planung und Hochbau empfiehlt einstimmig, dem Beschlussvorschlag der  
Verwaltung zuzustimmen.

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Rat der Stadt erhebt die Vorschläge des Bürgermeisters zu den eingegangenen  
Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung der Behörden und  
sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Beschluss.
2. Der Rat der Stadt beschließt den Bebauungsplan Nr. 55 A - Glockengießerstr.- West-,  
5. Änderung (Teilbereich Wallbergstrasse 11 und 13) als Satzung gemäß § 10 BauGB  
und die Begründung.

**TOP 8      25. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil A, Kern-  
stadt (Brockeler Str.) und Bebauungsplan Nr. 49 - Brockeler  
Straße Nordost - (mit örtlichen Bauvorschriften); Beratung  
und Beschluss über die Ergebnisse der frühzeitigen Anhö-  
rung der Öffentlichkeit und der Stellungnahmen der Behörden  
und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beschluss zur  
öffentlichen Auslegung der Planunterlagen**

VorlNr.  
0508/2011-2016

---

StAR Bumann geht auf die Stadtentwicklung ein und bezieht sich auf die beiden geplanten  
Baugebiete Brockeler Straße und Stockforthsweg. Zuletzt sei in Rotenburg 2009 ein Bauge-  
biet im Bereich Knickchaussee entwickelt worden. In den letzten Jahren habe trotz der er-  
heblichen Nachfrage keine nennenswerte Neuausweisung stattgefunden. Momentan gebe  
es 148 Bauwillige, wovon 73 im Bereich Stockforthsweg und 40 (11 davon Senioren) im Be-  
reich der Brockeler Straße bauen wollen. 35 Bauwillige haben sich generell in die Bewerber-  
liste eintragen lassen. Aufgrund der Nachfragesituation werden dringend Baugebiete benö-  
tigt. Rotenburg sei raumordnerisch als Mittelzentrum festgesetzt. Das bedeute, dass man die  
Sicherung und die Entwicklung von Arbeitsstätten und Wohnstätten betreiben und den Be-  
stand entsprechend entwickeln müsse.

Sodann zeigt StA Bumann auf, welche Bereiche alternativ zur Ausweisung von Baugebieten geprüft wurden. Ein Bereich befindet sich zwischen Lungenklinik und Kleekamp. Jedoch lassen die dortigen Eigentumsverhältnisse derzeit einen Grundstückserwerb nicht zu. Außerdem sei die Entfernung zur Innenstadt mit 2,2 km relativ weit. Im Vergleich dazu sei der Stockforthsweg nur 1,5 km von der Innenstadt entfernt. Ein weiteres Gebiet liege östlich des Grafeler Dammes. Die Ausweisung eines Baugebietes an der Stelle sei aufgrund eines südwestlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebes problematisch, da dem Betrieb die Haltung von Rindern und Schweinen in größerem Umfang gestattet sei. So sei aus immissionsrechtlichen Gründen eine Bebauung nur 150-200 m von der Grundstücksgrenze entfernt möglich. Zusätzlich schränke ein Waldstück im Nordosten die Baufläche ein, da man hier einen minimalen Abstand von 40 m einhalten müsse. Zur Ausweisung eines Baugebietes müsse man die komplette Fläche erwerben, was aus den genannten Gründen ökonomisch nicht vertretbar sei. Des Weiteren sei der Bereich zwischen Seerosenweg und Ebberskamp geprüft worden. Hier handele es sich zum großen Teil um ein Biotop, der Grund sei sehr feucht. Außerdem werde die Naturschutzbehörde ihr Einverständnis verweigern, solange es noch andere Möglichkeiten gebe. Sinnvoll sei auf jeden Fall die Ausweisung beider Baugebiete. StAR Bumann erläutert die Planung für das Baugebiet Brockeler Straße und stellt den Gestaltungsplan vor. Auf 30 Grundstücken wolle man interessierten Seniorinnen und Senioren die Errichtung von barrierefreien Eigenheimen kleinerer Art ermöglichen. Auf Wunsch der Senioren-Interessengruppe bestehe im mittleren Bereich die Möglichkeit zur Errichtung eines Gemeinschaftshauses und die Erschließungsstraße werde von Süden her geplant. Weiterhin werden 33 Einfamilienhausgrundstücke (600-700 qm) mit kreisförmiger Erschließung sowie im Süden Geschosswohnungsbau angeboten. Der Ausgleichsbedarf für diesen Bereich betrage 51.000 Wertungspunkte.

