

**Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Ausschusses für Planung und Hochbau
vom 22.08.2016**

Beginn: 15:15 Uhr

Ende: 17:58 Uhr

Anwesend sind:

Entschuldigt fehlen:

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

Vorsitzender Credo eröffnet die Sitzung, begrüßt die Teilnehmer/innen und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest.

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

An der Tagesordnung ergeben sich keine Änderungen.

TOP 3 Genehmigung der Niederschrift vom 23.05.2016 VorlNr.

Das Protokoll zur letzten Sitzung des Ausschuss für Planung und Hochbau vom 23.05.2016 wird einstimmig bei 3 Enthaltungen genehmigt.

TOP 4 29. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil A, Kernstadt (An der Rodau) und Bebauungsplan Nr. 108 - An der Rodau -; Beratung und Beschluss über die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und Beschluss zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen VorlNr.
1141/2011-2016

Bürgermeister Weber schildert einleitend die aktuelle Planungssituation. Er berichtet von den bislang eingegangenen Stellungnahmen und der kürzlich stattgefundenen Anliegerversammlung. Die Pläne seien inzwischen überarbeitet worden. Es bleibe bei der vorgesehenen Durchmischung, jedoch ohne Geschosswohnungsbau. Hauptkritikpunkte der Anlieger/innen seien bislang die Höhe der möglichen Bauten und die Anzahl der Wohneinheiten in Bezug auf den zunehmenden Verkehr und der damit einhergehenden Sicherheitsproblematik gewe-

sen. Hierauf habe die Verwaltung reagiert und anstelle des Geschosswohnungsbaus weitere Reihenhäuser eingeplant. Dadurch entstehe auch ein größerer Abstand der Gebäude zu den Kleingärten im Osten.

StOAR Bumann stellt den überarbeiteten Entwurf dar. Der Abstand der Reihenhäuser zu den privaten Kleingärten erweitere sich nun auf mindestens 8m. Geändert habe sich zudem auch die Lage des Grundstücks, das für die Anfrage der Rotenburger Werke vorgesehen gewesen sei. Diese Fläche, die ursprünglich im Nord-Westen gelegen habe, sei nun weiter süd-östlich verschoben worden. Auf der nord-westlichen Fläche sollen nun ebenfalls Einfamilienhäuser entstehen.

StOAR Bumann beantwortet die Fragen der Ausschusssmitglieder zu den Themen Erschließung/Verkehr und Lage der Reihenhäuser. Auf die Frage, warum die dargestellten Gebäude nicht solarorientiert ausgerichtet seien, entgegnet StOAR Bumann, dass der Gestaltungsplan nur beispielhaft anzusehen sei. Wohnhäuser könnten auch anders als angegeben auf dem Grundstück platziert werden, um den bestmöglichen Nutzen aus den Photovoltaikanlagen zu ziehen. Der Zuschnitt der Grundstücke sei nach dem Prinzip des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nach dem Baugesetzbuch vorgenommen worden.

Die Grünen stellen den Antrag, einen Alternativstandort für den wegfallenden Geschosswohnungsbau zu suchen und dabei auch das Grundstück der ansässigen Tierklinik im ersten Bauabschnitt des Stockforthsweges bei Aufgabe des Betriebs in Betracht zu ziehen. Der Bürgermeister erläutert, dass das Ziel der Durchmischung auch durch vermietbare Reihenhäuser erzielt werde und Geschosswohnungsbauten in künftigen Neubaugebieten weiterhin vorgesehen seien.

Der Vorsitzende Credo unterbricht die Sitzung von 16:02h bis 16:16h für Wortmeldungen aus den Reihen der Zuhörer/innen.

Nach Wiederaufnahme der Sitzung schlägt der Vorsitzende Credo den Grünen vor, ihren vorgetragenen Antrag ggf. gesondert zu stellen, da die Fläche der Tierklinik außerhalb des heute zu beschließenden Planbereiches liege. RH von Hoyningen-Huene stimmt der Trennung des Antrages von der heutigen Beschlussvorlage zu und wird einen gesonderten Antrag einreichen.

Der Ausschuss für Planung und Hochbau empfiehlt bei zwei Enthaltungen folgenden **Beschlussvorschlag**:

1. Der Verwaltungsausschuss erhebt die Vorschläge des Bürgermeisters zu den eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Anhörung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Beschluss (s. Vorlage 1141/2011-2016).
2. Der Verwaltungsausschuss beschließt, die Entwürfe der 29. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil A, Kernstadt (An der Rodau) und den Bebauungsplan Nr. 108 - An der Rodau - mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

TOP 5 Bebauungsplan Nr. 13 von Waffensen - Feuerwehr -; Aufstellungsbeschluss, Zustimmung zum Planentwurf und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

VorlNr.
1143/2011-2016

StOAR Bumann gibt bekannt, dass in den verteilten Unterlagen versehentlich die Bezeichnung 13. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes anstelle 14. Änderung angegeben wur-

de. Dies wurde zwischenzeitlich in der Begründung korrigiert. Zudem fehlt in der Formulierung des Beschlussvorschlages der Flächennutzungsplan gänzlich und muss für die Beschlussfassung textlich eingefügt werden.

