

**Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Ausschusses für Planung und Hochbau
vom 06.12.2016**

Beginn: 15:15 Uhr

Ende: 17:22 Uhr

Anwesend sind:

Entschuldigt fehlen:

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

Der Vorsitzende Hermann Martin 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 VorlNr.
Anträge

RH Schwedesky bittet darum, den Tagesordnungspunkt 6 zu vertagen, da weitere Beratungen notwendig seien und Grundstücksankäufe erst nach einer Bodenuntersuchung in Angriff genommen werden sollten. Bürgermeister Weber weist darauf hin, dass der Beschlussvorschlag nur die Kenntnisnahme der Planungsabsichten und die Befugnis zur Aufnahme von Verkaufsgesprächen beinhalte und rät daher davon ab, den Punkt gänzlich von der Tagesordnung zu nehmen. RH Schwedesky zieht seinen Antrag daraufhin zurück. Die Tagesordnung bleibt wie geplant bestehen.

TOP 3 Genehmigung der Niederschrift vom 22.08.2016 VorlNr.

Die Niederschrift zur letzten Sitzung des Planungsausschusses vom 22.08.2016 wird bei 5 Enthaltungen genehmigt.

TOP 4 Wahl der/des stellvertretenden Ausschussvorsitzenden und VorlNr.
**Pflichtenbelehrung sowie Verpflichtung der hinzugewählten
 Mitglieder**

Wahl des stellvertretenden Vorsitzenden: RF Kettenburg schlägt RH Dr. Rinck als stellvertretenden Vorsitzenden vor, der anschließend einstimmig von den Ausschussmitgliedern gewählt wird und die Wahl annimmt.

Verpflichtung der hinzugewählten Mitglieder: Die hinzugewählten Mitglieder Matthias Diercks, Günter Scheunemann und Dr. Matthias Hülsemann werden durch Bürgermeister Weber über ihre Amtsverschwiegenheit, ihr Mitwirkungsverbot und ihr Vertretungsverbot nach den §§ 40 - 42 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) belehrt und per Handschlag verpflichtet.

**TOP 5 Vorstellung der Fassadengestaltung Goethestraße 9 - 13
 durch den Investor**

VorlNr.
0027/2016-2021

Der Investor des künftigen „Goetheparks“, Bernd Kuhlmann, stellt das Bauvorhaben anhand von Lage- und Ansichtsplänen vor und beantwortet die Fragen der Ausschussmitglieder. Die beiden hinteren Häuser (A und B) werden aufgrund der schwer erreichbaren Lage vor dem Baubeginn des Gebäudes an der Goethestraße (Haus C) errichtet. In den beiden hinteren Wohnhäusern werden jeweils 11 Wohnungen mit ca. 80 qm Wohnfläche und im vorderen Komplex 12 Wohnungen mit ca. 50 qm entstehen. Bei der Farbgebung für die Fassadengestaltung wird einstimmig die vorgeschlagene hellere Klinkervariante mit rotem Dach favorisiert.

**TOP 6 Städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten an der Brockeler
 Straße**

VorlNr.
0028/2016-2021

StOAR Bumann stellt den neuen Ausschussmitgliedern die aktuelle Lage der potenziellen Baugebiete vor. Insbesondere geht er auf die favorisierte Alternative 6 an der Brockeler Straße ein, deren Fläche sich direkt an das bisherige Neubaugebiet anschließen. Dieser Bereich bestehe aus 3 Flurstücken mit insgesamt knapp 36.000 qm, deren Eigentümer grundsätzlich verkaufsbereit seien. Er stellt einen ersten Gestaltungsplanentwurf vor, aus dem die effiziente Erschließung von ca. 35 neuen Baugrundstücken ersichtlich wird. Vor dem Ankauf der Grundstücke solle noch ein Bodengutachten eingeholt werden.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite beabsichtigen die Rotenburger Werke auf ihrem Grundstück eine Fachpflegeeinrichtung zu errichten und damit Wohnraum für 60-80 behinderte Personen zu schaffen. Herr Tillner von den Rotenburger Werken erklärt, dass mit dieser Standortwahl eine Massierung vermieden werden solle, die bei einer Erweiterung der bestehenden Gelände in der Lindenstraße oder Am Kalandshof zu erwarten sei.

