

**Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Ausschusses für Planung und Hochbau
vom 20.07.2015**

Beginn: 15:15 Uhr

Ende: 17:06 Uhr

Anwesend sind:

Entschuldigt fehlen:

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

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

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

Die vorgeschlagene Tagesordnung wird unverändert einstimmig angenommen.

TOP 3 Genehmigung der Niederschrift vom 15.06.2015 VorlNr.

Die Niederschrift der letzten Sitzung des Ausschusses für Planung und Hochbau vom 15.06.2015 wird bei 2 Enthaltungen einstimmig genehmigt.

TOP 4 Hausgrundstück Hemphöfen 2a; Vorstellung der vorliegenden Konzepte durch die Investoren und Beschluss über den Verkauf VorlNr.
0870/2011-2016

StOAR Bumann schildert eingehend, dass das mit der Einladung verteilte zweite Angebot von den Herren Kuhlmann und Plaschke zurückgezogen wurde und daher heute nur das Konzept der WOGÉ vorgestellt wird.

Herr Behrens von der WOGÉ stellt sein Konzept anhand verschiedener Pläne und Ansichten dar. Er veranschaulicht, dass sämtliche Bedingungen der Ausschreibung erfüllt wurden. Von den insgesamt 10 geplanten Wohnungen (jeweils 4 im EG und OG sowie 2 weitere im DG) sind 9 barrierefrei und 1 Wohnung im EG behindertengerecht. Da die Vorgabe von mindes-

tens 8 Wohneinheiten erfüllt ist, sollen im Dachgeschoss zwei größere Wohnungen von jeweils ca. 75m² entstehen.

Herr Behrens zeigt eine jeweils zweigeschossige Variante mit Satteldach und alternativ mit Staffelgeschoss. Er erklärt, dass er den Bau des Staffelgeschosses bevorzugen würde, da dies zeitgemäß ist und sich in direkter Nachbarschaft zur Schule gut ins Stadt- bzw. Straßenbild einfügt. Es ließe sich auch die Variante mit dem Satteldach verwirklichen, wenn dies von den Gremien gewünscht wird. Diese Entscheidung würde jedoch im Gegensatz zu der Variante mit Staffel eine höhere Firsthöhe mit sich bringen.

Abschließend schildert Herr Behrens, dass bei baldigem Baubeginn bereits im Herbst 2016 mit der Fertigstellung zu rechnen wäre.

RH Uetzmann bemängelt, dass nur eine Wohnung behindertengerecht geplant sei und stellt zur Diskussion, ob nicht noch eine weitere Wohnung behindertengerecht ausgebaut werden sollte. Frau Nadermann gibt zu Bedenken, dass alle Kriterien der Ausschreibung erfüllt seien und daher keine weiteren nachträglichen Bedingungen gestellt werden sollten.

Der Vorsitzende Credo schlägt nach verschiedenen Wortbeiträgen aus den Reihen der Ausschussmitglieder und den Entgegnungen durch Herrn Behrens den Kompromiss vor, eine zweite behindertengerechte Wohnung einzuplanen und im Gegenzug dafür von Seiten des Ausschusses das vom Investor bevorzugte Staffelgeschoss zu befürworten.

Obwohl die Vorgaben der Ausschreibung mit der aktuellen Planung erfüllt sind, erklärt sich Herr Behrens mit diesem Vorschlag einverstanden.

Der Ausschuss für Planung und Hochbau empfiehlt einstimmig den Beschlussvorschlag der Verwaltung mit folgender Änderung: Zur Ausführung kommen soll die Variante mit dem Staffelgeschoss und 2 behindertengerechten Wohnungen. Im Dachgeschoss sollen 2 Wohnungen in der Größe von je ca. 75m² geschaffen werden.

Nach der Abstimmung meldete sich der Anlieger Thomas Schneider zu Wort und brachte sein Bedauern zum Ausdruck, dass ihm keine Möglichkeit eingeräumt wurde, sich vor der Beschlussfassung zum Thema zu äußern. Aus seiner Sicht würde in Hinblick auf die Gebäude der gegenüberliegenden Straßenseite nur ein Satteldach in Frage kommen. Ohne eine Antwort abzuwarten verließ Herr Schneider um 15:53h die Sitzung.

Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss beschließt, das Grundstück Hemphöfen 2a an die WOGÉ Wohn und Gewerbebau GmbH - bzw. eine von ihr benannte natürliche oder juristische Person - zu den vom Rat am 29.4.2015 beschlossenen Verkaufsbedingungen zu veräußern. Zur Ausführung kommen soll die Variante mit dem Staffelgeschoss und 2 behindertengerechten Wohnungen. Im Dachgeschoss sollen 2 Wohnungen in der Größe von je ca. 75m² geschaffen werden.

