

P R O T O K O L L

über die Sitzung **des Bauausschusses** der Stadt Burgdorf am **21.10.2013** im Sitzungszimmer des Rathauses II, Vor dem Hann. Tor 1,

17.WP/BauA/019

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

Ende öffentlicher Teil: 19:10 Uhr
Ende vertraulicher Teil: Uhr

Anwesend: Vorsitzender

Hunze, Carl

Mitglied/Mitglieder

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

Grundmandatar/e

Fleischmann, Michael
Schrader, Karl-Ludwig

stellv. Mitglied/Mitglieder

Pilgrim, Adolf-W.

Beratende/s Mitglied/er

Sieke, Oliver
Sund, Björn

Vertreter des Seniorenrates

Ethner, Michael

Verwaltung

Baxmann, Alfred
Brinkmann, Jan-Hinrich
Lehmann, Robert

-

Brand, Georg
Herbst, Imke
Weddige, Frauke

TAGESORDNUNG

Öffentlicher Teil

1. Feststellung der Anwesenheit, Beschlussfähigkeit und Tagesordnung
2. Genehmigung des Protokolls über die Sitzungen am 12.08. und 02.09.2013
3. Mitteilungen des Bürgermeisters
4. Anfragen gemäß Geschäftsordnung
5. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines B-Plans mit der Bezeichnung "Wohnen mit Pferd"
- Antrag von Herrn Ortsbürgermeister Carl Hunze vom 12.09.2013 -
Vorlage: 2013 0449
6. Aufstellung eines Bebauungsplanes nördlich der Straße "Am Friedhof"
- Antrag von Herr Ortsbürgermeister Carl Hunze vom 12.09.2013 -
Vorlage: 2013 0448
7. 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-09 "Im Kreitwinkel" (Wohnprojekt Q+ der Südheide eG) – Satzung –
Bezugsvorlage: 2013 0334 – Entwurf -
Vorlage: 2013 0461
8. Bebauungsplan Nr. 0-87 "Nördlich Zilleweg 1. Abschnitt", Entwurf
Bezugsvorlagen:
2013 0366 (Vorentwurf)
2013 0366/1 (Beendigungserklärung der Interessengruppe zur Planungsalternative "Die Dorf Burg")
2013 0396 und 2013 0396/1 (Lärmkonflikt Bolzplatz Zilleweg, Vergleich verschiedener Lösungen sowie 2013 0396/3 (Lärmkonflikt Bolzplatz Zilleweg, Nutzungszeiten für schalltechnische Beurteilung)
2013 0366/2 (Stellungnahme von Anwohnern des Scharhörnwegs zur verkehrlichen Erschließung)
Vorlage: 2013 0450
9. Bebauungsplan Nr. 0-86 "Eseringen"; Sachstandsbericht
10. Bebauungsplan Nr. 0-86 "Eseringen" - Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 2013 0473
11. Anregungen an die Verwaltung

Einwohnerfragestunde

Öffentlicher Teil

1. Feststellung der Anwesenheit, Beschlussfähigkeit und Tagesordnung

Um 17.00 Uhr eröffnete **Herr Hunze** die Sitzung und stellte die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest.
Anmerkungen zur Tagesordnung lagen nicht vor. Die Mitglieder des Bauaus-

schusses genehmigten die Tagesordnung in der Form der Einladung vom 09.10.2013 einstimmig.

2. **Genehmigung des Protokolls über die Sitzungen am 12.08. und 02.09.2013**

Herr Rheinhardt monierte, dass seine Aussage hinsichtlich der Verlegung des Bolzplatzes am Zilleweg falsch wiedergegeben worden sei. Er habe sich in keinem Fall für eine Verlegung ausgesprochen, stattdessen aber um Auskunft gebeten, ob eine Verlegung des Platzes auf ein Versickerungsbecken möglich und warum die an den Ballfangzäunen fehlende Gummipufferung nicht ersetzt worden sei.

Herr Lehmann sagte zu, auch bei Herrn Zschoch nachzufragen, ob seine Äußerung richtig wiedergegeben worden sei.

