

Burgdorf, 29.05.2007

## **NIEDERSCHRIFT**

über die Sitzung **des Bauausschusses** der Stadt Burgdorf am **14.05.2007** im Sitzungszimmer des Rathauses II, Vor dem Hann. Tor 1,

16.WP/BauA/010

Beginn öffentlicher Teil: 16:30 Uhr  
Beginn vertraulicher Teil: 19:08 Uhr

Ende öffentlicher Teil: 19:08 Uhr  
Ende vertraulicher Teil: 19:10 Uhr

---

**Anwesend:**    **Vorsitzender**

Zielonka, Holger Dr.

**stellv. Vorsitzender**

Hunze, Carl

**Mitglied/Mitglieder**

Leykum, Maria  
Obst, Wolfgang  
Rickert, Heidrun  
Schrader, Karl-Ludwig  
Schulz, Kurt-Ulrich  
Weilert-Penk, Christa

**stellv. Mitglied/Mitglieder**

Morich, Hans-Dieter    - Vertretung für  
Wackerbeck, Ursula

**Beratende/s Mitglied/er**

Köneke, Klaus

**Grundmandatar/e**

Fleischmann, Michael

**Verwaltung**

Baxmann, Alfred  
Gottlieb, Julia  
Brinkmann, Jan-  
Hinrich  
Herbst, Imke  
Weddige, Frauke

**Gast/Gäste**

Frau Feller    - Planungsbüro Lärchenberg  
Herr Fuge    - Architekt

## **TAGESORDNUNG**

### Öffentlicher Teil

1. Feststellung der Anwesenheit, Beschlussfähigkeit und Tagesordnung
2. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung am 16.04.2007
3. Mitteilungen des Bürgermeisters
4. Anfragen gemäß Geschäftsordnung
5. Bebauungsplan Nr. 0-74 "Heineckenfeld" - Entwurf, Bezugsvorlage 2007 0118  
Vorlage: 2007 0169
6. Baugestaltungssatzung Werbeanlagen  
Vorlage: 2007 0125
7. 48. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Burgdorf (Otze, nördlich  
Worthstraße)  
Vorlage: 2007 0159
8. Umgestaltung der Bahnhof-, Markt- und Poststraße; Städtebauliche Konzeption  
- Antrag der CDU-Ratsfraktion vom 30.03.2007  
Vorlage: 2007 0157
9. Stadtentwicklungsplan  
Vorlage: 2007 0174
10. Anregungen an die Verwaltung

### **Einwohnerfragestunde**

**1. Feststellung der Anwesenheit, Beschlussfähigkeit und Tagesordnung**

---

Um 16.30 Uhr eröffnete **Herr Dr. Zielonka** die Sitzung und stellte die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest.

Mit Zustimmung der Ausschussmitglieder wurde die Tagesordnung wie folgt geändert:

Der Tagesordnungspunkt 2 (Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 16.04.2007 ) wurde gestrichen, da die Niederschrift noch nicht vorlag.

Der Tagesordnungspunkt 9 (Antrag der CDU-Ratsfraktion vom 30.03.07, Vorlage Nr. 2007 0174) wurde auf Bitte von **Herrn Hunze** als Top 8 beraten. Der Tagesordnungspunkt 8 (Antrag der Gruppe Grüne/SPD/WGS , Vorlage Nr. 2007 0174) wurde auf Top 9 verschoben.

Weiterhin wurde die Reihenfolge der Tagesordnungspunkte 5 und 6 umgekehrt.

**2. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung am 16.04.2007**

---

Entfallen.

**3. Mitteilungen des Bürgermeisters**

---

Der vom Erwerber des Alten- und Pflegeheimes Burgdorf an der Schillerslager Straße beauftragte **Architekt Herr Fuge** erläuterte ausführlich die Gestaltung, Größe und Funktion des vorgesehenen Anbaus. Dieser werde erforderlich, da das derzeitige Heim nicht mehr den heutigen Erfordernissen entspreche. Die Parkanlage und der See würden durch den Neubau nicht beeinträchtigt, allerdings müssten einige wenige Bäume im Bereich des Neubaus weichen. Anhand der Grundrisszeichnungen zeigte Herr Fuge auf, dass insgesamt 40 neue Betten geschaffen würden. Im Bereich des bisherigen Einganges sei ein neuer Windfang sowie eine Cafeteria geplant. Alle neuen Zimmer würden mit bodentiefen Fenstern und Balkonen bzw. Terrassen ausgestattet. Die Fassaden wurden durch Vor- und Rücksprünge sowie Wechsel der Materialien gegliedert. Nach der Fertigstellung des Neubaus sei eine Umstrukturierung des Altbaus vorgesehen.

