

**Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Ausschusses für Planung und Hochbau
vom 26.04.2018**

Beginn: 18:30 Uhr

Ende: 20:55 Uhr

Anwesend sind:

Entschuldigt fehlen:

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

Der Vorsitzende RH Hermann 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.

RH Dr. Rinck beantragt den Tagesordnungspunkt 6 als Tagesordnungspunkt 4 vorzuziehen, da zahlreiche Gäste zu diesem TOP erschienen sind.

Die Änderung der Tagesordnung wird einstimmig angenommen.

TOP 3 Genehmigung der Niederschriften vom 31.01.2018 und 15.03.2018 VorlNr.

Die Niederschrift zur Ausschusssitzung vom 31.01.2018 wird einstimmig genehmigt.
Die Niederschrift zur Sitzung vom 15.03.2018 wird bei 3 Enthaltungen einstimmig genehmigt.

TOP 4 Bebauungsplan Nr. 117 - zwischen Appelhorn und Wittorfer Straße -; Beratung und Beschluss über die Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung, der Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und Satzungsbeschluss VorlNr.
0324/2016-2021

Bürgermeister Weber schildert einleitend den bisherigen Verfahrensablauf und das Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes für eine Hinterlandbebauung im Bereich zwischen der Wittorfer Straße und Appelhorn.

StOAR Bumann geht auf die eingegangenen Einwendungen der Träger öffentlicher Belange sowie auf die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit ein. Er gibt einen Überblick über die vorgenommenen redaktionellen Änderungen und führt insbesondere die Stellungnahmen der Naturschutzbehörde sowie die der Öffentlichkeitsbeteiligung aus. Abschließend stellt StOAR Bumann fest, dass ein Großteil der Anwohner die jetzige Bebauung erhalten und Mehrfamilienhäuser bzw. Geschosswohnungsbauten vermieden haben möchten. Erst mit der Aufstellung des Bebauungsplanes, mit dem zwar eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung ermöglicht werde, könne eine Beschränkung auf Einfamilien- oder Doppelhäuser geregelt werden. Ohne Bebauungsplan finde der § 34 Baugesetzbuch Anwendung, nach dem sich Bauvorhaben lediglich nach Art und Maß in die Umgebung einfügen müssten und somit derzeit im vorderen Straßenbereich eine Bebauung mit Wohnhäusern mit bis zu 6-8 Wohneinheiten möglich sei.

Aktuell gebe es im Geltungsbereich mehrere Anfragen zu einer möglichen Nachverdichtung im hinteren Bereich der Grundstücke. Nun sei politisch zu klären, ob diese Nachverdichtung mit gleichzeitig einhergehenden beschränkenden Festsetzungen für den Bereich an der Straßenfront gewünscht sei. Der Bebauungsplan schaffe gleiches Recht für alle Eigentümer der Wohngegend, da in näherer Umgebung des Geltungsbereiches bereits viele Grundstücke baurechtlich voll ausgenutzt seien.

RH Dr. Rinck lehnt die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ab und macht deutlich, dass die durch die Erschließung über das vordere Grundstück entstehenden Pfeifenstielgrundstücke rechtlich erheblich bedenklich und als städtebaulicher Missstand anzusehen seien. Er zitiert hierzu eine Entscheidung des Oberverwaltungsgerichtes in Nordrhein-Westfalen aus dem Jahre 2006. Zudem hätten sich schützenswerte Tierarten angesiedelt und auch das Verkehrsaufkommen werde entgegen der Meinung der Verwaltung mit einer zusätzlichen Möglichkeit zur Bebauung steigen. Einer Nachverdichtung dürfe politisch nicht zugestimmt werden, wenn der Großteil der Anwohner dieses Gebietes dagegen sei. Aus der Bürgerinitiative lägen 170 Unterschriften gegen die Aufstellung dieses Bebauungsplanes vor, so dass eine demokratische Entscheidung nur die Ablehnung zur Folge haben könne. Er spricht sich dafür aus, dass das Wohngebiet mit dem jetzigen Stand erhalten bleiben und hierfür alternativ ein schützender Bebauungsplan entwickelt werden solle.

