Burgdorf, 25.04.2008

NIEDERSCHRIFT

über die Sitzung **des Bauausschusses** der Stadt Burgdorf am **07.04.2008** im Sitzungszimmer des Rathauses II, Vor dem Hann. Tor 1,

16.WP/BauA/020

Beginn öffentlicher Teil: 16:30 Uhr
Beginn vertraulicher Teil: 18:21 Uhr

Ende öffentlicher Teil: 18:20 Uhr
Ende vertraulicher Teil: 18:48 Uhr

Anwesend: Vorsitzender

Zielonka, Holger Dr.

Mitglied/Mitglieder

Brönnemann, Alfred
Leykum, Maria - bis 18.40 Uhr
Rickert, Heidrun
Schrader, Karl-Ludwig
Schulz, Kurt-Ulrich
Wackerbeck, Ursula
Weilert-Penk, Christa

stellv. Mitglied/Mitglieder

Rohde, Paul - für Hunze, Carl

Grundmandatar/e

Fleischmann, Michael

Beratende/s Mitglied/er

Köneke, Klaus

Gast/Gäste

Herr Haacke - J.A.K.
Herr Hutze - Hann. Volksbank
Projektentwicklungsges.

Verwaltung

Baxmann, Alfred
Trappmann, Hendrik
Behncke, Martina
Herbst, Imke
Weddige, Frauke

TAGESORDNUNG

Öffentlicher Teil

1. Feststellung der Anwesenheit, Beschlussfähigkeit und Tagesordnung

2. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung am 21.02.2008
3. Mitteilungen des Bürgermeisters
4. Anfragen gemäß Geschäftsordnung
5. Bebauungsplan Nr. 0-73 "Wohnen in der Landschaft" - Vorentwurf, Bezugsvorlage 01261/00/06 (Vertragsentwurf gemäß § 11 BauGB, 0056/06/16.WP (Entwurf 44. Änderung Flächennutzungsplan)
Vorlage: 2008 0306
6. Bebauungsplan Nr. 8-5/1 "Gewerbegebiet Hülptingsen 3", Satzung
Bezugsvorlage 2007 0096 (Entwurf)
Vorlage: 2008 0308
7. Bebauungsplan Nr. 0-8/2 "Ortsfeuerwehr Burgdorf" (FTZ), Vorentwurf
Bezugsvorlage 2008 0310 Grundstücksverkauf an die Region
Vorlage: 2008 0317
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 18.03.2008 zustimmend zur Kenntnis.

2. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung am 21.02.2008

Herr Dr. Zielonka bat in der Anwesenheitsliste auf Seite 1 Herrn Trappmann hinzuzufügen.

Die Mitglieder des Bauausschusses genehmigten die Niederschrift über die Sitzung am 21.02.2008 bei zwei Enthaltungen einstimmig.

3. Mitteilungen des Bürgermeisters

Frau Behncke berichtete, dass am 30.01. d.J. das Landesraumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen in Kraft getreten sei. Die Stadt Burgdorf habe im Verlauf des Änderungsverfahrens eine Stellungnahme abgegeben. Von den durch die Stadt Burgdorf gewünschten Änderungen habe sich nur die Anregung durchgesetzt, die B188 in ihrer künftigen, bereits im Bau befindlichen Trassierung darzustellen.

Weiterhin informierte **Frau Behncke** darüber, dass die Projekteinsendung der Stadt Burgdorf (Revitalisierung eines Stadtteil-Nahversorgungszentrums und selbstbestimmtes Leben im Alter) an das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung nicht zu den 20, für eine Förderung ausgewählten Projekten gehöre. Ungeachtet dessen, werde die Verwaltung sich nach anderen Fördermöglichkeiten für diese Vorhaben umsehen.

Herr Trappmann berichtete, dass die RWG sowohl gegen die Zurückstellung des Bauantrages für die Errichtung von drei Einzelhandelsmärkten als auch gegen die Ablehnung dieses Antrages und die Ablehnung des Antrages für die Errichtung von Reihenhäusern sowie die Ablehnung der Nutzungsänderung eines Bürogebäudes in einen Kindergarten Widerspruch eingelegt habe.

Leider habe sich in Sachen des Widerspruches gegen die Zurückstellung gezeigt, dass in der Präambel der Urschrift zur Veränderungssperre ein Tippfehler unterlaufen sei. Statt des 12.12.07 sei der 13.12. als Sitzungstermin des Rates angegeben worden. Zur Untersuchung der Folgen dieses Fehlers habe man ein Rechtsgutachten bei Herrn Prof. Dr. Rosenzweig in Auftrag gegeben. Dieses sage aus, dass es sich um einen offensichtlichen Schreibfehler ohne ernsthafte Rechtsfolgen handele. Um allerdings auf der "sicheren Seite" zu sein, habe man die Urschrift berichtigt und eine neue Bekanntmachung im nächsten Amtsblatt veranlasst.