Bürgermeister Weber weist darauf hin, dass durch dieses Bauvorhaben nicht nur neuer Wohnraum, sondern auch zahlreiche Arbeitsplätze geschaffen würden und die Stadt dem Vorhaben wohlwollend gegenüber stehe.

Die Sitzung wird von 15:58 h bis 16:10 h für Wortbeiträge aus den Reihen der Gäste unterbrochen. Herr Tillner gibt aufgrund der Nachfragen der anwesenden Anlieger bekannt, dass es noch keine konkreten Planungen zu der Beschaffenheit des Gebäudes gäbe, dies aber sinnvollerweise möglichst ebenerdig ausfallen werde. StoAR Bumann bestätigt, dass die Erschließung des Grundstücks nahe der Brockeler Straße erfolgen solle und keine lange Zufahrt über den Brockmanns Wiesenweg geplant sei.

Der Ausschuss für Planung und Hochbau empfiehlt einstimmig folgenden Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss nimmt Kenntnis von den Planungsabsichten und beschließt, im Bereich Brockeler Straße im Falle positiver Grunderwerbsverhandlungen einen Bebauungsplan für ein neues Wohngebiet aufzustellen sowie die Planungsabsichten der Rotenburger

Werke positiv zu begleiten. Er beauftragt die Verwaltung mit den Grundeigentümern Grund-erwerbsverhandlungen aufzunehmen.

TOP 7 14. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil B, Waffensen (Feuerwehr) und Bebauungsplan Nr. 13 von Waffensen - Feuerwehr -; 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.
1190/2011-2016

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 der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Beschluss (s. Vorlage 1190/2011-2016).
2. Der Verwaltungsausschuss beschließt, die Entwürfe der 14. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil B, Waffensen (Feuerwehr) und des Bebauungsplanes Nr. 13 von Waffensen – Feuerwehr - mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

TOP 8 Bebauungsplan Nr. 109 - Gartenbaubetrieb zwischen Vorm Lintel und Am Linteler Feld -; Aufstellungsbeschluss, Zustimmung zum Planentwurf und Beschluss zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen

VorlNr.
1139/2011-2016

StOAR Bumann stellt das Planvorhaben der Erweiterung des Sondergebietes vor und erklärt, dass dem ansässigen Betrieb durch den Bebauungsplan Sicherheit für die Nutzung und Erweiterung der bislang unbepflanzten, aber bereits genutzten Fläche eingeräumt werden solle. Das Unternehmen beabsichtige, den Betrieb um ein Café/Restaurant zu erweitern. Die Erschließung des Grundstücks solle künftig nicht mehr über die Knickchaussee, sondern über die Straße Vorm Lintel erfolgen.

Die Ausschussmitglieder hinterfragen die neu hinzugekommene Begrifflichkeit „Veranstaltungen“ in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Hierdurch sollen z.B. Weihnachtsbasare oder andere Veranstaltungen, die durch die Schaffung eines Cafés/Restaurants möglich seien, eine rechtliche Absicherung erhalten. Um spätere Beschwerden über das Ausmaß der Veranstaltungen vorzubeugen, fordern die Ausschussmitglieder eine Begriffsdefinition in der Begründung. StOAR Bumann sichert eine entsprechende Textpassage zu.

Der Ausschuss für Planung und Hochbau empfiehlt unter der Voraussetzung , dass der Begriff “Veranstaltungen” aus den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes in der Begründung erläutert wird, einstimmig folgenden Beschlussvorschlag:

1. Der Verwaltungsausschuss beschließt, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungs-

plan Nr. 109 – Gartenbaubetrieb zwischen Vorm Lintel und Am Linteler Feld –als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufzustellen. Das Plangebiet ist im anliegenden Lageplan dargestellt.

