Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Umwelt, Ortsentwicklung und Verkehr am Dienstag, den 19. September 2017 um 18.30 Uhr im Sitzungsraum 1.20 des Rathauses, Am Markt 1, 24782 Büdelsdorf

---

Anwesend:

Ausschussvorsitzende:	Stadtvertreterin Höll (CDU)
Weitere Ausschussmitglieder:	Bürgerliches Mitglied Rossbach (SPD) in Vertretung für Stadtvertreterin Sameisky Bürgerliches Mitglied Brodersen (SSW) Stadtvertreterin Beyer (CDU) Stadtvertreter Siering (SPD) in Vertretung für Stadtvertreter Lerbs Stadtvertreter Schulz (BWG) Bürgerliches Mitglied Schmidt (SPD)
Protokollführer/in:	Frau Grube
Nicht anwesende, nicht vertretene Ausschussmitglieder:	-
Andere Anwesende:	Frau Bahlmann Stadtplanerin Herr Schnoor ADFC Herr Mack Seniorenbeirat Herr Bürgermeister Hinrichs Frau Schnoor Verwaltung Herr Wolff Verwaltung Bürgerliches Mitglied Bolz Stadtvertreter Bsdenga Stadtvertreter Faust Bürgerliches Mitglied Hagge Stadtvertreter Huep Bürgerliches Mitglied Dr. Romey-Glüsing Stadtvertreter Steins Stadtvertreterin Wilken
Nach § 22 GO ausgeschlossene Teilnehmerinnen oder Teilnehmer:	
Zuhörerinnen und Zuhörer:	9 Personen
Presse:	-

Die Ausschussvorsitzende eröffnet die Sitzung um 18.35 Uhr, begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest.
Die Einladung und die Sitzungsvorlage sind den Ausschussmitgliedern rechtzeitig zugegangen.

Die Ausschussvorsitzende bittet um Verständnis, dass die Sitzung mit fünf Minuten Verspätung eröffnet wurde und gibt bekannt, dass sich die Ausschussmitglieder im Vorwege der Sitzung und außerhalb der Tagesordnung die Baufortschritte im Künstlerhaus, Hollerstraße 16, angesehen haben.

Vor Eintritt in die Tagesordnung beschließt der Ausschuss für Umwelt, Ortsentwicklung und Verkehr zudem einstimmig, den Tagesordnungspunkt 8 „Grundstücksangelegenheiten" in nichtöffentlicher Sitzung zu behandeln.

Tagesordnung

Öffentlicher Teil:

1. Beachtung der Ausschließungsgründe nach § 22 GO

2. Entscheidung über Einwendungen gegen die Niederschrift von der Sitzung am 25. Juli 2017

3. Anfragen, Vorschläge und Anregungen von Einwohnerinnen und Einwohnern zu Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft, die nicht auf der Tagesordnung stehen

4. 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Brandheide-Nord" der Stadt Büdelsdorf
   - Entwurfs- und Auslegungsbeschluss -

5. Bebauungsplan Nr. 56 „Westliche Heimstraße - Kampstraße" der Stadt Büdelsdorf
   - Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss -

6. Informationen
   6.1 Umbau Künstlerhaus Hollerstraße 16
   6.2 Grünstreifen Bebauungsplan Nr. 37 „Kortenfohr-Ost"

7. Anfragen der Stadtvertreterinnen und Stadtvertreter sowie der Bürgerlichen Mitglieder

Der nachfolgende Tagesordnungspunkt wird nach Maßgabe der Beschlussfassung des Ausschusses voraussichtlich nichtöffentlich beraten

8. Grundstücksangelegenheiten

Öffentlicher Teil:

9. Bekanntgabe von Beschlüssen und Empfehlungen zu dem in nichtöffentlicher Sitzung behandelten Tagesordnungspunkt

Öffentlicher Teil:

1. Beachtung der Ausschließungsgründe nach § 22 GO

Es liegen keine Hinweise auf mögliche Ausschließungsgründe vor.