NSB Quentin führt aus, dass sich die Biotopkartierung nach einem Kartierungsschlüssel richte. Der relativ hohe Ausgleichsbedarf ergebe sich aus den Flächen mit unterschiedlichen Wertstufen. Hinzu kommen relativ viele neu anzulegende Wege, die versiegelt werden. Zur Erhaltung und zum Schutz des Baumbestandes habe man im Plangebiet einen 5 m breiten Streifen im Osten, im Norden einen flachen Entlastungsgraben und im Süden ein Regenrückhaltebecken mit Gehölzbepflanzung vorgesehen.

StAR Bumann zeigt den Bebauungsplan und seine Festsetzungen und erläutert die Stellungnahmen gemäß der Vorlage. Er weist darauf hin, dass in den Bebauungsplan Brockeler Straße sowie in den Bebauungsplan Stockforthsweg örtliche Bauvorschriften aufgenommen werden, die in den jeweiligen Beschlussvorschlag einfließen und mit beschlossen werden müssen.

RM von Hoyningen-Huene schlägt vor, auf Bürgersteige zu verzichten und die Straßen als shared Space auszuweisen, um so Verkehrsfläche zu sparen. Außerdem möchte er wissen, ob es eine Alternativplanung gebe, falls sich keine Interessenten für den Geschosswohnungsbau finden.

StAR Bumann gibt an, dass die Verkehrsfläche 14 % des Plangebietes beanspruche. Man habe versucht, die Verkehrswege möglichst eng zu halten. Im südlichen Bereich benötige man eine Straße mit einer Breite von 8,5 m. Ein Gehweg sei unbedingt notwendig insbesondere für Seniorinnen und Senioren mit Gehhilfen. Das diene der Verkehrssicherheit. In den übrigen Bereichen seien die Straßen als verkehrsberuhigte Bereiche mit einer Breite von 6,5 m (Minimum) geplant. Für den Geschosswohnungsbau gebe es bisher zwei interessierte Bauträger. Sollte sich ein Geschosswohnungsbau dennoch nicht verwirklichen lassen, sei für den Bereich eine Planänderung möglich z.B. eine Gestaltung mit Stadtvillen, die mit einer Stichstraße von der Planstraße D aus erschlossen werden.

RM von Hoyningen-Huene fragt, ob durch die Baumreihen im Süden und im Osten des Plangebietes Probleme hinsichtlich des Einsatzes von Solaranlagen zu erwarten seien.

StAR Bumann erklärt, dass die Bäume im Süden sowie im Osten weit genug von den Grundstücken entfernt stehen, so dass grundsätzlich eine Nutzung durch Solaranlagen möglich sei.

NSB Quentin fügt hinzu, dass außerdem auf dem 5 m breiten Randstreifen keine großkronigen Bäume gepflanzt werden, sondern Sträucher, die ebenfalls einer Nutzung von Solaranlagen nicht entgegenstehen.

BG Weber bringt seine Anerkennung für die gute Vorbereitung der Verwaltung zum Ausdruck. Eine solche Durchmischung von Baumöglichkeiten habe man sich gewünscht. Sie werde den Bereich beleben. Er hebt positiv hervor, dass auf die Wünsche der Senioren eingegangen werde. Auch die Festsetzungen bezüglich der Gebäudehöhen begrüße er. Zur Straßensituation gibt er zu bedenken, dass die von der Senioren-Initiative gewünschte Einbahnstraße den Verkehr eher beschleunige als beruhige. Auch solle nach seiner Meinung zugunsten einer einheitlichen Ebene auf eine Gestaltung der Gehwege mit Hochbord verzichtet werden. Des Weiteren regt er an, Überlegungen anzustellen, wie man die Brockeler Straße als Zufahrtsstraße weiter verkehrsberuhigen könne z.B. mit einer Umgestaltung in eine Radverkehrsstraße. Außerdem solle man im Hinblick auf die Hochwasserprobleme in der Heinrich-Meyer-Straße die Bodenbeschaffenheit entsprechend prüfen.

StAR Bumann entgegnet, dass eine Baugrunduntersuchung für das Gebiet durchgeführt worden sei. Sie habe ergeben, dass dort Wasser versickern kann und eine Bebauung möglich ist.

