

**Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Ausschusses für Planung und Hochbau
vom 16.07.2020**

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 Dr. Rinck begrüßt die Anwesenden und bittet um eine Gedenkminute für das verstorbene Ratsmitglied Hermann Martin.
Anschließend stellt er die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest.

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

Ergänzungen oder Änderungswünsche zur Tagesordnung werden nicht vorgebracht.

TOP 3 Genehmigung der Niederschrift vom 23.06.2020 VorlNr.

Das Protokoll zur Sitzung vom 23.06.2020 wird einstimmig bei zwei Enthaltungen genehmigt.

TOP 4 Bebauungsplan Nr. 50A - Königsberger Straße/Kolberger 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.
0811/2016-2021

StOR Bumann schildert den Geltungsbereich des Änderungsgebietes anhand eines Luftbildes. Er stellt das beabsichtigte Konzept des Eigentümers vor. Für die Umsetzung des geplanten Anbaus sei die Anhebung der Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4 notwendig und städtebaulich verträglich. Mit dem ursprünglichen Bebauungsplan aus dem Jahre 1991 sei der Bauraum mit einem Abstand von 16 m zum benachbarten Polizeigebäude festgesetzt worden. Diesbezüglich sei Kontakt mit den Polizeidienststellen in Rotenburg, Lüneburg sowie mit den Baubehörden des Landes aufgenommen worden, die allesamt ihre Zustimmung be-

züglich der Unterschreitung dieses Abstandes gegeben und keine Bedenken geäußert hätten.

Die Grünordnung bleibe bestehen, der Erhalt des Grünstreifens werde weiterhin im Bebauungsplan festgesetzt. Ansonsten handele es sich bei dem Gelände um Freifläche.

Auf Rückfrage von RH von Hoyningen-Huene zur Anzahl der Wohneinheiten aufgrund der erheblichen Menge an Parkplätzen antwortet StOR Bumann, dass der Anbau 6 Wohneinheiten umfasse und es damit dann insgesamt 24 Wohneinheiten seien. Hierfür seien mindestens 24 Stellplätze zur Verfügung zu stellen.

Der Ausschuss für Planung und Hochbau empfiehlt einstimmig folgenden Beschlussvorschlag:

1. Der Verwaltungsausschuss beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, den Bebauungsplan Nr. 50A – Königsberger Straße/Kolberger Straße - 1. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen. Das Plangebiet ist im nachfolgenden Lageplan dargestellt.
2. Der Verwaltungsausschuss stimmt dem Planentwurf 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 20. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil B, Unterstedt und vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3 von Unterstedt - westlich der Bahn-Nord -; Aufstellungsbeschluss, Zustimmung zu den Planentwürfen, Beschluss zur Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

VorlNr.
0863/2016-2021

StOR Bumann erläutert, dass es sich bei diesem Verfahren um die Erweiterung der vorhandenen Steinbrecheranlage handele. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 werde an den nebenliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 angeknüpft, der ein eingeschränktes Industriegebiet regule. Die Festsetzung für das Gelände von Firma Gerken werde als „Sondergebiet OBA“ (Oberbodenaufbereitung) erfolgen.

Bislang handele es sich im Flächennutzungsplan um landwirtschaftliche Fläche. Durch die Eingrünung werde die Fläche aufgewertet, so dass kein Ausgleich stattzufinden habe. Ein Lärmgutachten sei nicht erforderlich, da es sich bei den Arbeiten um Siebung von Boden handele. 300 Fahrten pro Jahr seien derzeit bereits genehmigt. Eine volle Auslastung sei nicht zu erwarten.

RH Lüttjohann berichtet über die bislang positiven Erfahrungen mit der ansässigen Firma. Es gebe keine Beschwerden seitens der Unterstedter Bürger und auch der Wirtschaftsweg werde seitens Firma Gerken erhalten.