2. Entscheidung über Einwendungen gegen die Niederschrift von der Sitzung am 25. Juli 2017

Es werden keine Einwendungen gegen die Niederschrift von der Sitzung am 25.07.2017 vorgetragen.

3. Anfragen, Vorschläge und Anregungen von Einwohnerinnen und Einwohnern zu Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft, die nicht auf der Tagesordnung stehen

Herr Schnoor, ADFC, trägt vor, dass der ADFC in der Planungsphase zum Neubau der Heinrich-Heine-Schule die Empfehlung ausgesprochen hatte, die auf dem Schulweg vorhandenen Umlaufsperren zu entfernen, da diese aus Sicht des ADFC die Gefahr bergen, dass Kinder sich beim Umrunden der Sperren nicht ausreichend auf den Verkehr konzentrieren. Stattdessen sollte nach Meinung des ADFC über die Installation eines zusätzlichen Drückers für die Ampelanlage nachgedacht werden.

Herr Schnoor fragt diesbezüglich nach, warum die Umlaufsperren wieder eingerichtet wurden, obwohl die Stadt Büdelsdorf zum damaligen Zeitpunkt signalisiert hatte, dass man im Büdelsdorfer Stadtgebiet von den Umlaufsperren Abstand nehmen wolle.

Die Verwaltung teilt mit, dass die Polizei nach einer Verkehrsschau eindringlich darum gebeten habe, die Umlaufsperren im Bereich des Schulweges wieder einzurichten. Aus Sicherheits- und Haftungsaspekten wurde der Empfehlung der Polizei gefolgt. Die Entwicklung soll nun zunächst beobachtet werden.
Sollte sich durch die Umlaufsperren tatsächlich, wie vom ADFC befürchtet, ein Gefahrenpotential ergeben, wird die Entwicklung erneut mit der Polizei besprochen und die Verkehrsführung gegebenenfalls neu konzipiert werden.

4. 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Brandheide-Nord“ der Stadt Büdelsdorf - Entwurfs- und Auslegungsbeschluss -

Die Ausschussvorsitzende verweist auf die Vorlage und erteilt Frau Bahlmann das Wort.
Frau Bahlmann erläutert anhand eines Planes die Gegebenheiten vor Ort und die Bestimmungen des derzeit geltenden Bebauungsplanes.

Sie hebt hervor, dass die Landesplanung der Umsiedlung des Nahversorgers „LIDL“ grundsätzlich zugestimmt habe.
Als Auflage fordert die Landesplanung eine Verträglichkeitsanalyse. Es dürfen keine weiteren Standorte für neue Lebensmittler im Stadtgebiet ausgewiesen werden, außer ein Lebensmittler verlagert sich. In diesem Fall ist der alte Standort des Lebensmittlers zu schließen. Das in Auftrag gegebene Gutachten wird voraussichtlich im Oktober fertiggestellt, es zeigt sich jedoch bereits jetzt, dass es keine Auswirklungen auf die geplante Umsiedlung von „LIDL“ haben wird.

Frau Bahlmann erläutert zudem die schallmindernden Vorgaben aus dem Schallschutzgutachten, wie beispielsweise Einhausung des Lieferverkehrs, spezielle Lüftungsanlagen, Ladenschluss vor 22.00 Uhr und weist darauf hin, dass diese Vorgaben in den künftigen Bebauungsplan übernommen werden.

Des Weiteren weist sie darauf hin, dass eine optische Abschirmung des Fahrverkehrs erfolgen soll und der Verkehr am Einmündungsbereich in das Gebiet Brandheide-Nord zukünftig über eine Ampelanlage geregelt wird.

