

**Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Ausschusses für Planung und Hochbau
vom 08.09.2014**

Beginn: 15:15 Uhr

Ende: 17:55 Uhr

Anwesend sind:

Entschuldigt fehlen:

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

Der Vors. BG Credo eröffnet die Sitzung um 15.15 Uhr. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und die Beschlussfähigkeit fest.

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

Der Vors. BG Credo stellt die Tagesordnung und die dazu vorliegende Tischvorlage fest. Die Tagesordnung wird nicht erweitert.

TOP 3 Genehmigung der Niederschriften vom 05.06. und 16.06.2014 VorlNr.

Die Niederschriften vom 05.06.2014 und vom 16.06.2014 werden bei einer Enthaltung genehmigt.

TOP 4 Pflichtenbelehrung nach § 43 NKomVG und Verpflichtung der hinzugewählten Mitglieder nach § 60 NKomVG VorlNr.

Es erfolgt die Pflichtenbelehrung nach § 43 NKomVG und die Verpflichtung der hinzugewählten Mitglieder nach § 60 NKomVG durch BGM Eichinger. Dies betrifft Herrn Schenckenberg.

§ 40 gibt vor, dass Amtsverschwiegenheit, gemäß § 41 ein Mitwirkungsverbot und dass gemäß § 42 ein Vertretungsverbot bestehe.

TOP 5 Wahl der/des stellvertretenden Ausschussvorsitzenden VorlNr.

Vors. BG Credo bittet um Vorschläge für das Amt des stellvertretenden Ausschussvorsitzenden. RH Schaarschmidt wird vorgeschlagen und bei einer Enthaltung gewählt.

**TOP 6 Vergabe des Grundstückes für den Geschosswohnungsbau
im Baugebiet Brockeler Straße**

VorlNr.
0629/2011-2016

Herr Stephan Müller von der PGN stellt den Geschosswohnungsbau im Baugebiet Brokeler Straße vor.

Er bezieht sich auf die Frage von RH Martin, wie groß die Zwei- und Dreizimmerwohnungen seien, und antwortet, dass die Dreizimmerwohnungen ca. 75 m² und die Zweizimmerwohnungen ca. 62 m² groß seien.

RH Moor erkundigt sich, ob es eine zeitliche Begrenzung gäbe, wann mit dem Bau begonnen werden müsse.

Herr Stephan Müller erwidert, dass es keine Bestimmungen gäbe, wann mit dem Bau begonnen werden müsse. Jedoch betont er, dass geplant sei, das Projekt kurzfristig anzugehen, um Fördermittel zu bekommen. Sobald die Zusage für die Fördermittel erteilt wird, müsse man innerhalb von drei bis vier Monaten angefangen haben zu bauen.

RH Moor möchte wissen, warum man aufgrund der Wohnungsknappheit in Rotenburg (Wümme) nicht dreigeschossig baut.

Herr Stephan Müller erklärt, dass theoretisch auch eine Dreigeschossigkeit möglich sei. Jedoch sei kein kompakter Baukörper gewollt.

RH Schaarschmidt möchte darauf hinweisen, dass die WOGÉ, eine von sechs Bewerber/innen gewesen sei, die als Einzige ein Konzept vorgestellt habe.

Dipl.- Ing. Diercks erläutert, dass in den gegenüberliegenden Gebäuden eine Eingeschossigkeit festgesetzt sei mit einer Grundflächenzahl von 0,3. Würde man nun bei diesem Objekt dreigeschossig bauen, so käme man faktisch auf drei Geschosse plus einem Staffelgeschoss. Er fügt an, dass nicht nur die Wirtschaftlichkeit zähle, sondern auch, dass sozialer Wohnungsraum geschaffen werden würde.

Vors. BG Credo wiederholt zum Verständnis, dass sich im Rat darauf geeinigt wurde in diesem Bereich einen Geschosswohnungsbau anzubieten. Von sechs verschiedenen Firmen, oder auch Personen, sei das Interesse an dem Geschosswohnungsbau bekundet worden. Bei einigen Firmen sei es so, dass sie nur an Teilbereichen Interesse gezeigt hätten und gar nicht an der Gesamtfläche.

RH Cordes bittet darum, die hiesigen Architekturbüros oder Bauträger bei den nächsten Projekten direkt anzuschreiben.

Herr Bruns merkt an, dass die Tatsache, dass Mehrgeschosswohnungsbau in den beiden Baugebieten zur Verfügung gestellt werden soll, hinreichend publiziert worden sei. Wer Interesse daran gehabt hätte, hätte sich bei uns melden können. Einige hätten von Vornherein gesagt, dass ein sozialer Wohnungsbau für sie nicht in Frage käme.