TOP 5 Entwicklung der Innenstadt - Vorstellung einer Bebauungsstudie für Goethestraße 9 und 11

VorlNr.
0901/2011-2016

StOAR Bumann stellt die Planungen der Investoren Kuhlmann und Plaschke für die Gebäude "Goethestraße 9 und 11" vor. Für die Umsetzung des Vorhabens ist eine Bebauungsplanänderung notwendig, in der die Baugrenze auf dem Grundstück weiter nach hinten in Richtung „Große Straße“ verschoben und die zulässige Geschossigkeit von 2 auf 3 geändert werden müsste. Er betont, dass die Stadt mit den Vorstellungen der Investoren übereinstimmt, da die Änderung des Bebauungsplans eine Nachverdichtung der Innenstadt im Sinne des Baugesetzbuches zur Folge hat und die Planungen städtebaulich vertretbar sind.

Von Seiten des Ausschusses werden die Verkehrssituation sowie die Höhe der geplanten Gebäude in Frage gestellt. Herr Kuhlmann erklärt, dass die Einfahrt durch einen Torbogen von der Goethestraße geplant sei, um die im Bebauungsplan festgesetzte geschlossene Bauweise zu erfüllen. Die Ausfahrt soll über die Steinbeißergasse erfolgen. Auf dem Grundstück ist eine Tiefgarage vorgesehen. Die Höhe der Gebäude wird aufgrund der durchgehend dichten vorhandenen Bebauung an der Straßenfront nicht auffallen, da das Grundstück aus der Goethestraße nicht einsehbar ist. Auch aus der Großen Straße werden die Gebäude aufgrund der Entfernung und den zwischenliegenden Gebäuden nicht zu sehen sein.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung und Hochbau nimmt Kenntnis von den Planungsabsichten und beschließt, auf Basis der vorgestellten Variante, den Bebauungsplan Nr. 31 „Zwischen Stadtstreek und Kirchstraße“ in einem Teilbereich zu ändern.

TOP 6	Bebauungsplan Nr. 55B I - Glockengießerstraße Ost - 4. Änderung; Aufstellungsbeschluss, Zustimmung zum Planentwurf und Beschluss zur öffentlichen Auslegung	VorlNr. 0804/2011-2016
--------------	--	---------------------------

StOAR Bumann erklärt einleitend, dass die ursprüngliche Planung, einen Bebauungsplan für den gesamten Bereich zwischen Nödenstraße, Große Straße und Glockengießerstraße aufzustellen nicht möglich sei, da es durch anhaltende Gespräche zwischen dem neuen Eigentümer des Postgebäudes und den dort Betroffenen zu Zeitverzögerungen kommt, so dass vorerst nur für einen Teilbereich der Fläche eine Bebauungsplanänderung durchgeführt werden kann.

StOAR Bumann stellt den Entwurf der Bebauungsplanänderung mit den seinerzeit im Ausschuss getroffenen Entscheidungen vor. Im Norden an der Glockengießerstraße ist eine Dreigeschossigkeit und im mittleren Bereich eine Zweigeschossigkeit zulässig. Das geplante Gebäude an der Glockengießerstraße wird visualisiert. Optisch wirkt dieses Gebäude zweigeschossig, rechnerisch ist es jedoch dreigeschossig. Diese Bauweise soll noch als Vorgabe in die Bebauungsplanänderung aufgenommen werden, um die Höhe des Gebäudes städtebaulich vertretbar festzuhalten. Die Festsetzungen lauten dann: Satteldach mit einer Traufhöhe von 7,50m und einer Firsthöhe von 13m.

Der Ausschuss für Planung und Hochbau empfiehlt einstimmig, **unter Berücksichtigung der noch zu ergänzenden o.g. Festsetzungen**, dem Beschlussvorschlag der Verwaltung zu folgen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Verwaltungsausschuss beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, den Bebauungsplan Nr. 55B I – Glockengießerstraße Ost – 4. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufzustellen. Das Plangebiet ist nachfolgend dargestellt.
2. Der Verwaltungsausschuss stimmt dem Planentwurf zum Bebauungsplan Nr. 55B I-Glockengießerstraße Ost – 4. Änderung zu und beschließt, den Planentwurf und die Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

TOP 7	Bebauungsplan Nr. 70 - Siedlung Luhne - 1. Änderung (mit	VorlNr.
--------------	---	---------

StOAR Bumann erläutert den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 70, bei dem der Streifen entlang des Luhner Weges zum damaligen Zeitpunkt wegen immissionsschutzrechtlicher Bedenken nicht als Baufläche ausgewiesen wurde. Von Seiten der Anlieger sind nun vermehrt Anfragen zur Nachverdichtung gestellt worden. Daraufhin wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die im Ergebnis eine Bebauung mit geeigneten immissionsschutzrechtlichen Maßnahmen ermöglicht. Eine Umfrage der betroffenen Anlieger hat ergeben, dass sich der Großteil für eine Änderung des Bebauungsplans ausspricht.

StOAR Bumann stellt den Entwurf der Änderung vor. Aus Gründen der Sicherheit wurde von Seiten des Landkreises empfohlen, keine Zufahrten vom Luhner Weg zuzulassen. Der Ausschuss spricht sich jedoch dafür aus, den Bereich nördlich der Zufahrt des Mulmshorner Weges von dieser Regelung auszunehmen.