Für die Zurückstellung des Baugesuchs habe dieser Schreibfehler ohnehin keine Konsequenz, da die Zurückstellung nur auf dem Aufstellungsbeschluss der 2. Änderung des B-Plans Nr. 0-23 basiere. Die gegen die abgelehnten Anträge eingelegten Widersprüche könnten nunmehr bis zum 25.04. begründet werden.

4. **Anfragen gemäß Geschäftsordnung**

Es lagen keine Anfragen vor.

5. **Bebauungsplan Nr. 0-73 "Wohnen in der Landschaft" - Vorentwurf, Bezugsvorlage 01261/00/06 (Vertragsentwurf gemäß § 11 BauGB, 0056/06/16.WP (Entwurf 44. Änderung Flächennutzungsplan) Vorlage: 2008 0306**

Herr Hutze stellte sich als Vertreter der Hannoverschen Volksbank Projektentwicklungsgesellschaft vor und gab einen kurzen Einblick in das Projekt. Anschließend rekapitulierte **Frau Behncke** das bisherige Verfahren. **Herr Haacke** erläuterte im Anschluss daran ausführlich den Bebauungsplanentwurf.

Herr Schrader bat um eine Erklärung, warum die vorgesehene Fußgängerbrücke ausgerechnet am breitesten Teil der neuen Trasse platziert werde, obwohl dies aller Voraussicht nach höhere Kosten zur Folge habe.

Herr Haacke erläuterte hierzu, dass die Lage der Brücke aus dem Planfeststellungsbeschluss zur neuen B188 resultiere. Da eine Fußgängerbrücke eine Mindesthöhe von 4,50 m über der Fahrbahn aufweisen müsse, habe man die Stelle gewählt, an der die Trasse in das Gelände einschneide. Dies habe den Vorteil, dass weniger Flächen für die Anrampungen gebraucht würden.

Herr Rohde kritisierte, dass die negativen Aspekte der Planung zu positiv dargestellt worden seien. Es sei zudem nicht eingängig, warum in diesem Gebiet trotz des problematischen Lärmschutzes unbedingt mehrgeschossige Wohngebäude errichtet werden sollen.

Frau Behncke antwortete hierauf, dass bereits 2006 ein städtebaulicher Vertrag mit der J.A.K. abgeschlossen worden sei. Dieser habe die Realisierung einer Vielfalt verschiedener Baukörper zum Inhalt. Das Gebiet WA 5 des Planes habe dieses Ziel zum Inhalt soweit der Markt mitspiele.

Herr Haacke ergänzte, dass es ein weiteres Ziel sei, die Bewohnerstrukturen zu mischen. Hinsichtlich des Lärmschutzes habe das Schallgutachten gesagt, dass im Gebiet WA der Lärmpegelbereich II festzusetzen ist und somit darüber hinaus kein passiver Lärmschutz erforderlich sei.

Herr Hutze machte deutlich, dass den Investoren durchaus die Schwierigkeiten bei der Vermarktung von Bauland bekannt seien. Daher habe man das Gebiet in zwei Bauabschnitte unterteilt, um die Resonanz prüfen zu können. Inwieweit die Mehrgeschosser umgesetzt würden, hänge von der Nachfrage ab. Man sei sich durchaus darüber im Klaren, dass in der Hauptsache freistehende Einfamilienhäuser nachgefragt würden.

Herr Fleischmann sah aufgrund der finanziellen Kriterien und der Lärmbelastung des Gebiets kaum Chancen dieses entsprechend zu vermarkten. Dieses könne kaum mit anderen Gebieten wie z.B. Heineckenfeld konkurrieren.

Auf die diesbezügliche Frage von **Frau Weilert-Penk**, erläuterte **Herr Haacke**, dass der Lärmschutzwall in seiner gesamten Länge gleichzeitig mit dem Bau der Erschließungsstraßen errichtet werde.

Die Stadt, so **Herr Haacke**, werde Eigentümerin der Erschließungsstraßen, der Grünflächen und des Walls. Sowohl Grünflächen als auch Wall bedürften nur einer extensiven Pflege.

Aufgrund der Einwendungen von **Herrn Rohde** und **Herrn Fleischmann**, führte **Herr Trappmann** aus, dass es heutzutage nicht ungewöhnlich sei, Baugebiete mit einem Lärmpegel unter 3 zu entwickeln. Sogar im neuen B-Plangebiet in Otze werde aufgrund der Immissionen der Bahnstrecke bereits in Teilbereichen der Pegel 4 erreicht. Der Pegel 3 sei durchaus mit Beeinträchtigungen verbunden, die könnten jedoch in der Regel bereits mit den heutigen Energiespar- und Wärmeschutzmaßnahmen abgefangen werden.