RF Berg äußert sich zustimmend zu dem Konzept. Sie hätte sich bei vier verschiedenen Rotenburger Maklern erkundigt, wie der Bedarf in Rotenburg sei. Alle Makler betonten unabhängig voneinander, dass der Bedarf an kleineren Wohnungen sehr hoch sei.

RH Pfau erkundigt sich, wie lange die Zweckbindung bei den Gebäuden vorläge.

Herr Bruns antwortet, dass die Zweckbindung, die von der Stadt verlangt würde bei zehn Jahren läge. Wenn jedoch Fördermittel vom Land in Anspruch genommen werden würden, dann beliefe sich die Zweckbindung auf zwanzig Jahre.

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

Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt, das Grundstück für Geschosswohnungsbau im Baugebiet „Brockeler Straße“ in gesamter Größe an die WOGÉ, Große Straße 49, Rotenburg, bzw. eine von ihr benannte natürliche oder juristische Person zu den vom Rat am 28.1.2014 beschlossenen Verkaufsbedingungen zu veräußern.

Die WOGÉ bzw. die benannte Person hat auf dem Grundstück mindestens 4 Gebäude mit insgesamt mindestens 40 Wohnungen (ca. 24 Dreizimmer und ca. 16 Zweizimmer) auf der Basis des von der WOGÉ vorgelegten Konzeptes zu errichten.

TOP 7 Benennung von 4 Planstraßen im Neubaugebiet Stockforthsweg

VorlNr.
0586/2011-2016

RH Martin schlägt für die SPD- Fraktion aufgrund der Nähe zu dem FFH- Gebiet folgende vier Straßennamen vor:

Planstraße A: An der Rodau
Planstraße B: Libellenweg
Planstraße C: Fischotterweg
Planstraße D: Eisvogelweg

Der Ausschuss für Planung und Hochbau empfiehlt bei drei Enthaltungen, dem Beschlussvorschlag von RH Martin zuzustimmen.

Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt

1. die Planstraße A Borkumer Straße
2. die Planstraße B Sylter Straße
3. die Planstraße C Usedomer Straße
4. die Planstraße D Rügener Straße

zu benennen. (Planstraßen siehe Lageplan)

TOP 8 Bebauungsplan Nr. 11 D - Gebiet zwischen Harburger Straße und Brandenburger Straße -, 2. Änderung (mit örtlichen Bauvorschriften); Beratungs und Beschluss über die Stellungen der öffentlichen Auslegung und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Satzungsbeschluss

VorlNr.
0587/2011-2016

StAR Bumann erläutert die Beschlussvorlage.

Vors. BG Credo verdeutlicht noch einmal, dass wenn der Bauherr sich nicht an die Absprachen hielte, dass man dann noch die Gelegenheit hätte, die Notbremse zu ziehen. Der Bauherr dürfte nur das bauen, was gewollt sei und was der Ausschuss bereit sei zuzulassen.

RH Radtke gibt zu bedenken, dass man von vornherein klare Festsetzungen treffen müsse, um zu einem späteren Zeitpunkt die Notbremse nicht ziehen zu müssen. Man solle festsetzen, dass der Rücksprung definitiv in Richtung Norden gemacht wird.

StAR Bumann erwidert, dass eine Dachterrasse in Richtung Norden keinen Sinn ergeben würde. Wenn die Dachterrasse auch nutzbar sein soll, dann müsse man sie in Richtung Süden bauen.

RH Radtke möchte wissen, wo die zwei Bäume auf der Begründung des Bebauungsplanes abgeblieben seien und wo die Ersatzflächen dafür geschaffen wurden.

StAR Bumann zeigt auf, dass diese Bäume schon vor zehn bis zwanzig Jahren entfernt worden seien und man aus den Unterlagen nicht mehr entnehmen könne, was genau mit diesen Bäumen geschehen sei.

RH Schaarschmidt merkt an, dass die Bevölkerungsdichte in diesem Bereich sehr hoch sei. Er schlägt vor, die Anzahl der Wohneinheiten zu reduzieren und eine Eingeschossigkeit mit Dach bauen zu lassen.

StAR Bumann betont, dass die Bevölkerungsdichte in den letzten 30 Jahren gesunken sei.

RF Berg erkundigt sich, ob man die Staffelung modifizieren könne und ausschließlich diese Möglichkeit der Staffelung festschreiben könne.