RH von Hoyningen-Huene vertritt die Auffassung, nach dem Gleichbehandlungsprinzip zu entscheiden und sieht keinen Grund für die Verhinderung dieser Hinterlandbebauung, während sich an anderen Stellen im Stadtgebiet regelmäßig bejahend entschieden werde. Die Ratsmitglieder seien von allen Rotenburgern gewählt und müssten die Interessen der gesamten Stadt vertreten. Alternative Flächen mit der Möglichkeit einer Bebauung seien in Rotenburg sehr knapp und es bestehe die Verpflichtung, sparsam mit Grund und Boden umzugehen. Niemand sei dauerhaft von einer Nachbarbebauung verschont und im Gegenzug sei auch kein Grundstückseigentümer zur Bebauung verpflichtet. Es werde hier lediglich die Möglichkeit zur Bebauung geschaffen.

RH Leefers vergleicht die Planaufstellung mit dem Bebauungsplan, der seinerzeit für die Neuenlander Straße entwickelt worden sei. Bei dieser Nachverdichtung sei ursprünglich die Erschließung über Pfeifenstiele geplant gewesen. Die Mehrheit habe sich seinerzeit dagegen entschieden, so dass eine Straße gebaut worden sei. Er sei der Meinung, dass ein Bebauungsplan nur umgesetzt werden solle, wenn die Gemeinschaft dies wünsche. Da die Stadt in diesem Bereich ohne Anstoß aus der Siedlung nicht selbst tätig geworden wäre und eine deutliche Mehrheit sich nun gegen den Plan ausspreche, solle die Umsetzung nicht weiter verfolgt werden.

RH Schwedesky fragt beziehend auf die Idee des RH Dr. Rinck, warum ein schützender Bebauungsplan nicht umzusetzen sei.

Hinzugewähltes Mitglied Herr Scheunemann ist der Meinung, dass das gut gewachsene Wohngebiet im Einklang mit der Natur stehe und so erhalten bleiben solle.

RH Jürgensen schildert, dass in der SPD-Fraktion kontrovers diskutiert worden sei. Einerseits sei eine Verdichtung grundsätzlich mit einer restriktiven Bebauung erwünscht, es sollten aber auch über die Grenzen des Bebauungsplanes hinaus weitere Mehrfamilienhäuser verhindert werden. Es handele sich um ein wertvolles Gebiet, in dem einzelne Grundstücke bereits zu massiv bebaut worden seien. Dies solle künftig unterbunden werden. Aufgrund der Nähe zum FFH-Gebiet sehe man eine Bebauung jedoch auch als problematisch an. Die Bebauung von Ackerflächen sei anstelle einer Nachverdichtung zu bevorzugen.

RH von Hoyningen-Huene erkundigt sich, wieviel Prozent der Grundflächenzahl derzeit bebaut werden dürfe.

StOAR Bumann antwortet, dass im umliegenden Gebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bis 0,4 möglich sei. Nach dem Einfügungsgebot sei aufgrund der Größe der Grundstücke eine Baugenehmigung bis maximal 0,3 GRZ denkbar. Ohne Bebauungsplan gebe es derzeit aber keine zu beziffernde Beschränkung.

RH von Hoyningen-Huene hält fest, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Festlegung einer Grundflächenzahl die bebaubare Fläche im Vergleich zum derzeitigen Stand reduziert werde.

RH Dr. Rinck schlägt vor, einen Bebauungsplan mit einem größeren Geltungsbereich zu entwickeln, um Mehrfamilienhäuser, die von der Mehrzahl der Anwohner nicht erwünscht seien, künftig zu verhindern.

Die Sitzung wird um 19:30 h für Wortbeiträge der anwesenden Gäste unterbrochen und um 19:55 h wieder aufgenommen.

