

**Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Ausschusses für Planung und Hochbau
vom 05.05.2014**

Beginn: 15:15 Uhr

Ende: 16:50 Uhr

Anwesend sind:

Entschuldigt fehlen:

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

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 Anträge VorlNr.

Die Tagesordnung wird einstimmig festgestellt. Anträge dazu liegen nicht vor.

TOP 3 Genehmigung der Niederschrift vom 24.02.2014 VorlNr.

Die Niederschrift vom 24.02.2014 wird bei 1 Enthaltung genehmigt.

TOP 4 Satzung Nr. 2 nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für die Ortschaft Waffensen - Schneedeusch-Nord -; Beratung und Beschluss über die Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung und Satzungsbeschluss VorlNr.
0517/2011-2016

StAR Bumann erklärt, dass es sich hier nicht um einen Bebauungsplan, sondern um eine Satzung handle und daher keine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich sei. In Waffensen herrsche ein Bedarf an Bauplätzen, jedoch sei die Ausweisung von Bauland aus immissionsschutzrechtlichen Gründen schwierig. Weiterhin erläutert er den Inhalt der Vorlage.

BG Radtke ist der Meinung, dass der Verzicht auf Begrünung am Rande des Plangebietes dem Regionalen Raumordnungsprogramm widerspreche. Danach müsse bei Aufstellung von

Bebauungsplänen eine Eingrünung zur freien Landschaft erfolgen. Er möchte wissen, wieviel Fläche durch eine komplette Randbegrünung verloren gehe.

StAR Bumann erwidert, dass nach Norden zur freien Landschaft hin eine Eingrünung vorgenommen werde. Bei Ausweisung eines Grünstreifens entlang der westlichen Plangrenze würde man einen Bauplatz verlieren. Im Übrigen gebe es auch in Rotenburg Plangebiete, die nicht komplett eingegrünt seien. Bei Betrachtung der Westseite sei es landschaftsbildlich vertretbar keine Eingrünung festzusetzen, so dass Siedlungen erkennbar und nicht hinter einer Eingrünung verborgen sind. Außerdem habe man große Gartengrundstücke, die voraussichtlich begrünt werden. Das Raumordnungsprogramm treffe Aussagen grundsätzlicher Art und sei nicht zwingend bindend.

BG Radtke bezieht sich auf den Abwägungs- und Beschlussvorschlag zur wasserwirtschaftlichen Stellungnahme in der Vorlage (6c) und fragt hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit, wer die Kosten für den Austausch des Bodens bis zu einer Tiefe von 1,10 m tragen müsse.

StAR Bumann antwortet, dass der Austausch des Bodens nur erforderlich sei, wenn die Versickerung auf andere Art nicht gewährleistet werden könne. Der Umfang orientiere sich an der Größe des Hauses bzw. der versiegelten Fläche, für die eine Versickerung gewährleistet sein muss. Die Kosten haben üblicherweise die Bauwilligen zu tragen.

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 0433/2011-2016).
2. Der Rat der Stadt beschließt die Satzung Nr. 2 nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für die Ortschaft Waffensen - Schneedeusch-Nord - als Satzung gemäß § 10 BauGB und die Begründung.

TOP 5 12. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil B, Unterstedt - Hesterkamp Ost - und Bebauungsplan Nr. 12 von Unterstedt - Hesterkamp Ost - (mit örtlichen Bauvorschriften); Änderungs- bzw. Aufstellungsbeschluss, Zustimmung zu den Planentwürfen und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

VorlNr.
0547/2011-2016

BGM Eichinger teilt mit, dass ein Schreiben von 8 gegen die Bebauung gerichtete Anwohnern/innen aus Unterstedt eingegangen sei. Sie bitten darum, dass der Ausschuss für Planung und Hochbau den Beschluss des Ortsrates Unterstedt nicht bestätigt. Der Ortsbürgermeister dagegen bitte um Empfehlung der Beschlussvorlage. Es gehe um 18 Baugrundstücke, für die sich 19 Bauwillige interessieren. Davon seien 12 aus Unterstedt. 4 Grundstücke werde man für Eigenbedarf zurückhalten müssen.

