

NIEDERSCHRIFT

über die Sitzung **des Bauausschusses** der Stadt Burgdorf am **08.09.2008** im Sitzungszimmer des Rathauses II, Vor dem Hann. Tor 1,

16.WP/BauA/025

Beginn öffentlicher Teil: 16:30 Uhr
Beginn vertraulicher Teil: 18:05 Uhr

Ende öffentlicher Teil: 18:05 Uhr
Ende vertraulicher Teil: 18:08 Uhr

Anwesend: **Vorsitzender**

Zielonka, Holger Dr.

stellv. Vorsitzender

Hunze, Carl

Mitglied/Mitglieder

Braun, Hartmut für Frau Maria Leykum
Brönnemann, Alfred
Rickert, Heidrun
Schrader, Karl-Ludwig
Schulz, Kurt-Ulrich
Wackerbeck, Ursula
Weilert-Penk, Christa

Beratende/s Mitglied/er

Reuter, Johannes-P.

Verwaltung

Baxmann, Alfred
Behncke, Martina
Brinkmann, Jan-Hinrich
Graen, Philipp
Herbst, Imke
Herbst, Rainer bis TOP 5
Rode, Hans bis TOP 5
Scharnhorst, Frank
Trappmann, Hendrik

TAGESORDNUNG

Öffentlicher Teil

1. Feststellung der Anwesenheit, Beschlussfähigkeit und Tagesordnung
2. Mitteilungen des Bürgermeisters

3. Anfragen gemäß Geschäftsordnung
4. Verwaltungsreform; Verfahrensvereinfachung;
hier: Definierung von städtebaulichen Verträgen als 'Geschäft der laufenden Verwaltung'
Vorlage: 2008 0405
5. Bebauungsplan Nr. 0-8/2 "Ortsfeuerwehr Burgdorf" (FTZ), Satzung
Bezugsvorlage 2008 0356 (Entwurf)
Vorlage: 2008 0356/1
6. Bericht der Verwaltung zum Sachstand der Planung "Betreutes Wohnen der Südheide eG"
7. 1. Änderung des Bebauungsplans "Peiner Weg - Duderstädter Weg - Ringstraße",
Nr. 0-05/1 - Entwurf - Bezugsvorlage 2008 0386 "Städtebauliche und architektonische Konzepte für Wohnprojekte `Selbstbestimmt Leben im Alter`"
Vorlage: 2008 0394
8. 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans "Obere Marktstraße", Nr. 0-19/2, Satzungsbeschluss, Bezugsvorlage: 2008 0341 (Entwurf)
Vorlage: 2008 0399
9. 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. Da die Niederschrift über die Sitzung am 21.08.2008 den Mitgliedern des Bauausschusses noch nicht vorlag, bat er den Tagesordnungspunkt 2 von der Tagesordnung abzusetzen. Die Mitglieder des Bauausschusses stimmten der geänderten Tagesordnung in der Form des Nachtrages vom 04.09.2008 einstimmig zu.

2. Mitteilungen des Bürgermeisters

Herr Dr. Zielonka verlas ein Schreiben des Landschaftsplaners Dipl.Ing. W. Harges und verteilte die Mehrausfertigungen des überarbeiteten Konzeptentwurfes für das Erholungskonzept Heebel an die Mitglieder des Bauausschusses.

Herr Trappmann berichtete hierzu über den aktuellen Sachstand. Im Juni 2008 habe es zwischen dem Landschaftsplaner Harges, dem Sachverständigen für Freizeitwirtschaft, Professor Lang, sowie der Verwaltung ein Gespräch gegeben. In diesem Gespräch wurden die Bedenken und Forderungen von Politik und Verwaltung erörtert. Unter anderem wurde über die Themen „Zugänglichkeit des Areals und Ufers“ sowie „Gefahr des Dauerwohnens“

gesprächen. Die offenen Fragen konnten, nach Auffassung der Verwaltung, durch den Landschaftsplaner Hardes noch nicht befriedigend beantwortet werden. Herr Professor Lang erklärte zum Thema Zugänglichkeit, dass es für einen Betreiber nur schwer möglich sei, in einem offenen Ressort zu wirtschaften. Des Weiteren hätten der Landschaftsplaner Hardes und die Verwaltung unterschiedliche Vorstellungen zur weiteren Vorgehensweise. Der Landschaftsplaner Hardes bevorzuge erst eine Änderung des Flächennutzungsplanes, um mit diesem positiven Signal einen entsprechenden Investor suchen zu können. Die Verwaltung ist hingegen der Auffassung, dass der Landschaftsplaner Hardes erst einmal einen interessierten Investor vorstellt, mit dem dann die noch offenen Fragen erörtert werden können. Weiterhin begrüßte **Herr Trappmann** den Vorschlag für eine Besichtigung von vergleichbaren Objekten, sah aber einen Termin bis Oktober als sehr unrealistisch, da andere Projekte Priorität besitzen.