Bürgermeister Weber geht auf die verschiedenen Bedenken ein und erklärt zu der Forderung eines schützenden Bebauungsplanes, dass restriktive Änderungen auch eine Reduzierung der Grundstückswerte sowie eine Einschränkung der Grundrechte der Bürger nach sich ziehen könne und daher eine solche Forderung schwer umsetzbar sei. Ein einschränkender Plan sei nicht zukunftsorientiert. Um Wohnraum zu schaffen solle grundsätzlich auf großen Flächen eine Hinterlandbebauung ermöglicht werden, wenn es umfeldverträglich und sachgerecht abgewogen worden sei. Er weist darauf hin, dass von den 170 Gegnern kaum jemand zugegen sei. Die Betroffenheit, die von Grundstückseigentümern vorgebracht werde, die in 200 m – 300 m Entfernung zum Geltungsbereich leben, könne er nicht nachvollziehen, da der Bezug zum Bebauungsplan fehle. Mit dem Bebauungsplan könne Recht geschaffen und geordnet werden.

RH Dr. Rinck äußert, dass dem Bürgermeister jegliches Gespür dafür fehle, was die große Mehrheit der Bürger möchte. Bereits in der Bürgerversammlung am 09.01.2018 habe er um die Entwicklung eines Entwurfs für den gesamten Bereich gebeten. Dies sei nicht geschehen. Die Innenstadt habe genug Flächenpotenzial für eine Nachverdichtung, so dass nicht in den Wohngebieten gegen den Willen der Mehrheit der Anwohner verdichtet werden müsse.

RH Schwedesky beantragt, den Tagesordnungspunkt abzusetzen, da der Ausschuss sich mehrheitlich darüber einig sei, Mehrfamilienhäuser in der Gegend verhindern zu wollen, aber nicht alle Festsetzungen des Entwurfs befürworte. Die Verwaltung solle einen neuen Entwurf entwickeln, der ein größeres Gebiet einbeziehe und den Bau von Mehrfamilienhäusern ausschließe.

Bürgermeister Weber entgegnet, dass eine Absetzung des Tagesordnungspunktes nicht mehr möglich sei, da sich der Ausschuss bereits inmitten der Erörterung befände. Es gebe die Möglichkeit, eine befürwortende oder ablehnende Empfehlung für den Verwaltungsausschuss auszusprechen oder den Tagesordnungspunkt in den nächsten Planungsausschuss zu vertagen. Auch die Umformulierung der Empfehlung für den VA sei möglich, da dieser Tagesordnungspunkt dort bereits zur Beratung auf der Tagesordnung stehe.

RH Leefers stimmt zu, dass eine Absetzung des Tagesordnungspunktes nur bei der Feststellung der Tagesordnung unter TOP 2 möglich sei.

Auch RH Dr. Rinck ist der Meinung, dass die Beratungen für eine Absetzung bereits zu weit fortgeschritten seien und verdeutlicht, dass an dieser Stelle die entscheidende Frage zu klären sei, ob eine Nachverdichtung gewünscht sei oder nicht. Hierüber solle eine Empfehlung abgegeben werden.

StOAR Bumann geht auf den thematisierten Punkt ein, dass eine Bebauung mit Erschließung im Pfeifenstiel ein städtebaulicher Missstand sei. In den Bebauungsplänen der vergangenen Jahrzehnte wurde regelmäßig über das eigene Grundstück erschlossen. Er nennt als Beispiel den Bebauungsplan „nordöstlich Luhner Weg“. Sollte künftig immer eine Straße gewünscht sein, um den Pfeifenstiel zu verhindern, sei eine Nachverdichtung kaum mehr machbar. Bislang habe sich diese Form der Nachverdichtung im gesamten Stadtgebiet bewährt. Einen städtebaulichen Missstand sehe er nicht.

Zum Punkt „schützender Bebauungsplan“ erläutert StOAR Bumann, dass durch eine solche Aufstellung anderen Eigentümern Baurecht genommen werde. Das ganze Gebiet rund um den Appelhorn mit einem Bebauungsplan zu belegen, der Baurecht ausschließt oder einschränkt, welches bereits in dem Bereich genehmigt und gebaut worden sei, sei rechtlich problematisch. Den jetzigen Bestand (siehe Mehrfamilienhäuser im Fasanenweg, Im Teich, Zwischen den Wassern) im Nachhinein durch einen Bebauungsplan zu beschränken sei ein Verhinderungsplan, der vor Gericht nicht haltbar sei. Einheitliche Festsetzungen seien nur für einzelne Straßenzüge oder kleinere Geltungsbereiche möglich und in einem Gebiet ohne homogene Bebauung nicht umsetzbar. Generell solle mit der Aufstellung von Bebauungsplänen Baurecht geschaffen und nicht verhindert werden.

