

Protokoll

über die Sitzung des **Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses** am Montag, 09.12.2019, 17:00 Uhr, im Sitzungssaal des **Verwaltungsgebäudes Nienburger Straße 31, 31535 Neustadt a. Rbge.**

Anwesend:

Vorsitzende/r

Herr Thomas Stolte

Stellv. Vorsitzende/r

Herr Hans-Günther Jabusch

bis 18:30 Uhr

Mitglieder

Herr Dr. Ulrich Baulain

Herr Herwig Dannenbrink

Herr Peter Hake

Herr Michael Homann

Vertreter für Herrn Björn Niemeyer

Herr Thomas Iseke

Herr Heinz-Günter Jaster

Herr Dr. Godehard Kass

Herr Ferdinand Lühring

Vertreter für Frau Christina Schlicker

Herr Heinz-Jürgen Richter

Grundmandat

Herr Volker vom Hofe

Verwaltungsvorstand

Frau Annette Plein

Fachbereichsleitung 2, Bürgerdienste

Beratende Mitglieder

Herr Reinhard Amm

Herr Dirk Herrmann

Herr Ingo Stöver

Verwaltungsangehörige/r

Frau Meike Kull

Frau Iris Mohrhoff

Herr Friedrich Wippermann

Fachdienstleitung Stadtplanung

Fachdienst Stadtplanung, Protokoll

Bürgermeisterreferat

Zuhörer/innen

2 Personen, davon 1 Pressevertreter

Sitzungsbeginn: 17:02 Uhr

Sitzungsende: 18:38 Uhr

Tagesordnung

1. Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung
2. Genehmigung des Protokolls über den öffentlichen Teil der Sitzung am 11.11.2019
3. Berichte und Bekanntgaben
- 3.1 Bericht über die Entwicklung der Haushaltsdaten 2019 per 30.09.2019 2019/210
- 3.2 Beteiligung der Ortsräte; Stellungnahmen der Verwaltung zu den Vorschlägen der Ortsräte für den Haushalt 2020
4. Einwohnerfragestunde gemäß § 62 Absatz 1 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes
5. Haushaltssatzung für das Haushaltsjahr 2020 mit Ergebnis- und Finanzhaushalt sowie Stellenplan 2020 und Feststellung der mittelfristigen Ergebnis- und Finanzplanung und des Investitionsprogramms 2019/208
6. Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Neustadt a. Rbge.
- Ergebnisse der durchgeführten Evaluierung
- Fortschreibung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes 2019/125/1
2019/125
7. Wohnbaulandentwicklung in Otternhagen
- Grundsatzbeschluss 2019/207
8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 "Alt-Mardorfer-Kämpe", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Mardorf, im Bereich Meerstraße 83
- Grundsatzbeschluss 2019/280
9. Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 312 Teilgelungsbereich A "Dorfgebiet Schneeren", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Schneeren, im Bereich Waldstraße, Flurstück 273/62
- Grundsatzbeschluss 2019/191
10. Bebauungsplan Nr. 372 "Gewerbegebiet Wölkenberg", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Eilvese
- Beschluss zu den Stellungnahmen
- Satzungsbeschluss 2019/276
11. Bebauungsplan Nr. 373 B "Im Dahle - 2. Bauabschnitt", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Eilvese
- Beschluss zu den Stellungnahmen
- Auslegungsbeschluss 2019/277

- | | | |
|------|---|------------|
| 12. | Bebauungsplan Nr. 906 "Heinrich-Brandes-Straße", beschleunigte 5. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Poggenhagen
- Beschluss zu den Stellungnahmen
- Erneuter Auslegungsbeschluss | 2019/142/2 |
| 13. | Bebauungsplan Nr. 959 "Dorfzentrum Bordenau", beschleunigte 1. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau
- Aufstellungsbeschluss
- Auslegungsbeschluss | 2019/268 |
| 14. | Initiativantrag des Orsrates der Ortschaft Suttorf auf Baulandausweisung im Stadtteil Suttorf | 2019/152 |
| 15. | Anfragen | |
| 15.1 | Feuerwehrzentrum, Solarenergie | |
| 15.2 | Auenland, Solaranlagen | |
| 15.3 | Bebauungsplan Nr. 221, Gewerbegebiet Mardorf, Sachstand | |
| 15.4 | Raumkonzept Gymnasium | |

II. Nichtöffentlicher Teil

1. Genehmigung des Protokolls über den nicht öffentlichen Teil der Sitzung am 11.11.2019
2. Berichte und Bekanntgaben in vertraulichen Angelegenheiten
3. Anfragen in vertraulichen Angelegenheiten
- 3.1 Leinstraße, Abrissverfügung

I. Öffentlicher Teil

1. Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung

Herr Stolte eröffnet die Sitzung des Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses, begrüßt die Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

Frau Plein bittet um die Absetzung des Tagesordnungspunktes 3.2, da die Vorlage noch nicht versandt worden ist. Außerdem soll der Tagesordnungspunkt 8 abgesetzt werden, weil der Ortsrat Mardorf erst am 11.12.2019 tagen wird. Der Ausschuss stimmt der geänderten Tagesordnung einvernehmlich zu.