Der Ausschuss für Planung und Hochbau empfiehlt einstimmig folgenden Beschlussvorschlag:

1. Der Verwaltungsausschuss beschließt, die 20. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes Teil B, Unterstedt (westlich der Bahn-Nord) einzuleiten und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 von Unterstedt – westlich der Bahn-Nord - 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 Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 zu beteiligen und die frühzeitige Anhörung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

TOP 6 19. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil B, Unterstedt und Bebauungsplan Nr. 15 von Unterstedt - Sägereiweg -; Beratung und Beschluss über die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beschluss zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen

VorlNr.
0838/2016-2021

StOR Bumann gibt einen Überblick zum Verfahrensstand. Für den Bau einer Halle eines Gewerbetreibenden sei eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit durchgeführt worden. Die eingegangenen Stellungnahmen seien überschaubar. StOR Bumann geht auf die wesentlichen Bedenken und Anregungen seitens der Öffentlichkeit und des Ortsrates ein. Laut den aktuellen Lärm- und Geruchsgutachten sei die spätere Ansiedelung eines Baugebietes auf den benachbarten Grundstücken möglich. Sämtliche Grenzwerte werden eingehalten bzw. unterschritten.

RH von Hoyningen-Huene fragt, ob der Ausgleich für die Baumfällungen vor Ort möglich sei. StOR Bumann erläutert, dass der Ausgleich über den Ökopool mittels vertraglich festgelegtem Ersatzgeld stattfinden müsse.

Die Mitglieder des Planungsausschusses empfehlen einstimmig folgenden Beschlussvorschlag:

1. Der Verwaltungsausschuss erhebt die Vorschläge des Bürgermeisters zu den eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Anhörung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Beschluss.
2. Der Verwaltungsausschuss beschließt, die Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen und die Entwürfe der 19. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil B, Unterstedt und des Bebauungsplanes Nr. 15 von Unterstedt – Sägereiweg - mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

TOP 7 18. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil B, Unterstedt (Am Kohlhof) und Bebauungsplan Nr. 14 von Unterstedt - Am Kohlhof -; Beratung und Beschluss über die

VorlNr.
0825/2016-2021

Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der öffentlichen Auslegung, der Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und Satzungsbeschluss

StOR Bumann führt die Bedenken der Öffentlichkeit zum geplanten Neubaugebiet bezüglich Straßenausbau, Ausbaubeiträgen und der möglichen Ansiedelung eines Kindergartens (der inzwischen auf einem anderen Grundstück geplant werde) aus, die während der ersten Auslegung eingegangen seien. Die zweite Auslegung habe keine erneuten Bedenken von Seiten der Öffentlichkeit hervorgebracht.

Er schildert, dass es sich bei dem Baugebiet um insgesamt 20 Bauplätze mit einer Ringerschließung von der Straße „Am Kohlhof“ handele, von denen bis Ende 2023 jedoch aufgrund der Vorgaben der Raumordnung zur Maximalanzahl an Bauplätzen im Rahmen der Eigenentwicklung vorerst nur 6 Grundstücke bereitgestellt werden dürften. Die restlichen Grundstücke könnten ab dem Jahre 2024 (10 Jahre nach dem letzten Baugebiet) verkauft bzw. bebaut werden.

RH von Hoyningen-Huene möchte wissen, ob für die Energieversorgung ein Blockheizkraftwerk in Frage käme.

StOR Bumann bejaht dies grundsätzlich, da für die Aufstellung eines BHKW durch die Stadtwerke 20 Baugrundstücke Voraussetzung sei. Hier solle im Herbst eine Abstimmung mit dem Ortsrat stattfinden. Eine endgültige Klärung müsse bis zum Verkauf der Grundstücke ab Frühjahr 2021 erfolgen.

RH Lüttjohann kritisiert die Vorgaben der Raumordnung zur Eigenentwicklung, weil nicht genügend Bauplätze für bauwillige Unterstedter zur Verfügung stünden. Der Bedarf sei vorhanden und die Entwicklung der Ortschaft werde völlig unnötig ausgebremst.

Hinzugewählter Eichhorn hinterfragt, warum nicht sofort der ganze Straßenring erschlossen werde, wenn doch bereits klar sei, dass diese Bauplätze später benötigt werden.

StOR Bumann erklärt, dass dies auch eine finanzielle Entscheidung sei, da die Stadt mit der sofortigen Herstellung bezüglich der Erschließungskosten 3 Jahre in Vorleistung gehen müsse.

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 18. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil B, Unterstedt (Am Kohlhof) gemäß § 10 BauGB und die Begründung.
3. Der Rat der Stadt beschließt den Bebauungsplan Nr. 14 von Unterstedt – Am Kohlhof - gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung.

