

**Niederschrift über die öffentliche Sitzung  
des Ausschusses für Planung und Hochbau  
vom 13.02.2017**

Beginn: 15:15 Uhr

Ende: 17:08 Uhr

**Anwesend sind:**

**Entschuldigt fehlen:**

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

---

Der stellvertretende Vorsitzende Dr. Rinck eröffnet die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest.

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

---

Anträge zur Änderung der Tagesordnung werden nicht gestellt. Die vorliegende Tagesordnung wird einstimmig beschlossen.

**TOP 3      Genehmigung der Niederschrift vom 06.12.2016      VorlNr.**

---

Die Niederschrift zur letzten Sitzung des Planungsausschusses vom 06.12.2016 wird bei zwei Enthaltungen genehmigt.

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

---

Wegen Abwesenheit von Frau Iris Michaelis fällt Tagesordnungspunkt 4 aus und wird bei der nächsten Sitzung des Planungsausschusses nachgeholt.

**TOP 5      Haushalt 2017 - Teilhaushalt 06 (ohne Produkt 06-      VorlNr.  
                 554/Naturschutz)**

---

StOAR Bumann geht auf die wesentlichen Haushaltsansätze des Teilhaushalts ein. Bezüglich der Förderung des Projektes Neubau Kindergarten Lönsweg berichtet StOAR Bruns, dass trotz der bereits bewilligten und ausgezahlten kommunalen Investitionspauschale in Höhe von 304.000 Euro ggf. die Möglichkeit bestehe, aus einem neuen Förderprogramm des

Bundes eine höhere Förderung zu erhalten. Im Rahmen dieses neuen Förderprogramms sei dann auch eine Förderung von Kindertagesstätten für Kinder über 3 Jahre möglich. Hieraus würden auch Maßnahmen gefördert, mit denen bereits begonnen worden sei (Baubeginn müsse aber nach dem 1.7.2016 erfolgt sein – Baubeginn der Kita Lönsweg war der 8.7.2016). Bürgermeister Weber führt aus, dass die Förderstelle im Falle einer Bewilligung dazu geraten habe, die bereits bewilligten Mittel für andere Förderprojekte einzusetzen. Eine Rückzahlung sei nicht erforderlich. Es müsse dann aber andere Maßnahmen im Gesamtumfang von 337.000 € gemeldet werden. Als weitere Förderprojekte kämen laut StOAR Bumann die Dach- und Fassadensanierung Realschule (Kostenaufwand 210.000 €) sowie die Sanierung der Decke in der Turnhalle der Realschule (Kostenaufwand 90.000 €) in Betracht. Er bittet darum, diese beiden Ansätze vorsorglich noch als Investition mit in den Haushalt aufzunehmen. Falls es keine anderweitige Förderung für die Kita Lönsweg gebe, könne gesondert über die tatsächliche Ausführung dieser beiden Maßnahmen entschieden werden. Bürgermeister Weber ergänzt, dass für die noch fehlenden 37.000 € sicherlich auch noch eine Maßnahme gefunden werde. Er nannte hier z.B. die Sanierung des Radweges zwischen Kantor-Helmke-Haus und Dr.-Walter-Mecke-Damm.

StOAR Bumann trägt drei notwendige Änderungen für weitere Investitionen und Aufwendungen vor:

- 10.000 Euro für die Erneuerung von Einrichtungen im Dorfgemeinschaftshaus Borchel (Bauunterhaltung)
- 30.000 Euro für eine Remise hinter dem Dorfgemeinschaftshaus Borchel als Grillunterstand (Investition)
- 50.000 Euro für ein Nebengebäude am Kantor-Helmke-Haus als dringend benötigter Lagerraum (Investition)