Mit Blick auf das Abstimmungsergebnis des Ortsrates und trotz Bedenken befürwortet BG Radtke die Abstimmung über die Beschlussvorlage. Man leite an dieser Stelle das Verfahren ein und habe noch genug Gelegenheit zur Diskussion.

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

Beschlussvorschlag:

1. Der Verwaltungsausschuss beschließt, den IV. Flächennutzungsplan zum 12. Mal im Teil B Unterstedt (Hesterkamp Ost) zu ändern und einen Bebauungsplan Nr. 12 von Unterstedt – Hesterkamp Ost – (mit örtlichen Bauvorschriften) 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 frühzeitige Anhörung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

TOP 6 Bebauungsplan Nr. 94 - Gewerbegebiet Soltauer Str. südöstlich Hof Königskamp -; Beratung und Beschluss über die Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Satzungsbeschluss

VorlNr.
0526/2011-2016

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

BG Radtke bittet um Erklärung zur Überlagerung der Flächen mit dem FFH-Gebiet. Weiterhin missfalle ihm, dass eine ortsbildprägende Eiche nicht als zu erhaltend festgesetzt werde.

Dipl.-Ing. Diercks zeigt den südlichen im Landschaftsschutzgebiet (LSG) liegenden Bereich des Plangebietes, der auch das bestehende Gebäude einschließt. Weiterhin seien in dem Bereich Stellplätze, ein Rasenbereich und ein kleinflächiger Birken- und Pappelbewuchs vorhanden. Mit der gesamten Eingrünung der südlichen Plangrenze von 5-8 m Breite wolle man eine Abgrenzung zum LSG schaffen und Beeinträchtigungen mindern bzw. ausgleichen. Des Weiteren könne ein Antrag auf eine Ausnahme aus dem LSG für die Festsetzungen in dem Bereich des Plangebietes gestellt werden. Dipl.-Ing. Diercks erläutert die weiteren Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde. Die angesprochene Eiche liege mittig im nordöstlichen Plangebiet an der Soltauer Straße. Grundsätzlich solle die Eiche nach derzeitigem Stand erhalten bleiben. Jedoch habe man sie vorsorglich nicht als zu erhaltend festgesetzt, da man evtl. auftretende Probleme bei Gestaltungsänderungen im Rahmen der Ansiedlung des Baustoffhandels vermeiden möchte.

Die Frage von RM von Hoyningen-Huene, ob im Falle einer Fällung des Baumes eine Ausgleichsmaßnahme notwendig sei, wird bejaht.

RM Bassen möchte wissen, wie verbindlich eine Ausnahme vom Landschaftsschutzgebiet sei und ob die Genehmigung schriftlich vorliege.

Dipl.-Ing. Diercks erklärt, dass damit die Festsetzungen für den entsprechenden Teil des Bebauungsplanes durchgeführt werden dürfen.

StAR Bumann ergänzt, dass der Satzungsbeschluss nur vorbehaltlich der Ausnahmegenehmigung erfolge. Ausnahmen können immer dann erteilt werden, wenn die Ziele der Verordnung für ein LSG nicht mehr durchgesetzt werden können, wenn z.B. bereits eine Bebauung vorhanden ist oder Genehmigungen vorliegen, die dem Ziel der Verordnung des LSG entgegen stehe. Hier liege bereits eine Bebauung vor, die in das LSG hineinrage. Daher sei die Erteilung einer Ausnahme lediglich eine Formsache. Man stelle jetzt den Antrag. Die amtliche Bekanntmachung zur Erlangung der Rechtskraft erfolge erst nach Eingang der Genehmigung.

RM Martin erkundigt sich zu Punkt 10 der Stellungnahme der Stadtwerke hinsichtlich der Löschwasserversorgung.

Dipl.-Ing. Diercks erläutert, dass dies die Durchführung der Planung betreffe und es sich hierbei lediglich um einen Hinweis der Stadtwerke handele.