TOP 8 Bebauungsplan Nr. 7 von Unterstedt - Hempberg, Am Schützenholz, Heidhauerkamp, Haferkamp/Floorweg - 1. Änderung; Beratung und Beschluss über die Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung, der Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und Satzungsbe-

VorlNr.
0837/2016-2021

schluss

StOR Bumann berichtet von den eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung für den geplanten Neubau eines Kindergartens. Ein ansässiges Unternehmen sowie die Handwerkskammer und Industrie- und Handelskammer äußerten Bedenken bezüglich möglicher Verkehrsbeeinträchtigungen. Die Bedenken seien bei der Anlage der Stellplätze und der Regelungen zum Bring- und Holverkehr zu berücksichtigen, damit hier eine räumliche Entzerrung stattfinde. Die Gruppenräume seien so im Gebäude zu positionieren, dass keine Beeinträchtigung durch den ansässigen Malerfachbetrieb stattfinde. Der Kindergarten befinde sich im Umfeld eines allgemeinen Wohngebietes, so dass die Grenzwerte für Lärm und Geruch zwangsläufig eingehalten würden und nicht gesondert überprüft werden müssten.

RH Wagner fragt, ob der vorhandene Bolzplatz erhalten werden könne.

STOR Bumann antwortet, dass das Gelände 6.500 qm groß sei und nur 2.500 qm für den Kindergarten benötigt werden. Der Bolzplatz bliebe somit erhalten, müsse jedoch ggf. verlegt werden.

RH Hickisch möchte wissen, ob die Bushaltestelle bereits aktuell (wie in der Stellungnahme des Malerbetriebes zu lesen) ein besonderer Gefahrenpunkt sei, der ggf. bedacht werden müsse.

RH Lüttjohann verneint dies. Ihm seien diesbezüglich keine Probleme, Unfälle oder besondere Vorkommnisse bekannt.

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, die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 7 von Unterstedt – Hempberg, Am Schützenholz, Heidhauerkamp, Haferkamp/Floorweg – gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung.

TOP 9 Bebauungsplan Nr. 111 - zwischen Brockeler Straße Nord-Ost und Ahlsdorfer Forst - 1. Änderung; Beratung und Beschluss über die Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung, der Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und Satzungsbeschluss

VorlNr.
0836/2016-2021

StOR Bumann gibt einen Rückblick auf das Verfahren, welches nach einem Wettbewerb für die Bebauung mit einer Reihenhauswohnanlage durchgeführt worden sei.

In dem allgemeinen Wohngebiet seien dabei an Art und Maß der Bebauung, den Bauräumen und der Grundflächenzahl I festgehalten worden. Durch die Aufteilung in 2 Nutzungszonen seien nur im zentralen Teil des Geltungsbereichs die Gestaltungsvorschriften insoweit angepasst worden, dass dort eine Traufhöhe von 6,50 m statt 3,50 m möglich sei. Baurechtlich bliebe es bei einer eingeschossigen Bauweise. Weiterhin sei die Grundflächenzahl II auf 0,8 angehoben worden.

Zwei Nachbarn der nördlichen Seite haben Bedenken zum Verkehr, zur Höhe, zur Versickerung und zum Wertverlust Ihres Grundstücks eingereicht. StOR Bumann geht nochmals ausführlich auf jeden Punkt ein (siehe Abwägungen in der Vorlage 0836/2016-2021).

Auf Rückfrage von RF Behr erklärt er zum Thema Versickerung, dass grundsätzlich jede*r Eigentümer*in das anfallende Regenwasser auf dem Grundstück zu versickern habe und dies auch bei einer Anhebung der Grundflächenzahl II auf 0,8 weiterhin möglich sei. Ggf. müsse die Versickerung durch den Einbau von Sickerkästen gewährleistet werden. Sollte eine Versickerung auf dem eigenen Grundstück durch Lehmeinschlüsse nicht möglich sein, sei es den Grundstückseigentümern gestattet, an das Kanalnetz anzuschließen.

