

Burgdorf, 17.12.2007

N I E D E R S C H R I F T

über die Sitzung **des Bauausschusses** der Stadt Burgdorf am **04.12.2007** im Sitzungszimmer des Rathauses II, Vor dem Hann. Tor 1,

16.WP/BauA/017

Beginn öffentlicher Teil: 16:30 Uhr
Beginn vertraulicher Teil: 17:41 Uhr

Ende öffentlicher Teil: 17:40 Uhr
Ende vertraulicher Teil: 17:50 Uhr

Anwesend: **Vorsitzender**

Zielonka, Holger Dr.

stellv. Vorsitzender

Hunze, Carl

Mitglied/Mitglieder

Leykum, Maria
Obst, Wolfgang
Rickert, Heidrun
Schulz, Kurt-Ulrich
Wackerbeck, Ursula
Weilert-Penk, Christa

Grundmandatar/e

Fleischmann, Michael

Beratende/s Mitglied/er

Köneke, Klaus

Verwaltung

Baxmann, Alfred
Trappmann, Hendrik
Behncke, Martina
Brinkmann, Jan-Hinrich
Weddige, Frauke

TAGESORDNUNG

Öffentlicher Teil

1. Feststellung der Anwesenheit, Beschlussfähigkeit und Tagesordnung
2. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung am 01.11.2007
3. Mitteilungen des Bürgermeisters
4. Anfragen gemäß Geschäftsordnung
5. Bebauungsplan Nr. 0-03/7 "Fünfvierfeld", Entwurf
Vorlage: 2007 0276
6. 50. Änderung des Flächennutzungsplans (Weferlingsen - Nördlich Stockwiesen) -
Feststellung - Bezugsvorlage: 2007 0206
Vorlage: 2007 0277
7. Kommunales Einzelhandelskonzept, Beschluss Bezugsvorlage 2007 0215
(Entwurf) Vorlage 2007 0215/1
8. Anregungen an die Verwaltung

Einwohnerfragestunde

Öffentlicher Teil

1. Feststellung der Anwesenheit, Beschlussfähigkeit und Tagesordnung

Um 16.30 Uhr eröffnete **Herr Dr. Zielonka** 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 20.11.2007 zustimmend zur Kenntnis.

2. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung am 01.11.2007

Anmerkungen zur Niederschrift wurden nicht gemacht. Die Mitglieder des Bauausschusses genehmigten die Niederschrift über die Sitzung des Bauausschusses am 01.11.2007 bei einer Enthaltung einstimmig.

3. Mitteilungen des Bürgermeisters

Herr Trappmann berichtete, dass am Montag dem 10.12.07 um 14.00 Uhr die Ausstellung zum Architektenwettbewerb für den Neubau der Kindertagesstätte Nordwest auf dem Flur des Bauamtes eröffnet werde. Hierzu seien alle Bauausschussmitglieder eingeladen. Danach könnten die Entwürfe noch bis zum 14.12. besichtigt werden.

Herr Brinkmann informierte, dass die Bewerbung der Stadt Burgdorf als Lokale Aktionsgruppe im Rahmen von Leader keinen Erfolg gehabt habe. Daher beabsichtige das Niedersächsische Ministerium für den Ländlichen Raum, Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz am 13.12.07 die beteiligten Kommunen der Aller-Fuhse-Region über alternative Fördermöglichkeiten im Rahmen einer besonderen Veranstaltung zu informieren.

4. Anfragen gemäß Geschäftsordnung

Es lagen keine Anfragen vor.

5. Bebauungsplan Nr. 0-03/7 "Fünfviertelfeld", Entwurf Vorlage: 2007 0276

Herr Brinkmann erläuterte eingangs Ziel und Inhalt des Spielplatzkonsolidierungskonzeptes. Der aufgrund dieses Konzeptes im Bereich des Ratskampes entbehrliche Spielplatz könne als Bauplatz vermarktet werden. Dies erfordere allerdings einen entsprechenden Planungsentwurf, welcher sich an der homogenen Gebietsstruktur orientieren müsse.

Anhand eines Arbeitsmodells erklärte **Herr Brinkmann** daraufhin ausführlich seine Überlegungen hinsichtlich der Nutzung und des Ausmaßes der zukünftigen Bebauung dieses Grundstückes. Für die Regelung dieser Ansprüche seien die strengen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes unabdingbar. Im Ergebnis könne dann ein Wohngebäude mit dem Grundriss

eines Winkelbungalows entstehen, der allerdings zur Straße hin mit einem traufständigen Satteldach errichtet werden müsse.

