

**Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Ausschusses für Planung und Hochbau
vom 02.04.2019**

Beginn: 18:00 Uhr

Ende: 19:17 Uhr

Anwesend sind:

Entschuldigt fehlen:

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

Der Vorsitzende RH Martin eröffnet die Sitzung, begrüßt die Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest.

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

Die Tagesordnung wird ohne Änderungsanträge einstimmig angenommen.

TOP 3 Genehmigung der Niederschrift vom 28.02.2019 VorlNr.

Die Niederschrift zur letzten Sitzung des Ausschusses für Planung und Hochbau vom 28.02.2019 wird bei 3 Enthaltungen genehmigt.

TOP 4 Bebauungsplan Nr. 3 - Weichelsee - 7. Änderung; Aufstellungsbeschluss, Zustimmung zum Planentwurf, Beschluss zur Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beschluss zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen VorlNr.
0539/2016-2021

StOAR Bumann stellt vorab die Projektplanung des Investors anhand von Skizzen und Lageplänen vor und führt die neuen Festsetzungen des Sondergebietes, welches in SO 1 und SO 2 gegliedert sei, vor.

Im Bereich SO 2 seien Modulbauten zur Unterbringung von bis zu 50 Gästen vorgesehen, die je nach Bedarf ggf. nicht alle zeitgleich, sondern nacheinander aufgestellt werden würden.

Der Waldabstand der Fläche SO 1 Richtung Westen betrage nur 20 m, anstelle der vom Forstamt gewöhnlich geforderten 35 m. Dies sei dadurch begründet, dass die Verwaltung bereits Gespräche mit dem Forstamt geführt habe, um die betroffene Fläche gegen eine an-

dere zu tauschen. Durch die neuen Eigentumsverhältnisse in Verbindung mit einer Haftungsausschlusserklärung mit dem Investor, sei die Herabsetzung der Abstandsfläche auf 20 m möglich.

Bürgermeister Weber hebt positiv hervor, dass durch die Planung die Flächen wieder der früheren Nutzung zugeführt würden und erinnert an das ehemalige Waldschlösschen. Auch das Brachland auf dem jetzigen Parkplatz, der schlecht ausgelastet sei, werde wieder als Campingfläche bzw. für Wohnmobilstellplätze hergerichtet. Der Strandbereich bleibe erhalten und die Gastronomie werde deutlich aufgewertet.

Hinzugewählter Eichhorn erkundigt sich nach den Eigentumsverhältnissen und fragt, wer künftig den Wohnmobilplatz betreiben werde. Zudem möchte er wissen, wo die Besucher*innen des Weichelsees künftig parken sollen. Bürgermeister Weber antwortet, dass die Stadt Eigentümerin der nördlichen Fläche (direkt am See) bleibe und die Flächen auf der gegenüberliegenden Straßenseite an den Bauherrn verkauft würden. Dieser betreibe künftig auch den Wohnmobilplatz. Die Besucher*innen des Weichelsees könnten weiterhin auf dem Seitenstreifen der Bremer Straße parken. Die Flächen seien hierfür bislang ausreichend gewesen. Hinzugewählter Eichhorn sieht diese Lösung wegen des Gefahrenpotenzials durch den vorbeifahrenden Verkehr kritisch.

Der Ausschuss für Planung und Hochbau empfiehlt einstimmig folgenden Beschlussvorschlag:

1. Der Verwaltungsausschuss beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, den Bebauungsplan Nr. 3 – Weichensee - 7. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufzustellen. Das Plangebiet ist im anliegenden Lageplan dargestellt.
2. Der Verwaltungsausschuss stimmt dem Planentwurf zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 – Weichensee – zu und beschließt, die Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen und den Entwurf des Planes und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

TOP 5 **Bebauungsplan Nr. 42D - Hohenesch-Mitte -; Aufstellungsbeschluss, Zustimmung zum Planentwurf, Beschluss zur Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beschluss zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen**

Vorl.Nr.
0444/2016-2021

StOAR Bumann erläutert, dass der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes aus Bereichen der bestehenden Pläne 42B und 42C entstanden sei. Für das Plangebiet solle die Baumassenzahl von 4,0 gestrichen werden. Die Baumassenzahl regule, wie viel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Fläche eines Baugrundstücks zulässig sei. Die Änderung sei notwendig, um dem dort ansässigen Logistiker die Möglichkeit zu geben, eine in der Baumasse größere Halle zu errichten, wobei die Bauräume, die Grundflächenzahl 0,7 und auch die Höhenfestsetzung unverändert blieben.

Das Gewerbegebiet sei geprägt von großen Hallen, so dass die Änderung städtebaulich vertretbar sei. Die Baumassenzahl sei seinerzeit aus den früheren Bebauungsplänen übernommen worden. Neuere Bebauungspläne, wie beispielsweise die kürzlich abgeschlossene Planung in Waffensen zum Anschluss an das Gewerbegebiet Hohenesch, beinhalte diese Baumassenzahl nicht mehr.

RH von Hoyningen-Huene fragt, wie der Bedarf auf den Nachbargrundstücken aussehe.