RM Martin regt an, dass man diesen Hinweis auch bei der zukünftigen Planung eines Tierheimes im Bereich der Soltauer Straße beachten solle.

RM von Hoyningen-Huene fragt im Hinblick auf die Ausnahme vom LSG, ob diese auch für eine neue Bebauung gelte, falls das alte Gebäude abgängig sei.

Dipl.-Ing. Diercks bejaht das. Der Eigentümer dürfe auch in Zukunft im Rahmen der Baugrenze bauen.

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 0526/2011-2016).
2. Der Rat der Stadt beschließt den Bebauungsplan Nr. 94 als Satzung gemäß §10 BauGB und die Begründung.

Dieser Beschluss ergeht vorbehaltlich der Rücknahme des Landschaftsschutzgebietes im Geltungsbereich der Satzung oder der Befreiung von der Verordnung des Landschaftsschutzgebietes sowie des Abschlusses eines städtebaulichen Vertrags bezüglich der Kostenübernahme der Erschließung.

TOP 7 25. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil A, Kernstadt (Brockeler Str.) und Bebauungsplan Nr. 49 - Brockeler Straße Nordost - (mit örtlichen Bauvorschriften); Beratung und Beschluss über die Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung

VorlNr.
0527/2011-2016

StAR Bumann stellt die Planung in der überarbeiteten Fassung vor. Er geht insbesondere auf das Immissionsschutzgutachten bezüglich des Schießstandes und die auf Wunsch der Senioren-Interessengemeinschaft geänderte Planung im nördlichen Bereich ein.

BG Radtke ist guter Dinge, dass es für das weitere Verfahren beim jetzigen Planentwurf bleiben kann.

Vors. BG Credo macht darauf aufmerksam, dass in der Formulierung des Beschlussvorschlages für diesen und für TOP 8 ein Fehler unterlaufen sei. Nicht der Rat beschließe die Auslegung, sondern der Verwaltungsausschuss. Er bittet um Kenntnissnahme.

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

Beschlussvorschlag:

1. Der Verwaltungsausschuss der Stadt erhebt die Vorschläge des Bürgermeisters zu den eingegangenen Stellungnahmen zum Beschluss (s. Vorlage 0527/2011-2016).
2. Der VA der Stadt beschließt, die Entwürfe der 25. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil A, Kernstadt (Brockeler Str.) und des Bebauungsplanes Nr. 49 - Brockeler Str. Nordost – (mit örtlichen Bauvorschriften) und die gemeinsame Begründung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen.

TOP 8 26. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil A, Kernstadt (Stockforthsweg) und Bebauungsplan Nr. 74 - Stockforthsweg - (mit örtlichen Bauvorschriften); Beratung und Beschluss über die Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung

VorlNr.
0528/2011-2016

BGM Eichinger berichtet von einem Gespräch in der vergangenen Woche mit den Inhabern der Tierklinik und deren Rechtsanwalt, in dem es zu einer Einigung gekommen sei.

RM von Hoyningen-Huene bittet um inhaltliche Erläuterung.

BGM Eichinger gibt an, dass es in dem Gespräch um sämtliche relevanten Themen gegangen sei, u.a. um die Pacht der Fläche westlich der Tierklinik und die Planungen zur Bebauung bzw. zur Nutzung. Der Rechtsanwalt der Tierklinik habe die Meinung geäußert, dass man eine gute Lösung gefunden habe. Daher könne man guter Dinge sein, dass man zu einer Einigung im Sinne der Tierklinik als auch der Stadt gekommen sei. Über inhaltliche Details möchte BGM Eichinger an dieser Stelle keine Auskunft geben.

StAR Bumann erklärt, dass zahlreiche Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit eingegangen sind. In dem Zusammenhang begrüßt er das bürgerschaftliche Engagement. Er stellt vorlagengemäß die Planung mit den Änderungen vor. Insbesondere gibt er Erläuterungen zum Immissionsschutz hinsichtlich der Tierklinik, der Gestaltung des Geschosswohnungsbaus, der Gestaltungsvorschriften bezüglich der Dachneigungen, der ergänzenden Stellungnahme zum schalltechnischen Gutachten für den Bereich des Geschosswohnungsbaus, zum aktualisierten Verkehrsgutachten, zum Geruchsgutachten für die vorübergehende Lagerung von Tierkadavern und zur FFH-Verträglichkeitsnachuntersuchung.