2. Der Verwaltungsausschuss stimmt dem Planentwurf zu und beschließt, den Bebauungsplan und die Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

TOP 9 Bebauungsplan Nr. 55B I - Glockengießerstraße Ost - 5. Änderung; Beratung und Beschluss über die Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und Satzungsbeschluss

VorlNr.
0004/2016-2021

StOAR Bumann fasst die 5. Änderung des Bebauungsplanes zusammen und trägt die wesentlichen Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung und deren Abwägungen vor. Er erläutert, dass aufgrund einer kürzlich durchgeführten schalltechnischen Untersuchung im Bebauungsplan der Hinweis aufgenommen worden sei, dass Wohn- und Schlafräume in nördlicher Richtung (zur Glockengießerstraße gerichtet) nicht oder nur mit besonderen Schallschutzmaßnahmen errichtet werden dürften.

RH Schwedesky erkundigt sich nach den Umständen und Folgen der Fällung von zahlreichen Bäumen, die in der 4. Änderung des Bebauungsplanes noch festgesetzt gewesen waren. StOAR Bumann und Bürgermeister Weber stellen klar, dass es sich nicht um rechtswidrige Fällungen handele, sondern eine Befreiung beantragt und entsprechende Ersatzmaßnahmen festgesetzt worden seien. Im aktuellen Planverfahren seien die gefälltten Bäume folglich nicht mehr eingetragen worden.

Weiterhin fragt RH Schwedesky nach, ob es nach der Formulierung auf Seite 9 der Begründung tatsächlich baurechtlich möglich sei, eine Spielhalle im 1. Obergeschoss dieses Gebäudes zu errichten.

Hinzugewählter Diercks erklärt, dass sich diese Formulierung lediglich aus der Tatsache ergebe, dass sich der Bebauungsplan im Kerngebiet befinde, wo diese Art von Vergnügungsstätte nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden dürfe. Durch den rechtlich möglichen Ausschluss im Erdgeschoss minimiere sich jedoch die Wahrscheinlichkeit einer entsprechenden Anfrage. Bürgermeister Weber fügt hinzu, dass auch durch die Nähe zur Spielhalle in der Kirchstraße eine weitere Stätte an diesem Standort rechtlich ausgeschlossen sei. StOAR Bumann ergänzt, dass ein Ausschluss von Vergnügungsstätten oder ähnlichen kernstadtrelevanten Einrichtungen nur durch die Ausweisung eines Sondergebietes möglich wäre. Diese Option sei jedoch nicht gewollt, da dies eine erhebliche Einschränkung in der städtebaulichen Planung für den Innenstadtbereich mit sich ziehe.

Der Ausschuss für Planung und Hochbau empfiehlt bei einer Enthaltung 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. 0004/2016-2021).
2. Der Rat der Stadt beschließt den Bebauungsplan Nr. 55B I – Glockengießerstraße Ost – 5 Änderung gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung.

TOP 10 28. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil A, Kernstadt (Kesselhofskamp) und vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10 - Biogasanlage Kesselhofskamp-Süd - 2. Änderung; Beratung und Beschluss über die Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und Satzungsbeschluss

VorlNr.
0005/2016-2021

StOAR Bumann schildert, dass Kritikpunkte und Anregungen aus der Beteiligung des Naturschutzes eingearbeitet worden seien. Es sei ein hoher Ausgleichsbedarf festgestellt worden, den der Bauherr finanziell zu tragen habe. Der Ausgleich könne mithilfe des Ökopools umgesetzt werden. Auch der notwendige Durchführungsvertrag liege inzwischen unterzeichnet vor, so dass der Satzungsbeschluss empfohlen werden könne.

Der Ausschuss für Planung und Hochbau empfiehlt einstimmig 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. 0005/2016-2021).
4. Der Rat der Stadt beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 – Biogasanlage Kesselhofskamp-Süd – 2. Änderung gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung.