RH von Hoyningen-Huene schlägt vor, Gelder für die Erstellung einer Machbarkeitsstudie zum Thema „Erweiterung der Kapazitäten der Fahrradabstellanlage und des P+R-Parkplatzes am Bahnhof“ in den Haushalt einzubringen. Diese Studie solle sich mit einem möglichen Tunnelbau, einem Parkhaus und der Entzerrung der beengten Fahrradabstellanlage beschäftigen. Bürgermeister Weber berichtet, dass die Problematik der Auslastung auf dem Gelände bekannt und bereits Thema in Gesprächen mit der Bahn gewesen sei. Dabei sei die Ausweitung Richtung Norden durch ein Parkhaus favorisiert worden. Planungen seien bereits angeschoben, um eine langfristige Lösung zu entwickeln. Von einer zusätzlichen Machbarkeitsstudie rät Bürgermeister Weber hinsichtlich der derzeit knappen personellen Ressourcen ab. Nach den Hinweisen des Bürgermeisters zieht RH von Hoyningen-Huene seinen Vorschlag zurück, bittet aber darum, mittelfristig Lösungen zu finden.

Seitens der CDU-Fraktion wird um eine gesonderte Abstimmung für den Posten 01-215-009 (Neubau IGS Jahrgangsstufe 8+9) gebeten.

**Der Ausschuss für Planung und Hochbau stimmt über den Teilhaushalt 06 (ohne Naturschutz) wie folgt ab:**

- Für den investiven Bereich (ausgenommen Posten 01-215-009) mit den beiden oben aufgeführten Änderungsanträgen Remise in Borchel und Nebengebäude Kantor-Helmke-Haus sowie den beiden vorgetragenen Maßnahmen an der Realschule: einstimmig
- Für den Aufwandsbereich einschließlich des oben aufgeführten Antrages Einrichtung DGH Borchel: einstimmig
- Posten 01-215-009 (Neubau IGS Jahrgangsstufe 8+9): 5 Ja -Stimmen zu 4 Nein-Stimmen

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

Der Rat nimmt von den Zielen, Maßnahmen und der geplanten städtebaulichen Entwicklung der Dorferneuerung für die Ortschaft Waffensen zustimmend Kenntnis und beschließt, den Dorfentwicklungsbericht als Grundlage für die Durchführung der geplanten Maßnahmen zur Dorferneuerung.

**TOP 7      32. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil A, Kernstadt (Gebiet zwischen Brockeler Straße Nord-Ost und Ahlsdorfer Forst) und Bebauungsplan Nr. 111 – Gebiet zwischen Brockeler Straße Nord-Ost und Ahlsdorfer Forst -; Änderungs- bzw. Aufstellungsbeschluss, Zustimmung zu den Planentwürfen und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**VorlNr.  
0066/2016-2021

Bürgermeister Weber weist einleitend darauf hin, dass auch in diesem Baugebiet wieder zwei Grundstücke für Geschosswohnungsbauten vorgesehen seien, da die Notwendigkeit aufgrund der steigenden Nachfrage weiterhin gegeben sei und bittet dringend um Zustimmung dieser Planungen.

StOAR Bumann führt aus, dass das 3,5 ha große Gebiet mit der Änderung des Flächennutzungsplanes von landwirtschaftlicher Fläche in Wohnbaufläche geändert werden müsse. Laut vorliegendem Immissionsschutzgutachten hinsichtlich des nahegelegenen Schießstandes lägen alle gemessenen Daten unter den Grenzwerten, so dass diesbezüglich keine besonderen Schutzmaßnahmen zu ergreifen seien.

StOAR Bumann stellt zwei Gestaltungspläne vor. In beiden Varianten läge der Geschosswohnungsbau sowie ein weiteres Regenrückhaltebecken im südlichen Bereich direkt an der Brockeler Straße. Die erste Variante, bei der die Straße wie ein Ring durch das Baugebiet verlaufe, biete die Möglichkeit, 37 Baugrundstücke mit Einfamilienhäusern zu bebauen. Die Alternative beinhalte zusätzliche Flächen für Straßen und den Geschosswohnungsbau und dadurch bedingt nur noch 34 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser. Zudem müssen bei der zweiten Variante alte Baumbestände für die Erschließung entfernt werden. Die Verwaltung empfehle die erste Variante, die durch die einfachere Erschließung insgesamt kostengünstiger und mit mehr Baugrundstücken zu realisieren sei.