Bei einer Enthaltung genehmigten die Mitglieder des Bauausschusses das Protokoll über die Sitzung am 12.08.2013 einstimmig.

Die Mitglieder des Bauausschusses genehmigten das Protokoll über die Sitzung am 02.09.2013 bei einer Enthaltung einstimmig.

3. **Mitteilungen des Bürgermeisters**

Herr Lehmann berichtete über die Möglichkeiten einer Beratungskampagne für Bauherren des Baugebietes „Nördlich Zilleweg“ unter dem Aspekt der Passivhausbauweise. Nach der Exkursion nach Hannover und Ronnenberg habe man festgestellt, dass mehrstufige Beratungen der Bauherren sinnvoll seien, um Befürchtungen hinsichtlich dieser Bauweise abzubauen. Daher plane man für Burgdorf ebenfalls eine mehrstufige Beratung.

In der ersten Stufe könnten offene Veranstaltungen angeboten werden, die für jedermann zugänglich seien. Hierzu könnten fünf Veranstaltungen durch die Architektenkammer Niedersachsen zu verschiedenen Themen mit dem Schwerpunkt Passivhausbauweise angeboten werden. Allerdings erhebe die Architektenkammer einen Obolus von 5,-€ je Teilnehmer pro Veranstaltung.

In der zweiten Stufe sei eine individuelle Beratung für jeden Grundstückskäufer mit einer Dauer von ein bis eineinhalb Stunden angedacht. Diese Beratung solle möglichst durch den noch einzustellenden Klimaschutzmanager geleistet werden. Sollte wider Erwarten kein geeigneter Bewerber gefunden werden, müsse die Beratung durch einen externen Dienstleister erfolgen. Für eine maximal eineinhalbstündige Beratung würden Kosten von ca. 200 Euro anfallen. Bei 30 Beratungen würde es sich insgesamt um einen Betrag von 6.000 Euro handeln, welcher noch in den Haushalt einzustellen sei.

Durch die politischen Gremien müsse noch entschieden werden, ob diese Beratungen für alle Bauherren verpflichtend sein sollen oder freigestellt würden. Hierzu werde die Verwaltung eine entsprechende Vorlage erstellen.

4. **Anfragen gemäß Geschäftsordnung**

Es lagen keine Anfragen vor.

5. **Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines B-Plans mit der Bezeichnung "Wohnen mit Pferd"** **- Antrag von Herrn Ortsbürgermeister Carl Hunze vom 12.09.2013 -** **Vorlage: 2013 0449**

Herr Hunze erläuterte den von ihm gestellten Antrag, der von Herrn Dralle unterstützt wurde.

Herr Lehmann führte hierzu aus, dass sich die Verwaltung nicht zum ersten Mal mit dieser Thematik beschäftige. Bereits 2011 habe man die Ortschaft Otze in dieser Hinsicht untersucht. Im Frühjahr 2012 habe die Verwaltung im Ortsrat Otze berichtet, dass die Haltung von Pferden in Verbindung mit eigenem Wohnen schon jetzt in einem großen Teil von Otze unter aller Voraussetzung möglich sei, z.B. wenn man eine aufgegebene Hofstelle erwerben würde. Vor dem Hintergrund des Vorhandenseins von Umnutzungspotenzialen stelle sich die Frage, wieso für ein solches Projekt der Außenbereich in Anspruch genommen werden solle. Sollte der Antrag beschlossen werden, sei zudem zu klären, welche Priorität diesem Verfahren einzuräumen sei. Herr Lehmann erinnerte in diesem Zusammenhang an einen Antrag der Ortschaft Ehlershausen aus dem Frühjahr 2013.

Bürgermeister Baxmann ergänzte, dass eine Flächenauswahl nur dann sinnvoll sein könne, wenn man zunächst prüfe, wo die Ausweisung einer solchen Nutzung überhaupt sinnvoll sei und daraufhin mehrere Flächen dahingehend untersuche.