TOP 11 29. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil A, Kernstadt (An der Rodau) und Bebauungsplan Nr. 108 - An der Rodau -; Beratung und Beschluss über die Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung

VorlNr.
0016/2016-2021

StOAR Bumann berichtet, dass nach der 2. öffentlichen Auslegung einige redaktionelle Änderungen vorgenommen wurden. Aufgrund der Empfehlungen von Forstwirtschaft und Naturschutz wurde die Abstandsfläche zwischen Waldfläche und Wohnbebauung auf 35 m erweitert. Dies erfordere eine erneute Auslegung.

Der Vorsitzende Martin unterbricht die Sitzung von 16:57 h bis 17:02 h für die Wortmeldung eines anwesenden Gastes.

Der Ausschuss für Planung und Hochbau empfiehlt bei einer Enthaltung folgenden Beschlussvorschlag:

1. Der Verwaltungsausschuss 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. 0016/2016-2021).
2. Der Verwaltungsausschuss der Stadt beschließt, die Entwürfe der 29. Änderung des IV. Flächennutzungsplans, Teil A, Kernstadt (An der Rodau) und des Bebauungsplanes Nr. 108 – An der Rodau – sowie die gemeinsame Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen.

TOP 12 Benennung von 5 Planstraßen im Neubaugebiet "An der Rodau"

VorlNr.
1189/2011-2016

Der Ausschuss für Planung und Hochbau empfiehlt einstimmig folgenden Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt folgende Straßenbenennungen für das Neubaugebiet An der Rodau:

- | | |
|---------------------|----------------|
| 1. die Planstraße A | Schwalbenweg |
| 2. die Planstraße B | Goldammerweg |
| 3. die Planstraße C | Bachstelzenweg |
| 4. die Planstraße D | Weißdornweg |
| 5. die Planstraße E | Fledermausweg |

TOP 13 Gestaltungssatzung für das Kulturviertel "Am Kirchhof"; Antrag der SPD vom 08.06.2016

VorlNr.
1116/2011-2016

Bürgermeister Weber führt aus, dass es im Interesse aller Beteiligten liege, den Bereich rund um die Stadtkirche in seinem historischen Stil zu erhalten. Die Stadt sei bereits seit 2 Jahren bemüht, einen neuen Eigentümer für den Domshof zu finden, dessen Baustruktur auch erhalten bleiben solle.

Um eine kurzfristige Lösung für den betroffenen Bereich zu schaffen, die aber auch der Modernisierung einiger Gebäude nicht entgegenstehe, solle anstelle einer Gestaltungssatzung der Baustil mithilfe eines Bebauungsplanes festgelegt werden. Hier könne der Baustil über die Geschossigkeit, die Dachform sowie Vorgaben zu Giebeln und Fachwerk gelenkt werden. RH Gori stimmt diesem Vorschlag zu, da der Antrag nur der Erhaltung des Baustiles gegolten habe. RH Schwedesky regt an, auch Teile der Goethestraße mit in den Geltungsbereich der Planungen einzubeziehen.

Der Ausschuss für Planung und Hochbau empfiehlt einstimmig folgenden Beschlussvorschlag:

Der Rat nimmt die Informationen über die weitere Vorgehensweise zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, einen Bebauungsplan für den Bereich „Am Kirchhof“ zu erarbeiten. Ziel des Plans ist die Erhaltung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen mit dem Erlass von örtlichen Bauvorschriften.

TOP 14 Neue Industrie- bzw. Gewerbeflächen für die Stadt; Antrag der FDP vom 19.08.2016

VorlNr.
1158/2011-2016

RH Schwedesky stellt fest, dass durch die mit der Einladung verteilten Informationen bereits beide Punkte des Antrages beantwortet seien. Weiterhin erkundigt er sich, warum verkaufte Flächen nicht bebaut würden, sondern stattdessen als Weideflächen brach lägen, da dies