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

1. Der Verwaltungsausschuss beschließt, die 14. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil B, Waffensen (Feuerwehr) und den Bebauungsplan Nr. 13 von Waffensen – Feuerwehr – gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen.
2. Der Verwaltungsausschuss stimmt den Planentwürfen zu und beschließt die frühzeitige Anhörung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

TOP 6	28. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil A, Kernstadt (Kesselhofskamp) und vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10 - Biogasanlage Kesselhofskamp-Süd - 2. Änderung; Beratung und Beschluss über die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und Beschluss zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen	VorlNr. 1140/2011-2016
--------------	--	---------------------------

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

3. Der Verwaltungsausschuss erhebt die Vorschläge des Bürgermeisters zu den eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Anhörung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Beschluss (s. Vorlage 1140/2011-2016).
4. Der Verwaltungsausschuss beschließt, die Entwürfe der 28. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil A, Kernstadt (Kesselhofskamp) und der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 – Biogasanlage Kesselhofskamp-Süd - mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

TOP 7	Bebauungsplan Nr. 5 - Beiderseits der Hansestraße - 1. Änderung; Aufstellungsbeschluss, Zustimmung zum Planentwurf und Beschluss zur öffentlichen Auslegung	VorlNr. 1148/2011-2016
--------------	--	---------------------------

Der Bürgermeister schildert, dass der Investor Emil Liedtke sein Interesse bekundet hat, auf einer Fläche im Rönnebrocksweg eine größere Freizeiteinrichtung entstehen zu lassen. Angedacht seien ein Kino und/oder eine Kletterhalle mit einer Verkaufsfläche für Outdoorartikel. Hierfür sei aber eine Bebauungsplanänderung erforderlich. Das Grundstück liege günstig, zumal die Parkflächen der Einrichtungen Kito und PhysioAktiv vom gleichen Investor in den Abendstunden mit genutzt werden könnten. Die IG CityMarketing habe in Vorgesprächen darauf hingewiesen, dass eine Verkaufsfläche in diesem Bereich nicht größer als 300qm sein sollte (gleichlautend zu den Regelungen des Einzelhandelskonzepts für den Wümmepark), um die Innenstadtverträglichkeit zu gewährleisten.

StOAR Bumann stellt die Bebauungsplanänderung für das Mischgebiet vor. Um eine Hallenkonstruktion zu ermöglichen, müsse die Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,6 erhöht werden. Die Traufhöhe würde 12m betragen. Dies entspräche der Höhe der Kito-Halle in unmittelbarer Nähe. Ein Baum müsste gefällt werden, um Stellplätze zu ermöglichen und den Bauraum projektgeeignet festzulegen.

Der Vorsitzende Credo unterbricht um 16:42 Uhr die Sitzung für Wortbeiträge des Investors und der IG CityMarketing. Um 16:55 Uhr wird die Sitzung wieder aufgenommen.

Nach den Wortmeldungen stellt der Bürgermeister fest, dass es für die Entwicklung des Planes einen Kompromiss geben müsse, der die Vorstellungen des Investors und die Vorgaben des Einzelhandelskonzepts vereint.

Die Fraktionen befürworten zwar die Auslegung des Bebauungsplans, sehen aber noch Gesprächsbedarf bezüglich der Wünsche des Investors und der Einschränkungen, die sich aus dem Einzelhandelskonzept ergeben. Es soll ein Gutachten eingeholt werden, ob eine größere Verkaufsfläche innenstadtrelevante Auswirkungen hat, da der Investor die Kletterhalle nur mit einer größeren Verkaufsfläche bauen möchte.