Die Frage von **Herrn Morich**, ob durch den Neubau mehr Arbeitsplätze im Bereich des Pflegepersonals geschaffen würden, bejahte Herr Fuge.

Hinsichtlich der Kritik von **Frau Leykum** verdeutlichte **Herr Fuge**, dass die pro Etage vorgesehenen Aufenthaltsräume ausreichend Platz für alle Bewohner einer Etage böten und das Vorhaben so den maßgeblichen Heimbaurichtlinien entspreche.

Angesichts der Fragen von **Herrn Fleischmann** bezüglich des vorgesehenen Pflegestandards und der zukünftigen Arbeitsbedingungen des Pflegepersonals erinnerte **Frau Gottlieb** daran, dass dies Themen seien, zu denen keine Antworten von dem beauftragten Architekten gegeben werden könnten. Dies sei mit der Heimleitung und dem Investor zu klären, die gegebenenfalls in den Sozialausschuss eingeladen werden müssten.

Abschließend sprach sich **Frau Leykum** nochmals für die bestmögliche Erhaltung der vorhandenen Grünanlage aus.

**Frau Gottlieb** informierte den Ausschuss über die auf dem ehemaligen Standort des Seat-Autohauses vorgesehene Wohnbebauung. Die Verwaltung habe zwischenzeitlich den Investor davon überzeugen können, dass seine ursprünglichen Vorstellungen aus bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Gründen nicht umgesetzt werden könnten. Zwischenzeitlich habe man ein gemeinsames Konzept entwickelt, welches die Errichtung von fünf Reihenhäusern und einem Doppelhaus vorsehe. Anhand eines entsprechenden Lageplans und mit Hilfe des Tageslichtprojektors erläuterte **Frau Gottlieb** die derzeit vorgesehene Lage, Größe und Gestaltung der zukünftigen Bebauung.

Zu der vorgesehenen Erneuerung des Durchlasses im Bereich des "Heeg" in Otze verlas **Frau Gottlieb** eine Mitteilung der Tiefbauabteilung:

Bei dem neuen Bauwerk handele es sich um einen ca. 11 m langen Fertigteilrahmendurchlass mit einer lichten Weite von 2,50 m und einer lichten Höhe von 1,25 m. Die Wandstärke betrage 0,25 m. Ein- und Ausfahrtsbereiche würden mittels Böschungsstücken hergestellt. Alternativ könnten auch Winkelstützen eingebaut werden. Entscheidend werde hier die im Wettbewerb günstigere Variante sein. Der Rahmen erhalte eine einseitige Berme als Quermöglichkeit für Reptilien u.ä. bei Mittelwasser sowie eine sich einstellende Sedimentsohle von ca. 25 cm. Der Abflussquerschnitt entspreche somit in etwa dem des vorhandenen Bauwerkes. Die Anbindung an die Straße „Heeg“ erfolge in gleicher Höhenlage wie bisher. Seitlich oberhalb der Stirnstücke werde ein Schutzzaun aus Holz angeordnet.

(Das Querprofil des Durchlasses wird dem Protokoll als Zeichnung in der Anlage beigelegt.)

**Frau Herbst** berichtete, dass zwischenzeitlich die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes (Entzinnungswerk) durch die Region genehmigt worden sei.

Weiterhin teilte Frau Herbst mit, dass die Stadt Ende April von der Stadt Soltau die Vorentwürfe zur Bauleitplanung „Factory-Outlet-Center-Soltau“ erhalten habe. Diese umfassten den Vorentwurf der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Vorentwurf des Bebauungsplanes Harber Nr. 14 „Factory-Outlet-Center-Soltau“. Im B-Plan sei eine Begrenzung der Verkaufsfläche auf max. 9.900 m<sup>2</sup> vorgesehen. Die Stadt habe die Möglichkeit bis zum 29. Mai zu dieser Planung eine Stellungnahme abzugeben. Frau Herbst erinnerte daran, dass die Stadt Soltau bereits 1999 versucht hatte, für das betroffene Grundstück eine Bauleitplanung mit einer vergleichbaren Zielsetzung zu entwickeln. Die maximale Verkaufsfläche sei damals allerdings auf 20.000 m<sup>2</sup> begrenzt gewesen. Auffällig sei, dass die heutige Planung exakt das bereits damals vorgesehene Gebiet umfasse, die Verkaufsfläche jedoch nur ca. halb so groß vorgesehen sei.