Der Vorsitzende Credo unterbricht von 16:44h die Sitzung für die Fragen eines Anwohners des Borcheler Weges zur Erschließung seines Grundstücks.

Der Ausschuss für Planung und Hochbau empfiehlt einstimmig, **unter Berücksichtigung der geänderten Festsetzung der zulässigen Zufahrt über den Luhner Weg nördlich der Einfahrt des Mulmshorner Weges**, dem Beschlussvorschlag der Verwaltung zu folgen.

Nachträgliche Anmerkung im Protokoll:

Die Bezeichnung des Bebauungsplanes Nr. 70 – Siedlung Luhne – 1. Änderung wird aus formellen Gründen in Bebauungsplan Nr. 107 – nordöstlich Luhner Weg – geändert. Mit Ausnahme der geforderten Zufahrtsregelung bleibt der Inhalt unverändert bestehen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Verwaltungsausschuss beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 70 – Siedlung Luhne – 1. Änderung (mit örtlichen Bauvorschriften) als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen. Das Plangebiet ist nachfolgend dargestellt.
2. Der Verwaltungsausschuss stimmt dem Planentwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 70 – Siedlung Luhne – (mit örtlichen Bauvorschriften) zu und beschließt, den Planentwurf und die Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

TOP 8 **Bebauungsplan Nr. 14B - Gebiet südlich Moorkamp/Knickchaussee - 1. Änderung; Aufstellungsbeschluss, Zustimmung zum Planentwurf und Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

VorlNr.
0866/2011-2016

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

Beschlussvorschlag:

1. Der Verwaltungsausschuss beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, den Bebauungsplan Nr. 14B – Gebiet südlich Moorkamp/Knickchaussee – 1. Änderung, als Bau-

ungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufzustellen. Das Plangebiet ist nachfolgend dargestellt.

2. Der Verwaltungsausschuss stimmt dem Planentwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14B – Gebiet südlich Moorkamp/Knickchaussee – zu und beschließt, den Planentwurf und die Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

TOP 9 Kommunales Förderprogramm zur Stärkung der Innenentwicklung; Ratsantrag Bündnis 90/Die Grünen vom 15.05.2015

VorlNr.
0869/2011-2016

StOAR Bumann informiert über das Förderprogramm der Samtgemeinde Barnstorf und vergleicht das dort aufgestellte Baulückenkataster mit den Rotenburger Verhältnissen. Im Gegensatz zum Rotenburger Baulückenkataster wurden in Barnstorf nur Grundstücke mit verkaufswilligen Eigentümern eingetragen. Potenzielle Käufer wurden dann mit einem Zinszuschuss unterstützt.

Die derzeitigen Voraussetzungen in Rotenburg bieten keine Möglichkeit, ein solches Förderprogramm durchzuführen. In der Regel handelt es sich um Grundstücke, die nur für eine Hinterlandbebauung zur Verfügung stehen würden. Diese Grundstückseigentümer sind jedoch meistens nicht verkaufswillig bzw. die Grundstücke werden für eigene Zwecke vorgehalten. Somit sind die Mehrzahl der Baulücken keine echten Lücken, die einer Bebauung zugeführt werden könnten. Die Förderung eines Käufers wäre somit sinnlos. In Rotenburg müssten vielmehr die derzeitigen Eigentümer gefördert werden, um Baulücken schließen zu können. Bei den derzeit niedrigen Zinssätzen wäre jedoch auch ein Zinsmodell kein Anreiz, um noch freistehende Grundstücke (oftmals Gärten) einer Veräußerung zuzuführen.

RH Radtke zieht auf Nachfrage des Vorsitzenden Credo, ob eine Abstimmung durchgeführt werden soll, seinen Ratsantrag zurück.

TOP 10 Mitteilungen der Verwaltung und Anfragen der Ausschussmitglieder

VorlNr.

TOP 10.1 Termin Planungsausschuss

VorlNr.

StOAR Bumann teilt mit, dass für die nächste Sitzung des Planungsausschusses der 12.10.2015 vorgesehen ist.

TOP 10.2 Besichtigung Kindertagesstätten

VorlNr.

RH Dr. Rinck erkundigt sich bezüglich des anstehenden Termins am 22.07.2015 zur Besichtigung der Kindertagesstätten, ob die geplanten Investitionen für die Kindertagesstätte Lönsweg weiterhin für das Jahr 2017 vorgesehen ist oder ob diese vorgezogen werden soll. Die 1. Stadträtin Nadermann verneint dies. Es bleibt bei der ursprünglichen Planung.

Nachträgliche Anmerkung im Protokoll:

Der Neubau soll mit Beginn des Kindergartenjahres 2017/2018 fertiggestellt sein.

gez. Vorsitzende/r

gez. Bürgermeister

gez. Protokollführer/in

Die Vorlagen sind Bestandteil der Niederschrift.