Auf Nachfrage von Vors. BG Credo antwortet StAR Bumann, dass acht Bodenproben genommen worden seien.

Vors. BG Credo schlägt vor, die zukünftigen Käufer entsprechend darauf hinzuweisen, so dass diese ggf. selbst noch Bodenproben durchführen lassen können.

BG Radtke bezieht sich auf den südlich des Weges geplanten Entwässerungsgraben im nördlichen Planbereich. Der BUND habe vorgeschlagen, den Graben nördlich des Weges anzulegen, da der Weg ca. 30 cm höher liege. Auch er halte das für sinnvoller.

StAR Bumann teilt mit, dass man beim Aufmessen ein kontinuierlich leichtes Gefälle von Nord nach Süd festgestellt habe. Einen Weg in dem Sinne gebe es nicht, sondern der Bereich soll durch Mähen der Grünfläche so hergestellt werden, dass man darauf gehen kann. Nur ein kleiner Teil sei leicht erhöht. Daher sei der Entwässerungsgraben auf der südlichen Seite des begehbaren Bereiches sinnvoller.

Der Ausschuss für Planung und Hochbau empfiehlt einstimmig, dem Beschlussvorschlag der Verwaltung zuzustimmen.

### **Beschlussvorschlag:**

3. Der Verwaltungsausschuss erhebt die Vorschläge des Bürgermeisters zu den eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Anhörung der Öffentlichkeit und der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Beschluss.
4. Der Verwaltungsausschuss beschließt, die Entwürfe der 25. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil A, Kernstadt, und des Bebauungsplanes Nr. 49 – Brockeler Straße - Nordost – (mit örtlichen Bauvorschriften) mit Begründungen öffentlich auszulegen.

StAR Bumann bezieht sich auf seine grundsätzlichen Ausführungen beim vorherigen Tagesordnungspunkt und stellt die Bauleitpläne und den Gestaltungsplan unter Einbeziehung der wesentlichen Inhalte der Vorlage vor. Für die Erschließung (Umbau des Einmündungsbereiches zum Stockforthsweg) wurde eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt. Danach sei die Errichtung einer Linksabbiegespur erforderlich, um eine leistungsgerechte Erschließung zu ermöglichen. Der bestehende Baumstand könne voraussichtlich bis auf einige kleinere und mittlere Bäume erhalten bleiben. Weiterhin seien durch eine sehr geringe Verschattung alle Möglichkeiten für die Ausrüstung der Gebäude mit Solarenergie gegeben. Da es sich hier bezüglich des Landschaftsbildes um einen sehr hochwertigen Bereich handle, habe man im Bebauungsplan festgesetzt, dass pro Grundstück ein Baum zu pflanzen ist und alle Flächen für Stellplatzzufahrten nicht versiegelt werden dürfen. Anschließend zeigt StAR Bumann zur Bauhöhe die Schemenschnitte von S. 10 (Abb. 4) der Begründung. Als Ausgleichsbedarf haben sich für diesen Bereich 9.000 Ökopunkte ergeben.

NSB Quentin erläutert, dass man in diesem Gebiet einen relativ hohen Anteil an Grünflächen u.a. an der B 440 habe. Der dort geplante Wall solle mit Büschen bepflanzt werden und diene nicht nur dem Schallschutz, sondern er werte auch das Ortsbild auf. Aufgrund einer Auflage in der FFH-Verträglichkeitsprüfung habe man im Nordwesten bereits eine Wallhecke mit Sträuchern angelegt. Weiterhin habe man zur Erhaltung des Baumbestandes einen 5 breiten Schutzstreifen in die Planung aufgenommen und eine zentrale Grünfläche, die als Kinderspielplatz gestaltet werden kann. Auch aufgrund des hohen Anteils an vorhandener Straßenfläche habe sich ein relativ geringer Ausgleichsbedarf ergeben, der wieder im Ökopool des Großen- und Weißen Moores abgebucht werden kann. Dort werde eine Fläche 2 aufgewertet. Die Stadt sei hier in Vorleistung gegangen, indem die Maßnahme bereits ergriffen wurde. Eine Ackerfläche habe sich schon zu einer mageren Grünfläche entwickelt. Den Flächenpool gebe es im Übrigen bereits seit 14 Jahren. Es werde regelmäßig ein Monitoring durchgeführt und alle 10 Jahre eine Biotopenkartierung vorgenommen. In Abständen von 2 Jahren werden gezielt Dauerflächen aufgenommen.