StAR Bumann erklärt, dass man mit Hilfe von textlichen Festsetzungen ein Staffelgeschoss festsetzen könne. Jedoch hätte das zur Folge, dass man die Festsetzung noch einmal aufnehmen müsse und erneut in das Verfahren gehen müsse. Das hieße wiederum eine Verzögerung des Verfahrens um drei Monate.

RF Berg fügt hinzu, dass es sicherlich sinnvoll sei, das Verfahren in diesem Stadium nicht zu unterbrechen. Sie gibt zu bedenken, dass eine Festsetzung für die Zukunft in Betracht gezogen werden könne.

RH Cordes weist darauf hin, dass die Abtreppe zu der falschen Seite vorgenommen werden würde. Seiner Meinung nach wäre es besser, die Abtreppe von den dreigeschossigen Häusern zu den Doppelhäusern zu machen. Demzufolge würde man eine Süd- West- Ausrichtung der Dachterrassen haben.

StAR Bumann sagt zu, dies zu prüfen.

Dipl.- Ing. Diercks betont noch einmal, dass man darauf achten müsse, was vorher möglich gewesen sei und was jetzt möglich sei. Es gäbe keine Verschlechterung für die Anwohner.

RH Hülsemann möchte wissen, wie die Ausschussmitglieder erfahren, ob die Pläne eingehalten werden.

StAR Bumann erklärt sich damit einverstanden, dass man explizit dieses Bauvorhaben öffentlich macht und in der nächsten Ausschusssitzung im November vorstellt.

Vors. BG Credo unterbricht die Sitzung um 16.29 Uhr. Die anwesenden Bürger können sich nun zum Thema äußern. Um 16.54 Uhr wird die Sitzung wieder aufgenommen.

BGM Eichinger verdeutlicht noch einmal, dass das was heute beschlossen werden soll, eine erhebliche Verbesserung für die Anwohner/innen darstelle und keinesfalls eine Verschlechterung.

Der Ausschuss für Planung und Hochbau empfiehlt bei einer Enthaltung, dem Beschlussvorschlag der Verwaltung zu folgen.

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 Nr. 0587/2011-2016).
2. Der Rat der Stadt beschließt den Bebauungsplan Nr. 11 D - Gebiet zwischen Harburger Straße und Brandenburger Straße -, 2. Änderung (mit örtlichen Bauvorschriften) gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung.

TOP 9 Bebauungsplan Nr. 19 B - Gebiet zwischen Pferdemarkt und Burgstraße -, 1. Änderung; Beratung und Beschluss über die Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Satzungsbeschluss

VorlNr.
0588/2011-2016

StAR Bumann erläutert die Beschlussvorlage.

Er fügt an, dass es zwei Möglichkeiten der Erschließung gäbe. Zum einen könne man über das Amtsgericht erschließen oder zum anderen über das städtische Grundstück. Es solle dann jedoch Ersatz für die fehlenden Stellplätze geschaffen werden und eine Baulast eingetragen werden.

RH Martin erkundigt sich, ob es berücksichtigt worden sei, dass das Grundstück bei Hochwasser sehr häufig unter Wasser stünde.

RH Cordes bittet darum, dass das Amt für Verkehr, Entsorgung und Umweltschutz die Angelegenheit prüft.

Vors. BG Credo erinnert daran, dass der Bauherr sich eine wasserrechtliche Genehmigung einholen müsse, welche er bei der unteren Wasserbehörde beantragen könne. Die untere Wasserbehörde sei in diesem Fall der Landkreis, der dem Antrag zustimmen müsse.

StAR Bumann erklärt, dass der Bauherr dafür sorgen müsse, dass das Wasser versickern könne. Erst wenn er nachweislich keine Versickerung sicherstellen kann, dann müsse er einen Kanalanschluss haben.

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

Beschlussvorschlag:

3. 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 Nr. 0588/2011-

2016).

4. Der Rat der Stadt beschließt den Bebauungsplan Nr. 19 B - Gebiet zwischen Pferdemarkt und Burgstraße -, 1. Änderung, gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung **vorbehaltlich der gesicherten Erschließung**.

TOP 10 24. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil A, Kernstadt (Nördlich der Otto-von-Guericke-Straße) und Bebauungsplan Nr. 98 - Nördlich der Otto-von-Guericke-Straße zwischen Rudolf-Diesel- und Nikolaus-Otto-Straße -; Beratung und Beschluss über die Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Feststellungs- und Satzungsbeschluss

VorlNr.
0589/2011-2016

StAR Bumann erläutert die Beschlussvorlage.

