

**Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Ausschusses für Planung und Hochbau
vom 28.06.2022**

Beginn: 18:30 Uhr

Ende: 19:38 Uhr

Anwesend sind:

Entschuldigt fehlen:

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

Vors. Weber eröffnet die Sitzung, begrüßt die Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

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

Der Tagesordnung wird einstimmig zugestimmt.

TOP 3 Genehmigung der Niederschriften vom 15.03.2022 und 31.03.2022 VorlNr.

Der Ausschuss für Planung und Hochbau genehmigt jeweils bei 1 Enthaltung die Niederschriften vom 15.03.2022 und vom 31.03.2022.

TOP 4 Bebauungsplan Nr. 126 - zwischen Brauerstraße und Wittorfer Straße -; Beratung und Beschluss über die Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung, der Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und Satzungsbeschluss VorlNr.
0107/2021-2026

Frau Möller vom Planungsbüro PGN erklärt in Kürze den Entwurf des Bebauungsplanes, trägt die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und der Träger öffentlicher Belange anhand einer Präsentation vor und erläutert ausführlich die Abwägungen.

RH Hickisch fragt, ob auf der Fläche im Nordosten, hinter dem Lidl-Markt, die Bäume abgemacht werden dürften, für die dann 18 Hochstämme als Ausgleich gepflanzt werden müssten. Dies mache für ihn keinen Sinn. Ziel müsse sein, möglichst viele Grünflächen zu erhalten.

Frau Möller erklärt, dass im vorhabenbezogenen Bebauungsplan des Lidl die Fläche für Bäume und Sträucher festgesetzt worden sei. Die Kompensation erfolge jedoch durch 18 Hochstämme. Dadurch könne eine bessere Nachverdichtung in dem urbanen Gebiet erfolgen. Sie bemerkt, dass zwar die Bäume entfernt werden könnten, aber nicht müssten.

Hinzugewählte Seling-Biehusen versteht nicht, dass angesichts der Klimaveränderung und der Energiekrise gewachsene Bäume entfernt werden dürften, für die neue gepflanzt werden müssten. Sie spricht sich für den Erhalt der Bäume und der zusätzlichen Pflanzung der 18 Hochstämme aus.

Frau Möller teilt auf Anfrage von Hinzugewähltem Eichhorn mit, dass die Ersatzpflanzung der 18 Hochstämme im Planbereich gem. Festsetzung erfolgen müsse.

RH Hickisch erkundigt sich nach den Bäumen an der Brauerstraße und auf dem Parkplatz.

Frau Möller antwortet, dass diese Bäume in der Parkfläche qualitativ nicht hochwertig seien.

RH von Hoyningen-Huene hält eine Versickerung auf dem Grundstück für möglich. Der Bereich des Lidl-Marktes sei zwar weiträumig versiegelt, er gehe aber davon aus, dass Teilbereiche bei einer Nachnutzung entsiegelt würden. Er spricht sich gegen eine Ableitung des Oberflächenwassers in den öffentlichen Kanal aus und verweist auf die IGS In der Ahe, bei der auch unterirdische Versickerungselemente unter der Parkfläche verlegt worden seien.

Frau Möller bestätigt, dass aufgrund der geringeren GRZ weniger versiegelt sein werde. Sie führt aus, dass dennoch durch die Versiegelung eine Versickerung nicht möglich sei. Es seien unterirdische Rigolen vorhanden. Der Überlauf fließe sodann gedrosselt in das Kanalnetz.

RH Hickisch merkt an, dass durch die Rigolen nur eine gedrosselte Ableitung erfolge. Die Menge des abgeleiteten Wassers bleibe aber gleich. Er fragt, was gegen eine Versickerung auf dem Grundstück spreche.

Frau Möller sagt eine Klärung zu. Sie könne sich vorstellen, dass von einer Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse abgesehen worden sei.

Erste Stadträtin Nadermann weist darauf hin, dass es sich hier nicht um ein neu zu erschließendes Gebiet handle, sondern um ein bereits bebautes und somit versiegeltes Gebiet.

RH Klee ist der Meinung, dass bei einer geringeren Versiegelung eine automatisch größere Versickerung möglich sei.

Hinzugewählter Eichhorn möchte wissen, was in der GRZ 0,8 enthalten sei.

Frau Möller informiert, dass darin alle versiegelten Flächen enthalten seien, also auch die Nebenanlagen.