StAR Bumann fügt an, dass der geplante Schutzwall einerseits dem Immissionsschutz diene, andererseits die Wohngebiete durch die Begrünung einen Nutzen haben. In einem Abstand von 20 m zur Straße bestehe eine Bauverbotszone. Man habe die Bauverbotszone erst ab dem bestehenden Radweg angesetzt. Dadurch haben sich die Baugrundstücke etwas weiter nach Norden verschoben. Die Versetzung der Grundstücke sei u.a. auch erfolgt, um eine Beschattung durch den bestehenden Baumbestand zu verhindern. Die Grünfläche zwischen Tierklinik und Wohnbebauung habe man aus immissionsrechtlichen Gründen (Geruch, Lärm) in die Planung aufgenommen, um eine Abstandszone zur Tierklinik zu erhalten. Im Stall der Tierklinik müsse eine zweite Wand eingezogen werden, wofür die Stadt die Kosten zu tragen habe. Auf der Grünfläche könne ein Kinderspielplatz entstehen. Die Grenzbepflanzung könne derart gestaltet werden, dass die Tierklinik als baulicher Körper nicht wahrgenommen wird. Im nördlichen Planbereich solle in Absprache mit der Naturschutzbehörde des Landkreises statt eines Walls ein Regenrückhaltebecken angelegt werden. Im westlich der Tierklinik gelegenen Bereich sei eine Reihenhaus- oder Mehrfamilienhausbebauung möglich. Hier werde mit der Festsetzung von max. 2 Vollgeschossen und einer Wandhöhe von 6 m darauf geachtet, dass die Bebauung den Gebäuden in der Nachbarschaft anpasst wird.

BG Radtke zeigt eine Präsentation. Er moniert, dass die Fläche vor dem Waldstück zwischen Hasseler Weg und Baugebiet im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen ist, da dort durch die vorgeschriebenen Mindestabstände eine bauliche Nutzung nicht möglich sei. Außerdem handle es sich bei der Planung Stockforthsweg nicht, wie in

der Begründung beschrieben, um die Erweiterung des Siedlungsgebietes, sondern um einen komplett neuen Ortsteil, da der Abstand vom Hasseler Weg zum Baugebiet 180 m betrage, eine Baulücke jedoch nach Rechtsprechung eine max. Breite von 150 m haben dürfe. Weiterhin zeigt er Bilder des Zufahrtbereiches zum Stockforthsweg. Er könne sich nicht vorstellen, wie die Erschließungsgestaltung mit Erhaltung der großen Eichen funktionieren soll.

StAR Bumann zeigt die entsprechende Planzeichnung des verkehrstechnischen Gutachtens, nach dem sämtliche Bäume trotz Einrichtung einer Abbiegespur erhalten bleiben können. Man habe gegenüber dem Planungsbüro Wert auf eine platzsparende Variante gelegt, die den Verkehr sicher und leistungsgemäß abführen kann. Weiterhin könne hier zur Anpassung der Verkehrsgeschwindigkeit eine 50 km bzw. eine 70 kmh-Zone eingerichtet werden.

Vors. BG Credo ist der Meinung, dass man sich auf das Gutachten verlassen können müsse und die Planer im Übrigen dafür haften. Daher sei darüber nicht zu diskutieren.

StAR Bumann erklärt weiterhin, dass die Stadt seinerzeit bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes mit der Ausweisung eines Mischgebietes für den Bereich lediglich eine Zielplanung vorgenommen habe. Dies sei außerdem nicht Bestandteil der Planung. Hier werde keine Bauleitplanung für den Innenbereich (Baulücke) vorgenommen. Er zeigt einen Plan der Stadt, woraus Siedlungsansätze im Bereich Stockforthsweg erkennbar sind. Dieser Siedlungsansatz werde mit einem Bebauungsplan neu ausgestaltet. Es entstehe dabei kein neuer Ortsteil.

BG Radtke führt an, dass lt. Stellungnahme des BUND ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden nicht zu erkennen sei, da nur 51 % der Fläche für den Wohnungsbau bleiben. Das sei wenig im Vergleich mit dem Baugebiet Brockeler Straße.