RH Radtke fragt, was die Entwässerungsprüfung der Rohre in den Wald ergeben hätte.

Dipl.- Ing. Diercks erläutert, dass es Oberflächenwasser sei, welches dort in dem Bereich anfielen. Es wurde ebenfalls geprüft, ob eine Verlegung in Betracht käme. Der Graben sei 50-70 cm tief und man könne auch dort das Wasser entsprechend umleiten.

RH Radtke bezieht sich auf den Flächennutzungsplan, in dem es hieße, dass der Bereich dort eine hohe Bedeutung für den Artenschutz hätte. Im Bebauungsplan stehe jedoch, dass das Gebiet eine geringe Bedeutung hätte. Er möchte wissen warum es unterschiedliche Angaben gäbe.

Dipl.- Ing. Diercks antwortet, dass er mehrfach mit dem Landkreis, dem Forstamt, der Landwirtschaftskammer, dem Förster und der Landbau- Außenstelle Prüfungen durchgeführt habe. Es sei alles was gefordert gewesen sei, geprüft worden. Selbst die geprüften Lärmwerte seien bei Weitem unterschritten worden. Zudem fügt er an, dass das Dreifache an Ausgleichsfläche gepflanzt werden würde.

RH Radtke erkundigt sich, wie groß die Waldfläche sei, die der Landkreis bereit wäre abzugeben und wo diese Fläche läge. Zudem möchte er wissen, welche Flächen genau untersucht worden seien.

Dipl.- Ing. Diercks zeigt die genannten Flächen auf der Karte.

RH Radtke fragt, wie die Berechnung der Ausgleichsflächen zustande käme.

Dipl.- Ing. Diercks merkt an, dass es sich um Berechnungen aus dem Umweltbericht handle und diese mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt seien.

RH Radtke gibt zu bedenken, dass der Landkreis gesagt hätte, dass das Verfahren formal nicht korrekt gelaufen sei, da die Veröffentlichung nicht mit der Hauptsatzung übergestimmt hätte. Er fragt nach, wann die Hauptsatzung geändert werden würde.

StAR Bumann erklärt, dass die Hauptsatzung bereits letztes Jahr geändert worden sei.

RF Bassen möchte wissen, ob sich das Verkehrsaufkommen in der Siedlung erhöhen wird.

Dipl.- Ing. Diercks erklärt, dass das Ziel sei, das Verkehrsaufkommen zu reduzieren und nicht noch weiter zu steigern.

Vors. BG Credo unterbricht die Sitzung um 17.26 Uhr. Die anwesenden Bürger können sich nun zum Thema äußern. Um 17.41 Uhr wird die Sitzung wieder aufgenommen.

Der Ausschuss für Planung und Hochbau empfiehlt bei einer Enthaltung, dem Beschlussvorschlag der Verwaltung zu folgen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt erhebt die Vorschläge des Bürgermeisters zu den eingegangenen Stellungnahmen zum Beschluss (s. Vorlage 0589/2011-2016). Der Rat bestätigt den Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 17.06.2014 (s. Vorlage 0462/2011-2016) zu den eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.
2. Der Rat der Stadt beschließt die 24. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil A, Kernstadt (Nördlich der Otto-von-Guericke-Straße) gemäß § 10 BauGB und die Begründung.
3. Der Rat der Stadt beschließt den Bebauungsplan Nr. 98 - Nördlich der Otto-von-Guericke-Straße zwischen Rudolf-Diesel- und Nikolaus-Otto-Straße - gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung.

TOP 11 **Bebauungsplan Nr. 94 - Gewerbegebiet Soltauer Straße süd-östlich Hof Königskamp -; Beratung und Beschluss über die Stellungnahmen der erneuten öffentlichen Auslegung und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Satzungsbeschluss**

VorlNr.
0613/2011-2016

Dipl.- Ing. Diercks antwortet auf die Frage des RH Radtke, ob e seine Verzögerung durch die Fledermausfunde gegeben hätte, mit einem Nein.

RH Schenckenberg bestätigt, dass es eine Umsiedlung der Fledermäuse gegeben hätte.

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

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat erhebt die Vorschläge des Bürgermeisters zu den eingegangenen Stellungnahmen zur erneuten öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Beschluss (s. Vorlage Nr. 0613/2011-2016).
2. Der Rat der Stadt beschließt den Bebauungsplan Nr. 94 – Gewerbegebiet Soltauer Straße südöstlich Hof Königskamp – gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung.