RH von Hoyningen-Huene schlägt die Formulierung „Oberflächenwasser ist vorzugsweise zu versickern“ vor.

RH Dr. Rinck fragt, ob solch eine Festsetzung im Bebauungsplan überhaupt möglich sei. Seines Erachtens sei das eine Sache des Landkreises als Genehmigungsbehörde.

Antwort im Protokoll:

Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich, da die Regelung über die Abwasserbeseitigungssatzung der Kommune erfolge.

Dipl.-Ing. Schumacher weist darauf hin, dass eine Einleitung in das Kanalnetz nicht verwehrt werden dürfe, wenn eine Versickerung, beispielweise durch die Bodenverhältnisse, nicht möglich sei.

Erste Stadträtin Nadermann regt an, das Bodengutachten hinzuzuziehen, um zu klären, ob eine Versickerung grundsätzlich möglich sei.

Bgm Oestmann stellt klar, dass sich die Stellungnahme des Landkreises allein darauf beziehen habe, ob die Erschließung durch ein leistungsfähiges Kanalnetz gesichert sei. Die gedrosselte Einleitung in das Kanalnetz sei von keiner Seite in Frage gestellt worden.

RH von Hoyningen-Huene stellt fest, dass zwar die Möglichkeit zur Installation von Photovoltaikanlagen angeboten werde, seiner Meinung nach diese aber vorgeschrieben werden sollte. Bei anderen Vorhaben sei fraktionsübergreifend festgelegt worden, dies festzusetzen. Er modifiziert die Festlegung auf „regenerative Energiegewinnung“ anstelle von „Photovoltaikanlagen“.

RH Dr. Rinck findet eine derartige Festlegung nicht für zielführend. Es gebe viele Fördermöglichkeiten seitens des Bundes, die die Nutzung von regenerativen Energien oder die verbesserte Dämmung der Gebäude forcieren. Hier sollten privaten Investoren keine Vorgaben seitens der Kommune gemacht werden.

Hinzugewählter Eichhorn stellt richtig, dass es sich nach seinem Kenntnisstand hier nicht um einen privaten Investor, sondern um den Landkreis handle.

Bgm Oestmann informiert, dass es sich hier um einen Angebotsplan handle. Die Errichtung der Rettungswache durch den Landkreis sei bisher nur eine Option. Er stellt dar, dass ein Investor in Anbetracht der aktuellen Lage mit Sicherheit nicht auf regenerative Energiegewinnung verzichten werde. Die Förderung dieser liege jedoch in anderer Hand.

RH von Hoyningen-Huene erinnert an den fraktionsübergreifenden Beschluss zum Kalandshof, mit der Absicht, auch weitere Bebauungspläne derart unter dem Gleichbehandlungsgrundsatz zu gestalten. Die Kommunen hätten eine Vorbildfunktion.

RF Behr erklärt, dass sie sich keine derartigen Sorgen mache. Sie ist der festen Überzeugung, dass nach bestmöglichen Standards gebaut werde. Sie befürchtet, dass die Vorschriften der Kommunen irgendwann wieder veraltet seien und dann wieder der Bebauungsplan geändert werden müsse.

RH von Hoyningen-Huene spricht sich dafür aus, die Bauherren durch Mindestvorschriften anzuhalten, entsprechend zu bauen.

RF Behr entgegnet, dass auch Mindestvorschriften fordernd seien.

Hinzugewählter Eichhorn berichtet, dass nach derzeitigen Vorschriften übergeordnet nichts festgelegt worden sei. Das Land Niedersachsen wolle voraussichtlich im BauGB zukünftig eine Festlegung für gewerbliche Bauten zur Solarnutzung vornehmen und die Bundesregierung habe angekündigt, das Energierecht ab 2024 dahingehend zu ändern, dass für Gewerbe- und Wohnungsbauten Solarenergiegewinnung Pflicht werden müsse. Er befürchtet, dass es immer noch genügend Investoren gebe, die nichts bezüglich regenerativer Energiegewinnung machten, wenn sie nicht müssten.

Dipl. Ing. Schumacher wirft ein, sie könne bezüglich eingehender Bauanträge erfahrungsgemäß berichten, dass ein Umdenken stattgefunden habe und oft regenerative Energiegewinnung von Privaten sowie Firmen genutzt werde. Die Nachfrage bei den Handwerksbetrieben sei so hoch, dass die Aufträge zurzeit gar nicht abgearbeitet werden könnten.