StOAR Bumann informiert über die Festsetzungen des Bebauungsplanes, die sich am benachbarten Baugebiet orientieren. Es sei eine Grundflächenzahl von 0,3 sowie eine eingeschossige Bauweise und für den Geschosswohnungsbau eine maximale Traufhöhe von 9,50m bei maximal 3 Vollgeschossen (bzw. zwingend 2 Vollgeschosse plus ggf. Staffelgeschoss) festgesetzt worden.

Im Umweltbericht, der im Beteiligungs- bzw. frühzeitigen Auslegungsverfahren nachgereicht werde, würden noch grünordnerische Festsetzungen folgen.

RF Bassen unterstützt ebenfalls die erste Variante und verdeutlicht die Wichtigkeit der Erhaltung des Wirtschaftsweges zwischen den beiden Baugebieten.

RH von Hoyningen-Huene erkundigt sich nach den Planungen für die Energieversorgung und regt an, das neue Baugebiet gemeinsam mit den Rotenburger Werken, die auf der gegenüberliegenden Straßenseite den Bau einer Fachpflegeeinrichtung planen, ein zukunftsfähiges Nahwärmekonzept zu überdenken, um hierfür ggf. rechtzeitig Fördermöglichkeiten in Anspruch nehmen zu können.

Bürgermeister Weber bedankt sich für den Hinweis und merkt an, dass es zu gegebener Zeit entsprechende Gespräche mit den Stadtwerken geben werde.

RH Dr. Hülsemann gibt zu bedenken, dass hierfür ggf. bereits im Bebauungsplanverfahren Flächen vorgesehen werden müssten.

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

1. Der Verwaltungsausschuss beschließt, den IV. Flächennutzungsplan zum 32. Mal zu ändern und den Bebauungsplan Nr. 111 – Gebiet zwischen Brockeler Straße Nord-Ost und Ahlsdorfer Forst - gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen. Das Änderungs- bzw. Plangebiet ist im anliegenden Lageplan dargestellt.
2. Der Verwaltungsausschuss stimmt den Planentwürfen zu und beschließt die frühzeitige Anhörung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

**TOP 8      31. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil A, Kernstadt (Fachpflegeeinrichtung) und Bebauungsplan Nr. 110 – Fachpflegeeinrichtung Ecke Brockeler Straße/Brockmanns Wiesenweg -; Änderungs- bzw. Aufstellungsbeschluss, Zustimmung zu den Planentwürfen und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**

VorlNr.  
0067/2016-2021

---

StOAR Bumann führt aus, dass der Flächennutzungsplan hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung eine Änderung von landwirtschaftlicher Fläche in Wohnbaufläche beinhalte. Der Baumbestand entlang des Brockmanns Wiesenweges gehöre zum Flurstück der Wegefläche und dadurch nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die Zufahrt zum Gelände sei nur in einem gekennzeichneten Bereich im Norden der Fläche nahe der Brockeler Straße möglich. Durch die Festsetzungen sei zwar generell eine zweigeschossige Bauweise möglich, diese würde aber erfahrungsgemäß für den Wohnbereich nicht umgesetzt. StOAR Bumann merkt an, dass es sich bei den Plänen lediglich um Entwürfe für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit handele.

RH Schwedesky erkundigt sich nach der zu erwartenden höheren Verkehrsbelastung. StOAR Bumann überschlägt die Anzahl der durch das Baugebiet und der Mitarbeiter/innen der Einrichtung hervorgerufenen zusätzlichen Fahrzeuge und stellt fest, dass sowohl die Brockeler Straße, als auch die Harburger Straße in der Lage seien, dieses weitere Verkehrsvolumen aufzunehmen.