StOAR Bumann antwortet, dass eine Anpassung für die benachbarten Grundstücke mit deren Nutzungen nicht notwendig sei. In der Regel sei eine Bebauung mit der Baumassenzahl von 4,0 problemlos umsetzbar.

Der Ausschuss für Planung und Hochbau empfiehlt einstimmig folgenden Beschlussvorschlag:

1. Der Verwaltungsausschuss beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, den Bebauungsplan Nr. 42D – Hohenesch Mitte – im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufzustellen. Das Plangebiet ist nachfolgend dargestellt.
2. Der Verwaltungsausschuss stimmt dem Planentwurf zum Bebauungsplan Nr. 42D - Hohenesch Mitte - zu und beschließt, die Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen und den Entwurf des Planes und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

TOP 6 Satzung Nr. 5 von Waffensen - Lerchenberg -; Zustimmung zum Satzungsentwurf und Beschluss zur Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beschluss zur öffentlichen Auslegung der Satzungsunterlagen

VorlNr.
0541/2016-2021

StOAR Bumann berichtet, dass der Ortsrat die Außenbereichssatzung einstimmig empfohlen habe.

Der Ausschuss für Planung und Hochbau empfiehlt einstimmig folgenden Beschlussvorschlag:

1. Der Verwaltungsausschuss beschließt, die Satzung Nr. 5 nach § 35 Abs. 6 BauGB (Außenbereichssatzung) für den Bereich der Straße Lerchenberg in der Ortschaft Waffensen zu erlassen. Der Geltungsbereich ist im anliegenden Lageplan dargestellt.
2. Der Verwaltungsausschuss stimmt dem Satzungsentwurf zu und beschließt, gemäß § 13 Absatz 2 i.V.m. § 3 Abs 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen und den Entwurf der Satzung sowie die Begründung öffentlich auszulegen.

TOP 7 17. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil B, Waffensen (Sozialstation) und Bebauungsplan Nr. 15 von Waffensen - Sozialstation -; Beratung und Beschluss über die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der öffentlichen Auslegung, der Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und Satzungsbeschluss

VorlNr.
0543/2016-2021

StOAR Bumann informiert, dass im Rahmen der Auslegung keine wesentlichen Stellungnahmen eingegangen seien. Es seien lediglich redaktionelle Änderungen vorgenommen worden. Der Ortsrat Waffensen habe den Satzungsbeschluss einstimmig empfohlen.

Der Ausschuss für Planung und Hochbau empfiehlt einstimmig folgenden Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt erhebt die Vorschläge des Bürgermeisters zu den eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Beschluss.
2. Der Rat der Stadt beschließt die 17. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil B, Waffensen (Sozialstation) gemäß § 10 BauGB und die Begründung.
3. Der Rat der Stadt beschließt den Bebauungsplan Nr. 15 von Waffensen – Sozialstation - gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung.

TOP 8 Städtebaulicher Vertrag mit der Windpark Wohlsdorf GbR

VorlNr.
0540/2016-2021

Bürgermeister Weber erläutert einleitend, dass das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises die Fläche zwischen Rotenburg und Wohlsdorf für die Errichtung von Windenergieanlagen vorsehe. Trotz der negativen Stellungnahmen im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Raumordnungsprogramm sei diese Entscheidung nun verpflichtend. Der Abwägungsprozess des Landkreises sei abgeschlossen. Die Energiewende werde nun durch Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag mit dem künftigen Betreiber umgesetzt. Bürgermeister Weber verweist auf zwei öffentliche Informationsveranstaltungen, die bereits gemeinsam mit der Windpark Wohlsdorf GbR im Rathaus stattgefunden haben.

RH Dr. Rinck weist darauf hin, dass er sich bei der Abstimmung enthalten werde, da sich die CDU-Kreistagsfraktion gegen den Standort positioniert habe.

RH Schwedesky spricht sich ebenfalls gegen die Planung aus. Sie sei zu hoch für diesen Standort und führe zu Beeinträchtigungen hinsichtlich Schlagschatten und Sichteinschränkungen. Er beantragt, den 2. Satz des § 1 aus dem städtebaulichen Vertrag zu streichen, da dieser nicht mit einer negativen Grundhaltung vereinbar sei.

RH Scheunemann stellt kritisch in Frage, dass der eventuelle Rückbau der Anlagen (nach einer Laufzeit von 30 Jahren) auf nur 3 m Höhe geregelt sei.

RF Behr bringt an, dass auch die SPD-Kreistagsfraktion ihre Meinung gegen die Windkraftanlagen nicht durchsetzen können. Sie sei aber der Ansicht, dass nun das Beste aus der Situation, die sich nicht ändern ließe, gemacht werden müsse. Grundsätzlich sei ihr die Aufstellung eines Bebauungsplanes als Versicherung für die Ausgleichsmaßnahmen und den Rückbau lieber, als eine vertragliche Regelung. Dennoch werde sie dem Vertrag zustimmen, habe jedoch Änderungswünsche vorzubringen. Die Bezeichnung des Bauwerbers als Vertragspartner solle konkreter geregelt werden. Der Begriff Kaufpreisindex aus dem letzten Absatz des § 8 müsse spezifiziert werden und der letzte Punkt des § 9 solle gänzlich aus dem Vertrag herausgenommen werden, da die Regelungen um Ladepunkte für Elektrofahrzeuge nicht Bestandteil des städtebaulichen Vertrages sein sollten. Dies sei ihrer Ansicht nach außerhalb dieses Vertrages zu vereinbaren.

