

Burgdorf, 03.09.2013

P R O T O K O L L

über die Sitzung **des Bauausschusses** der Stadt Burgdorf am **12.08.2013** im Sitzungszimmer des Rathauses II, Vor dem Hann. Tor 1,

17.WP/BauA/017

Beginn öffentlicher Teil: 17:00 Uhr
Beginn vertraulicher Teil: Uhr

Ende öffentlicher Teil: 20:05 Uhr
Ende vertraulicher Teil: Uhr

Anwesend: stellv. Vorsitzende

Weilert-Penk, Christa

Mitglied/Mitglieder

Dralle, Karl-Heinz
Heller, Simone
Köneke, Klaus
Kuyucu, Ahmet
Meißner, Claudia
Rheinhardt, Michael
Schulz, Kurt-Ulrich

Grundmandatar/e

Fleischmann, Michael
Schrader, Karl-Ludwig

stellv. Mitglied/Mitglieder

Zschoch, Mirco

Beratende/s Mitglied/er

Meyer, Karl-Heinz
Sieke, Oliver

Gast/Gäste

Büttner, Wolf
Garg, Gaurav
Nord
Schröder

Verwaltung

Baxmann, Alfred
Herbst, Imke
Lehmann, Robert
Weddige, Frauke

TAGESORDNUNG

Öffentlicher Teil

1. Feststellung der Anwesenheit, Beschlussfähigkeit und Tagesordnung
2. Genehmigung der Protokolle über die Sitzungen am 06.05.2013, 03.06.2013 und 17.06.2013
3. Mitteilungen des Bürgermeisters
4. Anfragen gemäß Geschäftsordnung
5. Bezahlbare altersgerechte Wohnungen mit Mietpreisbindung "Nördlich Zilleweg"
Vorlage: 2013 0405
6. Bebauungsplan Nr. 0-87 "Nördlich Zilleweg 1. Abschnitt"; Eignung für Passivhäuser; Bericht des lindener baukontors
7. Bebauungsplan Nr. 0-87 "Nördlich Zilleweg 1. Abschnitt"; Baufeld nördlich des Lebensmittelmarktes für Senioreneinrichtung als Pflegeheim; Projektvorstellung durch Herrn Garg
8. Bebauungsplan Nr. 0-87 "Nördlich Zilleweg 1. Abschnitt"; Sachstand zum Projekt "Die Dorf Burg"; Bezugsvorlage 2013 0366
9. Lärmkonflikt Bolzplatz Zilleweg, Vergleich verschiedener Lösungen
Bezugsvorlagen 2013 0378 (Probeweise Schließung Bolzplatz Zilleweg), 2013 0366 (Bebauungsplan Nr. 0-87 "Nördlich Zilleweg 1. Abschnitt", Vorentwurf)
Vorlage: 2013 0396
10. Anregungen an die Verwaltung

Einwohnerfragestunde

Öffentlicher Teil

1. Feststellung der Anwesenheit, Beschlussfähigkeit und Tagesordnung

Um 17.00 Uhr eröffnete **Frau Weilert-Penk** die Sitzung und stellte die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest. Anmerkungen zur Tagesordnung lagen nicht vor. Die Mitglieder des Bauausschusses nahmen die Tagesordnung in der Form der Einladung vom 31.07.2013 zustimmend zur Kenntnis.

2. Genehmigung der Protokolle über die Sitzungen am 06.05.2013, 03.06.2013 und 17.06.2013

Frau Weilert-Penk bat darum, das Protokoll vom 06.05.2013 auf Seite 7 wie folgt zu ergänzen bzw. zu ändern: „Sie vertrat die Auffassung, dass ein Teilbereich, wenigstens vier Grundstücke, mit Passivhäusern bebaut werden sollte und zusätzlich eine Begrünung der Garagendächer aus ökologischen Gründen erfolgt.“

Die Mitglieder des Bauausschusses genehmigten das Protokoll über die Sitzung am 06.05.2013 mit der vorgetragenen Ergänzung einstimmig.

Das Protokoll über die Sitzung des Bauausschusses am 03.06.2013 wurde von den Mitgliedern des Bauausschusses einstimmig genehmigt.