Herr Dr. Zielonka bat die Verwaltung, an den Landschaftsplaner Hardes heranzutreten und den Dank für die Einladung zu der Bereisung auszusprechen sowie die Thematik in einer der nächsten Sitzungen des Bauausschusses auf die Tagesordnung zu setzen. Weiterhin sehe er als möglichen Termin für die Besichtigung frühestens das Frühjahr 2009.

Herr Hunze regte an, dass diese Thematik erst in den Fraktionen beraten werden solle, bevor ein entsprechendes Signal an den Landschaftsplaner Hardes gegeben werde.

Herr Dr. Zielonka stimmte der Anregung von **Herrn Hunze** zu, dass zunächst eine Beratung des Themas in den Fraktionen erfolgen solle. In einer der nächsten Sitzungen des Bauausschusses werde man dann erneut über das Thema sprechen.

Frau Rickert gab zu bedenken, dass es auch ein Vorteil sein könnte, eine Besichtigung in den Wintermonaten durchzuführen, da man dann die Möglichkeit habe, zu sehen, wie es mit der dauerhaften Wohnnutzung in diesen Objekten aussehe.

Frau Herbst berichtete ausführlich über den Planungsstand des Bebauungsplanes 0-78 „Gewerbegebiet Nordwest 1. Abschnitt“.

3. **Anfragen gemäß Geschäftsordnung**

Es lagen keine Anfragen vor.

4. **Verwaltungsreform; Verfahrensvereinfachung; hier: Definierung von städtebaulichen Verträgen als 'Geschäft der laufenden Verwaltung' Vorlage: 2008 0405**

Herr Rode erläuterte die Vorlage.

Im Anschluss ergänzte **Herr Herbst**, dass hiermit Risiken abgedeckt werden, wie zum Beispiel Umbaumaßnahmen im öffentlichen Verkehrsraum (Umbau B 443 am Plus-Markt Schillerslager Straße oder jetzt für die Park-

plätze von Parlasca), die eine Summe von 125.000,00 € nicht überschreiten. Bei höheren Summen, wie es bei CMS der Fall sei, werde weiterhin die politische Entscheidung verlangt.

Frau Behncke wies auf die unterschiedlichen Funktionen städtebaulicher Verträge hin und erklärte weiterhin, dass die Kosten zum Beispiel für Gutachter- und Vermessungsaufträge oder die Vergabe von Aufträgen an Büros deutlich unter dieser Summe liegen. Des Weiteren werde bei Vorhaben wie z.B. den Vorhaben der J.A.K. oder der HRG weiter die politische Entscheidung abverlangt, da hier die städtebaulichen Verträge mit einer Bauleitplanung gekoppelt seien.

Herr Schrader gab zu bedenken, dass diese Vorlage noch nicht in den Fraktionen beraten werden konnte. Nach seiner Ansicht würde auch eine niedrigere Summe hier eventuell ausreichen. Nach seiner Meinung könne es nicht zu einem großartigen Verzug der Verträge kommen, da der Verwaltungsausschuss vierzehntägig tagt.

Herr Hunze regte an, dass die Vorlage erst einmal in Ruhe in den Fraktionen beraten werde. Des Weiteren sei es für ihn nicht nachvollziehbar, welches einen Vorteil so ein Verfahren habe und die Politik habe bereits genügend aus der Hand gegeben.

Herr Dr. Zielonka bemängelte, dass es problematisch sei, allein auf eine bestimmte Summe abzustellen. Es müsse auch nach inhaltlichen Kriterien differenziert werden, für welche städtebauliche Verträge weiterhin die politische Beratung erforderlich sei.

Beschluss:

Die Mitglieder des Bauausschusses sahen die Vorlage 2008 0405 als behandelt an.

**5. Bebauungsplan Nr. 0-8/2 "Ortsfeuerwehr Burgdorf" (FTZ), Satzung Bezugsvorlage 2008 0356 (Entwurf)
Vorlage: 2008 0356/1**

Eine Erläuterung der Vorlage erfolgte nicht.