Hinzugewählter Eichhorn fragt, ob die Verwaltung Wahlfreiheit zwischen der Aufstellung eines Bebauungsplanes oder eines Vertrages habe.

StOAR Bumann erklärt, dass Bebauungspläne nur aufgestellt werden dürften, wenn diese städtebaulich erforderlich seien. Der Landkreis rate von der Aufstellung bei raumbedeutsamen Anlagen ab, da die Raumordnung bereits alle notwendigen Regelungen wie Baufenster und Höhen regle. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes sei daher nicht rechtssicher zu begründen. Zu regeln seien lediglich die Erschließung sowie die Rückbau- und Ausgleichsverpflichtungen, welche allesamt durch den städtebaulichen Vertrag vereinbart werden würden.

RH von Hoyningen-Huene hinterfragt die Summe der Ausgleichszahlung und deren Entstehung.

StOAR Bumann antwortet, dass der Betrag im Dialog vereinbart worden sei und zusätzlich zur Gewerbesteuer und den Abgaben zu entrichten sei. Seine Erkundigungen hätten bestätigt, dass es sich hierbei um eine vergleichsweise hohe Summe handele.

Erste Stadträtin Nadermann fügt hinzu, dass sie sich erfolglos beim Niedersächsischen Städtetag nach einem Mustervertrag erkundigt habe.

RH Schwedesky weist darauf hin, dass die Entschädigung lediglich für die Zuwegung und die Kabeltrasse gelte und höhere Aufwendungen, wie sie aus den Medien zu entnehmen seien, nur dann zu erwarten seien, wenn die Stadt als Grundeigentümerin auftrete.

Die Sitzung wird von 18:57h bis 19:07h für einen Wortbeitrag von Herrn Trochelman von der Windpark Wohlsdorf GbR unterbrochen.

Bezugnehmend auf den Antrag von RH Schwedesky, den 2. Satz aus § 1 des Vertrages zu streichen, erläutert Bürgermeister Weber, dass der Satz die konstruktive Zusammenarbeit verdeutlichen solle und gleichermaßen die Interessen des Investors, als auch die der Bürger*innen sicherstellen solle.

RH Schwedesky zieht seinen Antrag daraufhin zurück.

Bürgermeister Weber bittet hinsichtlich der Ladestation für Elektroautos, diesen Punkt nicht aus dem Vertrag zu streichen. Gerade die Regelungen des § 8 fördere die Akzeptanz der Anlagen in der Bevölkerung.

RH Dr. Rinck schlägt vor, die Bezeichnung „Kaufpreisindex“ in „Verbraucherpreisindex“ zu ändern.

StOAR Bumann sichert die Änderung dieser Begrifflichkeit sowie die namentliche Erwähnung des Bauwerbers zu.

Der Ausschuss für Planung und Hochbau empfiehlt mit 4 Ja-Stimmen bei 5 Enthaltungen folgenden Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss beschließt, vorbehaltlich der Genehmigung des Regionalen Raumordnungsprogrammes durch den Kreistag, den städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Rotenburg (Wümme) und der Windpark Wohlsdorf GbR für den Bau von Windkraftanlagen im Windpark des zukünftigen Vorranggebietes Windenergienutzung „Wohlsdorf/Rotenburg“ abzuschließen.

TOP 9	Mitteilungen der Verwaltung und Anfragen der Ausschussmitglieder	VorlNr.
--------------	---	---------

TOP 9.1	Termin Planungsausschuss	VorlNr.
----------------	---------------------------------	---------

StOAR Bumann teilt mit, dass der nächste Ausschusstermin vermutlich für Anfang oder Mitte Juni terminiert werde.

TOP 9.2	Mitteilung Kostenschätzung Kapelle Waldfriedhof	VorlNr.
----------------	--	---------

StOAR Bumann nimmt Bezug auf die Anfrage aus der letzten Sitzung des Planungsausschusses und führt aus, dass das geplante Stehfalzdach 85,- Euro pro m² kosten werde (insgesamt 34.000 Euro) und eine alternative Eindeckung mit Ziegeln 45,- Euro pro m² (insgesamt 18.000 Euro). Es sei trotz des höheren Kostenrahmens in der Anschaffung bewusst das Stehfalzdach gewählt worden, weil die Kapelle im Wald errichtet werde und Ziegel dort schnell vermoosen würden. Der regelmäßige Pflegeaufwand werde so entfallen.

Anfragen seitens der Ausschussmitglieder gibt es nicht.

Der Vorsitzende RH Martin schließt die Sitzung um 19:17h.

gez. Vorsitzende/r

gez. Bürgermeister

gez. Protokollführer/in

Die Vorlagen sind Bestandteil der Niederschrift.