

## Protokoll

über die Sitzung des Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses am Montag, 19.10.2015, 16:00 Uhr, im Sitzungssaal des Verwaltungsgebäudes Nienburger Straße 31, 31535 Neustadt a. Rbge.

Anwesend:

### Vorsitzende/r

Herr Hans-Günther Jabusch

### Mitglieder

Herr Klaus Hibbe

Herr Thomas Iseke

Herr Manfred Lindenmann

Herr Ferdinand Lühring

Herr Björn Niemeyer

Herr Andreas Plötz

Vertreter für Herrn Dr. Godehard Kass

Herr Stefan Porscha

Vertreter für Herrn Reinhard Scharnhorst

Frau Sieglinde Ritgen

Frau Christina Schlicker

Herr Thomas Stolte

### Beratende Mitglieder

Herr Reinhard Amm

Frau Margret Fiene

### Gäste

Frau Prill

Ingenieurbüro Drees & Sommer

### Verwaltungsangehörige

Frau Ulrike Ahrbecker

Fachdienst Planung und Bauordnung, Protokoll

Herr Jörg Homeier

Fachdienstleiter Abwasserbehandlungsbetrieb

Frau Annette Plein

Fachdienstleiterin Planung und Bauordnung

Herr Thomas Völkel

Fachdienst Immobilien

Frau Nele Winter

Fachdienst Planung und Bauordnung

### Zuhörer/innen

11 Personen

Sitzungsbeginn: 16:00 Uhr

Sitzungsende: 17:50 Uhr

## Tagesordnung:

Vorlagen Nr.

1. Feststellung der ordnungsmäßigen Ladung und der Beschlussfähigkeit
2. Genehmigung des Protokolls über den öffentlichen Teil der Sitzung am 21.09.2015
3. Einwohnerfragestunde gemäß § 62 Absatz 1 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes
4. Nutzerbedarfsanalyse "Neubau Rathaus"  
- Vorstellung der Ergebnisse durch die Firma Drees & Sommer
5. Initiativantrag des Orsrates der Ortschaft Mardorf gemäß § 94 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes auf Aufstellung eines Bebauungsplans "Vorm Kastenberg" für den Stadtteil Mardorf **2015/052**
6. Bebauungsplan Nr. 108 F "Innenstadt", Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, beschleunigte 2. Änderung  
- Grundsatzbeschluss **2015/228**
7. Bebauungsplan Nr. 209 "Weidenbruchs Kämpe", beschleunigte 4. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Mardorf  
- Aufstellungsbeschluss  
- Auslegungsbeschluss **2015/203**
8. Bebauungsplan Nr. 221 "Gewerbegebiet Mardorf", 2. Änderung und Erweiterung, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Mardorf  
- Aufstellungsbeschluss  
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden **2015/232**
9. Bebauungsplan Nr. 964 "Ricklinger Straße", vereinfachte 1. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau  
- Aufstellungsbeschluss  
- Auslegungsbeschluss **2015/212**
10. Widmung von Straßen und Wegen nach dem Niedersächsischen Straßengesetz (NStrG) in Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau; Teilwidmung der Straße Am Dorfteich in der Gemarkung Bordenau **2015/188**
11. Widmung von Straßen und Wegen nach dem Niedersächsischen Straßengesetz (NStrG) in Neustadt a. Rbge., Stadtteil Schneeren  
Teilwidmung der Straße "Beelsgarten" in der Gemarkung Schneeren **2015/246**
12. Erneuerung der Beleuchtungsanlagen im Stadtteil Helstorf **2015/194**
13. Bekanntgaben
- 13.1. Dorferneuerung Mühlenfelder Land - Zwischenbericht und Ausblick **2015/219**
14. Anfragen

**1. Feststellung der ordnungsmäßigen Ladung und der Beschlussfähigkeit**

Herr Jabusch eröffnet die Sitzung, begrüßt die Anwesenden, insbesondere Frau Prill vom Ingenieurbüro Drees & Sommer, und stellt die ordnungsmäßige Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

Auf Antrag von Herrn Hibbe wird der Tagesordnungspunkt 11 einvernehmlich abgesetzt.

**2. Genehmigung des Protokolls über den öffentlichen Teil der Sitzung am 21.09.2015**

Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss fasst bei 2 Enthaltungen einstimmig folgenden

**Beschluss:**

Das Protokoll über den öffentlichen Teil der Sitzung am 21.09.2015 wird genehmigt.

**3. Einwohnerfragestunde gemäß § 62 Absatz 1 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes**

Es werden keine Anfragen von Einwohnern gestellt.