Das Protokoll über die Sitzung des Bauausschusses am 17.06.2013 wurde von den Mitgliedern des Bauausschusses einstimmig genehmigt.

3. Mitteilungen des Bürgermeisters

Frau Herbst berichtete über die Bauleitplanung der Stadt Celle an der die Stadt Burgdorf frühzeitig beteiligt worden sei. Zum einen sei beabsichtigt, den Möbelmarkt „Wallach“ zu erweitern und zusätzlich hierzu in diesem Bereich einen SB-Möbelmarkt zu errichten. Da eine entsprechende innenstadt-bezogene Sortimentseinschränkung vorgenommen worden sei, bestünden von Seiten der Stadt Burgdorf keine Bedenken gegen die Planung.

4. Anfragen gemäß Geschäftsordnung

Es lagen keine Anfragen vor.

5. Bezahlbare altersgerechte Wohnungen mit Mietpreisbindung "Nördlich Zilleweg" Vorlage: 2013 0405

Herr Fleischmann erläuterte ausführlich seinen Antrag.

Frau Herbst führte ergänzend hierzu aus, dass im Rahmen der Vorbereitung des Bebauungsplanes und über die Initiative des Seniorenrates hinaus derzeit Kontakte zu fünf Baugesellschaften bestehen, die Interesse an der Errichtung von Geschosswohnungsbauten in dem Gebiet hätten. Diese seien die KSG, die Südheide, die Fa. Wassmann & Söhne, die Firma Hannover Haus und die fibav (ein Wohnungsbauunternehmen aus dem Bereich Königslutter/Braunschweig). Zusammen mit der Zusendung des Bebauungsplan-Vorentwurfes sei gleichzeitig eine Abfrage erfolgt, ob bereits Erfahrungen mit der Errichtung und Vermarktung von Geschosswohnungsbauten in Passivhausstandard bestünden und ob weiter Interesse an der Errichtung von Geschosswohnungsbauten im Baugebiet bestehe, wenn diese als Passivhäuser errichtet werden müssten.

Aus den vier eingegangenen Rückmeldungen ergebe sich, dass die Vermarktung und Vermietung von Wohnungen in Passivhausbauweise wg. der höheren Baukosten und der höheren Kaltmieten sowie Vorbehalten der Mieter gegen die Technik als schwierig angesehen werde. Das Interesse an der Errichtung von Geschosswohnungsbauten werde daher mit der Auflage zur Passivhausbauweise voraussichtlich deutlich sinken. Zwei Unternehmen hätten sogar mitgeteilt, dass sie in diesem Fall gar kein Interesse mehr an der Fläche hätten.

Es folgte eine ausführliche Diskussion des Antrages in welcher zwar dessen Anliegen als durchaus berechtigt angesehen, jedoch festgestellt wurde, dass die Stadt Burgdorf Maßnahmen dieser Art nicht finanzieren könne. Nach Auf-

fassung der Ausschussmitglieder handele es sich hier um eine Aufgabe des Bundes oder Landes. Die Thematik solle im Allgemeinen im Sozialausschuss behandelt werden.

Beschluss:

Die Mitglieder des Bauausschusses lehnten den von **Herrn Fleischmann** gestellten Antrag einstimmig ab.

6. Bebauungsplan Nr. 0-87 "Nördlich Zilleweg 1. Abschnitt"; Eignung für Passivhäuser; Bericht des lindener baukontors

Herr Nord und **Herr Schröder** vom lindener baukontor berichteten ausführlich über die von Ihnen durchgeführte Untersuchung hinsichtlich der Optimierung des Bebauungsplans Nr. 0-87 unter klimaschützenden und ökologischen Aspekten. Die entsprechende Präsentation ist dem Protokoll in der Anlage beigefügt.

Die Ausschussmitglieder diskutierten intensiv über die dargestellten Ergebnisse im Anschluss an die Präsentation.