RH Westermann befürwortet eine Abstimmung, da alle Argumente ausgetauscht seien.

RH Dr. Rinck widerspricht den Ausführungen des StOAR Bumann, da auch mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf das Baurecht auf den Grundstücken an der Straßenfront eingeschränkt werde. Die Mehrfamilienhäuser seien bislang noch Ausnahmefälle und der Rest des Wohngebietes durchaus homogen. Er strebe einen Entwurf an, in dem die Angaben des § 34 BauGB konkretisiert und damit zugelassen werde, was sich in die Umgebung einfüge.

Bürgermeister Weber nimmt Bezug auf die Äußerung von RH Dr. Rinck, dass ihm als Bürgermeister „jegliches Gespür fehle“ und erklärt, dass er sich gewünscht hätte, die Unterschriftenliste der Gegner des Bebauungsplanes sei bereits im Verfahren übergeben worden und nicht erst an diesem Abend. Seinen Vorwurf halte er für frech und unangemessen. Herr Dr. Rinck bittet darum, diese Äußerung des Bürgermeisters ins Protokoll aufzunehmen, da sich Bürgermeister Weber seines Erachtens nach im Ton vergreife.

Die Sitzung wird erneut in der Zeit von 20:20 h bis 20:35 h für Wortbeiträge der Gäste unterbrochen.

RH Schwedesky stellt den Antrag, die Beschlussempfehlung zum Tagesordnungspunkt zu vertagen. Der Antrag wird bei 1-Ja-Stimme zu 8-Nein-Stimmen abgelehnt.

Der Ausschuss für Planung und Hochbau lehnt bei 4 Ja-Stimmen zu 4 Nein-Stimmen und einer Enthaltung den folgenden Beschlussvorschlag ab:

1. Der Rat der Stadt erhebt die Vorschläge des Bürgermeisters zu den eingegangenen Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Beschluss.
2. Der Rat der Stadt beschließt, den Bebauungsplan Nr. 117 – zwischen Appelhorn und Wittorfer Straße - gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung.

TOP 5 Bebauungsplan Nr. 108 - An der Rodau - 1. Änderung; Aufstellungsbeschluss, Zustimmung zum Planentwurf und Beschluss zur öffentlichen Auslegung

VorlNr.
0333/2016-2021

Der Ausschuss für Planung und Hochbau empfiehlt einstimmig folgenden Beschlussvorschlag:

1. Der Verwaltungsausschuss beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, den Bebauungsplan Nr. 108 – An der Rodau – 1. Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufzustellen. Das Plangebiet ist nachfolgend dargestellt.
2. Der Verwaltungsausschuss stimmt dem Planentwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108 – An der Rodau – zu und beschließt, den Planentwurf und die Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

TOP 6 16. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil B, Waffensen (Anschluss Gewerbegebiet Hohenesch) und Bebauungsplan Nr. 14 - Anschluss Gewerbegebiet Hohenesch -; Aufstellungsbeschluss, Zustimmung zu den Planentwürfen und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

VorlNr.
0222/2016-2021

RH Leefers berichtet von der kürzlich stattgefundenen Ortsratssitzung in Waffensen, in der das Thema „Anschluss an das Gewerbegebiet Hohenesch“ erörtert und einstimmig bei 2 Enthaltungen empfohlen worden sei. Er schildert die aus dieser Sitzung resultierenden Änderungswünsche zum Bebauungsplan. Dies sei zum einen die Anlage eines 5m breiten Grünstreifens durch den Investor am südlichen Ende des betroffenen Geländes in Richtung B 75 und zum anderen seien die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen (Ersatzpflanzungen) nicht über die Bilanzierung im städtischen Flächenpool, sondern direkt in der Gebietskörperschaft der Gemeinde Waffensen vorzunehmen.