Eine Genehmigung der 1999 vorgesehenen F-Plan-Änderung scheiterte im Klageweg letztendlich beim OVG-Lüneburg, da die Änderung nicht den Zielen der Raumordnung entsprach.

Die neue Änderung des LROP sehe eine Änderung dahingehend vor, dass die Zulässigkeit von Hersteller-Direktverkaufszentren nur in Oberzentren an städtebaulich integrierten Standorten aufgeweicht werde. Zu Erprobungszwecken solle in Bispingen oder Soltau ein FOC zugelassen werden.

Sollte die Stadt Soltau aufgrund der konkurrierenden Planung der Stadt Bispingen hinsichtlich des FOC nicht zum Zuge kommen, erwäge diese bereits jetzt in ihrer Begründung zur F-Plan-Änderung ein Zielabweichungsverfahren.

Die Unterlagen der Stadt Soltau würden derzeit in der Stadtplanungsabteilung im Sinne einer Stellungnahme geprüft. Diese werde als ein Geschäft der laufenden Verwaltung angesehen und sei aufgrund des vor dem Hintergrund eines ansonsten eintretenden Ausschlusses von einem Normenkontrollantrag sinnvoll.

**Bürgermeister Baxmann** stellte in Aussicht, dass die Stadt Burgdorf sich nicht an den Klagen gegen das als mittelstandsfeindlich anzusehende Landesraumordnungsprogramm beteiligen werde.

**Herr Brinkmann** gab Erläuterungen zu der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. zur Aufstellung des B-Planes Nr. 7-01 „Nördlich Stockwiesen“ in Weferlingsen.

Das Niedersächsische Amt für Denkmalpflege habe im vorgezogenen Beteiligungsverfahren in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass aus der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes bereits archäologische Bodenfunde bekannt seien und davon auszugehen sei, dass bei Erdarbeiten im Plangebiet mit weiteren Funden zu rechnen sei.

Zukünftige Erdarbeiten im Plangebiet bedürften daher der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde. Dies gilt auch dann, wenn eine Unterkellerung zukünftiger Gebäude nicht gewünscht werde.

Eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis werde nur dann erteilt, wenn zuvor nachgewiesen wurde, dass keine weitere Denkmalsubstanz betroffen sei. Dieser Nachweis sei durch eine archäologische Voruntersuchung zu führen. Die hierfür entstehenden Kosten seien von der Stadt Burgdorf als Verursacher zu tragen. Sollte die Voruntersuchung weitere Kulturdenkmale zu Tage befördern, müssten entweder die betroffenen Gebiete aus der Planung heraus genommen werden oder vor weiteren Planungsschritten eine archäologische Ausgrabung erfolgen.

Letztendlich sei für die Realisierung des Baugebietes eine archäologische Voruntersuchung unumgänglich. Diese dauere zwei Tage und verursache voraussichtliche Kosten in Höhe von 1.600 €.

#### 4. **Anfragen gemäß Geschäftsordnung**

---

Es lagen keine Anfragen vor.

#### 5. **Bebauungsplan Nr. 0-74 "Heineckenfeld" - Entwurf, Bezugsvorlage 2007 0118 Vorlage: 2007 0169**

---

**Frau Feller** erläuterte ausführlich die eingegangenen Stellungnahmen und die sich daraus für die Planung ergebenden Konsequenzen (Änderungen der zeichnerischen Darstellung bzw. der textlichen Festsetzungen).

**Herr Hunze** sprach sich im Namen seiner Fraktion für die vorgestellte Planung aus und bat um Informationen hinsichtlich der noch im Besitz der JAK befindlichen Anbindung an die Weserstraße.

**Bürgermeister Baxmann** führte hierzu aus, dass dies noch ein Problem darstelle, da sich eine Entwicklung abzeichne, die so nicht gefallen könne.