Da es sich um einen Plan der „Innenentwicklung“ handle, so **Herr Brinkmann** weiter, sei es möglich, ein etwas anderes Aufstellungsverfahren zu wählen. Dieses beginne zunächst mit einer Offenlage der Planung, in der wie üblich Bedenken und Anregungen vorgetragen werden könnten. Im Rahmen dieser Offenlage finde zusätzlich ein Gespräch statt, zu dem alle Anwohner eingeladen würden. Sollten im Laufe dieses Verfahrens keine Änderungswünsche vorgetragen werden, könne unter Umständen bereits in der nächsten Sitzung des Bauausschusses der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Frau Weilert-Penk stellte fest, dass die von Herrn Brinkmann entwickelte Planung genau das wiedergebe, was man sich damals als Lösung vorgestellt habe.

Auf die Frage von **Frau Weilert-Penk**, warum keine eindeutige Farbgestaltung bezogen auf die Altbebauung festgesetzt worden sei, antwortete **Herr Brinkmann**, dass die vorgesehenen Töne nur eine kaum merkliche Abweichung bedeuteten. Aufgrund der zwischenzeitlich vergangenen Zeit sei es nicht mehr möglich, die entsprechenden Originaltöne zu fordern bzw. überhaupt zu erhalten. Nach Aussage der städtischen Bauordnungsabteilung sei es bedeutend wichtiger, die jeweiligen Ziegel- und Fugengrößen genauestens festzuschreiben. Zur weiteren Regelung werde angedacht, im Kaufvertrag eine Beratung durch die städtische Bauordnungsabteilung zu „fordern“.

Abschließend lobte **Herr Hunze** die von Herrn Brinkmann geleistete Arbeit und sprach sich dafür aus, das Format der Ziegel in die textlichen Festsetzungen des Planes zu übernehmen.

Beschluss:

Die Mitglieder des Bauausschusses stimmten einstimmig für den Beschlussvorschlag zu 1.) der Vorlage Nr. 2007 0276.

**6. 50. Änderung des Flächennutzungsplans (Weferlingsen - Nördlich Stockwiesen) - Feststellung - Bezugsvorlage: 2007 0206
Vorlage: 2007 0277**

Auf Wunsch der Ausschussmitglieder erfolgte keine Erläuterung der Vorlage.

Beschluss:

Die Mitglieder des Bauausschusses stimmten einstimmig für den Beschlussvorschlag zu 1.) der Vorlage Nr. 2007 0277.

7. Kommunales Einzelhandelskonzept, Beschluss Bezugsvorlage 2007 0215 (Entwurf) Vorlage 2007 0215/1

Frau Behncke erläuterte ausführlich die im Verlauf der politischen Beratungen an dem Konzept vorgenommenen Änderungen sowie die im Verfahren von der Raiffeisenwarengenossenschaft eG und der Region Hannover abgegebenen Stellungnahmen.

Herr Fleischmann machte deutlich, dass das Linksbündnis das Konzept ablehne, da es keine neuen Erkenntnisse zum Inhalt und nur zum Ziel habe,

Standorte für die Ansiedlung von Lebensmitteleinzelhändlern zu verhindern. Nachdem Ziel und Inhalt des Konzeptes im Lauf der Beratungen bereits mehrfach erklärt worden waren, sah **Herr Dr. Zielonka** keinen Bedarf für eine weitere Erläuterung gegenüber Herrn Fleischmann.

Vor dem Hintergrund einer wahrscheinlichen Klage durch die Raiffeisenwarengenossenschaft bat **Herr Hunze** zu erläutern, inwieweit die durch das Einzelhandelskonzept begründete Änderung des Bebauungsplans 0-23/2 „Raiffeisenstraße“ rechtssicher sei.