Ein Teil westlich der Tierklinik sei aus dem Geltungsbereich des Plangebietes herausgenommen worden. Dadurch könne ein eigenständiger Bebauungsplan zur Ermöglichung baulicher Anlagen für die Tierklinik aufgestellt werden. Dieser werde voraussichtlich in der Sitzung im Juni vorgestellt.

Die wasserrechtliche Genehmigung werde als Planfolge nach Erlangung der Rechtskraft eingeholt. Den Aushub für das Regenwasserrückhaltebecken könne man für die Errichtung des Lärmschutzwalles verwenden.

Abschließend geht StAR Bumann auf die Stellungnahme des BUND ein, in der u.a. die Gestaltung der öffentlichen Bekanntmachung bemängelt wird und teilt mit, dass man die Bekanntmachung für das folgende Verfahren ausführlicher mit dem Hinweis auf abgegebene Stellungnahmen formulieren werde.

Die Sitzung wird von 16.05 bis 16.08 Uhr für Fragen eines Vertreters der Kleingärten unterbrochen.

Nach der Unterbrechung stellt BGM Eichinger fest, dass die geplante Absperrung in der Planstraße A erst hinter den Kleingärten eingerichtet werden könne, damit die Zufahrtsmöglichkeit zu den Kleingärten bzw. die Parkmöglichkeit weiterhin gewährleistet ist.

BG Radtke möchte wissen, warum man den Bebauungsplan für die Tierklinik nicht in dieses Verfahren integriert habe. Weiterhin fragt er bezüglich der Gestaltungsvorschriften zur Dachneigung, Wandhöhe und Geschossigkeit usw., ob exakt nach diesen Vorgaben gebaut werden müsse.

StAR Bumann antwortet, dass dies nicht der Fall sei. Man gebe mit den Vorgaben nur die Gestaltungsmöglichkeiten mit maximalen Werten. So könne man ein Gebäude entweder eingeschossig (Traufhöhe 4,5 m, steiles Dach mit First 8,5 m) oder 2geschossig mit Flachdach oder einem flachen Dach mit max. 25 ° Dachneigung gestalten. Insgesamt könne man mit der Festsetzung jedoch eine gewisse Einheitlichkeit erreichen.

Für den Bebauungsplan Tierklinik fordere der Landkreis ein eigenständiges Verfahren. Das sei im Übrigen auch so mit dem Rechtsanwalt der Tierklinik besprochen.

BG Radtke hat eine Präsentation vorbereitet. Er beruft sich auf eine Formulierung, in der das Baugebiet Stockforthsweg als Siedlungssplitter im Außenbereich bezeichnet wird. Es könne nicht sein, dass es in der Begründung nun als Erweiterung eines bestehenden Siedlungsgebietes gelten solle. Das bedeute aus seiner Sicht, dass jetziger Außenbereich Teil des Innenbereiches werde. Er zeigt den von ihm gemessenen Abstand von 180 m zwischen der Bebauung im Hasseler Weg und Stockforthsweg und bemängelt, dass der in der Begründung angegebene Abstand von 100 m nicht stimme. Bei 180 m handele es sich deutlich um eine Baulücke. Daher könne man hier nicht von einer Erweiterung des bestehenden Siedlungsgebietes sprechen, sondern man schaffe ein neues Baugebiet.

StAR Bumann widerspricht dem und zeigt dass man vom Hasseler Weg bis zum Beginn des Plangebietes einen Abstand von 100 m habe. Herr Radtke habe bis Stockforthsweg gemessen.