StAR Bumann erwidert, dass im Gegensatz zum Baugebiet Brockeler Straße der Ausgleich für das Baugebiet Stockforthsweg fast komplett im Gebiet selbst stattfindet. Vor diesem Hintergrund habe man hier einen sparsameren Umgang mit Grund und Boden als im Bereich Brockeler Straße.

Dieser Aussage kann sich BG Radtke nicht anschließen. Aus seiner Sicht hinke der Vergleich mit Ausgleichsflächen im Ökopool, wo kein Flächenverbrauch, sondern eine Aufwertung stattfindet.

StAR Bumann gibt an, dass im Bereich Stockforthsweg eine Umwandlung von Maisacker in ökologisch wertvolle Fläche stattfinden soll. Die Planung sei so gestaltet, dass nicht mehr Fläche als notwendig verbraucht werde. Generell werde keine Fläche verbraucht, sondern einer neuen Nutzung zugeführt, was einer Umwandlung gleichkomme. Die Fläche ist anschließend immer noch vorhanden.

Die Frage von BG Radtke, ob die Behörde für Straßenbau und Verkehr die Aufschüttung des Walls an der B 440 innerhalb der 20 m-Zone akzeptiere, wird bejaht.

BG Radtke bittet um Erklärung des in der Vorlage erwähnten Audit-Verfahrens.

StAR Bumann erläutert, dass zunächst die Planung des Verkehrsbüros in den Bebauungsplan eingearbeitet werden müsse. Dann werde der Bebauungsplan der Behörde für Straßenbau und Verkehr zur Überprüfung vorgelegt.

BG Radtke erkundigt sich, ob geprüft worden sei, wie sich der Lärm in der Brauerstraße durch das Baugebiet verändern werde.

StAR Bumann führt aus, dass die Brauerstraße eine Bundesstraße sei, die dem überörtlichen Verkehr diene. Sie weise z. Zt. eine Verkehrsstärke von ca. 5000 Kfz auf 24 Stunden auf. Damit sei sie im Vergleich eine schwach befahrene Bundesstraße. Prüfungen auch un-

ter Einbeziehung der geplanten Immissionsschutzmaßnahmen mit einem Mehrverkehr von 30 % haben ein Verkehrsaufkommen von ca. 7000 Kfz auf 24 Stunden ergeben.

BG Radtke äußert sich verwundert darüber, dass bekanntlich die höherpreisigen Grundstücke im nördlichen Planbereich für eine bestimmte Klientel bewusst größer gestaltet werden sollten. Andererseits sei der Begründung zu entnehmen, dass bewusst große Grundstücke gestaltet wurden, um eine bessere landschaftliche Einbindung zu erreichen. Aus seiner Sicht widerspreche sich das.

StAR Bumann verweist auf den ursprünglichen Planentwurf mit großen Grundstücken über 1000 m<sup>2</sup>. Nach der Stellungnahme des Landkreises hinsichtlich sparsamen Umganges mit Grund und Boden habe man umgestaltet und die Grundstücksgrößen auf 700-900 m<sup>2</sup> reduziert. Im Schnitt habe man eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 750 m<sup>2</sup> wie im Bereich Brockeler Straße.

BG Radtke bezieht sich auf die für das WA 1-Gebiet gegenüber der Tierklinik gemessenen Lärmwerte, welche um 6 Dezibel überschritten werden. Er möchte wissen, wie die Formulierung in der Begründung, S. 12, 5.3, 2. Absatz, zu verstehen sei.

StAR Bumann erklärt, dass es lt. Gutachten die Lärmpegelzonen 1-3 gebe. Für die Lärmpegelzone 3 im südlichen Bereich sei der Lärmschutzwall so positioniert worden, dass im Erdgeschoss Tag und Nacht die Lärmwerte eingehalten werden, auch im Freien. Nachts jedoch werde eine Lärmüberschreitung des oberen Geschosses aus Richtung Süden stattfinden. Daher habe man im Bebauungsplan eine Festsetzung getroffen, nach der alle schutzbedürftigen Räume (Schlaf- und Wohnzimmer) zwei Fenster haben müssen, damit nachts z.B. auch nach Osten oder Westen geöffnet werden kann. Das sei durch entsprechende Grundrisslösungen architektonisch gut machbar.