Herr Trappmann führte hierzu aus, dass die für eine Bauleitplanung erforderliche positive Planaussage durch die Verbindung mit dem Einzelhandelskonzept gegeben sei. Positives Planungsziel sei die Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt. Das Einzelhandelskonzept sei zwar zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan 0-23/2 „Raiffeisenstraße“ noch nicht beschlossen worden aber bereits in seinen wesentlichen Aussagen erarbeitet und politisch abgestimmt gewesen. Nachdem der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans 0-23/2 „Raiffeisenstraße“ bereits am 06. November 2007 durch den Verwaltungsausschuss getroffen wurde, könne nun in der kommenden Ratssitzung die Veränderungssperre als Satzung beschlossen werden. Aus formalen Gründen sollte in der Ratssitzung am 13.12.2007 zunächst der Beschluss des Einzelhandelskonzepts und danach der Beschluss der Veränderungssperre erfolgen.

Herr Dr. Zielonka ergänzte, dass sich das Konzept bereits in einem weit fortgeschrittenen Zustand befunden habe als der Antrag der Raiffeisen gestellt worden sei.

Herr Fleischmann kritisierte erneut, dass es nicht dazu führe, dass die Stadtteile die erforderlichen Lebensmittelmärkte bekämen.

Herr Köneke bat um eine Erläuterung, wann ein Einzelhandelsmarkt als groß- oder kleinflächig einzustufen sei und ob die Raiffeisen mit Verlusten rechnen müsse, falls „nur“ eine Wohnbebauung zulässig sei. Hierzu erklärte

Herr Trappmann, dass Einzelhandelsbetriebe ab einer Verkaufsfläche von 800 m² als großflächig angesehen würden. Dieser Grenzwert sei aus der Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte abgeleitet. Mehrere Läden, die räumlich aneinandergrenzen, würden in der Regel getrennt bewertet. So müssten beispielweise die Verkaufsflächen der auf dem Raiffeisenareal beantragten Nutzungen „Lebensmittelmarkt“, „Getränkemarkt“ und „Drogeriemarkt“ separat betrachtet werden.

Die für die Vermarktung als Wohnbauland zu erzielenden Baulandpreise seien in der Regel vergleichbar mit den Baulandpreisen für eine Einzelhandelsnutzung, so **Herr Trappmann**. Allerdings sei eine Wohnnutzung im westlichen Bereich des Raiffeisenareals aufgrund der Nähe zur Bahntrasse schwierig zu realisieren. Hier kämen eher gewerbliche Nutzungen in Frage.

Abschließend machte **Bürgermeister Baxmann** deutlich, dass die Verwaltung weiterhin zu Gesprächen mit der Raiffeisenwarengenossenschaft über die Nachnutzung der Flächen bereit sei.

Beschluss:

Die Mitglieder des Bauausschusses stimmten einstimmig für den Beschlussvorschlag zu 2.) der Vorlage Nr. 2007 0215/1.

8. Anregungen an die Verwaltung

Herr Fleischmann bat die Verwaltung um Auskunft, ob es bekannt sei, dass der verkehrsbedingte Geräuschpegel in der Gartenstraße seit dem Umbau erheblich zugenommen habe.

Bürgermeister Baxmann erwiderte hierauf, dass der Verwaltung bisher keine Beschwerden vorgetragen worden seien.

Herr Dr. Zielonka bat die Verwaltung darum, sich Gedanken über eine Verschiebung des für den 7. Januar 2008 vorgesehenen Bauausschusstermins zu machen. Der für den 26.02.08 vorgesehene Bauausschuss wurde nach allgemeiner Absprache mit den Ausschussmitglieder auf den 21.02.08 (16.00 Uhr) vorverlegt.

Einwohnerfragestunde

Herr Lewering bat um eine Erklärung, warum es nicht möglich gewesen sei, im B-Plan-Gebiet auch die vorhandenen RH anzuwenden, um somit zwei Wohnungen zu schaffen.

Herr Brinkmann erläuterte hierzu ausführlich die sich bei einer solchen Bebauung ergebenden Erschließungs- und Verschattungsprobleme.

Herr Lewering fragt, ob das Einzelhandelskonzept eine Mindestgröße für Geschäfte vorschreibe. Hierzu führte **Herr Dr. Zielonka** aus, dass Einzelhandelsbetriebe ihre Größe innerhalb des Rahmens der durch die örtlich gegebenen Baurechte selbst bestimmen könnten.

Herr Dr. Zielonka schloss den öffentlichen Teil um 17.40 Uhr.

Geschlossen:

Bürgermeister

Ausschussvorsitzender

Protokollführer