Weiterhin werde der Bereich nicht dem Innenbereich zugeführt, sondern es handele sich um einen Außenbereich gemäß § 35 BauGB, der in einen überplanten Bereich gemäß § 30 BauGB überführt werde. Diese Vorgehensweise sei im Übrigen bei der Ausweisung von Baugebieten üblich wie z.B. auch für das Gebiet Brockeler Straße. Wenn man Tennisclub, Reitclub und den am Stockforthsweg liegenden Bereich mit seiner Bebauung betrachte, sei insgesamt ein Siedlungsansatz vorhanden, an den man anknüpfe. Mit dem Abstand zwischen dem Hasseler Weg und dem Baugebiet Stockforthsweg habe man definitiv keine Baulücke, sondern eine Unterbrechung des Bebauungszusammenhanges, ebenso wie z.B. in den Bereichen Glummweg oder Mühlenstraße. Um die Fläche am Stockforthsweg einer Bebauung zuzuführen, müsse daher Bauleitplanung betrieben werden. Das widerspreche nicht der Raumordnung. Außerdem seien diesbezüglich vom Landkreis aus raumordnerischer Sicht keine Einwände gekommen.

BG Radtke ist irritiert, dass der im ursprünglichen schalltechnischen Gutachten erwähnte Schallschirm an der Ecke B440 und dem westlichen Rand des Plangebietes nicht im Planentwurf enthalten ist.

StAR Bumann erklärt, dass es sich hier um das erste Lärmgutachten vom August 2013 handele. Damals sei die Wohnbebauung näher an der Bundesstraße geplant gewesen. Im jetzigen Planentwurf rücke die Bebauung weiter ab. Das Gutachten sei nach Planänderung überarbeitet worden. Es sage aus, dass ein etwas verlängerter Lärmschutzwall an der B 440 ausreiche, um den Lärm abzuschirmen und die Grenzwerte einzuhalten, so dass man auf das über die Ecke gehende Stück Wall an der westlichen Plangebietsgrenze verzichten könne. Um die Werte auch in den oberen Stockwerken einzuhalten, werde man festsetzen, dass Balkone, Terrassen, Aufenthaltsräume usw. in Richtung Stockforthsweg angeordnet sein

müssen und auf der Seite zur Bundesstraße Schallschutzmaßnahmen passiver Art wie Lärmschutzfenster umgesetzt werden müssen.

BG Radtke zeigt ein Foto der Einfahrt von der B 440 in den Stockforthsweg und weist auf die geringen Abstände des vorhandenen Baumbestandes zur Straße hin. Es sei ihm rätselhaft, wie man dort eine Abbiegespur einrichten will, ohne in den vorhandenen Baumbestand einzugreifen. Er bittet daher um Zusicherung, dass der vorhandene Baumbestand bei Errichtung einer Abbiegespur erhalten bleiben kann. Außerdem habe er gehört, dass eine Untersuchung der entsprechenden Bäume in Auftrag gegeben worden sei. Dazu bittet er um Stellungnahme.

StAR Bumann gibt an, dass die Stadt eine derartige Untersuchung nicht in Auftrag gegeben habe. Es habe eine Verkehrsschau mit Vertretern der Straßenmeisterei, der Verkehrsbehörde des Landkreises, der Polizei und Kollegen der städtischen Tiefbauabteilung stattgefunden. Bei der Begehung wurde bemerkt, dass einer der Bäume beschädigt sei. Der Straßenmeister wollte das untersuchen. Möglicherweise sei der Auftrag von dort erteilt worden. Während des Termins seien Vorschläge zur Gestaltung einer Abbiegespur gemacht worden. Man könne z. B. versuchen, die vorhandenen Bäume durch Verlagerung des Knotenpunktes in südwestliche Richtung zu erhalten. Es bestehe der Wille zur Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes.

BG Radtke kann die Aussage in der Vorlage, dass die Bewertung der FFH-Vorprüfung zur Beleuchtung nur für Gewerbegebiete gelte, nicht nachvollziehen.

