

**Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Ausschusses für Planung und Hochbau
vom 21.03.2016**

Beginn: 15:15 Uhr

Ende: 17:48 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 stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest.

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

Der Vorsitzende informiert, dass die Tagesordnung um den Punkt 3.1 „Wahl eines stellvertretenden Ausschussvorsitzenden“ erweitert werden müsse. Die Änderung wird einstimmig angenommen.

TOP 3 Genehmigung der Niederschrift vom 11.01.2016 VorlNr.

Das Protokoll zur letzten Sitzung des Ausschusses für Hochbau und Planung vom 11.01.2016 wird einstimmig genehmigt.

TOP 3.1 Wahl eines stellvertretenden Ausschussvorsitzenden VorlNr.

Neuer Tagesordnungspunkt 3a:

RF Bassen schlägt RH Hermann Martin als stellvertretenden Vorsitzenden vor, der dieses Amt bereits in den vergangenen Wochen bekleidet hat. RH Martin wird einstimmig gewählt und nimmt das Amt an.

TOP 4 Bebauungsplan Nr. 42C - Hohenesch-westlicher Rand -; Beratung und Beschluss über die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beschluss zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen

VorlNr.
0917/2011-2016

Bürgermeister Weber berichtet einleitend über die Notwendigkeit der Ausweisung von neuen Gewerbeflächen. StOAR Bumann berichtet über die zwischenzeitlich vorgenommenen inhaltlichen Änderungen des ursprünglich vorgestellten Planentwurfs aus 08/2015:

- Die Verkehrsuntersuchung hat ergeben, dass der Ausbau der westlich gelegenen Straße ins Gewerbegebiet mit Anbindung an die B75 zu einem Grundstückspreis von 25,50 Euro pro m² geführt hätte. Ein marktfähiger Preis von ca. 19,20 Euro pro m² sei demnach nur möglich, wenn die Zufahrt ausschließlich durch die Weiterführung der Trinidadstraße erfolge, die dann in einem Wendehammer ende.
- Die Rollbahn solle wie im benachbarten Plangebiet 42B als Grünfläche im städtischen Eigentum weitergeführt werden, um die mögliche öffentliche Anbindung der Grundstücke an den Flughafen zu sichern.
- Die zulässige Dezibel-Zahl wurde aufgrund eines vorliegenden Immissionschutzgutachtens aus dem Jahre 2001 von 70/55 auf 75/63 geändert. Der Bereich wurde seinerzeit bereits mit bewertet. Die gesetzlichen Rahmen und Grenzwerte sind gleich geblieben, so dass diese Werte übernommen werden können.

Der Vorsitzende Credo bittet um Erläuterung, wer die Flächen in diesem Gebiet kaufen könne bzw. welches Gewerbe zulässig sei. StOAR Bumann legt dar, dass Handelsbetriebe, die an Endverbraucher verkaufen, unzulässig seien. Ausgenommen hiervon seien Handelsbetriebe für Fahrzeuge, Fahrzeugteile, Fahrzeugreifen sowie Kraft- und Schmierstoffe. Der Einzelhandel mit Waren in einem Fertigungsbetrieb sei bis zu einer festgelegten Größe der Verkaufsfläche zulässig.

RH Eichhorn erkundigt sich, ob auf die Weiterführung des möglichen Anschlussgleises absichtlich verzichtet wurde. Dies wird von StOAR Bumann bestätigt. Der Bedarf sei auf diesen relativ kleinen Grundstücken nicht gegeben und ein Ausbau würde Aufwendungen in Millionenhöhe mit sich bringen, die nicht im Verhältnis zwischen Aufwand und Nutzen stehen. In den vergangenen zwei Jahrzehnten hat kein Gewerbetreibender aus diesem Gebiet die Bahnlinie in Anspruch nehmen wollen. Ein Ausbau sei nach heutigen Erkenntnissen nicht mehr sinnvoll.

Der Ausschuss für Planung und Hochbau empfiehlt einstimmig folgenden **Beschlussvorschlag**:

1. Der Verwaltungsausschuss erhebt die Vorschläge des Bürgermeisters zu den eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Anhörung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Beschluss (s. Vorlage Nr. 0917/2011-2016).
2. Der Verwaltungsausschuss beschließt, den Bebauungsplan Nr. 42C – Hohenesch – westlicher Rand – mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

TOP 5 Bebauungsplan Nr. 4B - Fachmarktzentrum Wümmepark -

VorlNr.