BG Radtke merkt an, dass keine Beeinträchtigungen für die Tierklinik eine Voraussetzung für die Planung gewesen sei. Nun sei der Presse eine Aussage von Dr. Körner zu entnehmen, dass die Tierklinik sich sehr wohl beeinträchtigt fühle. Er möchte darauf hinweisen, dass man mit einem solchen Betrieb immer mit Problemen rechnen müsse.

StAR Bumann führt an, dass der Anwalt von Dr. Körner Probleme durch die heranrückende Bebauung sehe. Dagegen wurde gutachterlich festgestellt, dass eine Wohnbebauung an sich keine Konflikte auslöse. Man halte entsprechende Abstandsflächen ein und ergreife Lärmschutzmaßnahmen, um Konflikte zu vermeiden. Sollten sich dennoch Anwohner gestört fühlen, müssten sie gegen die Gutachter bzw. den Bebauungsplan der Stadt klagen, nicht gegen die Fa. Dr. Körner.

RM Martin gibt hinsichtlich der Planung des Kinderspielplatzes zu bedenken, dass es auch durch spielende Kinder zu einer Geräuschentwicklung komme, wodurch die Pferde in der Tierklinik irritiert werden könnten. Er möchte wissen, ob das mit der Fa. Körner abgesprochen sei.

StAR Bumann antwortet, dass lt. Rechtsprechung Spielplatzgeräusche nicht als Lärm zu werten seien. In der Regel seien die Pferde nachts im Freien, wenn der Spielplatz nicht genutzt werde. Tagsüber werden die Geräusche durch die Stallwand und die Pflanzhecke reduziert. Im Übrigen habe er gelegentlich beobachtet, dass 2-3 Pferde auf der Weide im Bereich der Straße, also an der lärmintensivsten Stelle standen. Wenn sie lärmempfindlich wären, hätten sie sich in den hinteren Bereich stellen müssen.

Vors. BG Credo unterbricht die Sitzung um 17.50 Uhr für Fragen der Zuhörer/innen.

Nach einer Diskussion wird die Sitzung um 18.10 Uhr fortgesetzt.

BG Weber erinnert an die Ratssitzung am 3. September 2013, als mit einer knappen Mehrheit der Ankauf der Grundstücke beschlossen wurde. Damals habe man bereits auf das Konfliktpotenzial hinsichtlich der Tierklinik, der Kleingärten und des Reitvereins hingewiesen. Nun gehe es um Schadensbegrenzung. Man müsse die Kosten für den Erwerb der Grundstücke wieder hereinholen. Eventuellen Konflikten solle man mit Berücksichtigung begegnen. Des Weiteren merkt BG Weber an, dass die Bebauungsreihe im östlichen Plangebiet sehr nah an den Kleingartenbereich gelegt worden sei, was für die Kleingärten zu einer Belastung führen könne. Er regt an, die Bebauungsmöglichkeiten in Richtung Straße zu verlegen, damit die Gärten hinter den Häusern angelegt werden können und sich so mit dem Kleingartenbereich die Lage Garten an Garten ergebe. Er äußert sich positiv zum geplanten Geschosswohnungsbau im westlichen Bereich und hofft, dass auch dort Wohnungen zu günstigen Preisen realisiert werden können. Auch sei der angedachte Kinderspielplatz positiv zu bemerken. Man werde dem Planungsschritt zustimmen.

StAR Bumann gibt zu bedenken, dass man bei Verlegung des Bauraumes an die Straße zwar eine Südostlage für die neu anzulegenden Gärten bekomme, jedoch werde eine enge Straßenflucht entstehen. Daher habe man den Abstand von 4 m zwischen den Gebäuden und den Kleingärten vorgesehen, so dass die Gärten vor den Häusern angelegt werden können und somit Konflikte mit dem Kleingartenbereich vermieden werden können. Jedoch sei es möglich, den Abstand von 4 m auf 6 m zu erhöhen.

BGM Eichinger möchte an dieser Stelle klar stellen, dass alle Bedenken von den beiden Kleingartenvereinen, des Reitvereins, der Tierklinik und des Tennisclubs frühzeitig von Seiten der Verwaltung in die Planung eingebracht worden sei.

BGRadtke fragt nach der Höhe des Prozentsatzes der auswärtigen Bauinteressierten.

StAR Bumann erklärt, dass man hier lt. EU-Recht nicht trennen dürfe und daher diesbezüglich keine Berechnung erfolgt sei.

BG Radtke erkundigt sich, welche Flächen in Rotenburg überhaupt noch zur Ausweisung als Bauland denkbar wären.