Beschluss:

Die Mitglieder des Bauausschusses stimmten einstimmig für den Beschlussvorschlag zu 1.) der Vorlage Nr. 2008 0356

6. Bericht der Verwaltung zum Sachstand der Planung "Betreutes Wohnen der Südheide eG"

Herr Brinkmann berichtete anhand von Folien über die wesentlichen Ziele des „Burgdorfer Modells“ und erläuterte den Sachstand der Planung für das „Betreute Wohnen“ der Südheide eG. Es lägen bereits Grundrisse und Schnitte vor, die sich allerdings noch verändern könnten und daher noch nicht im Detail vorgestellt werden sollten. Aufgrund der Größe und Komplexität des Vorhabens könne man daher aktuell noch keine abgestimmte Fassung eines Bebauungsplanentwurfs präsentieren.

Frau Weilert-Penk fragte nach, ob es möglich sei, die Höhe des Neubaus noch zu reduzieren, da die dahinterliegende Bebauung möglicherweise beeinträchtigt werden könnte.

Die Verwaltung stehe bereits in Gesprächen mit der Südheide eG, so **Herr Brinkmann**, ob eine Modifizierung des geplanten Neubaus möglich sei: Grundsätzlich begrüße die Verwaltung nämlich das Vorhaben der Südheide eG, durch eine bauliche Erweiterung die Voraussetzungen für ein selbstbestimmtes Wohnen im Alter zu schaffen; hiervon könne die gesamte südliche Südstadt profitieren. Hinsichtlich des baulichen Konzeptes gebe es aber in der Tat zu diesem angesprochenen speziellen Teilaspekt noch Abstimmungsbedarf. Konkret gehe es um die Frage, welche Auswirkungen sich durch die vorgesehene Höhe für die dahinterliegende Bebauung ergeben können. **Herr Brinkmann** betonte, dass es nicht darum gehen könne, für die Bestandsbebauung den Status quo in jeder Hinsicht zu erhalten; dies sei weder möglich noch – vor dem Hintergrund einer gewünschten und sehr sinnvollen Nachverdichtung im Bestand – zielführend. Vielmehr komme es auf eine ausgewogene Berücksichtigung der unterschiedlichen Aspekte der Planung an.

Herr Trappmann wies darauf hin, dass sich für die Südheide eG die Investition nur lohne, wenn ein gewisses Bauvolumen realisiert werden könne. Dies bedeute jedoch eine Gradwanderung bei der Findung einer Lösung. Es müssten städtebauliche, soziale und wirtschaftliche Belange berücksichtigt werden. Zur Reduzierung der Beeinträchtigungen durch Verschattung sei z.B. ein zurückgesetztes Staffelgeschoss vorstellbar.

Frau Weilert-Penk gab zu bedenken, dass der gesamte Umbau auch sozial verträglich durchgeführt werden sollte, da ja immerhin 55 Wohnungen davon betroffen seien.

Herr Schrader wies darauf hin, dass die Gebäude alle einem Träger gehören und dieser wohl auch weiterhin alle dortigen Wohnungen vermieten möchte.

Herr Hunze regte an, den Neubau kleiner und niedriger zu gestalten, damit dieser nicht so dominant wirke und der Charakter der Anlage somit erhalten bleiben könne.

Herr Dr. Zielonka gab zu bedenken, dass Verwaltung und Politik eine Verantwortung gegenüber den derzeitigen Bewohnern im Quartier hätten. Insofern gelte es, eine durchdachte und ausgewogene Planung zu entwickeln.

7. **1. Änderung des Bebauungsplans "Peiner Weg - Duderstädter Weg - Ringstraße", Nr. O-05/1 - Entwurf - Bezugsvorlage 2008 0386 "Städtebauliche und architektonische Konzepte für Wohnprojekte `Selbstbestimmt Leben im Alter`"**
Vorlage: 2008 0394

Herr Brinkmann erläuterte die Vorlage.

Auf die Frage von **Herrn Schrader**, ob auch das Gebäude „Peiner Weg 22“ direkt mit dem Neubau verbunden werde, antwortete **Herr Brinkmann**, dass dies nicht der Fall sei.

Beschluss:

Die Mitglieder des Bauausschusses stimmten einstimmig für den Beschlussvorschlag zu 1.) der Vorlage 2008 0386.

8. 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans "Obere Marktstraße", Nr. 0-19/2, Satzungsbeschluss, Bezugsvorlage: 2008 0341 (Entwurf) Vorlage: 2008 0399

Eine Erläuterung der Vorlage erfolgte nicht.

Auf die Frage von **Frau Rickert**, ob es auch ohne eine erneute Änderung möglich sei, in der Grünfläche einen Brunnen zu errichten, antwortete **Frau Behncke**, dass dies möglich sei.

