

**Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Ausschusses für Planung und Hochbau
vom 12.06.2019**

Beginn: 18:30 Uhr

Ende: 19:50 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 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 Änderungen einstimmig angenommen.

TOP 3 Genehmigung der Niederschrift vom 02.04.2019 VorlNr.

Die Niederschrift zur letzten Sitzung des Ausschusses für Planung und Hochbau vom 02.04.2019 wird einstimmig bei 2 Enthaltungen genehmigt.

TOP 4 Bebauungsplan Nr. 122 - Therkornsberg-Süd -; Beratung und Beschluss über die Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung, der Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und Satzungsbeschluss VorlNr.
0563/2016-2021

StOAR Bumann geht auf die Stellungnahme des Landkreises ein und erklärt die Unterschiede und Anwendbarkeit der Verfahren nach § 13a (Innenentwicklung) und § 13b (Außenbereichsflächen) des Baugesetzbuches, da der Landkreis die Wahl des Verfahrens nach § 13b anzweifle. Die Verwaltung schließe sich nicht der Meinung der Bauaufsicht an und halte an der Verfahrenswahl fest, zumal die formelle Abhandlung identisch sei.

Unter anderem sei der Landkreis der Auffassung, dass ein Hospiz den Tatbestand „wohnen“ nicht erfülle. Auch diese Ansicht vertrete die Stadt nicht. Der Betreiber habe mitgeteilt, dass der Aufenthalt im Hospiz bis zu 2 Jahre andauern könne, auch wenn dies nicht der Regelfall sei. Da auch der Aufenthalt in einem Altenwohnheim ein „bewohnen“ im Sinne des Bauge-

setzungsbuch darstelle, sehe die Verwaltung hier keinen Unterschied zu einem Hospiz und halte an der Entscheidung der Anwendung des § 13b BauGB fest.

RH von Hoyningern-Huene kritisiert die örtliche Bauvorschrift 2.4, wonach Solaranlagen in gleicher Dachneigung wie das Hauptdach anzuordnen seien. Er halte dies für eine unnötige Erschwernis für den Bauherrn.

StOAR Bumann stellt klar, dass dies eine übliche Formulierung im Bebauungsplan sei und dadurch verhindert werden solle, dass Solaranlagen aufrecht errichtet würden. Dies gelte jedoch nur für das Hauptdach und nicht für Nebenanlagen wie Carports oder Garagen. Eine Änderung dieses Punktes führe dazu, dass die öffentliche Auslegung wiederholt werden müsse. Falls tatsächlich eine aufrechte Aufstellung vom Bauherrn gewünscht werde, sei im Einzelfall eine Befreiung von dieser Festsetzung durch den Landkreis möglich.

Die Mitglieder des Planungsausschusses empfehlen einstimmig folgenden Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt erhebt die Vorschläge des Bürgermeisters zu den eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Beschluss.
2. Der Rat der Stadt beschließt, den Bebauungsplan Nr. 122 – Therkornsberg-Süd – gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung.

TOP 5 Bebauungsplan Nr. 3 - Weichelsee - 7. Änderung; Beratung und Beschluss über die Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung, der Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und Satzungsbeschluss

VorlNr.
0586/2016-2021

BGM Weber führt einleitend nochmals die Entstehung dieses Bauleitplanverfahrens und die dadurch zu erwartende Verbesserung der Situation mit Gastronomie und Hotel an diesem Naherholungsstandort aus.

StOAR Bumann geht kurz auf die Stellungnahme der Polizei ein, die eine künftige Lärmproblematik zwischen dem Veranstaltungshaus und den Anwohner*innen vermute. Er weist darauf hin, dass vergangene Veranstaltungen ausschließlich unter freiem Himmel stattgefunden hätten. In Zukunft seien die Veranstaltungen innerhalb des Gebäudes, so dass mit einer deutlich geringeren Beeinträchtigung zu rechnen sei, als es in der Vergangenheit der Fall gewesen sei. Dies sei auch nach Einschätzung des Landkreises unproblematisch. Dennoch werde mit dem Bauantrag nochmals ein konkretes Lärmgutachten erstellt.