TOP 12 27. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil A, Kernstadt (Tierheim Soltauer Straße) und Bebauungsplan Nr. 105 - Tierheim Soltauer Straße -; Aufstellungsbeschluss, Zustimmung zu den Planentwürfen und Beschluss zur öffentlichen Auslegung

VorlNr.
0615/2011-2016

StAR Bumann erläutert die Beschlussvorlage.

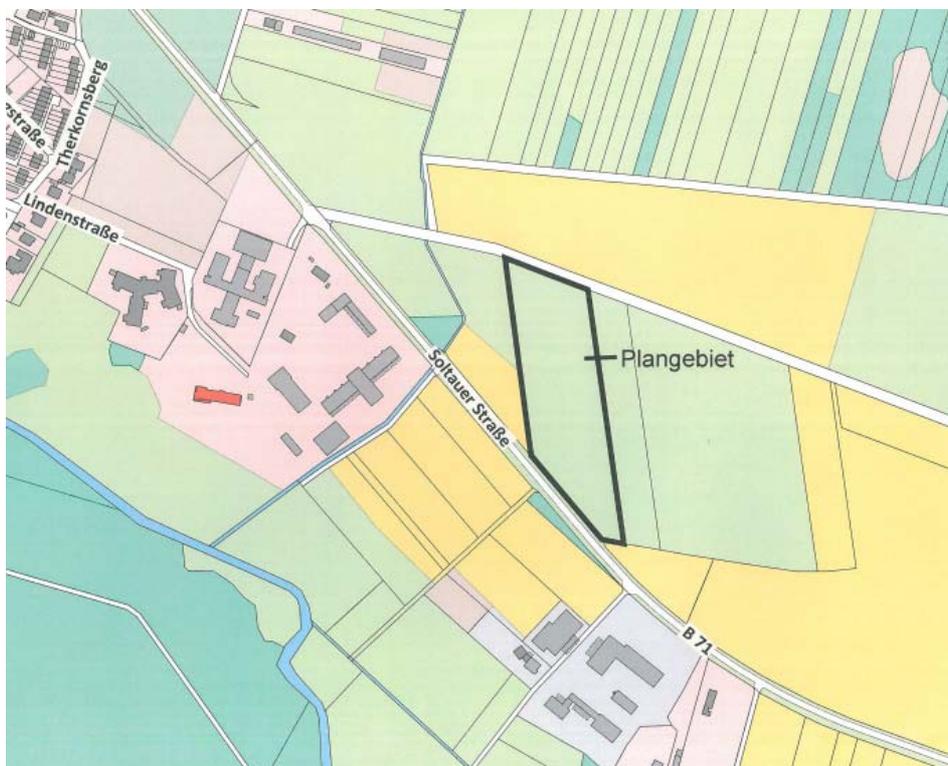
RH Cordes begrüße, dass ein Standort gefunden worden sei. Er erkundigt sich, ob die Gegenstimmen der Anlieger, wie beispielsweise der Jägerschaft, ausgeräumt seien.

BGM Eichinger teilt mit, dass es die ersten Bedenken gegeben hätte, man jedoch auch Rückgrat bei zukünftigen Entscheidungen haben müsse. Dies sei in der Vergangenheit nicht immer der Fall gewesen.

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

Beschlussvorschlag:

1. Der Verwaltungsausschuss beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 27. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil A, Kernstadt (Tierheim und Tierfriedhof Soltauer Straße) und des Bebauungsplanes Nr. 105 – Tierheim und Tierfriedhof Soltauer Straße -. Das Plangebiet ist nachfolgend dargestellt.
2. Der Verwaltungsausschuss stimmt den Planentwürfen der 27. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil A, Kernstadt (Tierheim und Tierfriedhof Soltauer Straße) und des Bebauungsplanes Nr. 105 – Tierheim und Tierfriedhof Soltauer Straße – zu und beschließt, die Planentwürfe und die Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.



TOP 13.1 Architekturbüros

BGM Eichinger möchte vom RH Cordes gern wissen, für welche Architekten er spreche.

RH Cordes erklärt, dass er sich vierteljährlich mit folgenden Architekturbüros treffe:
Rathjen u. Maaß, Brigitte Haase, Röndigs, Kläner + Ribke + Partner, Werner Holzer und Ell-
wanger + Menzel.

gez. Vorsitzende/r

gez. Bürgermeister

gez. Protokollführer/in

Die Vorlagen sind Bestandteil der Niederschrift.