Herr Hunze betonte, dass es ihm zunächst wichtig sei, dass der Antrag überhaupt bei der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt werde. Die genaue Festlegung einer Fläche sei zum jetzigen Zeitpunkt nicht zwingend erforderlich.

Beschluss:

Die Mitglieder des Bauausschusses stimmten einstimmig für den von Herrn Hunze gestellten Antrag im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans im Bereich von Otze zu untersuchen, wo die Ausweisung einer Fläche (z.B. südlich des Bruchsweges) für die Wohnform „Wohnen mit Pferd“ möglich wäre.

6. **Aufstellung eines Bebauungsplanes nördlich der Straße "Am Friedhof"** **- Antrag von Herr Ortsbürgermeister Carl Hunze vom 12.09.2013 -** **Vorlage: 2013 0448**

Herr Hunze erläuterte den von ihm gestellten Antrag.

Herr Lehmann wies auch in diesem Zusammenhang darauf hin, dass die Priorität der Bearbeitung dieser Planung unter Berücksichtigung anderer Projekte geklärt werden müsse.

Der Antrag wurde kurz und befürwortend durch die Ausschussmitglieder dis-

kutiert.

Beschluss:

Die Mitglieder des Bauausschusses stimmten einstimmig für den von Herrn Hunze gestellten Antrag, dass ein Bebauungsplan nördlich der Straße „Am Friedhof“ aufgestellt wird.

7. **3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-09 "Im Kreitwinkel" (Wohnprojekt Q+ der Südheide eG) – Satzung –
Bezugsvorlage: 2013 0334 – Entwurf -
Vorlage: 2013 0461**
-

Herr Brand erläuterte die Planung.

Beschluss:

Die Mitglieder des Bauausschusses fassten einstimmig den nachfolgenden empfehlenden Beschluss:

A) Von den Ergebnissen der Beteiligungsverfahren

- der in der Zeit vom 02.01.2013 bis zum 16.01.2013 durchgeführten Information der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB,
- der in der Zeit vom 23.04.2013 bis zum 23.05.2013 durchgeführten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a Abs. 2 und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB,
- der Behördenbeteiligung durch das Schreiben vom 19.04.2012 gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 2, § 13a Abs. 2 und § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB,

wird Kenntnis genommen. Die in der Begründung in Kapitel 5.3 beschriebenen Abwägungsvorgänge werden beschlossen.

- B) Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren wird die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-09 „Im Kreitwinkel“ in der Fassung vom 01.10.2013 als Satzung beschlossen. Dem Bebauungsplan wird die Begründung in der Fassung vom 01.10.2013 beigelegt.**

8. **Bebauungsplan Nr. 0-87 "Nördlich Zilleweg 1. Abschnitt", Entwurf
Bezugsvorlagen:
2013 0366 (Vorentwurf)
2013 0366/1 (Beendigungserklärung der Interessengruppe zur Planungsalternative "Die Dorf Burg")
2013 0396 und 2013 0396/1 (Lärmkonflikt Bolzplatz Zilleweg, Vergleich verschiedener Lösungen sowie 2013 0396/3 (Lärmkonflikt Bolzplatz Zilleweg, Nutzungszeiten für schalltechnische Beurteilung)
2013 0366/2 (Stellungnahme von Anwohnern des Scharhörnwegs zur verkehrlichen Erschließung)
Vorlage: 2013 0450**
-

Frau Herbst erläuterte ausführlich den von der Verwaltung erstellten Entwurf des Bebauungsplans und ging insbesondere auf die verkehrliche Erschließung des geplanten Neubaugebietes ein.

Frau Heller erklärte, dass ihre Fraktion sich eindeutig gegen die geplante Breite der Haupteerschließungsstraße sowie generell gegen die Ausweisung weiterer, an das Gebiet „Nördlich Zilleweg“ anschließender Baugebiete westlich des Ahrbergenwegs ausspreche. Zudem stimme ihre Fraktion dafür, dass auch der geplante Geschosswohnungsbau zwingend in Passivhausbauweise zu errichten sei.