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

1. Der Verwaltungsausschuss beschließt, den IV. Flächennutzungsplan zum 31. Mal zu ändern und den Bebauungsplan Nr. 110 – Fachpflegeeinrichtung Ecke Brockeler Straße/ Brockmanns Wiesenweg- gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen. Das Änderungs- bzw. Plangebiet ist im anliegenden Lageplan dargestellt.
2. Der Verwaltungsausschuss stimmt den Planentwürfen zu und beschließt die frühzeitige Anhörung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

**TOP 9      30. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil A, Kernstadt (Gartenbaubetrieb zwischen Vorm Lintel und Am Linteler Feld); Änderungsbeschluss, Zustimmung zum Planentwurf und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie 30. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil A, Kernstadt (Gartenbaubetrieb zwischen Vorm Lintel und Am Linteler Feld) und Bebauungsplan Nr. 109 - Gartenbaubetrieb zwischen Vorm Lintel und Am Linteler Feld -; Beratung und**

VorlNr.  
0068/2016-2021

## **Beschluss über die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beschluss zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen**

---

StOAR Bumann erläutert, dass in der vergangenen Sitzung des Planungsausschusses die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 für den Innenbereich der Stadt im beschleunigten Verfahren beschlossen worden sei. Die zwischenzeitlich durchgeführte öffentliche Auslegung habe keine wesentlichen Bedenken oder Anregungen hervorgebracht. Der Landkreis definiere diese Fläche jedoch als Außenbereich, so dass die Umsetzung nicht wie geplant im beschleunigten Verfahren erfolgen könne. Der Flächennutzungsplan müsse geändert und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nachgeholt werden. Um das geplante Bauvorhaben des ansässigen Gartenbaubetriebs durch einen Neubeginn des Verfahrens nicht unnötig zu verzögern, sei in Absprache mit dem Landkreis eine für kommenden Donnerstag angesetzte Bürgerinformationsveranstaltung als geeignetes Mittel vereinbart worden, um die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nachzuholen und das Verfahren damit formell zu korrigieren. Die im Dezember durchgeführte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 BauGB werde im weiteren Verfahren als frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB gewertet. Sollten bei der Bürgerversammlung keine entscheidenden Belange vorgebracht werden, die gegen die aktuelle Planung sprechen, würde die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB folgen.

Bei der Beschlussformulierung handele es sich demnach hauptsächlich um eine Verfahrenskorrektur. Es seien seit der letzten Ausschusssitzung keine Änderungen an den Plänen vorgenommen worden.

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

1. Der Verwaltungsausschuss beschließt, die Verfahrensart zum Bebauungsplan Nr. 109 - Gartenbaubetrieb zwischen Vorm Lintel und Am Linteler Feld – zu ändern und parallel die 30. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil A (Gartenbaubetrieb zwischen Vorm Lintel und Am Linteler Feld) durchzuführen.
2. Der Verwaltungsausschuss stimmt den Planentwürfen zu. Aufgrund der Änderung des Verfahrens wird die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB durchgeführt. Das Änderungs- bzw. Plangebiet ist im anliegenden Lageplan dargestellt.
3. Der Verwaltungsausschuss erhebt die Vorschläge des Bürgermeisters zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Beschluss (s. Vorlage 0068/2016-2021).
4. Der Verwaltungsausschuss beschließt, die Entwürfe der 30. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil A, Kernstadt (Gartenbaubetrieb zwischen Vorm Lintel und Am Linteler Feld) und des Bebauungsplanes Nr. 109 - Gartenbaubetrieb zwischen Vorm Lintel und Am Linteler Feld - mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

---

**TOP 10      29. Änderung des IV. Flächenutzungsplanes, Teil A, Kernstadt (An der Rodau) und Bebauungsplan Nr. 108 - An der Rodau -; Beratung und Beschluss über die Ergebnisse der erneuten öffentlichen Auslegung und der Stellungnahmen der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und Satzungsbeschluss**

---

VorlNr.  
0069/2016-2021

Bürgermeister Weber berichtet, dass nach dem Satzungsbeschluss voraussichtlich ab Mai dieses Jahres mit der Erschließung des Baugebietes und ab September mit dem Verkauf der Grundstücke begonnen werden könne.