Bürgermeister Weber führt einleitend die Entstehung der Planänderung und dessen Zielsetzung aus. Ausschlaggebend für das Änderungsverfahren war die Anfrage des Betreibers des Fachmarktzentrams Wümmepark. Während der Zeit der öffentlichen Auslegung seien Bedenken der IG CityMarketing vorgebracht worden. Nach einem klärenden Gesprächen wurden einige Formulierungen geändert, so dass dies nun zu mehr Klarheit und Sicherheit führe.

Die von der Stadt beauftragte Planerin Frau Oesterling von MOR Architekten erklärt nochmals die Ausgangslage und den Planungsanlass. Leerstehende Ladenflächen seien durch ihre geringe Verkaufsfläche mit den derzeitigen Sortimentsregelungen nur schwer vermietbar. Durch die Dauerleerstände entstehe ein städtebauliches Erfordernis zur Änderung. Es erfolge keine flächenmäßige Erweiterung. Nur die textlichen Festsetzungen würden in folgenden Punkten geändert:

1.1 Punkt p wird neu eingefügt

1.2 Die Änderung der Obergrenze der Verkaufsfläche auf 300qm sowie die allgemeine Zulässigkeit von Dienstleistungsbetrieben, die nicht innenstadtrelevant sind

1.5 neue Ausnahmeregelung für untergeordnete Flächen (7% der Gesamtverkaufsfläche):
Einzelfallprüfung durch die Stadt Rotenburg (Wümme)

Durch die Ausnahmeregelung sei es künftig möglich, bei einem eventuellen Sortimentswechsel auf eine aufwendige Bebauungsplanänderung zu verzichten. Frau Oesterling betont, dass es sich hierbei nicht um eine Öffnungsklausel handele, sondern lediglich die Einräumung eines diskutierten Ausnahmefalls möglich gemacht werde. Und dies auch nur für 7% (ca. 600 qm) der Gesamtverkaufsfläche.

Die Änderungen werden diskutiert. RH Holsten weist darauf hin, dass das Ziel der letzten Ausschusssitzung war, eine Einigung mit der IG CityMarketing herbei zu führen und bittet daher um eine Sitzungsunterbrechung.

Um 16:18h unterbricht der Vorsitzende Credo die Sitzung zur Stellungnahme der IG CityMarketing. Frau Gewiehs erklärt, dass die Formulierung „untergeordnete Fläche“ mit der ursprünglichen Angabe 10% der Gesamtverkaufsfläche eine Flächengröße von 900qm bedeutet hätte. Der neue Vorschlag von städtischer Seite sei nun 7%, was immer noch eine Fläche von bis zu 600qm bedeute. Diese Fläche müsse seitens der IG CityMarketing kleiner definiert werden. Frau Gewiehs fordert eine Nachbesserung der Flächengröße auf 300 qm. Zudem solle für die Zulassung einer Ausnahmeregelung nicht nur eine positive Stellungnahme der Stadt, sondern zumindest auch ein politischer Beschluss erforderlich sein.

Die Sitzung wird um 16:35h wieder aufgenommen.

Um Einigkeit zu erzielen, schlägt der Bürgermeister vor, die Klausel mit der Definition der untergeordneten Fläche auf 300qm zu ändern und für die Ausnahmeregelung bezüglich der Veränderung des Sortiments die Voraussetzung eines politischen Beschluss mit in die Änderung aufzunehmen.

RH Moor bittet darum, den Tagesordnungspunkt für eine weitere Beratung in den Fraktionen zu vertagen. StOAR Bumann weist darauf hin, dass seit der vergangenen Sitzung mit der Empfehlung zur öffentlichen Auslegung keine neuen Fakten hinzugekommen sind. Lediglich die Flächengröße für Punkt 1.5 sei jetzt noch strittig.

Der Vorsitzende Credo lässt über die Verschiebung des Tagesordnungspunktes abstimmen. Die Vertagung wird einstimmig abgelehnt.