Herr Schulz schloss sich **Frau Heller** an. Er sah eine Breite von 5m für die Fahrbahn als ausreichend an. Aus Sicht der WGS sei es nicht erforderlich, weitere westliche Baugebiete über diese Straße zu erschließen. Dies könne auch über das Heineckenfeld und später über die Weserstraße angedacht werden. Unstrittig sei, dass im Bereich der Mönkeburgstraße die Zunahme um 385 PKW für das neue Baugebiet „Nördlich Zilleweg“ akzeptiert werden könne. Eine zusätzliche Belastung durch weitere westliche Baugebietes sei jedoch nicht hinnehmbar.

Herr Schulz sprach sich gegen die zwingende Festschreibung der Passivhausbauweise aus und beantragte, über die Punkte 1 und 2 getrennt abzustimmen.

Auf die Nachfrage des Bürgermeisters, ob die WGS mit ihrer Aussage die bisherige Funktion des Ahrbergenweges aufgeben wolle, antwortete **Herr Schulz**, dass dies durch den Ausschluss einer zusätzlichen Querung gerade nicht der Fall sei. Dies führe eher zu einer Stärkung der bisherigen Funktion. Für die WGS sei auch der Rohrkampsweg als Erschließungsmöglichkeit weiterer westlicher Baugebiete eine durchaus ernst zu nehmende Alternative, die nicht zu einer Verschmelzung der Weststadt mit dem OT Heebel führe.

Herr Könecke wies darauf hin, dass sich bei der Planung der Neubaugebiete in Hülptingsen ein ähnliches Problem ergeben habe. Um nicht den Verkehr beider Gebiete komplett über eine Straße zu führen, habe man das Gebiet an zwei Straßen angeschlossen. Allerdings müsse man auch bedenken, dass man zusätzlichen Verkehr dadurch erzeugen könne, Orte auf Umwegen zu erschließen. Allerdings sei es nicht Thematik der heutigen Sitzung, die Erschließung zukünftiger Baugebiete zu klären. Er sehe jedoch eine Breite von insgesamt 12m für die Haupteerschließungsstraße als ausreichend an.

Herr Fleischmann sprach sich gegen die gesamte Planung aus, weil sie nicht der Schaffung altersgerechten, bezahlbaren Wohnraumes diene. Für die Ratssitzung werde er einen Antrag stellen, dass auf die Ausweisung weiterer westlich gelegener Baugebiete, wie im ISEK vorgesehen, verzichtet wird.

Herr Rheinhardt erklärte, dass die SPD-Fraktion nicht in der Lage sei, einen Beschluss über die Vorlage in der heutigen Sitzung zu fassen, da weiterer Beratungsbedarf bestehe.

Herr Schrader sprach sich für die Planung in der vorgestellten Form aus. Die Erschließungsstraße sehe er in der geplanten Breite als besondere Qualität für das Baugebiet an, die mit breiten Gehwegen und entsprechenden Parkbuchten eine gewisse Lebensqualität mit sich bringe. Allerdings sei er nicht der Auffassung, dass man die Errichtung von Passivhäusern zwingend vorschreiben solle.

Herr Hunze äußerte sich für eine Planung mit einer schmaleren Haupte-

schließungsstraße und sprach sich gegen die zwingende Errichtung von Gebäuden in Passivhausbauweise aus.

Ein Beschluss über die Vorlage 2013 0450 wurde von den Ausschussmitgliedern einstimmig für die nächste Sitzung des Bauausschusses am 11.11.2013 vorgesehen.