Beschluss:

Die Mitglieder des Bauausschusses stimmten einstimmig für den Beschlussvorschlag zu 1.) der Vorlage 2008 0399.

9. Anregungen an die Verwaltung

Herr Hunze bemängelte, dass die Rahmen der Fenster des neuen REWE-Marktes nicht, wie im städtebaulichen Vertrag vereinbart, farblich abgesetzt, sondern mit einem Blech verkleidet wurden.

Herr Trappmann wies darauf hin, dass sich der Investor hier nicht an die Abstimmungen gehalten habe und er die jetzige Lösung der Fensterrahmen ebenfalls als unbefriedigend ansehe. Im städtebaulichen Vertrag wurde eine Pfosten-Riegel Konstruktion in unterschiedlichen Grautönen vereinbart. Der Investor wurde in einem persönlichen Gespräch auf die abweichende Bauausführung angesprochen. Da es jedoch unrealistisch sei, dass die Fassadenverkleidung zwei Wochen vor Eröffnung des Marktes ausgetauscht werde, habe man mit dem Investor vereinbart, dass er als Kompensation die Anlieferzone eingrüne. Im Vergleich zu anderen Lebensmittelmärkten in benachbarten Städten sei das Resultat nach wie vor akzeptabel. Zur Veranschaulichung präsentierte **Herr Trappmann** einige Fotos von Lebensmittelmärkten in benachbarten Städten.

Herr Baxmann wies darauf hin, dass dies in der Gesamtschau ein gelungenes Projekt sei, und es bei solchen Projekten auch kleine Probleme geben könne.

Auf die Frage von **Frau Weilert-Penk**, mit wem die Bepflanzung dort abgestimmt werde, antwortete **Herr Trappmann**, dass dies mit der Tiefbauabteilung und der Bauordnungsabteilung geschehen werde. Es sei ein Wechsel von Büschen und Rankbepflanzung geplant.

Herr Braun regte an, einige Stellplätze auf dem Schützenplatz aufzugeben und hierfür Bäume zu pflanzen.

Hierauf erwiderte **Herr Baxmann**, dass der Schützenplatz auch als Festplatz diene und deshalb die Möglichkeit der Bepflanzung nur begrenzt in den

Randgebieten gegeben sei.

Herr Schrader bat um Überprüfung, ob die Einmündung des Radfahrweges vom Pferdemarkt in Richtung Poststraße von der derzeitigen ersten Bucht in die zweite Bucht für die Einstellplätze auf dem Schützenplatz verlegt werden könne. So sei eine gradlinige Verbindung über den Schützenplatz zur Marktstraße möglich.

Auf die Frage von **Frau Weilert-Penk**, ob es bei dem bestehenden Trafohäuschen auf dem Schützenplatz mit der Positionierung der verkehrsbehindernden Barken an der Straße „Kleiner Brückendamm“ bleibe und ob eine Begrünung des Häuschen möglich sei, antwortete **Herr Baxmann**, dass die Situation dort nicht so bleibe. Die Verwaltung suche derzeit nach Lösungen.

Einwohnerfragestunde

Die Frage von Herrn Niemeyer, Anwohner „An der Mösch 3“, was er nun auf seinem bestehenden Grundstück in dem Gewerbegebiet „An der Mösch“ errichten darf, beantwortete **Herr Trappmann** dahingehend, dass hier außer zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel alle Nutzungen zulässig seien, die auch vor der Bebauungsplanänderung zulässig waren. Weiterhin erklärte **Herr Trappmann**, dass die von Herrn Niemeyer bereits vorgetragene Bedenken als Stellungnahme zum Bebauungsplan aufgenommen wurden. Er bot Herrn Niemeyer ein weiteres Gespräch mit der Verwaltung an, um die Ziele und Konsequenzen der Planung zu erläutern.

Herr Dr. Zielonka wies darauf hin, dass dieses Thema in der nächsten Bauausschusssitzung auf der Tagesordnung stehe und Herr Niemeyer gerne auch an dieser Sitzung teilnehmen könne.

Auf die Frage von Herrn Lewering, ob nur die beiden Genossenschaften für das Thema Selbstbestimmtes Leben im Alter angeschrieben wurden, antwortete **Herr Brinkmann**, dass er alle Genossenschaften angeschrieben habe, aber nur diese beiden sich hierauf gemeldet haben.

Herr Dr. Zielonka schloss den öffentlichen Teil um 18.05 Uhr.

Geschlossen:

Bürgermeister

Ratsvorsitzender/Ausschussvorsitzender

Protokollführer