StAR Bumann erklärt, dass die in Gewerbe- und Industriegebieten vorhandenen Beleuchtungsanlagen normalerweise eine störende Funktion auf Natur und Landschaft haben. Hier gehe es um ein Allgemeines Wohngebiet, in dem die Beleuchtungsmittel keine Fläche ausstrahlen müssen und gezielt nach unten leuchten. So seien in diesem Zusammenhang von vornherein keine Störungswirkungen auf das FFH-Gebiet zu erwarten, zumal sich zwischen dem FFH-Gebiet und der Erschließung noch eine Wohnbebauung befinde.

BG Radtke bemängelt, dass der Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden nicht eingehalten werde, da nur 53 % der Fläche für Wohnbebauung zur Verfügung stehe. Das verstoße gegen die Bestimmungen des BauGB. Außerdem sei dies ein wesentlicher Punkt, weswegen er gegen dieses Baugebiet votiere.

StAR Bumann antwortet, dass Anteil der Wohnbauflächen aufgrund der Wallanlagen, des Regenrückhaltebeckens sowie der Verkehrsflächen entlang der Bundesstraße zustande komme. Aufgrund der Sichtdreiecke müsse der Wall und die Straße in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes herein genommen werden. Außerdem finde der Ausgleich im Plangebiet selbst statt, so dass nicht auf andere Gebiete zurückgegriffen werden müsse.

BG Radtke sieht das anders. Bei der Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen im Flächenpool des Großen und Weißen Moores werden Flächen ökologisch aufgewertet.

StAR Bumann erwidert, dass auch hier durch Bepflanzung des Walles zum FFH-Gebiet, des Lärmschutzwalles und im Bereich des Regenwasserrückhaltebeckens mit seltenen Bäumen und Sträuchern Flächen aufgewertet werden, die bisher als Maisacker genutzt wurden.

RM von Hoyningen-Huene gibt zu Bedenken, dass die Fläche des Plangebietes insbesondere die Fläche für den Wall von der Stadt erworben werden musste. Vor dem Hintergrund, dass Ausgleichsmaßnahmen im Großen und Weißen Moor weniger Kosten verursachen, handele es sich hier um keine besonders haushaltssparsame Maßnahme.

RM Bassen kündigt an, sich bei der Abstimmung zu enthalten. Eine Zustimmung setze eine schriftlich vorliegende Einigung mit der Tierklinik voraus. Ebenso fehle noch die Zustimmung

des Gesundheitsamtes hinsichtlich der vorübergehenden Lagerung von Tierkadavern. So sei aus ihrer Sicht noch nicht alles geregelt.

StAR Bumann weist auf die Stellungnahme zur vorübergehenden Lagerung von Tierkadavern hin, aus dem hervorgeht, dass bei normalen Bedingungen diesbezüglich keine Beeinträchtigungen auftreten werden. Sollte es trotzdem der Fall sein, müsse eine Kühlung für die Ablage der Tierkadaver herbeigeführt werden. Die Kosten müsse die Tierklinik als Verursacher tragen. Im nächsten Verfahrensschritt werde das Gesundheitsamt um eine Stellungnahme gebeten.

RM Martin zeigt sich verwundert über die Formulierung in der Vorlage, dass eine wasserrechtliche Genehmigung durchgeführt und „genehmigt“ wird. Nach seinem Wissen obliege die Genehmigung dem Landkreis.

StAR Bumann erläutert, dass man als Planfolge nach Erlangung der Rechtskraft den Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung beim Landkreis stellen werde. Diese Planung sei jedoch im Vorfeld mit dem Landkreis abgestimmt worden. Er habe sein Einverständnis bereits erklärt. Daher sei mit einer Genehmigung zu rechnen.

BG Vors. Credo ergänzt, dass diese Vorgehensweise üblich sei.

Von 16:39 bis 16:42 Uhr wird die Sitzung für Herrn Eggers, der als Zuhörer anwesend ist, unterbrochen.

Auf Antrag von RM Behr wird der Wortbeitrag von Herrn Eggers protokolliert.