9. Bebauungsplan Nr. 0-86 "Eseringen"; Sachstandsbericht

Herr Brinkmann berichtete ausführlich über die Ergebnisse der Bodenuntersuchung auf dem Grundstück Eseringer Str. 19, 20 und 21. In der Sitzung des Bauausschusses am 03.06. diesen Jahres war bereits mitgeteilt worden, dass das o.g. Plangebiet den Auswertungen alliierter Luftbilder zufolge im 2. Weltkrieg bombardiert worden sei und dass nach Auskünften der Zentralen Polizeidirektion Hannover (Kampfmittelbeseitigungsdienst) das Vorhandensein von Blindgängern im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden könne. Allerdings habe der daraufhin seitens der Stadt Burgdorf beauftragte Kampfmittelbeseitigungsdienst keine umfassende Kampfmittelsondierung durchführen können, da erste Sondierungen zu dem Verdacht führten, dass das gesamte Plangebiet unter der Erdoberfläche mit Bauschutt, Müll und dergleichen verunreinigt sei. Ein beauftragtes Fachbüro habe daraufhin am 09.08.2013 Bodenuntersuchungen durchgeführt. Das Büro komme nach Auswertung der Bodenproben zu folgenden Ergebnissen:

- Der Boden im Plangebiet sei mit Ausnahme der Fläche der ehemaligen Obdachlosenunterkunft kontaminiert und sollte daher vollständig abgetragen und fachgerecht entsorgt bzw. verwendet werden.
- Die auf der (in der Anlage beigefügten) Karte grün markierten Bereiche seien am geringsten belastet und könnten in technischen Bauwerken wieder verwendet werden (z.B. für den Bau von Lärmschutzwällen).
- Die gelb markierten Bereiche seien stärker belastet und könnten nur sehr eingeschränkt verwertet werden (nur unter einer wasserundurchlässigen Schicht).
- Bei dem orange markierten Bereich handele es sich um ehemalige Bombenrichter, die mit Deponiemüll verfüllt wurden. Dieser Müll sei gesondert zu entsorgen.

In der Summe, so **Herr Brinkmann** schätze das Fachbüro die Entsorgungskosten für den gesamten Planbereich auf 35.000 € netto, also 42.000 € brutto. Abt. 61 empfehle, die Entsorgung entsprechend der Empfehlung des Fachbüros durchzuführen. Nach Abfuhr des Bodens könne dann die abschließende Kampfmittelsondierung durchgeführt werden. Bei Wiederauffüllung des Geländes sei entsprechend der Forderung der unteren Bodenschutzbehörde nachweislich unbelasteter Boden zu verwenden. Eine diesbezügliche Kostenschätzung liege noch nicht vor.

Die Mitglieder des Bauausschusses sprachen sich einstimmig für die Durchführung der Bodensanierung und die Fortführung der Bauleitplanung aus.

**10. Bebauungsplan Nr. 0-86 "Eseringen" - Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 2013 0473**

Herr Brinkmann erläuterte die Vorlage.

Die Mitglieder des Bauausschusses fassten einstimmig den folgenden empfehlenden Beschluss:

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 0-86 „Eseringen“ (Bebauung des Grundstücks der ehemaligen Obdachlosenunterkunft Eseringer Straße) soll mit dem Ziel der Baulückenschließung einschließlich Hinterliegerbebauung eingeleitet werden (Einleitungsbeschluss nach § 2 BauBG).

Dieser Bebauungsplan Nr. 0-86 „Eseringen“ soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB im so genannten „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt werden.

11. Anregungen an die Verwaltung

Herr Fleischmann bat über das Protokoll um Auskunft, wann mit der Ausbesserung des Radweges zwischen dem Tunnel unter der 443 und der Lehrter Straße zu rechnen sei.

Antwort der zuständigen Fachabteilung (Tiefbauabteilung): Die Firma Degenhard ist im Rahmen des Auftrags zur Straßenunterhaltung beauftragt worden, den Radweg umgehend zu sanieren.

Herr Hunze schloss den öffentlichen Teil um 18.57 Uhr.

Einwohnerfragestunde

Eine Anwohnerin der Mönkeburgstraße wies darauf hin, dass der Anlieferverkehr des Penny Marktes bereits ab 4.00 Uhr morgens stattfindet.

Herr Lehmann antwortete, dass die baurechtlichen Vorgaben der Lieferzeiten einzuhalten seien und die Bauverwaltung auf schriftliche Beschwerden hin die Angelegenheit prüfen werde.