**4. Nutzerbedarfsanalyse "Neubau Rathaus"  
- Vorstellung der Ergebnisse durch die Firma Drees & Sommer**

Frau Prill vom Ingenieurbüro Drees & Sommer erläutert zunächst die Inhalte der drei durchgeführten Workshops, in denen die Informationen zusammengetragen wurden, die letztlich zur Ermittlung der Anforderungen an Arbeitsplätze, Besprechungsräume, Meeting-Points, Druckerräume, Lager- und Archivflächen sowie Sonderbereiche wie Bürgerbüro, Info-Tresen und Trauzimmer, geführt hätten. Für die Ermittlung der Bedarfe sollte Bürgernähe, Transparenz, Multifunktionalität, Kundenwahrnehmung und Kundenzugänglichkeit aber auch die Vernetzung zwischen den einzelnen Organisationseinheiten und die Attraktivität des Arbeitsumfeldes im Vordergrund stehen. Im Ergebnis seien 4.917 m<sup>2</sup> Nutzfläche - 1.979 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss und 2.928 m<sup>2</sup> im Obergeschoss - zur Unterbringung der Verwaltung erforderlich, wobei die derzeitige Nutzfläche 5.300 m<sup>2</sup> betrage. Diese stammen teilweise aus Mitarbeitervorgaben aus den Workshops, zu einem großen Teil sind dies jedoch erhobene bzw. erarbeitete Kennwerte aus eigenen Datenbanken bzw. Projekterfahrung.

Auf die Frage von Herrn Hibbe, ob die Büromodule anhand einer Norm festgelegt wurden, berichtet Frau Prill, dass für die Ermittlung der Bürogrößen und die Festlegung der Ausstattung Normen für Arbeitsplatzgrößen zugrunde gelegt wurden. Die Festlegung der Flächenansätze sei jedoch letztlich bedarfsabhängig und daher nur individuell planbar.

Sowohl die Matrix zur Ermittlung der Flächen als auch die Präsentation von Frau Prill sollte der Politik auf Anregung von Herrn Hibbe in Session zur Verfügung gestellt werden. *(Die Präsentation ist in Session hinterlegt.)*

Auf die Aussagen von Herrn Iseke, die Planungen seien seines Erachtens zu kostenintensiv gewesen und die Verwaltung habe einen Informationsvorsprung vor der Politik, da detaillierte Bauplanungen nicht vorgestellt wurden, erklärt Herr Homeier, dass es sich um eine individuelle, sehr zeitintensive Bedarfsermittlung handele. Die Ergebnisse dieser Bedarfsanalyse stellten die Grundlage für die Bauplanungen dar, die noch keinesfalls vorlägen.

Herr Hibbe erkundigt sich nach dem weiteren Verfahren. Herr Homeier führt hierzu aus, dass die Rathausplanung ein Projekt im Rahmen des Gesamtprojektes „Innenstadtentwicklung“ sei. Hierüber werde mit allen Beteiligten anhand einer entsprechenden Vorlage der Verwaltung beraten und eine Entscheidung herbeigeführt. Er weist mit Nachdruck auf den hohen Sanierungsbedarf in den Verwaltungsgebäuden und die damit verbundene Notwendigkeit, den Bau des Rathauses voranzutreiben, hin.

**5. Initiativantrag des Ortsrates der Ortschaft Mardorf gemäß § 94 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes auf Aufstellung eines Bebauungsplans "Vorm Kastenberg" für den Stadtteil Mardorf**

**2015/052**

Frau Plein informiert über den aktuellen Stand des Baulückenkatasters für den Stadtteil Mardorf. Hiernach bestünde Verkaufsbereitschaft für 14 Flächen, für weitere 57 Baulücken sei nicht bekannt, ob die Eigentümer verkaufsbereit seien. Zwei der Baulücken befänden sich unmittelbar an der Rehburger Straße und grenzten im Norden an die den Initiativantrag betreffende Fläche „Vorm Kastenberg“.

Aufgrund dieser bestehenden Möglichkeiten für eine Weiterentwicklung sei es nicht zielführend, ein weiteres Baugebiet auszuweisen, fügt Herr Homeier an.