Hinzugewählter Eichhorn stellt der Aussage entgegen, dass in den letzten großen Neubaugebieten fast keine Photovoltaikanlagen installiert worden seien.

Dipl.-Ing. Schumacher verdeutlicht, dass diese Baugebiete bereits einige Jahre alt seien, sie aber von aktuellen Bauanträgen spreche.

RH von Hoyningen Huene kündigt an, dass seine Fraktion voraussichtlich zum VA oder zum Rat bezüglich der strittigen Punkte Änderungsanträge stellen werde.

RH Dr. Rinck weist darauf hin, dass es nicht klug sei, sich auf die Installation von Photovoltaikanlagen festzulegen. Es gebe aufgrund der Dämmung der Gebäude verschiedene Energiebedarfe, wie beispielsweise bei Passivhäusern, KfW 40, 55 oder 70-Häusern. Weiter sei auch die Nutzung von Wärmepumpen und Pelletheizungen möglich.

Der Ausschuss für Planung und Hochbau empfiehlt einstimmig bei 2 Enthaltungen 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. 126 – zwischen Brauerstraße und Wittorfer Straße – gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung.

TOP 5 39. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil A, Kernstadt sowie vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7, 1. Änderung zwischen Forst Ahlsdorf und Stadtgrenze Wohlsdorf -; Beratung und Beschluss über die Stellungnahmen aus den öffentlichen Auslegungen, der Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und Satzungsbeschluss

VorlNr.
0114/2021-2026

Frau Oesterling vom Planungsbüro MOR trägt die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und der Träger öffentlicher Belange vor und erläutert ausführlich die Abwägungen gemäß Vorlage. Sie ergänzt, dass heute von der Gemeinde Scheeßel die Mitteilung eingegangen sei, dass sich der Vorhabenträger und die Gemeinde über die zu treffenden Regelungen in dem geforderten städtebaulichen Vertrag geeinigt hätten und dem formellen Abschluss des Vertrages nichts mehr entgegenstehe.

RH Hickisch möchte wissen, ob auch tierische Stoffe gelagert würden. Er fragt, was unter „überwiegend pflanzliche Stoffe“ zu verstehen sei.

Frau Oesterling informiert, dass damit Gülle und Mist, aber keine Tierkadaver, gemeint seien.

Hinzugewählter Eichhorn fragt, wie die vorhandenen Behälter zukünftig genutzt würden.

Frau Oesterling erklärt, dass die Deckel der Behälter abgenommen würden, so dass keine Vergärung entstehen könne. Vorgesehen sei, darin beispielweise Gülle zu lagern. Sie bemerkt, dass unter diesen Hauben viele Vögel, insbesondere Spatzen, genistet hätten. Dafür seien ersatzweise Nistkästen angebracht worden.

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 den öffentlichen Auslegungen und zur Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Beschluss.
2. Der Rat der Stadt beschließt die 39. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil A, Kernstadt (zwischen Forst Ahlsdorf und Stadtgrenze Wohlsdorf) und die Begründung.
3. Der Rat der Stadt beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7, 1. Änderung – zwischen Forst Ahlsdorf und Stadtgrenze Wohlsdorf - gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung.

TOP 6 Mitteilungen der Verwaltung und Anfragen der Ausschuss- VorlNr.
mitglieder

Sachstand zu den Bauvorhaben Schule am Grafel und Kita Unterstedt

Dipl.-Ing. Schumacher trägt die Sachstände wie folgt vor:

Schule am Grafel

27.06.-29.06. 2022 Verlegung der Rohrleitungen (Trinkwasser, Abwasser im Gebäude)

30.06.-06.07.2022 Verlegung der Dämmung mit Fußbodenheizung

ab 07.07. und 08.07.2022 Estricharbeiten

ab 14.07.2022 durchheizen / Heizprotokoll

ab 15.07.2022 belegereif, Beginn Fliesenarbeiten / Trockenbauarbeiten / Bodenbelagsarbeiten /Voranstrich Malerarbeiten

Kita Unterstedt

27.06.-08.07.2022 Verlegung Rohrleitungen (Trinkwasser, Abwasser im Gebäude)

11.07.-20.07.2022 Verlegung Dämmung und Fußbodenheizung

ab 21.07.2022 Estricharbeiten

Vors. Weber schließt die Sitzung um 19.38 Uhr.

gez. Vorsitzende/r

gez. Bürgermeister

gez. Protokollführer/in

Die Vorlagen sind Bestandteil der Niederschrift.