Auf Nachfrage von **Herr Köneke** teilte **Herr Schröder** mit, dass für den Passivhausstandard ein Heizwärmebedarf von 15 kWh/m²/a (etwa 1,5 Liter Öl), eine Heizlast von 10 W/m² und der Primärenergiekennwert (inkl. Strom) von 120 kWh/m²/a sowie ein hoher Luftdichtigkeitswert anzusetzen sei.

Herr Lehmann fasste zusammen, dass die Vorschläge des lindener baukontors durch die Verwaltung in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet würden. Bei der Beratung des Entwurfs des Bebauungsplans könne dann entschieden werden, welche Bereiche in Passivhausbauweise zu errichten seien.

Die Mitglieder des Bauausschusses sprachen sich mit fünf zu vier Gegenstimmen dafür aus, die Bauherren zu verpflichten, die Gebäude in Passivhausbauweise zu errichten.

7. Bebauungsplan Nr. 0-87 "Nördlich Zilleweg 1. Abschnitt"; Baufeld nördlich des Lebensmittelmarktes für Senioreneinrichtung als Pflegeheim; Projektvorstellung durch Herrn Garg

Herr Garg stellte das von ihm beabsichtigte Vorhaben vor.

Die entsprechende Präsentation befindet sich in der Anlage zum Protokoll. In der nachfolgenden Diskussion begrüßten die Mitglieder des Bauausschusses die Maßnahme und sagten ihre diesbezügliche Unterstützung zu. Der Entwurf des Bebauungsplans solle entsprechend angepasst werden, um die Maßnahme realisieren zu können.

8. Bebauungsplan Nr. 0-87 "Nördlich Zilleweg 1. Abschnitt"; Sachstand zum Projekt "Die Dorf Burg"; Bezugsvorlage 2013 0366

Herr Lehmann erläuterte, dass nach der positiven Aufnahme des Projekts im Bauausschuss am 06.05.2013 mehrere Abstimmungsgespräche zwischen der Bauherrngruppe und der Stadtverwaltung geführt worden seien. Es sei dabei auch festgelegt worden, dass bis Ende Juli die Unterzeichnung eines „Letters Of Intent“ mit den wesentlichen Meilensteinen vorgesehen gewesen sei. Bei einem Abstimmungstermin zwischen Bauherrngruppe und Stadt am 04. Juli habe sich allerdings herausgestellt, dass es nicht genügend Interessenten für das Projekt gebe. Überdies gebe es auch weiteren Beratungsbedarf innerhalb der Gruppe zur Ausgestaltung des Projekts. Daher kamen die Teilnehmer zu dem Ergebnis, dass das Projekt noch nicht weit genug entwickelt sei, um in den zu erstellenden Entwurf des Bebauungsplanes einzufließen. So sei festgestellt worden, dass diese Planung nicht mehr für den 1. Bauabschnitt berücksichtigt werden könne, vielleicht aber an anderer Stelle mit mehr zeitlichem Vorlauf.

Herr Büttner kritisierte, dass von Seiten der Verwaltung keine ausreichende Beratung der Bauherren stattgefunden habe. Die Verwaltung habe sich ausschließlich darauf beschränkt festzustellen, was nicht möglich sei. Zwischenzeitlich seien sogar zehn der elf Interessenten bereit innerhalb von zwei Wochen den „Letter Of Intent“ in abgeänderter Form zu unterschreiben. Für die Erstellung der Planung in der von der Stadt gewünschten Form benötige man eine zweimonatige Fristverlängerung und eine entsprechende positive Begleitung des Vorhabens durch die Verwaltung.

Bürgermeister Baxmann entgegnete hierauf, dass die Sachlage in der von Herrn Lehmann dargestellten Form korrekt wiedergegeben worden sei. Durch die Vertreter der Interessentengruppe sei in dem besagten Termin ausdrücklich gesagt worden, dass die erforderliche Planung in der zur Verfügung stehenden Zeit nicht machbar sei. Im finanziellen Interesse der Stadt sei eine Fristverlängerung nicht möglich. Soweit es jedoch politisch gewollt sei, die gewünschte Verlängerung zu gewähren, werde die Verwaltung sich dem nicht entgegenstellen. Für diesen Fall müsse man sich jedoch darüber im Klaren sein, dass die für 2014 im Haushaltsplan vorgesehenen Einnahmen aus Grundstücksverkäufen im Gebiet Nördlich Zilleweg ggf. wegfielen.