Der BUND habe das beschleunigte Verfahren nach § 13a (ohne Durchführung einer Umweltprüfung bemängelt). StOAR Bumann macht deutlich, dass es sich hier um die Änderung eines bereits bestehenden Bebauungsplanes handele und daher das Verfahren korrekt gewählt sei. Auch die Bauaufsicht des Landkreises sei dieser Auffassung.

StOAR Bumann berichtet weiterhin von Gesprächen mit dem Eigentümer der angrenzenden Waldfläche und der niedersächsischen Forstverwaltung wegen des zu geringen Grenzabstandes zwischen Bauraum und Wald von 20 m anstelle 35 m. Es sei ein für alle Beteiligten begünstigender Flächentausch mit einer Fläche nördlich der B75 beabsichtigt. Sobald die Stadt nach dem Tausch Eigentümerin der angrenzenden Waldfläche sei, werde mit dem zukünftigen Nutzer des Veranstaltungsareals ein Haftungsausschluss vereinbart und der geringere Abstand zum Wald möglich.

RH von Hoyningen-Huene äußert ebenfalls Zweifel an der Anwendbarkeit des 13a-Verfahrens, da seines Erachtens nach die Fläche ringsherum von Wohnbebauung umgeben sein müsse und dieser Tatbestand nicht erfüllt sei. Er sehe es als problematisch, dass weder Umweltbericht, noch Ausgleichsmaßnahmen bei diesem Projekt durchgeführt werden müssten.

StOAR Bumann erklärt, dass der Gesetzgeber bei der Wahl dieses Verfahrens von einem Siedlungsbereich ausgehe, der entweder mit einer klassischen Nachverdichtung im Innenbereich nach § 34 BauGB (und dabei nicht zwangsläufig nur Wohnbebauung) oder innerhalb des Geltungsbereiches eines bestehenden Bebauungsplanes anwendbar sei. Er verdeutlicht nochmals, dass für die geplante Fläche ein rechtskräftiger Bebauungsplan bestehe, mit dem bereits ein Hotel hätte entstehen können. Umweltbericht und Regelungen zu Ausgleichsmaßnahmen seien bereits mit dem Ursprungsplan abgearbeitet.

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

3. Der Rat der Stadt erhebt die Vorschläge des Bürgermeisters zu den eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Beschluss.
4. Der Rat der Stadt beschließt, die 7. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 3 – Weichelsee – gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung.

**TOP 6 Ratsantrag der Arbeitsgruppe WIR/FDP vom 12.04.2019 zur VorlNr.
Ausführung der Dacheindeckung an der Kapelle Waldfriedhof 0577/2016-2021**

Der städtische Techniker Herr Beyer erklärt, warum die Verwaltung dem Vorschlag der Arbeitsgruppe WIR/FDP nicht gefolgt sei. Hauptgrund sei neben dem gestalterischen Motiv die Dichtigkeit. Bei der Oktagon-Dachform sei es kaum möglich, den Dachfirst mit einer Ziegeleindeckung abzudichten, da alle Ziegel angeschnitten werden müssten. Ein Blechelement auf die Spitze zu setzen sei aus optischen Gründen keine annehmbare Alternative. Zudem sei die Stehfalzeindeckung nicht so wind- und insektenanfällig wie Ziegel. Ferner stehe das Gebäude im Wald, so dass das Dach schnell vermoosen werde. Die Dacheindeckung mit Stehfalz sei inzwischen eine gängige Variante und werde von allen bekannten Dachdeckerfirmen durchgeführt.

StOAR Bumann fügt hinzu, dass die Mehrkosten des Stehfalzdaches im Vergleich zum Ziegeldach durch geringere Folge- bzw. Pflegekosten angemessen seien. Mithilfe der Ansichten stellt er dar, dass das Stehfalzdach für den Anlass von Trauerfeiern repräsentativer sei.

Hinzugewählter Eichhorn und RH Scheunemann sprechen sich für die Stehfalzeindeckung aus. Durch die geringeren Folgekosten relativiere sich der Mehraufwand bei der Eindeckung.

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

Der Verwaltungsausschuss beschließt, die Kapelle Waldfriedhof mit einem Stehfalzdachsystem auszustatten und die Leistung einsprechend auszuschreiben.