Bürgermeister Weber hält nochmals zusammenfassend fest, dass für den Satzungsbeschluss die Begründung dahingehend geändert werden müsse, dass nur eine Verkaufsfläche von einer Größe bis zu 300qm als untergeordnet eingestuft wird und für die Zulassung einer Ausnahmeregelung neben der positiven Stellungnahme der Verwaltung und öffentlicher Gremien zusätzlich ein politischer Beschluss erforderlich ist.

Der Ausschuss für Planung und Hochbau empfiehlt unter der Voraussetzung, dass die besprochenen Änderungen in die Satzung und Begründung eingepflegt werden folgenden **Beschlussvorschlag**:

3. Der Rat der Stadt erhebt die Vorschläge des Bürgermeisters zu den eingegangenen Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Beschluss (s. Vorlage Nr. 1023/2011-2016).
4. Der Rat der Stadt beschließt den Bebauungsplan Nr. 4B – Fachmarktzentrum Wümmepark – Waldweg 1-5 – 2. Änderung gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung.

TOP 6	Bebauungsplan Nr. 14B - Südlich Moorkamp/Knickchaussee - 1. Änderung; Beratung und Beschluss über die Stellungnahmen der erneuten öffentlichen Auslegung und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Satzungsbeschluss	VorlNr. 1024/2011-2016
--------------	--	---------------------------

Der Bürgermeister fasst die Entstehung des Bebauungsplans und den bisherigen Verfahrensablauf zusammen.

Der Ausschuss für Planung und Hochbau empfiehlt einstimmig folgenden Beschlussvorschlag:

5. Der Rat der Stadt erhebt die Vorschläge des Bürgermeisters zu den eingegangenen Stellungnahmen der erneuten öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Beschluss (s. Vorlage Nr. 1024/2011-2016).
6. Der Rat der Stadt beschließt den Bebauungsplan Nr. 14B – Südlich Moorkamp/Knickchaussee – 1. Änderung gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung.

TOP 7	Bebauungsplan Nr. 100 - Östlich der Knickchaussee zwischen Vorm Lintel und Am Linteler Feld - 1. Änderung; Beratung und Beschluss über die Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher	VorlNr. 1025/2011-2016
--------------	--	---------------------------

Belange und Satzungsbeschluss

Bürgermeister Weber gibt einen Rückblick in die Entstehung des Bebauungsplanverfahrens. Wegen der eingegangenen Einwände von 22 Nachbarn im Rahmen der öffentlichen Auslegung fand am 15.03.2016 eine Anliegerversammlung im Rathaus statt. Der Bürgermeister berichtet von dieser Zusammenkunft und den Bedenken der Anwohner/innen. Die Wünsche und Anregungen seien größtenteils leider nicht umsetzbar. StOAR Bumann führt die einzelnen Bedenken aus.

- Abstände zur Wohnbebauung

Zwischen dem geplanten Bürogebäude und der nächsten Wohnbebauung befinden sich eine Baumreihe, die Straße „Knickchaussee“ sowie ein Regenrückhaltebecken. Diese 35m Abstand zum nächsten Wohnhaus seien, gerade im direkten Vergleich zu den Abständen im Bebauungsplan 14B mit nur 6m zum benachbarten Wohnhaus groß. Weiterhin sei zu berücksichtigen, dass das Gebäude von der Straße zurückgesetzt und auch das Staffelgeschoss nochmals nach hinten versetzt gebaut werden soll. Es handele sich hierbei um eine anliegerverträgliche Planung, die durch Pläne und Skizzen veranschaulicht wird.

- Absenkung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 auf 0,3/ 0,4

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan enthält bereits die Festsetzung 0,6. Hierfür habe der Eigentümer seinerzeit entsprechend hohe Erschließungsbeiträge für die Straße gezahlt. Die Herabsetzung der Grundflächenzahl hätte eine Schadensersatzpflicht für die Stadt zur Folge. Tatsächlich nimmt der Bauherr mit den derzeitigen Planungen nur eine Grundflächenzahl von 0,1 in Anspruch. Seitens der Anwohner/innen wurde die Abgabe einer Verzichtserklärung des Eigentümers hinsichtlich späterer Bauvorhaben vorgeschlagen. Es bestehe für den Bauherrn jedoch ein öffentlich-rechtlicher Anspruch, der nicht mit einem privatrechtlichen Vertrag ausgeschlossen werden dürfe.