Die Errichtung der Mehrgeschosser im WA 5 sei auch aus städtebaulicher Sicht wünschenswert, da sie einen Abschluss der langen Blickachse der Weserstraße bilden würden. Sollte sich die diesbezügliche Angebotsplanung nicht durchsetzen, werde ohnehin von dieser Bebauung Abstand genommen.

Bürgermeister Baxmann verdeutlichte, dass die Vermarktung des Gebietes nicht Aufgabe der Stadt sei und diese weniger interessieren müsse. Von Interesse sei für die Stadt Burgdorf einzig, dass die vorgestellte Planung städtebaulichen Ansprüchen genüge. Die vorgelegte Konzeption erweitere das Angebot an Wohnformen, die den Wünschen verschiedener Interessenten entsprächen.

Herr Fleischmann antwortete hierauf, dass die Stadt spätestens dann Probleme bekomme, wenn sich das Baugebiet in eine Wüste verwandele, was bei der gegebenen Lärmbelastung kein Wunder wäre.

Herr Dr. Zielonka stellte fest, dass sich eine mögliche Verdichtung dieses

Bereiches lediglich über die Höhenbegrenzung niederschlage. Grundsätzlich sei die Stadt Burgdorf mit den „klassisch entwickelten“ Baugebieten immer am besten gefahren.

Bürgermeister Baxmann räumte hierzu ein, dass die Stadt kein eigenes drängendes Interesse habe, dieses Gebiet zu entwickeln. Da dies jedoch die Absicht eines privaten Investors sei und die Stadt diesbezüglich im Wort stehe, wolle man sich einer städtebaulich akzeptablen Planung nicht entgegenstellen.

Herr Fleischmann wies eindeutig darauf hin, dass er, wenn er ein Stimmrecht im Ausschuss hätte, gegen die Vorlage Nr. 2008 0306 stimmen würde.

Beschluss:

Die Mitglieder des Bauausschusses stimmten bei drei Enthaltungen und sechs Ja-Stimmen einstimmig für den Beschlussvorschlag zu 1.) der Vorlage Nr. 2008 0306.

**6. Bebauungsplan Nr. 8-5/1 "Gewerbegebiet Hülptingsen 3", Satzung Bezugsvorlage 2007 0096 (Entwurf)
Vorlage: 2008 0308**

Frau Herbst erläuterte die Vorlage.

Herr Fleischmann sprach sich auch gegen diese Planung aus, da sie dazu beitrage, die Naherholung im Bereich der Südstadt erheblich zu verschlechtern.

Entgegen der von der Polizei abgegebenen Stellungnahme sah **Herr Schrader** bei der Trassenführung der neuen B188 kein Problem, für ausreichende Umleitungsmöglichkeiten zu sorgen.

Beschluss:

Die Mitglieder des Bauausschusses stimmten einstimmig für den Beschlussvorschlag zu 1.) der Vorlage Nr. 2008 0308.

**7. Bebauungsplan Nr. 0-8/2 "Ortsfeuerwehr Burgdorf" (FTZ), Vorentwurf Bezugsvorlage 2008 0310 Grundstücksverkauf an die Region
Vorlage: 2008 0317**

Frau Herbst erläuterte die Planung, die sich eng an der Vorplanung der Region orientiere.

Bürgermeister Baxmann hob in diesem Zusammenhang die gute Zusammenarbeit der Abteilungen 66, 80 und 61 hervor, die dafür gesorgt habe, dass Burgdorf Standort für die FTZ geblieben sei.

Beschluss:

Die Mitglieder des Bauausschusses stimmten einstimmig für den Beschlussvorschlag zu 1.) der Vorlage Nr. 2008 0317.

8. **Anregungen an die Verwaltung**

Herr Fleischmann bat um Auskunft, wie weit die Ansiedlung einer Fast-Food-Ketten-Filiale in der Weststadt "An der Mösch" gediehen sei und machte deutlich, dass dort kein Bürger Interesse an einer solchen Einrichtung habe.

Frau Herbst antwortete hierauf, dass der Vorentwurf des Bebauungsplans 0-45/2 "An der Mösch" derzeit ausliege. Zwar hätten bisher zwei bis drei Bürger Einsicht genommen, eine generelle Ablehnung einer Fast-Food-Nutzung sei ihr allerdings noch nicht zu Ohren gekommen.

Einwohnerfragestunde

Von den anwesenden Zuhörern wurden keine Fragen gestellt.

Herr Dr. Zielonka schloss den öffentlichen Teil um 18.20 Uhr.

Geschlossen:

Bürgermeister

Ratsvorsitzender/Ausschussvorsitzender

Protokollführer