**TOP 7 Bebauungsplan Nr. 42D - Hohenesch-Mitte -; Beratung und VorlNr.
Beschluss über die Stellungnahmen aus der öffentlichen Aus- 0582/2016-2021
legung, der Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger
öffentlicher Belange und Satzungsbeschluss**

StOAR Bumann erläutert, dass mit dieser Änderung lediglich die Baumassenzahl aus dem bestehenden Bebauungsplan entfallen solle, damit der Grundstückseigentümer (ein ortsan-

sässiger Logistikunternehmer) die von ihm geplante Lagerhalle bauen könne. Derzeit sei durch die Beschränkung der Baumassenzahl lediglich eine Bebauung auf ca. 1/3 der Fläche möglich, was aus wirtschaftlichen Gründen nicht annehmbar sei.

Die Mitglieder des Planungsausschusses empfehlen einstimmig folgenden Beschlussvorschlag:

5. Der Rat der Stadt erhebt die Vorschläge des Bürgermeisters zu den eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Beschluss.
6. Der Rat der Stadt beschließt, den Bebauungsplan Nr. 42D – Hohenesch-Mitte – gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung.

TOP 8 Satzung Nr. 4 für die Ortschaft Borchel - Mehrzweckhaus - gemäß § 35 Abs. 6 BauGB; Beratung und Beschluss über die Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und Satzungsbeschluss

Vorl.Nr.
0564/2016-2021

StOAR Bumann erläutert nochmals die Entstehung dieser Außenbereichssatzung, mit der Wohnbebauung in Borchel ermöglicht werden solle und geht auf die wesentlichen Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung ein. Die Bedenken des Landkreises zur Anwendbarkeit dieses Verfahrens seien zusätzlich durch ein externes Planungsbüro geprüft worden. Bestätigt werde die städtische Abwägung durch aktuelle Kommentierungen sowie die Tatsache, dass solche Satzungen andernorts bereits erfolgreich aufgestellt und umgesetzt worden seien. Im Landkreis Rotenburg (Wümme) sei dieses Verfahren hingegen (noch) nicht gängig. Dennoch schaffe die Satzung kein unmittelbares Baurecht, sondern stelle nur die erste Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung dar. Nach Abschluss des Verfahrens müssten im Rahmen einer Bauvoranfrage die offenen Belange (wie Ausgleichsmaßnahmen, Naturschutz, Denkmalschutz, Bodenbeschaffenheit) in Zusammenarbeit mit dem Landkreis erörtert werden.

Hinzugewählter Eichhorn fragt, warum kein „normales“ Bebauungsplanverfahren in Frage komme, wenn der Landkreis solch erhebliche Bedenken an der Wahl des Verfahrens äußere.

StOAR Bumann antwortet, dass es keine andere Möglichkeit in Borchel gebe, da die schlechte Bodenbeschaffenheit durch das Moor dazu führe, dass bei Wohnbauandausweisung mittels Bebauungsplan die Stadt zuvor eine meterhohe Auskofferung des Bodens vornehmen lassen müsse, um überhaupt eine Bebauung zu ermöglichen. Dies sei von städtischer Seite aus nicht zu leisten. Im Rahmen der Satzung werde der Belang Boden über das Baugenehmigungsverfahren abgeprüft und die Auflagen ausschließlich durch den Bauherrn erfüllt.

RH Klee bedankt sich für die Entwicklung der Satzung, die der einzige Weg sei, um bauwilligen Borcheler Familien eine Möglichkeit zu geben, in ihrer Ortschaft zu bleiben. Er bittet um Zustimmung zur Satzung.

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 öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden

sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Beschluss.

2. Der Rat der Stadt beschließt die Außenbereichssatzung Nr. 4 für die Ortschaft Borchel – Mehrzweckhaus – gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung.

TOP 9 Satzung Nr. 5 in der Ortschaft Waffensen - Lerchenberg - gemäß § 35 Abs. 6 BauGB; Beratung und Beschluss über die Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und Satzungsbeschluss

VorlNr.
0587/2016-2021

StOAR Bumann geht kurz auf den Verfahrensablauf ein und teilt mit, dass der Ortsrat der Vorlage bereits einstimmig zugestimmt habe. Er bittet um Empfehlung.