RH von Hoyningen-Huene erkundigt sich nach der von Süden nach Norden geänderten Gleisführung, da hierdurch mehr Waldfläche wegfallen. StOAR Bumann erläutert, dass diese Änderung aufgrund der Gespräche mit der EVB und der Bahn entstanden seien und naturschutzrechtlich entsprechend bilanziert werde. Bei der ursprünglichen Planung seien die Grundstücksverhandlungen problematisch und die Bahn habe die Nähe zum Kreuzungsbereich der B75 bemängelt.

RH von Hoyningen-Huene kritisiert im Zusammenhang mit dem für den Investor notwendigen Gleisanschluss nochmals die Herausnahme der Bahngleise aus den Bebauungsplänen des östlich angrenzenden Gewerbegebietes Hohenesch und die nun wiederrum verbaute Möglichkeit, an die Gleise dieses Vorhabens anzuschließen. Zu Zeiten der Verkehrswende solle auch für spätere Inverstoren die Möglichkeit für einen Gleisanschluss vorgehalten und die Linie Richtung Osten verlängert werden.

Hinzugewähltes Mitglied Herr Eichhorn erkundigt sich nach den überschrittenen Gemarkungsgrenzen Richtung Bötersen sowie zum Sachstand der eingeplanten zweiten Verkehrsanbindung an die B 75.

StOAR Bumann bestätigt, dass die Planung an die Gemarkung Bötersen angrenze und eine Abstimmung mit der Gemeinde im Laufe des Verfahrens erfolgen werde. Für die Umsetzung der Planungen sei die Fläche aber nicht maßgebend.

Die zweite Verkehrsanbindung mittels Linksabbiegespur von der B 75 sei laut Verkehrsgutachten nicht zwingend notwendig, da die vorhandene Abbiegespur ausreichend leistungsfähig

hig sei. Dennoch sei eine weitere Abbiegespur sinnvoll und werde im Laufe des Verfahrens mit dem Straßenbauamt abgestimmt. Es bestehe aber keine rechtliche Grundlage für eine zweite Anbindung.

Weiterhin hinterfragt Herr Eichhorn das eingezeichnete Regenrückhaltebecken, das laut Begründung nicht notwendig sei und weist darauf hin, dass die Gashochdruckleitung zeichnerisch nicht komplett dargestellt sei.

StOAR Bumann erklärt, dass derzeit ein Bodengutachten erstellt werde, nach dessen Ergebnis erst feststehe, ob die Böden bezüglich der Versickerung leistungsfähig genug seien oder ein zweites Rückhaltebecken für das Gewerbegebiet erforderlich sei. Nach Vorliegen des Gutachtens werde das Becken ggf. wieder aus den Planentwürfen gestrichen.

Der Ausschuss für Planung und Hochbau empfiehlt einstimmig folgenden Beschlussvorschlag:

1. Der Verwaltungsausschuss beschließt, die 16. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes einzuleiten und den Bebauungsplan Nr. 14 von Waffensen – Anschluss Gewerbegebiet Hohenesch - 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 7 Mitteilungen der Verwaltung und Anfragen der Ausschussmitglieder VorlNr.

TOP 7.1 Mitteilungen der Verwaltung VorlNr.

Es liegen keine Mitteilungen vor.

TOP 7.2 Anfragen der Ausschussmitglieder - Rückstau Wümme-Wehr VorlNr.

RH Schwedesky weist nochmals auf die Problematik zum Thema „Rückstau am Wümme-Wehr „ (Slalomanlage der Kanuten) hin. Er bittet darum, der Angelegenheit intensiv nachzugehen.

Anmerkung im Protokoll: Die Beantwortung wird in der Niederschrift zur Ratssitzung vom 19.04.2018 (TOP 17.6) erfolgen.

gez. Vorsitzende/r

gez. Bürgermeister

gez. Protokollführer/in

Die Vorlagen sind Bestandteil der Niederschrift.