Herr Niemeyer merkt hierzu kritisch an, dass lediglich vier Grundstücke im Baugebiet „Vor der Mühle“ noch nicht verkauft seien, jedoch auch hierfür bereits Verkaufsverhandlungen liefen und für die übrigen im Kataster aufgeführten Grundstücke keine Verkaufsbereitschaft bestünde. Die im Grundsatzbeschluss des Verwaltungsausschusses genannten Voraussetzungen, vor der Ausweisung weiterer Bauflächen zunächst das Baugebiet „Vor der Mühle“ abschließend zu entwickeln sowie eine Entscheidung zur Entwicklung der Fläche an der Jägerstraße zu treffen, seien seines Erachtens somit erfüllt. Herr Niemeyer fügt an, dass für die in der Beschlussvorlage genannte Fläche am Schützenweg keine Entwicklung seitens der entsprechenden Erschließungsgesellschaft vorgesehen sei und für die rückwärtigen Grundstücksbereiche um Syrups Eichen keine Verkaufsbereitschaft seitens der Eigentümer bestünde. Der Ortsrat der Ortschaft Mardorf habe den gestellten Initiativantrag mangels realistischer Alternativen daher einstimmig unterstützt, erklärt Herr Niemeyer weiter.

Herr Lühring gibt zu bedenken, dass mit einem Grundstücksverkauf der vorderen Baulücken an der Rehburger Straße (zwischen Hausnrn. 18 und 20 A) die Zufahrt zu den möglichen Hinterliegergrundstücken wegfallen würde.

Herr Niemeyer schlägt vor, mittels einer Vorlage der Verwaltung den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Vorm Kastenberg“ herbeizuführen. Der Eigentümer der betreffenden Grundstücke sei bereit, die Kosten hierfür zu tragen.

Herr Sommer bittet bis zur Sitzung des Verwaltungsausschusses um Prüfung, ob die Aufstellung einer Abrundungssatzung rechtlich umsetzbar sei.

Herr Jabusch erklärt die Beschlussvorlage als behandelt und verweist auf die Beschlussfassung durch den Verwaltungsausschuss.

**6. Bebauungsplan Nr. 108 F "Innenstadt", Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, beschleunigte 2. Änderung - Grundsatzbeschluss 2015/228**

Aufgrund nachbarrechtlicher Einwände plädiere die CDU-Fraktion nach Aussage von Herrn Hibbe für die Ablehnung des Antrages auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 108 F „Innenstadt“.

Frau Schlicker entgegnet, dass die Nachverdichtung Ziel der Innenentwicklung sei und mit einer Ablehnung des Antrages aufgrund des nachbarrechtlichen Einwands Präzedenzfälle geschaffen würden.

Herr Sommer sieht sich außer Stande, als Multiplikator für das Ziel der Innenverdichtung aufzutreten, wenn der Einwand eines Nachbarn zur Antragsablehnung führe. Er bittet die Verwaltung, den nachbarschaftlichen Einwand rechtlich prüfen zu lassen.

Der Beschlussvorschlag der Verwaltung wird daraufhin bei 5 Ja-Stimmen und 6 Gegenstimmen abgelehnt.

**7. Bebauungsplan Nr. 209 "Weidenbruchs Kämpfe", beschleunigte 4. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Mardorf - Aufstellungsbeschluss - Auslegungsbeschluss 2015/203**

Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss fasst einstimmig folgenden empfehlenden

**Beschluss:**

1. Der Bebauungsplan Nr. 209 "Weidenbruchs Kämpfe", beschleunigte 4. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Mardorf, wird einschließlich Begründung im Verfahren aufgestellt (Anlagen 1 und 2 zur Vorlage Nr. 2015/203). Der Geltungsbereich ergibt sich aus der zeichnerischen Festsetzung des Planes gemäß Anlage 1.

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung wird abgesehen.

Von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird abgesehen. Die Information der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung erfolgt, indem der Plan auf die Dauer von 8 Tagen unmittelbar vor der öffentlichen Auslegung ausgehängt wird.

2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sind die Schaffung einer überbaubaren Fläche in einem Wochenendhausgebiet zur Förderung der Belange von Freizeit und Erholung.
3. Der Bebauungsplanentwurf Nr. 209 "Weidenbruchs Kämpfe", beschleunigte 4. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Mardorf, wird einschließlich Begründung öffentlich ausgelegt.

**8. Bebauungsplan Nr. 221 "Gewerbegebiet Mardorf", 2. Änderung und Erweiterung, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Mardorf**  
**- Aufstellungsbeschluss**  
**- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

**2015/232**

Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss fasst einstimmig folgenden empfehlenden

**Beschluss:**

1. Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 221 "Gewerbegebiet Mardorf", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Mardorf, wird gemäß § 2 Absatz 1 BauGB aufgestellt (Anlagen 2 bis 5 zur Vorlage Nr. 2015/232). Der Geltungsbereich ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung der Anlage 2 zur Vorlage Nr. 2015/232.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB für die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 221 "Gewerbegebiet Mardorf", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Mardorf, soll durchgeführt werden, indem der Plan auf die Dauer von zwei Wochen öffentlich ausgelegt wird. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist gemäß § 4 Absatz 1 BauGB durchzuführen. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sind die Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für die ansässigen Gewerbebetriebe und die dazu notwendige verkehrliche Erschließung, sowie die planerische Bewältigung der Emissionsprobleme zwischen gewerblicher Nutzung und angrenzender Wohnnutzung.