StAR Bumann antwortet, dass nur wenige Bauflächen in Betracht kommen. Aus städtebaulicher Sicht sei nur das Gebiet zwischen Lungenklinik und Kleekamp denkbar, jedoch werde sich eine Baulandausweisung aus finanziellen Gründen und aufgrund der Nähe zur Kläranlage schwierig gestalten. Weiterhin gebe es noch eine Fläche im östlichen Bereich der Brockeler Straße. Doch solange der Schießstand weiter östlich bestehe, sehe er hier keine Realisierungsmöglichkeit. Prinzipiell müsse man zunächst an den Flächennutzungsplan herangehen und eine Analyse erstellen, weil der gültige Flächennutzungsplan keine Potenzialflächen hergebe. Der Bereich Stockforthsweg sei bislang das am besten realisierbare Baugebiet.

RM Martin erkundigt sich hinsichtlich des dem Stockforthsweg gegenüberliegenden Bereiches in der Brauerstraße.

BGM Eichinger gibt an, dass die Eigentümer nicht verkaufswillig seien. Außerdem sehe er Schwierigkeiten hinsichtlich der dahinter liegenden Betriebe Grewe und Schröder mit einem neu entstehenden Betrieb auf einer Gewerbefläche.

Herr Dr. Hülsemann fragt nach dem Gebiet gegenüber der BBS an der Bundesstraße.

BGM Eichinger erläutert, dass der Bereich grundsätzlich als Wohnbaufläche vorgesehen sei, die Fläche jedoch einem Privatmann gehöre. Man habe Gespräche geführt, jedoch könne der Eigentümer nicht einfach verkaufen, sondern er müsse eine Infrastrukturabgabe an die Stadt leisten. So sei er hinsichtlich eines Verkaufs unentschlossen. Es sei eine sehr ungewisse Situation, bei der vor 2016 nicht mit einem Ergebnis zu rechnen sei. Die beiden Bau-

gebiete Brockeler Straße und Stockforthsweg habe man im Übrigen bereits 2005 der Politik vorgestellt.

Der Ausschuss für Planung und Hochbau empfiehlt bei 2 Gegenstimmen, dem Beschlussvorschlag der Verwaltung zuzustimmen.

**Beschlussvorschlag:**

5. Der Verwaltungsausschuss erhebt die Vorschläge des Bürgermeisters zu den eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Anhörung der Öffentlichkeit und der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Beschluss.
6. Der Verwaltungsausschuss beschließt, die Entwürfe der 26. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil A, Kernstadt, und des Bebauungsplanes Nr. 74 - Stockforthsweg – (mit örtlichen Bauvorschriften) mit Begründungen öffentlich auszulegen.

---

**TOP 10      Mitteilungen der Verwaltung und Anfragen der Ausschussmitglieder** VorlNr.

---

**TOP 10.1    Hecke Hinter dem Bahnhof** VorlNr.

---

BG Radtke teilt mit, dass im Januar die Hecke Hinter dem Bahnhof an der Lärmschutzwand auf ca. 200 m unsachgemäß mit einem Häcksler abgesäbelt wurde. Die Bahn wollte sich schon vor Wochen um einen fachgerechten Schnitt kümmern. Bisher sei dort jedoch noch nichts passiert. Er bittet die Stadt, bei der Bahn nachzuhaken.

Antwort im Protokoll: Der Sachverhalt wurde durch die Stadt überprüft. Eine Nachbesserung hat nicht stattgefunden. Auf Nachfrage beim zuständigen Sachbearbeiter der Bahn wurde mitgeteilt, dass ein Auftrag zur Nacharbeit erteilt worden sei.

---

**TOP 10.2    Verladerampe hinter dem Bahnhof** VorlNr.

---

BG Radtke beklagt, dass man sich vor dem Hintergrund, Güter auf die Bahn verlagern zu wollen, mit dem Abriss der Verladerampe hinter dem Bahnhof und der Umwandlung des Bereiches in Parkplätze grundsätzlich um eine Verlademöglichkeit gebracht habe.

StAR Bumann erklärt, dass dort eine Güterverladung aus planerischen Gründen nicht möglich sei.

gez. Vorsitzende/r

gez. Bürgermeister

gez. Protokollführer/in

Die Vorlagen sind Bestandteil der Niederschrift.