Den Käufern der angrenzenden Grundstücke sei bereits im Dezember 2019 mitgeteilt worden, dass es Planungen bzw. einen Wettbewerb für die Bebauung in dem Bereich der 6 Grundstücke im Baugebiet 55+ gebe und dies Änderungen an den örtlichen Bauvorgaben, wie z.B. der Traufhöhe nach sich ziehen könnten. Ein Vertrauensschaden gehe daher mit der Änderung dieses Bebauungsplanes nicht einher, zumal keine Verschlechterung oder gar ein monetärer Wertverlust der Grundstücke für die betroffenen Nachbarn entstehe.

Der Ausschuss für Planung und Hochbau empfiehlt einstimmig bei 1 Enthaltung 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 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 111 – zwischen Brockeler Straße Nord-Ost und Ahlsdorfer Forst – gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung.

TOP 10 Mitteilungen der Verwaltung und Anfragen der Ausschussmitglieder VorlNr.

TOP 10.1 Nächster Planungsausschuss VorlNr.

StOR Bumann gibt bekannt, dass der nächste Planungsausschuss für Dienstag, den 25.08.2020 terminiert sei.

TOP 10.2 Weichelsee VorlNr.

RH Hickisch kritisiert das Vorgehen am Weichelsee. Die Alternativen mit dem Beachclub und dem Angebot für das leibliche Wohl von Herrn Broede seien zwar eine gute Zwischenlösung, dennoch benötige die Stadt nach den Absagen der beiden möglichen Investoren ein Konzept für die Zukunft, damit dieser wichtige Naherholungsort langfristig aufgewertet werden könne. Er möchte wissen, wie sich die Stadt das weitere Vorgehen vorstelle und ob es konkrete Planungen gebe. Weiterhin fragt er, warum das Betreiben des Wohnmobilstellplatzes ohne politische Beteiligung eingestellt worden sei. Welchen Stellenwert habe dieser Platz für die Verwaltung?

Zudem sei das Gelände oft vermüllt, der Bauhof sei stark gefordert und insbesondere die Hütte sei sehr verdreckt.

Erste Stadträtin Nadermann entgegnet, dass sie keine Information darüber habe, dass das Projekt des zweiten Investors gescheitert sei. Der Zweitplatzierte habe sich Bedenkzeit einräumen lassen. Dies sei auch so an die Politik kommuniziert worden. Just heute habe sie die Mitteilung erhalten, dass er nach wie vor an dem Projekt festhalten möchte, aber noch Abstimmungen für den gastronomischen Bereich stattfinden müssten. Die Umsetzung sei dennoch sehr wahrscheinlich und keinesfalls aus dem Gespräch.

StOR Bumann ergänzt, dass der zweitplatzierte Investor auch die Wohnmobilstellplätze weiter betreiben möchte. Der vorherige insolvente Betreiber habe früher die Versorgung der Stellplatznutzer übernommen. Er habe die WC-/Duschräume gesäubert, die Entsorgungsstation betreut und die Schlüsselverwaltung betrieben. Seit seinem Wegfall und damit der Betreuung vor Ort konnte die Versorgung und der Service nicht mehr sichergestellt werden, so dass die Stadt den Platz zwar nicht gesperrt, aber auch nicht mehr beworben habe. Er sehe der Wiederbelebung aber zuversichtlich entgegen.

Hinzugewählter Veller möchte wissen, ob der angedachte Grundstückstausch mit der Forst auch bei der Umsetzung des Konzeptes des Zweitplatzierten stattfinden werde.

StOR Bumann erläutert, dass in diesem Fall nur ein Erbpachtvertrag für die vorhandene Fläche nötig sei. Der Abstand zum Forst sei bei diesem Projekt über den Bebauungsplan geregelt. Ein Flächentausch sei nicht mehr erforderlich und habe bislang auch noch nicht stattgefunden.

TOP 10.3 Bullensee

VorlNr.

RH Wagner fragt, ob es Planungen bezüglich des Kioskes und WCs am Bullensee gebe. StOR Bumann klärt auf, dass dieser Bereich nicht mehr Teil der Gemarkung Rotenburgs sei und Fragen hierzu daher nur der Landkreis beantworten könne.

Der Vorsitzende Dr. Rinck schließt um 19:50 h die Sitzung.

gez. Vorsitzende/r

gez. Bürgermeister

gez. Protokollführer/in

Die Vorlagen sind Bestandteil der Niederschrift.