2. Genehmigung des Protokolls über den öffentlichen Teil der Sitzung am 11.11.2019

Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss fasst mehrheitlich bei zwei Enthaltungen folgenden

Beschluss:

Das Protokoll über den öffentlichen Teil der Sitzung am 11.11.2019 wird genehmigt.

3. Berichte und Bekanntgaben

3.1. Bericht über die Entwicklung der Haushaltsdaten 2019 per 30.09.2019 2019/210

Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss nimmt die Vorlage zur Kenntnis.

3.2. Beteiligung der Ortsräte; Stellungnahmen der Verwaltung zu den Vorschlägen der Ortsräte für den Haushalt 2020

Dieser Tagesordnungspunkt ist zu Beginn der Sitzung abgesetzt worden.

4. Einwohnerfragestunde gemäß § 62 Absatz 1 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes

Von der Einwohnerfragestunde wird kein Gebrauch gemacht.

5. Haushaltssatzung für das Haushaltsjahr 2020 mit Ergebnis- und Finanzhaushalt sowie Stellenplan 2020 und Feststellung der mittelfristigen Ergebnis- und Finanzplanung und des Investitionsprogramms 2019/208

Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss betrachtet diese Vorlage als behandelt und leitet sie an den Finanzausschuss weiter.

6. Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Neustadt a. Rbge. 2019/125/1
2019/125
- Ergebnisse der durchgeführten Evaluierung
- Fortschreibung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes

Im Rahmen einer kurzen Diskussion regt Herr Richter u. a. eine weitere Evaluierung des Konzeptes in fünf Jahren sowie die Einbeziehung der „Calenberger Stuben“ an.

Daraufhin fasst der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss einstimmig folgenden empfehlenden

Beschluss:

1. Die Ergebnisse der Evaluierung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept 2015 der Stadt Neustadt a. Rbge. werden in der Fassung der Anlage 2 zur Beschlussvorlage Nr. 2019/125/1 zustimmend zur Kenntnis genommen.
2. Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes 2015 der Stadt Neustadt soll bei der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) zum Preis von 10.353 EUR beauftragt werden.

7. Wohnbaulandentwicklung in Otternhagen 2019/207
- Grundsatzbeschluss

Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss schließt sich dem geänderten Beschluss des Ortsrates Otternhagen an und fasst einstimmig folgenden empfehlenden abweichenden

Beschluss:

1. Für die in der Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2019/207 dargestellten Flurstücke 39/28 und 40/5, Flur 3, Gemarkung Otternhagen, soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden.
2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sind die Ausweisung eines Wohngebietes zur Deckung des derzeitigen Wohnbedarfes im Stadtteil Otternhagen.
3. Die Bauleitplanung ist im Auftrag und auf Kosten der Grundstückseigentümer zu erstellen und die zugehörigen Verfahren und die Planung durch ein externes Planungsbüro durchzuführen.
4. Die vom Verwaltungsausschuss am 28.08.2017 gefasste Grundsatzentscheidung zur Beschlussvorlage Nr. 2017/030 wird aufgehoben.
5. *Für die zu entwickelnde Fläche soll möglichst eine Bauverpflichtung innerhalb von 5 Jahren festgesetzt werden.*

8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 "Alt-Mardorfer-Kämpfe", Stadt 2019/280
Neustadt a. Rbge., Stadtteil Mardorf, im Bereich Meerstraße 83
- Grundsatzbeschluss

Dieser Tagesordnungspunkt ist zu Beginn der Sitzung abgesetzt worden.

9. **Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 312 Teilgeltingsbereich A "Dorfgebiet Schneeren", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Schneeren, im Bereich Waldstraße, Flurstück 273/62** 2019/191
- Grundsatzbeschluss

Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss fasst einstimmig folgenden empfehlenden

Beschluss:

1. Dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 312 Teilgeltingsbereich A "Dorfgebiet Schneeren", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Schneeren, wird zugestimmt.
Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sind die Schaffung neuer Wohnbaugrundstücke zur Deckung des örtlichen Bedarfes im Stadtteil Schneeren und die Sicherung vorhandener Infrastruktureinrichtungen.
2. Die Bauleitplanung ist im Auftrag und auf Kosten des Planungsbegünstigten zu erstellen. Die Planung und das zugehörige Verfahren sind durch ein externes Planungsbüro durchzuführen.
3. Die vom Rat beschlossene Selbstbindung zur Schaffung von öffentlich gefördertem bzw. bezahlbarem Wohnraum soll hier nicht angewendet werden.