**9. Bebauungsplan Nr. 964 "Ricklinger Straße", vereinfachte 1. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau**  
**- Aufstellungsbeschluss**  
**- Auslegungsbeschluss**

**2015/212**

Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss fasst einstimmig folgenden empfehlenden

**Beschluss:**

1. Der Bebauungsplan Nr. 964 "Ricklinger Straße", vereinfachte 1. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau, wird einschließlich Begründung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt (Anlagen 1 und 2 zur Beschlussvorlage Nr. 2015/212). Der Geltungsbereich ergibt sich aus der zeichnerischen Festsetzung des Planes (Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2015/212).

2. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.

Die Information der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung erfolgt, indem der Plan auf die Dauer von acht Tagen unmittelbar vor der öffentlichen Auslegung ausgehängen wird.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sind die Schaffung eines Wohnbaugrundstückes mit rückwärtiger Gartennutzung.

3. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 964 "Ricklinger Straße", vereinfachte 1. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau, einschließlich Begründung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

**10. Widmung von Straßen und Wegen nach dem Niedersächsischen Straßengesetz (NStrG) in Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau; Teilwidmung der Straße Am Dorfteich in der Gemarkung Bordenau** **2015/188**

Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss fasst einstimmig folgenden empfehlenden

**Beschluss:**

Das städtische Flurstück 348/5, Flur 2 Gemarkung Bordenau, Straße „Am Dorfteich“ (s. Anlage zur Drucksache) wird gem. § 6 Abs. 1 des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG) dem öffentlichen Verkehr **ohne Einschränkungen** als Gemeindestraße gewidmet.

Endpunkt der Widmung der Straße „Am Dorfteich“ ist somit die westliche Grenze des Flurstückes 348/6 Flur 2 in der Gemarkung Bordenau.

**11. Widmung von Straßen und Wegen nach dem Niedersächsischen Straßengesetz (NStrG) in Neustadt a. Rbge., Stadtteil Schneeren Teilwidmung der Straße "Beelsgarten" in der Gemarkung Schneeren** **2015/246**

Der Punkt wurde zu Beginn der Sitzung einvernehmlich von der Tagesordnung abgesetzt.

**12. Erneuerung der Beleuchtungsanlagen im Stadtteil Helstorf** **2015/194**

Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss fasst einstimmig den folgenden empfehlenden

**Beschluss:**

Im Stadtteil Helstorf sollen folgende Beleuchtungsanlagen erneuert werden:

Auf dem Papenberg  
Lilienstraße  
Arnikaweg  
Am Waldrand  
Am Weißdorn  
Hohes Ufer  
Gneisenaueweg  
Blücherweg  
Welfenweg  
Tannenweg

### **13. Bekanntgaben**

- a) Zu der unter Tagesordnungspunkt 20 c) der letzten Sitzung des Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses gestellten Anfrage von Herrn Dr. Kass teilt Frau Plein mit, dass das Land Niedersachsen Eigentümer der Fläche sei, auf dem sich der „Pseudo-Brunnen“ befinde.
- b) Herr Homeier kündigt einen aktuellen Sachstand zum Ausbau der Straße „Leineufer“ im Stadtteil Basse für die nächste Sitzung des Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses an.
- c) Frau Plein weist auf den Energietag am 11.11. im Alten Rathaus in Hannover und den Tag des Passivhauses vom 13. – 15.11. in der Region Hannover hin.

#### **13.1. Dorferneuerung Mühlenfelder Land - Zwischenbericht und Ausblick**

**2015/219**

Die Informationsvorlage wird zur Kenntnis genommen.

### **14. Anfragen**

Frau Ritgen weist auf zahlreiche Beschilderungen im Stadtteil Bordenau mit dem Aufdruck „Suche Wohnung in Bordenau“ hin und fragt an, ob seitens der Verwaltung die Entfernung der Schilder veranlasst werden könne. Eine wilde Plakatierung sollte nicht geduldet werden.

Ausschussvorsitzender

Bürgermeister

Protokollführerin

Neustadt a. Rbge., 23.10.2015