Eine andere Anwohnerin der Mönkeburgstraße sah es als problematisch an, wenn der Bereich „Nördlich Zilleweg“ bebaut würde, entsprechende Landemöglichkeiten für Rettungshubschrauber vorzuhalten.

Herr Hunze antwortete hierauf, dass die Möglichkeit für die Landung eines Hubschraubers auch auf Regenrückhaltebecken und Sportplätzen gegeben sei.

Eine Anwohnerin stellte die Frage, ob es Aufgabe der Stadt sei, in Vorleistung zu treten, damit sich zwei Busse auf einer neu zu planenden Straße begegnen könnten. Für die Ausweisung altersgerechten Wohnens in den geplanten Mehrfamilienhäusern könne sie sich Tiefgaragen ideal vorstellen, so dass eine Ausweisung von Parkflächen im öffentlichen Straßenraum nicht mehr erforderlich sei, was und eine weniger breite Straße zur Folge haben könne.

Auf die Frage hinsichtlich des Begegnungsverkehrs von zwei Bussen erläuterte **Frau Herbst**, dass in der Vorbereitung der Planung mit der Firma RegioBus, die den Busverkehr in Burgdorf durchführe, ein Gespräch stattgefunden habe. Regiobus habe eine Fahrbahnbreite von 6m mitgeteilt, um hinsichtlich des Busverkehrs flexibel für die Zukunft sein zu können.

Zudem müsse man hier bedenken, so **Frau Herbst**, dass auch andere breite Fahrzeuge, z.B. Lieferfahrzeuge oder die Müllabfuhr, diese Straße nutzen müssten. Zwar müsse die Müllabfuhr nicht auf die Minute pünktlich einen bestimmten Ort erreichen, dies gelte jedoch für den Busverkehr, wenn er eine attraktive Alternative bieten solle.

Herr Lehmann ergänzte, dass für alle Wohngebäude nur die Anzahl von Einstellplätzen gefordert werden könne, die baurechtlich erforderlich sei. Im Sinne der Schaffung barrierearmen Wohnraumes habe man bereits vor, für die Errichtung der Mehrfamilienhäuser Fahrstühle vorzuschreiben. Wolle man nunmehr auch die Errichtung von Tiefgaragen zwingend vorschreiben, treibe dies die Baukosten in die Höhe, sodass es sehr schwer werde, Investoren für diese Bebauung zu finden.

Ein weiterer Einwohner behauptete, dass die Haupteinfahrtsstraße entgegen aller anderslautender Erklärungen der Verwaltung nur in der vorgesehenen Breite geplant werde, damit zu einem späteren Zeitpunkt ein Durchgangsverkehr von 1700 weiteren PKW pro Tag diese nutzen könne. Soweit man sich mit dem entsprechenden Verkehrsgutachten von 1998 beschäftigt habe, müsse man zwingend zu dem Schluss kommen, dass das Gutachten von 2013 falsch sei.

Hinsichtlich der Flächennutzungsplanänderung für die Nutzung „Wohnen mit Pferd“ äußerte eine Einwohnerin, dass sie sich nicht vorstellen könne, dass dies auf die Gegenliebe der Pensionspferdehalter in Otze stoßen werde.

Herr Hunze stellte fest, dass es in Otze nur noch einen Pensionspferdehalter gebe und der im Ortsrat vertretene Landwirt die Planung ausdrücklich begrüßt habe.

Auf die Frage einer Einwohnerin, ob zukünftig keine Querungshilfen mehr auf der Mönkeburgstraße vorgesehen seien, antwortete **Herr Lehmann**, dass sich weder der Rückbau der Querungshilfen noch die Verbreiterung der Mönkeburgstraße als Folge der Bauleitplanung „Nördlich Zilleweg“ ergäben.

Herr Hunze schloss die Sitzung um 19.10 Uhr.

Geschlossen:

Bürgermeister

Ausschussvorsitzender

Protokollführerin