- Maximale Firsthöhe reduzieren

Da es selbst im benachbarten Baugebiet möglich sei, Wohnhäuser mit einer Firsthöhe von bis zu 12m (2 Vollgeschosse plus Staffel) zu errichten, gibt es für eine solche Änderung keinen Anlass. Das Objekt wird auch nicht mehr befürchtete Sonneneinbußen mit sich bringen, als die vor dem Gebäude stehenden Bäume, die bereits jetzt höher sind als der geplante Bürokomplex.

- Alternative Standorte

Es wurden alternative Standorte geprüft (siehe auch ursprüngliche Planung Ecke Moorcamp/Knickchaussee sowie weitere Möglichkeiten), die sich jedoch allesamt als nicht geeigneter erwiesen haben.

- Erhalt des Baumbestandes

Es handelt sich um städtische Bäume auf öffentlichem Grund. Der derzeitige Baumbestand werde erhalten bleiben, was auch im Interesse des Gartenbaubetriebs liege.

RH Eichhorn erkundigt sich, ob es nicht möglich sei, dass Gebäude weiter nach hinten zu versetzen und dafür die rückwärtigen Parkplätze nach vorne zu verlegen. Bürgermeister Weber erklärt hierzu, dass die Entscheidung, die Parkplätze hinter das Gebäude zu platzieren überdacht erfolgte, um sowohl das Stadtbild zu wahren, als auch die von den Fahrzeugen ausgehenden Immissionen einzudämmen.

Der Vorsitzende Credo unterbricht die Sitzung um 17:42h für die anwesenden Anlieger/innen. Es gibt jedoch keine Wortmeldungen aus den Reihen der Gäste.

Der Ausschuss für Planung und Hochbau empfiehlt einstimmig folgenden **Beschlussvorschlag**:

7. Der Rat der Stadt erhebt die Vorschläge des Bürgermeisters zu den eingegangenen Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Beschluss (s. Vorlage Nr. 1025/2011-2016).
8. Der Rat der Stadt beschließt den Bebauungsplan Nr. 100 – Östlich der Knickchaussee zwischen Vorm Lintel und Am Linteler Feld – 1. Änderung gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung.

TOP 8 Bebauungsplan Nr. 12 von Unterstedt - Hesterkamp-Ost - 1. Änderung; Beratung und Beschluss über die Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Satzungsbeschluss VorlNr.
1026/2011-2016

StOAR Bumann führt die Entstehung der Planänderung aus. Die relativ klein geschnittenen Grundstücke erschweren mit der Grundflächenzahl von 0,2 den Bau von Bungalows. Er geht auf die Stellungnahme des Landkreises und die städtische Abwägung ein und gibt bekannt, dass der Ortsrat den Satzungsbeschluss empfohlen hat.

Der Ausschuss für Planung und Hochbau empfiehlt einstimmig folgenden **Beschlussvorschlag**:

9. Der Rat der Stadt erhebt die Vorschläge des Bürgermeisters zu den eingegangenen Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Beschluss (s. Vorlage Nr. 1026/2011-2016).
10. Der Rat der Stadt beschließt den Bebauungsplan Nr. 12 von Unterstedt – Hesterkamp-Ost – 1. Änderung gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung.

TOP 9 Mitteilungen der Verwaltung und Anfragen der Ausschussmitglieder VorlNr.

Es gibt keine Mitteilungen der Verwaltung.

RH von Hoyningen-Huene erkundigt sich, was auf der Fläche am Rathausparkplatz, die gerade geebnet wird, gebaut werden soll. StOAR Bumann antwortet, dass dort im Auftrag des Steuerbüros Deutschmann Parkplätze entstehen, dessen Büroerweiterung den Nachweis weiterer Stellplätze erforderlich macht. Die Baumaßnahme sei plankonform.

gez. Vorsitzende/r

gez. Bürgermeister

gez. Protokollführer/in

Die Vorlagen sind Bestandteil der Niederschrift.