Der Ausschuss für Planung und Hochbau empfiehlt bei 2 Gegenstimmen folgenden **Beschlussvorschlag**:

1. Der Verwaltungsausschuss beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, den Bebauungsplan Nr. 5 – Beiderseits der Hansestraße – 1. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufzustellen. Das Plangebiet ist nachfolgend dargestellt.
2. Der Verwaltungsausschuss stimmt dem Planentwurf zum Bebauungsplan Nr. 5 – Beiderseits der Hansestraße – 1. Änderung zu und beschließt, den Planentwurf und die Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

TOP 8 Bebauungsplan Nr. 55B I - Glockengießerstraße Ost - 5. Änderung; Aufstellungsbeschluss, Zustimmung zum Planentwurf und Beschluss zur öffentlichen Auslegung VorlNr.
1136/2011-2016

Bürgermeister Weber schildert, dass ein Investor für das bereits vorbereitete Baugrundstück zwischen Glockengießerstraße und Großen Straße barrierefreies Wohnen für Senioren mit angeschlossener Pflegeeinrichtung verwirklichen möchte. Um diese Anlage wirtschaftlich betreiben zu können und für die Bewohner/innen sinnvoll nutzbar zu machen, sei jedoch eine Bebauungsplanänderung bezüglich der Länge des Baukörpers und der Geschossigkeit im mittleren Teil des Grundstücks notwendig.

Der Planer, Herr Rolf Diercks, stellt die Planänderungen und die Verbindung der bisher einzelnen Gebäude vor, so dass nur ein Baukörper entsteht. Die Fraktionen möchten einstimmig die Auslegung vorantreiben, bitten jedoch den Planer um nachträgliche Visualisierung, wie sich das Projekt städtebaulich in die Umgebung einfügen wird.

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

3. Der Verwaltungsausschuss beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, den Bebauungsplan Nr. 55B I – Glockengießerstraße Ost – 5. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufzustellen. Das Plangebiet ist nachfolgend dargestellt.

4. Der Verwaltungsausschuss stimmt dem Planentwurf zum Bebauungsplan Nr. 55B I – Glockengießersstraße Ost – 5. Änderung zu und beschließt, den Planentwurf und die Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

TOP 9 Satzung Nr. 3 nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für die Ortschaft Waffensen - Zur Ahe-Nord - ; Beratung und Beschluss über die Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und Satzungsbeschluss VorlNr.
1142/2011-2016

StOAR Bumann berichtet, dass der Beschlussvorschlag einstimmig vom Ortsrat empfohlen wurde. Er geht auf die eingegangenen Stellungnahmen ein und erläutert die abgewogenen Belange. Durch die negative Stellungnahme des Landkreises solle im Falle des Satzungsbeschlusses eine städtische Bauvoranfrage gestellt werden, da die Möglichkeiten der Bebauung durch die Immissionen in dem Gebiet eingeschränkt sind.

Der Bürgermeister betont nochmals die große Bedeutung dieser Satzung für Waffensen, da anderweitig kaum Weiterentwicklungsmöglichkeiten für die Ortschaft bestünden.

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

1. 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. 1142/2011-2016).
2. Der Rat der Stadt beschließt die Ergänzungs- und Entwicklungssatzung Nr. 3 von Waffensen – Zur Ahe-Nord - gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung.

TOP 10 Benennung einer Planstraße im Satzungsgebiet der Ortschaft Waffensen VorlNr.
1144/2011-2016

Der Planungsausschuss empfiehlt einstimmig folgenden **Beschlussvorschlag**:

Der Rat der Stadt beschließt, die Planstraße im Gebiet der Satzung Nr. 3 von Waffensen

Vor dem Pausberge

zu benennen.

TOP 11 Benennung einer Planstraße im Gewerbegebiet Hohenesch - westlicher Rand VorlNr.
1133/2011-2016

Der Planungsausschuss empfiehlt einstimmig folgenden **Beschlussvorschlag**:

Der Rat beschließt, die Planstraße im Gewerbegebiet Hohenesch – westlicher Rand

Hinrich-Heineke-Straße

zu benennen.

TOP 12 Benennung eines Geh- und Radweges hinter dem Matthias-Claudius-Heim am Berliner Ring

VorlNr.
1137/2011-2016

Der Planungsausschuss empfiehlt einstimmig folgenden **Beschlussvorschlag**:

Der Rat beschließt, den Geh- und Radweg hinter dem Matthias-Claudius-Heim am Berliner Ring

Seilereiweg

zu benennen.

TOP 13 Mitteilungen der Verwaltung und Anfragen der Ausschussmitglieder

VorlNr.

Der Bürgermeister berichtet, dass es kürzlich Gespräche mit einem Projektentwickler gegeben habe, der für Rotenburg eine positive Analyse zur Betreibung eines Großraumkinos ermittelt hat. Es wurden seitens der Stadtverwaltung 5 mögliche Standorte zur Prüfung vorgeschlagen mit der Bitte, dass ansässige Stadtkino zu integrieren. Mitte September soll es ein weiteres Treffen geben, um die Entscheidung und mögliche Entwicklung zu besprechen.

gez. Vorsitzende/r

gez. Bürgermeister

gez. Protokollführer/in

Die Vorlagen sind Bestandteil der Niederschrift.