Herr Eggers gibt an, dass er von Herrn Dr. Körner autorisiert sei, dem Ausschuss für Planung und Hochbau mitzuteilen, dass es im Gegensatz zur anfangs gemachten Aussage von BGM Eichinger keinesfalls zu einer Einigung gekommen sei. Es seien Vorstellungen geäußert worden, wie eine Einigung herbeizuführen wäre. Dies sei aber an Umstände gebunden, die in diesem Kreise niemand entscheiden könne. Es sei eindeutig zu früh, von einer Einigung zu sprechen.

BGM Eichinger widerspricht dem entschieden. Der Anwalt der Tierklinik habe sich eindeutig dahin gehend geäußert, dass der von der Stadt vorgeschlagene Weg akzeptabel und gehbar sei und dass er daher seinen Mandaten eine entsprechende Empfehlung gebe. BGM Eichinger stellt weiterhin klar, dass Herr Dr. Körner Senior nicht die Tierklinik vertrete, sondern den Bereich der Kleintierklinik. Im Übrigen hätte er diese Aussage nicht in den Raum gestellt, wenn es nicht wirklich so gewesen wäre. In dem Zusammenhang nennt er die neben ihm anwesenden Teilnehmer des Gesprächs: Herr Dr. Körner Senior, Herr Dr. Körner Junior, Herr Dr. Leser, der Rechtsanwalt der Tierklinik Herr Dr. Rosin und von der Stadt Herr Bumann und Herr Bruns. Er empfiehlt, jetzt nicht weiter ins Detail einsteigen.

RM von Hoyningen-Huene erkundigt sich nochmals nach dem Gespräch, insbesondere welche weiteren Bedenken von Seiten der Tierklinik und des Rechtsanwalts geäußert worden seien.

BGM Eichinger erklärt, dass es in dem umfassenden Gespräch um viele Dinge wie z.B. um verkehrliche Anbindung, Lärmschutz, Straßenbreiten, Fußgängerwegbreiten, Geschwindigkeitsreduzierung, einen Hinweis auf die Tierklinik usw. gegangen sei. Die Stadt wollte mit der Tierklinik eine Einigung erzielen und das sei im Gesamtverfahren durch ein Geben und Nehmen geschehen. Nachdem die Tierklinik mit ihren Wünschen an die Stadt herangetreten sei, habe die Stadt alle einarbeitungsfähigen Dinge erfüllt. Das von der Stadt unterbreitete Angebot sei in dem Gespräch als wirklich annehmbar bezeichnet worden. Aus der Summe von allem sei seine Einschätzung entstanden, in besagtem Gespräch einen Konsens erlangt zu haben.

RM Behr regt für die nächste Sitzung an, Herrn Dr. Körner um eine schriftliche Darlegung seines Standpunktes zu bitten.

BG Vors. Credo stimmt dem zu. Er weist darauf hin, dass eine fehlende Einigung mit der Tierklinik nichts an der Beschlusslage ändere und das Verfahren trotzdem weiter geführt werden könne. Das Angebot der Stadt sei eine Goodwill-Aktion.

StAR Bumann bestätigt das. Die Stadt biete die Fläche freiwillig an und zeige damit ein Entgegenkommen, indem man der Tierklinik einen Pachtvertrag angeboten habe. Die Tierklinik beabsichtige die Errichtung eines Heulagers und eines Longierplatzes. Aufgrund dessen habe man die Planung entsprechend angepasst. Die Stadt müsse die Fläche nicht an die Tierklinik verpachten. Die Tierklinik habe noch eine Fläche im nordwestlichen Bereich zur Verfügung, doch sei ihr mit dieser Fläche mehr gedient.

RM Behr hat ebenso den Eindruck, dass die Stadt sehr entgegenkommend ist.

BG Radtke sieht das anders, nämlich dass die Stadt mit ihrer Planung als Störenfried agiere und den Betrieb der Tierklinik dadurch teilweise einschränke. Nun stelle die Stadt sich selbst als entgegenkommend dar. Das geschehe aus seiner Sicht nur, um eine Klage seitens der Tierklinik zu verhindern. Dabei gehe die Stadt mit der Planung in den Bereich und habe die gegenüber liegende Fläche weggenommen.