10. **Bebauungsplan Nr. 372 "Gewerbegebiet Wölkenberg", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Eilvese** 2019/276
- Beschluss zu den Stellungnahmen
- Satzungsbeschluss

Ohne Aussprache fasst der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss einstimmig folgenden empfehlenden

Beschluss:

1. Den Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 372 "Gewerbegebiet Wölkenberg", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Eilvese, wird, wie in den Anlagen 1.1 und 1.2 zur Beschlussvorlage Nr. 2019/276 ausgeführt, stattgegeben bzw. nicht gefolgt. Die Anlagen 1.1 und 1.2 zur Beschlussvorlage Nr. 2019/276 sind Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Der Bebauungsplan Nr. 372 "Gewerbegebiet Wölkenberg", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Eilvese, wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (Anlage 2 zur Beschlussvorlage Nr. 2019/276). Die Begründung und die Zusammenfassende Erklärung haben in der Fassung der Anlagen 3 und 5 zur Beschlussvorlage Nr. 2019/276 an dieser Beschlussfassung teilgenommen.

11. **Bebauungsplan Nr. 373 B "Im Dahle - 2. Bauabschnitt", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Eilvese** 2019/277
- Beschluss zu den Stellungnahmen
- Auslegungsbeschluss

Frau Plein geht eingangs auf den abweichenden Beschluss des Ortsrates ein und plädiert für die Beibehaltung der Nr. 3 der Beschlussempfehlung. Die Stellungnahme der Verwaltung ist dem Protokoll beigelegt (**Anlage 1**).

Im Verlauf der folgenden Sachdiskussion kritisiert Herr Dr. Kass, dass die Ziele des Klimaschutzprogramms bei diesem Bebauungsplan nur unzureichend berücksichtigt worden seien. Er hält eine Bauherrenberatung hinsichtlich Solarenergie und Wärmestandards für erforderlich.

Auf Antrag der SPD-Fraktion wird die Sitzung vom 18:00 bis 18:10 Uhr wegen Beratungsbedarfs unterbrochen.

Anschließend wird sich im Ausschuss darüber verständigt, über die Nummern 1 und 2 des Beschlussvorschlages zusammen abzustimmen.

Die Nummer 3 soll um die Verpflichtung des Investors zur Bauherrenberatung per städtebaulichem Vertrag und um eine Befristung der Selbstbindung ergänzt werden.

Daraufhin fasst der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss einstimmig folgenden abweichenden empfehlenden

Beschluss:

1. Den Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 373 B "Im Dahle - 2. Bauabschnitt", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Eilvese, wird, wie in der Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2019/277 ausgeführt, stattgegeben bzw. nicht gefolgt. Die Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2019/277 ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 373 B "Im Dahle - 2. Bauabschnitt", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Eilvese, einschließlich Begründung mit den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Im Anschluss daran fasst der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss mehrheitlich bei fünf Enthaltungen folgenden abweichenden Beschluss:

3. a) Die vom Rat beschlossene Selbstbindung zur Schaffung von öffentlich gefördertem bzw. bezahlbarem Wohnraum wird berücksichtigt, indem ein Mehrfamilienhaus mit ca. 6 Wohneinheiten im geförderten Wohnungsneubau entstehen soll. *Die Bindungsfrist, die auf 1 Jahr nach Satzungsbeschluss begrenzt werden soll, ist in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln.*
b) *Der Investor soll durch einen städtebaulichen Vertrag zur Bauherrenberatung verpflichtet werden.*
12. **Bebauungsplan Nr. 906 "Heinrich-Brandes-Straße", beschleunigte 5. 2019/142/2
Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Poggenhagen**
- Beschluss zu den Stellungnahmen
- Erneuter Auslegungsbeschluss

Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss fasst einstimmig folgenden empfehlenden

Beschluss:

1. Den eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 906 "Heinrich-Brandes-Straße", beschleunigte 5. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Poggenhagen, wird stattgegeben bzw. nicht gefolgt. Die Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2019/142 ist Bestandteil dieses Beschlusses.
 2. Die Anlage 2 zur Beschlussvorlage Nr. 2019/142 soll in folgenden Punkten geändert werden:
 - Festsetzung einer Erhaltungsbindung für drei Weißdorne (Zuchtform Rotdorn) entlang der Heinrich-Brandes-Straße
 - Festsetzung einer Zufahrt über die Heinrich-Wendt-Straße (Zu- und Abfahrtsverbot Heinrich-Brandes-Straße)
 - Reduzierung des Abstandes der Baugrenze zur Heinrich-Wendt-Straße von 5 m auf 3 m
- Die Anlagen 1 und 3 zur Beschlussvorlage Nr. 2019/142 sind entsprechend zu modifizieren.
3. Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 906 "Heinrich-Brandes-Straße", beschleunigte 5. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Poggenhagen, einschließlich Begründung ist gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen, indem der überarbeitete Plan auf die Dauer von 2 Wochen öffentlich ausgelegt wird und Stellungnahmen nur zu dem geänderten Teil vorgebracht werden können.