Die Thematik wurde intensiv durch die Mitglieder des Bauausschusses, die Vertreter der Interessengruppe sowie die Verwaltung diskutiert. Es wurde vereinbart, dass die Verwaltung ein erneutes Gespräch mit der Interessengruppe über die weitere Vorgehensweise führen solle und danach in der Sitzung des Bauausschusses am 02. September hierüber berichten werde.

9. Lärmkonflikt Bolzplatz Zilleweg, Vergleich verschiedener Lösungen Bezugsvorlagen 2013 0378 (Probeweise Schließung Bolzplatz Zilleweg), 2013 0366 (Bebauungsplan Nr. 0-87 "Nördlich Zilleweg 1. Abschnitt", Vorentwurf) Vorlage: 2013 0396

Frau Herbst erläuterte ausführlich die Vorlage. Im Ergebnis empfehle die Verwaltung die Variante „E“, welche die Verlegung des Bolzplatzes an den

Geschwister-Scholl-Weg vorsehe.

Im Rahmen einer ausführlichen Diskussion sprachen sich **Herr Schulz, Herr Zschoch** und **Herr Rheinhardt** für die Verlegung des Platzes an den Geschwister-Scholl-Weg aus.

Nach Einwendungen von **Frau Weilert-Penk** und **Frau Heller** gegen die Verlegung einigten sich die Ausschussmitglieder darauf, die Vorlage für den Bauausschuss als beraten anzusehen und die Entscheidung dem Jugendhilfeausschuss zu überlassen.

10. **Anregungen an die Verwaltung**

Es wurden keine Anregungen vorgetragen.

Einwohnerfragestunde

Ein Anwohner des Zillewegs äußerte sein Unverständnis gegenüber der Beschwerde von Nachbarn gegen den vom Bolzplatz ausgehenden Lärm. Für ihn als Vater einer kleinen Tochter bedeute die Verlegung des Platzes einen Wertverlust für sein Grundstück. Für ihn sei es nicht verständlich, warum die Beschwerdeführer zunächst neben einen Bolzplatz gezogen seien und sich dann über die davon ausgehenden Immissionen beschwerten.

Die beschwerdeführenden Eheleute führten aus, dass sich die Nutzung und die damit verbundenen Immissionen seit dem Erwerb des Grundstücks vermehrt hätten. Seit 1995 stünden sie mit der Stadtverwaltung in Kontakt, die habe trotz des rechtskräftigen Verwaltungsgerichtsurteils jedoch nicht für eine Verbesserung gesorgt. Als einzige Maßnahme seien Schilder aufgestellt worden. Diese würden jedoch schlichtweg ignoriert.

Eine Einwohnerin bemängelte die Breite der Haupterschließungsstraße im Bebauungsplanentwurf Nr. 0-87 „Nördlich Zilleweg“.

Herr Perschke von der Bürgerinteressengemeinschaft (BIG) übergab der Verwaltung einen Fragenkatalog zum Straßenausbau „Am Brandende“. Die Verwaltung sagte zu, diesen über das Protokoll durch den Fachbereich 3.2 zu beantworten und die BIG zu informieren wenn das Protokoll über das Internet eingesehen werden könne. (Die Anfrage der BIG befindet sich in der Anlage zum Protokoll)

Antwort der Verwaltung: Der Auftrag zur Durchführung der Arbeiten zum Ausbau der Straßen „Am Brandende und Kleine Bahnhofstraße“ wurde nach Durchführung einer öffentlichen Ausschreibung an die F. Vörtmann vergeben. Die Arbeiten liegen im vereinbarten Zeitplan mit Fertigstellung Ende September 2013. Der bestehende Vertrag ist seit Beauftragung nicht verändert worden bzw. eine Kündigung oder Neuvergabe ist nicht erfolgt.

Frau Weilert-Penk schloss die Sitzung des Bauausschusses um 20.05 Uhr.

Geschlossen:

Bürgermeister

Ratsvorsitzender/Ausschussvorsitzender

Protokollführer