Hierzu werde jedoch in Kürze ein Gespräch mit der JAK stattfinden.

**Beschluss:**

Die Mitglieder des Bauausschusses stimmten einstimmig für den Beschlussvorschlag zu 1.) der Vorlage Nr. 2007 0169.

**6. Baugestaltungssatzung Werbeanlagen  
Vorlage: 2007 0125**

---

**Frau Herbst** erläuterte die Vorlage.

**Frau Rickert** befürwortete im Namen ihrer Fraktion den Erlass einer Werbegestaltungssatzung, sprach sich jedoch dafür aus, den Geltungsbereich der Satzung auf den Bereich der Gartenstraße bis zum Veranstaltungszentrum und bis einschließlich zur Rolandstraße zu erweitern.

**Herr Schrader** schloss sich Frau Rickert an, führte aber weitere, seiner Auffassung nach wichtige Geltungsbereiche einer solchen Satzung an (zukünftiges REWE-Gelände, RWG-Gelände, das Gewerbegebiet an der Westseite der Bahn, das ehemalige Entzinnungswerk, der Bereich um das alte Astoria-Kino).

**Frau Herbst** erwiderte hierauf, dass im Bereich des ehemaligen Entzinnungswerkes bereits eine Höhenbeschränkung für Werbeanlagen in den Bebauungsplan aufgenommen worden sei und der CMS-Bebauungsplan sehr weitgehende und genaue Regelungen in puncto Werbung treffe. Bei der Ausweitung des Geltungsbereiches sei zu bedenken, dass eine solche Satzung aus dem Gebietscharakter heraus zu entwickeln sei. Die Gartenstraße weise in diesem Zusammenhang keine so empfindliche Struktur auf und sei daher anders zu betrachten als z.B. die Marktstraße.

**Herr Hunze** sprach sich dafür aus, zunächst dem Vorschlag der Verwaltung zu folgen, um überhaupt eine solche Regelung in Kraft zu setzen. Im anderen Fall könne man wahrscheinlich davon ausgehen, dass diese aufgrund ihrer Komplexität überhaupt nicht umsetzbar sei.

**Herr Dr. Zielonka** ergänzte, dass eine Prüfung des Geltungsbereiches erst Teil des Verfahrens sei. Zunächst gehe es erst mal darum, überhaupt einen Beschluss über die Einleitung eines solchen zu treffen.

Auf den erneuten Einwand von **Frau Weilert-Penk**, dass es sich bei dem Außenbereich des Stadions um einen sehr empfindlichen Bereich handle und sich auch in der Gartenstraße störende Strukturen entwickeln könnten, erwiderte **Bürgermeister Baxmann**, dass es auch mit einer Satzung nicht möglich sei, bereits erteilte Genehmigungen zu widerrufen und es der Verwaltung in erster Linie darum gehe, ein rechtssicheres Regelwerk zu erstellen. Daher werde man die vorgeschlagenen Erweiterungen kritisch prüfen.

Nach weiteren Diskussionsbeiträgen von **Herrn Obst** und **Herrn Schrader**, bat **Frau Gottlieb** die anwesende Presse ihre Aussage, dass nur Werbeanlagen in der Nähe von Baudenkmalen genehmigungspflichtig seien, dahingehend zu korrigieren, dass dies generell für alle Werbeanlagen über 1 m<sup>2</sup> Größe gelte.

**Beschluss:**

Die Mitglieder des Bauausschusses stimmten einstimmig für den Beschlussvorschlag zu 1.) der Vorlage 2007 0125.

7. **48. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Burgdorf (Otze, nördlich Worthstraße)**  
**Vorlage: 2007 0159**

---

**Herr Brinkmann** erläuterte ausführlich die Vorlage, der der Ortsrat Otze einstimmig zugestimmt hatte.

Es folgte eine ausgiebige Diskussion der Ausschussmitglieder über die durchgeführte Immissionsuntersuchung in Bezug auf die umliegende Tierhaltung und die sich daraus für das Plangebiet ergebenden Konsequenzen.

**Herr Könecke** bemängelte, dass 35% der Planfläche für Ausgleichsflächen genutzt würden und später durch die Stadt zu pflegen seien. Er sprach sich dafür aus, einen Teil dieser Flächen in eine private Nutzung zu überführen.