- 13. Bebauungsplan Nr. 959 "Dorfzentrum Bordenau", beschleunigte 1. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau** **2019/268**
- Aufstellungsbeschluss
- Auslegungsbeschluss

Nach einer kurzen Erläuterung der Vorlage durch Frau Plein fasst der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss einstimmig folgenden empfehlenden

Beschluss:

1. Der Bebauungsplan Nr. 959 "Dorfzentrum Bordenau", beschleunigte 1. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau, wird einschließlich Begründung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt (Anlage 1 zur Vorlage Nr. 2019/268). Der Geltungsbereich ergibt sich aus der zeichnerischen Festsetzung des Planes gemäß Anlage 1.
2. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung 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 einer Woche unmittelbar vor der öffentlichen Auslegung ausgehängen wird. Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sind für das Grundstück im Plangebiet eine Nachverdichtung zu ermöglichen, um im Sinne der Zielsetzungen des Baugesetzbuches die Innenentwicklung des Stadtteils zu stärken.
3. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 959 "Dorfzentrum Bordenau", beschleunigte 1. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau, einschließlich Begründung, ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB soll durchgeführt werden.

14. Initiativantrag des Orsrates der Ortschaft Suttorf auf Baulandausweisung im Stadtteil Suttorf **2019/152**

Nachdem Frau Plein auf den abweichenden Beschluss des Orsrates Suttorf eingegangen ist, unterstreichen sie und Frau Kull die Sinnhaftigkeit der Bauverpflichtung und den Erhalt dieser Regelung. Sollte die Nummer 4 gestrichen werden, wird die Verwaltung die Thematik der Bauverpflichtung mit dem Ortsrat und den anderen Gremien im weiteren Verlauf des Verfahrens klären.

Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss folgt dem Beschluss des Orsrates und fasst einstimmig folgenden abweichenden empfehlenden

Beschluss:

1. Dem Antrag des Orsrates der Ortschaft Suttorf auf Baulandausweisung im Stadtteil Suttorf wird zugestimmt, um den Bedarf Bauwilliger in diesem Stadtteil zu decken.
2. Das notwendige Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan soll bereits die Flächen westlich und östlich der Straße Neue Wiese berücksichtigen - sofern die Eigentümer bereit sind, die Kosten dafür zu tragen. Der Bebauungsplan soll für die Entwicklungsfläche östlich der Straße Neue Wiese aufgestellt werden.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sind die Schaffung neuer Wohnbaugrundstücke zur Deckung des örtlichen Bedarfes im Stadtteil Suttorf.

3. Die Bauleitplanungen sind im Auftrag und auf Kosten der Planbevorteilten zu erstellen und das zugehörige Verfahren und die Planung durch ein externes Planungsbüro durchzuführen.
4. Die vom Rat beschlossene Selbstbindung zur Schaffung von öffentlich gefördertem bzw. bezahlbarem Wohnraum soll hier nicht angewendet werden.

15. Anfragen

15.1. Feuerwehrzentrum, Solarenergie

Herr Dr. Kass möchte wissen, ob beim Neubau des Feuerwehrzentrums die Nutzung von Solarenergie geplant ist. Dazu führt Frau Plein aus, dass diese Option Bestandteil der derzeit laufenden Gespräche ist.

15.2. Auenland, Solaranlagen

Herr Dr. Kass resümiert anhand eines Luftbildes des Neubaugebietes Auenland, dass die Anzahl der realisierten Solaranlagen gering ist. Daher fordert er, dass in Neubaugebieten vorbereitende Maßnahmen für die Installation von Solaranlagen vorgeschrieben werden soll.

15.3. Bebauungsplan Nr. 221, Gewerbegebiet Mardorf, Sachstand

Auf die Frage von Herrn Richter nach dem Verfahrensstand in diesem Bauleitverfahren erklärt Frau Plein, dass die öffentliche Bekanntmachung in den nächsten Tagen erfolgen wird.

15.4. Raumkonzept Gymnasium

Herr Richter erkundigt sich, warum die Politik nicht über den Sachstand der laufenden Phase 0 unterrichtet wird.

Mit einem Dank an die Anwesenden schließt Herr Stolte den öffentlichen Teil der Sitzung um 18:33 Uhr.

Thomas Stolte
Ausschussvorsitzender

Dominic Herbst
Bürgermeister

Iris Mohrhoff
Protokollführerin

Neustadt a. Rbge., 07.01.2020