Der Planungsausschuss empfiehlt einstimmig folgenden Beschlussvorschlag:

3. Der Rat der Stadt erhebt die Vorschläge des Bürgermeisters zu den eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Beschluss.
4. Der Rat der Stadt beschließt die Außenbereichssatzung Nr. 5 für die Ortschaft Waffensen – Lerchenberg – gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung.

TOP 10 Bebauungsplan Nr. 11C - zwischen Harburger Straße und Potsdamer Straße - 1. Änderung; Aufstellungsbeschluss, Zustimmung zum Planentwurf, Beschluss zur Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beschluss zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen

VorlNr.
0445/2016-2021

StOAR Bumann führt Ziel und Zweck der Änderung aus. Es handele sich um eine Nachverdichtung im hinteren Bereich eines bestehenden Mischgebietes. Vorgesehen sei eine Anpassung in ein allgemeines Wohngebiet mit abfallender Geschossigkeit in Richtung Potsdamer Straße.

Das Lärmgutachten habe ergeben, dass in zweiter Reihe zur Harburger Straße keine passiven oder aktiven Lärmschutzmaßnahmen erforderlich seien.

Die Erschließung sei über die Vordergrundstücke vorgesehen, da eine zusätzliche Straße wirtschaftlich nicht tragbar sei.

Der Ausschuss für Planung und Hochbau empfiehlt einstimmig folgenden Beschlussvorschlag:

1. Der Verwaltungsausschuss beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, den Bebauungsplan Nr. 11C – zwischen Harburger Straße und Potsdamer Straße -1. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufzustellen. Das Plangebiet ist im anliegenden Lageplan dargestellt.
2. Der Verwaltungsausschuss stimmt dem Planentwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11C – zwischen Harburger Straße und Potsdamer Straße – 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 11.1 Sachstand Goethepark

BGM Weber erinnert an die seinerzeit vorgestellten Planungen des Investors Herrn Kuhlmann für den Goethepark. Die zwei hinteren Gebäude seien inzwischen errichtet worden. In Kürze werde das direkt an die Goethestraße angrenzende Wohn- und Geschäftshaus errichtet. Im Gegensatz zur ursprünglichen Planung müsse jedoch mehr Abstand zu den jeweiligen Nachbargebäuden eingeplant werden, da diese ein Lichtrecht durch bestehende Fenster im Obergeschoss geltend machen.

StOAR Bumann stellt die neuen Entwürfe vor. Auf der linken Seite in Richtung Hausnummer 7 werde ein flaches Nebengebäude errichtet. Auf der anderen Seite Richtung Hausnummer 15 vergrößere sich der Abstand, damit dort mittelfristig (im Falle des Abrisses von Hausnummer 15) ein weiteres Gebäude entstehen könne.

Hinzugewählter Eichhorn erkundigt sich in diesem Zusammenhang über die weitere Behandlung der Ausbaupläne der Goethestraße, die bis zur Fertigstellung des Goetheparks zurückgestellt worden seien. StOAR Bumann verweist diesbezüglich auf den zuständigen Ausschuss für Straßen- und Tiefbau. BGM Weber fügt hinzu, dass Überlegungen zu einem möglichen Ausbau bereits liefen, diese aber nicht kurzfristig umzusetzen seien, da die Auswirkungen auf den gesamten innerstädtischen Verkehr geprüft und bewertet werden müssten.

Auf Rückfrage des RH von Hoyningen-Huene ist ab Herbst dieses Jahres mit dem Baubeginn zu rechnen. Die Bauzeit betrage schätzungsweise 1 Jahr.

TOP 11.2 Entwicklung Post/Sparkasse

StOAR Bumann weist auf eine Anfrage der Arbeitsgruppe WIR/FDP hin, in der sich nach dem Planungsstand für den Bereich des Umbaus der Post bzw. neuen Sparkasse erkundigt werde. Gespräche mit Herrn Kalt von der Sparkasse hätten ergeben, dass noch keine zeichnerischen Entwürfe vorlägen. BGM Weber berichtet, dass es jedoch beabsichtigt sei, diese nach Fertigstellung im Ausschusses vorzustellen.

Anfragen der Ausschussmitglieder gibt es nicht.

Der Vorsitzende schließt die Sitzung um 19:50 h.

gez. Vorsitzende/r

gez. Bürgermeister

gez. Protokollführer/in

Die Vorlagen sind Bestandteil der Niederschrift.