Der stellvertretende Vorsitzende Dr. Rinck unterbricht die Sitzung von 16.48 Uhr bis 17.00 Uhr für eine Wortmeldung aus den Reihen der Gäste. Hieraus bleibt festzuhalten, dass in der Begründung auf Seite 9 im zweiten Absatz unter Punkt 4.2 eine redaktionelle Berichtigung vorzunehmen sei, da hier noch der Begriff „Geschosswohnungsbauweise“ verwendet wurde und gestrichen werden müsse.

Anmerkung im Protokoll: Das gleiche gilt für Punkt 4.1, in dem noch der Begriff „Geschosswohnungsbauten“ stehe.

**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 erneuten öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Beschluss (s. Vorlage Nr. 0069/2016-2021).
2. Der Rat der Stadt beschließt die 29. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil A, Kernstadt (An der Rodau) gemäß § 10 BauGB und die Begründung.
3. Der Rat der Stadt beschließt den Bebauungsplan Nr. 108 – An der Rodau - gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung.

---

**TOP 11      14. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil B, Waffensen (Feuerwehr) und Bebauungsplan Nr. 13 von Waffensen - Feuerwehr -; Beratung und Beschluss über die Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und der Stellungnahmen der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und Satzungsbeschluss**

---

VorlNr.  
0070/2016-2021

**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. 0070/2016-2021).
2. Der Rat der Stadt beschließt die 14. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil B, Waffensen (Feuerwehr) gemäß § 10 BauGB und die Begründung.
3. Der Rat der Stadt beschließt den Bebauungsplan Nr. 13 von Waffensen – Feuerwehr - gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung.

---

**TOP 12      Mitteilungen der Verwaltung und Anfragen der Ausschussmitglieder**

---

VorlNr.

**TOP 12.1 Mitteilung der Verwaltung**

VorlNr.

---

Die nächste Sitzung des Ausschusses für Planung und Hochbau ist für Mitte Mai vorgesehen.

**TOP 12.2 Anfragen der Ausschussmitglieder - Sachstand Bahnstrecken-  
ausbau Richtung Verden**

VorlNr.

---

RH von Hoyningen-Huene bittet um Auskunft über den Sachstand bezüglich des zweispurigen Bahnstreckenausbaus Richtung Verden. Bürgermeister Weber berichtet, dass die Verwaltung regelmäßig aus den Arbeitskreisen informiert werde und sagt zu, dieses Thema auf die nächste Tagesordnung des Planungsausschusses zu setzen, um über die bislang bekannten Auswirkungen zu informieren.

**TOP 12.3 Anfragen der Ausschussmitglieder - Beteiligung Rat beim  
Verkauf von städtischen Grundstücken**

VorlNr.

---

Weiterhin erkundigt sich RH von Hoyningen-Huene, warum der Verkauf von stadteigenen Grundstücken nicht, wie im Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz verankert, durch den Rat erfolge.

StOAR Bruns entgegnet, dass der Rat grundsätzlich über den Verkauf beschließe, jedoch gleichzeitig den Bürgermeister über denselben Beschlussvorschlag ermächtige, Grundstücke in Wohnbau- und Gewerbegebieten zu verkaufen. Eine Mitteilung über die tatsächlichen Verkäufe hat der Rat hier nicht gefordert. Bei allen anderen Grundstücken regelt die Hauptsatzung, dass der Rat erst ab einem Grundstückswert von 30.000 Euro zu beteiligen sei.

RH von Hoyningen-Huene fragt nach, ob die Möglichkeit bestünde, den Ratsmitgliedern nachträglich Informationen zukommen zu lassen, wer welches Grundstück gekauft habe. Der Bürgermeister antwortet, dass für die Weitergabe dieser Informationen kein öffentliches Interesse vorliege und äußert datenschutzrechtliche Bedenken. Vielleicht sei aber allen Beteiligten damit gedient, dass die Ratsmitglieder Einsicht in die Liste der verkauften Grundstücke nehmen können.

gez. Vorsitzende/r

gez. Bürgermeister

gez. Protokollführer/in

Die Vorlagen sind Bestandteil der Niederschrift.