**Beschluss:**

Die Mitglieder des Bauausschusses stimmten einstimmig für den Beschlussvorschlag zu 2.) der Vorlage Nr. 2007 0159.

8. **Umgestaltung der Bahnhof-, Markt- und Poststraße; Städtebauliche Konzeption**  
**- Antrag der CDU-Ratsfraktion vom 30.03.2007**  
**Vorlage: 2007 0157**

---

**Herr Obst** erläuterte ausführlich den Antrag seiner Fraktion. Die CDU verlange kein Gutachten sondern eine Konzeption. Sie vertrete eine andere Auffassung über die Gestaltung des Bereiches vom Bahnhof bis zum Schwarzen Herzog, indem man in einem großen Bereich dieses Gebietes mehr tun könne als einfach Verkehre abzuleiten. Da derzeit kein großer Zeitdruck bestehe, gebe es ausreichend Gelegenheit, ein Konzept mit allen Betroffenen im Hause zu erarbeiten. Dieses solle dazu dienen, die Menschen für die Innenstadt zu gewinnen.

Angesichts des Vorwurfes von **Herrn Obst**, dass es verwunderlich sei, dass jetzt auch ein entsprechender Antrag der Mehrheitsgruppe gestellt worden sei, erklärte **Bürgermeister Baxmann**, dass das Ziel beider Anträge identisch sei, auch wenn es unterschiedliche Wege zur Erreichung dieses Zieles gebe. Das von der Mehrheitsgruppe gewollte Konzept umfasse auch die Ortsteile, die ausschließliche Erstellung eines Konzeptes für die Innenstadt bedeute eine Verengung.

Es gebe keinen Anlass zum jetzigen Zeitpunkt ein Fachbüro zu beauftragen, wenn sich zunächst die Verwaltung einschließlich der Bürger und Bürgerinnen Gedanken machen würden. Erst nach diesem Prozess stehe es an, ein Fachbüro einzuschalten.

Nach einer intensiven und kontroversen Beratung des Antrages durch die Ausschussmitglieder stellte **Frau Leykum** den Antrag, die Diskussion zu beenden.

Nachdem die Ausschussmitglieder, die sich vor diesem Antrag zu Wort gemeldet hatten, ihre Redebeiträge geleistet hatten, ließ **Herr Dr.**

**Zielonka** über den Antrag zur Geschäftsordnung abstimmen.  
Die Mitglieder des Bauausschusses stimmten einstimmig für den von Frau Leykum gestellten Antrag auf Beendigung der Diskussion.

Auf einstimmigen Wunsch der Ausschussmitglieder wurde, da eine neuerliche Diskussion über die Vorlage 2007 0174 nicht als erforderlich angesehen wurde, gleichzeitig über die Vorlagen 2007 0157 und 2007 0174 abgestimmt.

**Beschluss:**

Die Mitglieder des Bauausschusses stimmten einstimmig für den Antrag der CDU-Ratsfraktion vom 30.03.2007 (Vorlage Nr. 2007 0157) und den Antrag der Gruppe Grüne/SPD/WGS vom 08.05.2007.

**9.           Stadtentwicklungsplan  
Vorlage: 2007 0174**

---

Siehe TOP 8.

**10.          Anregungen an die Verwaltung**

---

**Herr Morich** regte an, die Poller am hinteren Ende des Marris-Mühlenweges (vor den Gebäuden 30, 32, 34 und 36) zu entfernen bzw. als umklappbare Pfosten zu gestalten, da ihm durch mehrere Bewohner Beschwerden über den teilweise 50-60 m langen Fußweg zu ihren Gebäuden vorgetragen worden seien.

**Frau Weilert-Penk** wies darauf hin, dass mittlerweile das Unkraut auf den Verkehrsinseln an der Kreuzung Immenser Straße/ Uetzer Straße sehr hoch gewachsen sei.

**Herr Dr. Zielonka** bat darum, die Ausschussprotokolle in der korrigierten und genehmigten Form ins Internet zu stellen.

**Einwohnerfragestunde**

Es waren keine Einwohner mehr anwesend.

**Herr Dr. Zielonka** schloss den öffentlichen Teil um 19.08 Uhr.

Geschlossen:



Bürgermeister

Ratsvorsitzender/Ausschussvorsitzender

Protokollführer