BGM Eichinger stellt klar, dass man der Tierklinik keine Fläche weggenommen habe. Der Pachtvertrag, der auf der anderen Seite des Stockforthsweges bestand, war schon vorher durch den Besitzer gekündigt worden. Er bittet darum, das Thema an dieser Stelle zu beenden, um nicht in Bereiche zu kommen, die nicht öffentlich diskutiert werden sollten.

RM Behr stimmt dem zu. Man solle der Tierklinik nicht durch weitergehende Diskussionen schaden.

StAR Bumann bittet zu bedenken, dass der Tierklinik die Pachtung der Fläche östlich der Tierklinik erst im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ermöglicht werde und sie so ihre Planung verwirklichen könne. Ansonsten würde die Fläche mit Sicherheit weiterhin als Maisacker genutzt werden.

Der Ausschuss für Planung und Hochbau empfiehlt bei 3 Gegenstimmen und 1 Enthaltung dem Beschlussvorschlag der Verwaltung zuzustimmen.

Beschlussvorschlag:

3. Der Verwaltungsausschuss der Stadt erhebt die Vorschläge des Bürgermeisters zu den eingegangenen Stellungnahmen zum Beschluss (s. Vorlage 0528/2011-2016)
4. Der VA der Stadt beschließt, die Entwürfe der 26. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil A, Kernstadt (Stockforthsweg) und des Bebauungsplanes Nr. 74 - Stockforthsweg – (mit örtlichen Bauvorschriften) und die gemeinsame Begründung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen.

TOP 9	Mitteilungen der Verwaltung und Anfragen der Ausschussmitglieder	VorlNr.
--------------	---	---------

TOP 9.1	Vorkaufsrecht	VorlNr.
----------------	----------------------	---------

Auf Nachfrage von RM Martin erklärt StAR Bumann, dass die Stadt bei Grundstücksverkäufen sog. Negativzeugnisse für das Vorkaufsrecht gem. §§ 24 ff BauGB ausstellen müsse. Siehe dazu den folgenden Gesetzestext.

§ 24 Baugesetzbuch

Der Gemeinde steht ein Vorkaufsrecht zu beim Kauf von Grundstücken

1. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, soweit es sich um Flächen handelt, für die nach dem Bebauungsplan eine Nutzung für öffentliche Zwecke oder für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 festgesetzt ist,
2. in einem Umlegungsgebiet,
3. in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und städtebaulichen Entwicklungsbereich,
4. im Geltungsbereich einer Satzung zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen des Stadtumbaus und einer Erhaltungssatzung,
5. im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans, soweit es sich um unbebaute Flächen im Außenbereich handelt, für die nach dem Flächennutzungsplan eine Nutzung als Wohnbaufläche oder Wohngebiet dargestellt ist,
6. in Gebieten, die nach § 30, 33 oder 34 Abs. 2 vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können, soweit die Grundstücke unbebaut sind, sowie
7. in Gebieten, die zum Zweck des vorbeugenden Hochwasserschutzes von Bebauung freizuhalten sind, insbesondere in Überschwemmungsgebieten.

Im Falle der Nummer 1 kann das Vorkaufsrecht bereits nach Beginn der öffentlichen Auslegung ausgeübt werden, wenn die Gemeinde einen Beschluss gefasst hat, einen Bebauungsplan aufzustellen, zu ändern oder zu ergänzen. Im Falle der Nummer 5 kann das Vorkaufsrecht bereits ausgeübt werden, wenn die Gemeinde einen Beschluss gefasst und ortsüblich bekannt gemacht hat, einen Flächennutzungsplan aufzustellen, zu ändern oder zu ergänzen und wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der künftige Flächennutzungsplan eine solche Nutzung darstellen wird.

(2) Das Vorkaufsrecht steht der Gemeinde nicht zu beim Kauf von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz und von Erbbaurechten.

(3) Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Bei der Ausübung des Vorkaufsrechts hat die Gemeinde den Verwendungszweck des Grundstücks anzugeben.

gez. Vorsitzende/r

gez. Bürgermeister

gez. Protokollführer/in

Die Vorlagen sind Bestandteil der Niederschrift.