Auf die Nachfrage eines Zuhörers, ob in diesem Fall dann die Ampelanlage am jetzigen LIDL-Standort entfalle, entgegnet die Verwaltung, dass es sich in diesem Bereich noch um den Schulweg zur Friedrich-Ebert-Schule handelt und die Ampel somit bestehen bleiben wird. Sobald die Schulen zu einem Grundschulzentrum zusammengeschlossen sind, kann der Standort der Ampelanlage erneut überprüft werden.

Der Seniorenbeirat fragt nach, ob LIDL zukünftig eine Kundentoilette vorhalten wird.
Frau Bahlmann erwidert, dass dies geplant sei.

Sodann fasst der Ausschuss für Umwelt, Ortsentwicklung und Verkehr einstimmig folgenden

Beschluss:

1.
Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Brandheide-Nord“ und die Begründung werden in der vorliegenden Fassung gebilligt.

Der Plangeltungsbereich befindet sich im nordöstlichen Teil der bebauten Ortslage und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden	durch die gedachte mittige Teilung des Flurstücks 55/72, Flur 6, Gemarkung Borgstedt, im Bereich des Friedensplatzes;
Im Osten	durch die östliche Grenze des Flurstückes der Hollerstraße (B 203)
Im Süden	durch die nördlichen Flurstücksgrenzen der Grundstücke Elsa-Brändström-Straße 1 und 3;
Im Westen	durch die östliche Flurstücksgrenze der Elsa-Brändström-Straße.

2.
Der Bürgermeister wird beauftragt, den Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Brandheide-Nord", bestehend aus der Planzeichnung sowie der Begründung dazu, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

3.
Der Bürgermeister wird weiterhin beauftragt, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung zu benachrichtigen sowie die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

5. Bebauungsplan Nr. 56 „Westliche Heimstraße - Kampstraße" der Stadt Büdelsdorf - Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss -

Die Stadtvertretung hat die Angelegenheit zur Diskussion und Entscheidungsfindung zurück an den Ausschuss für Umwelt, Ortsentwicklung und Verkehr übertragen.

Am 12.09.2017 hat die SPD- und die BWG-Fraktion einen Antrag gestellt, die „Satzung der Stadt Büdelsdorf über den Bebauungsplan Nr. 56 - Westliche Heimstraße - Kampstraße" in Pkt. 9.1.1 durch folgenden Zusatz zu ergänzen:
„Eine Änderung der Größen von Fenster bzw. Türöffnungen und der Brüstungshöhen wird nur an der hinteren Fassade, die vom Straßenraum her nicht einsehbar ist, ermöglicht."

Die Verwaltung erläutert anhand einer PowerPoint-Präsentation ausführlich die Hintergründe sowie den Planungsansatz für das Bebauungsplangebiet „Westliche Heimstraße - Kampstraße".

Die Präsentation ist der Niederschrift als **Anlage 1** beigefügt.

Abschließend hält die Verwaltung fest, dass das Ziel des Bebauungsplanes eine Sicherung der historischen Bausubstanz sein soll und das Planungserfordernis bei einer erneuten Überplanung des Gebietes, wie es von einigen Anwohnern gefordert werde, als fraglich anzusehen ist.

Eine Anwohnerin merkt an, dass sie die Vorderseite der Gebäude ebenfalls als schützenswert erachte, bittet jedoch darum, die Rückseiten der Gebäude frei gestaltbar zu lassen.

Die Verwaltung stellt klar, dass das Planungsziel schon dadurch aufgeweicht wurde, dass nunmehr beispielsweise Carports, Solaranlagen und Anbauten in abweichenden Materialien zugelassen werden.
Den hinteren Bereich der Grundstücke planungsmäßig komplett aufzugeben würde bedeuten, das Planungsziel aus den Augen zu verlieren.

Die Verwaltung verdeutlicht, dass das Gebiet in Gänze zu betrachten ist und man sich bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht nur auf die Häuserfronten beschränke.

Ein Zuhörer weist darauf hin, dass die Gebäude in der Heimstraße historisch wertvolle Bauwerke sind, da dies die ersten von der BGM errichteten Häuser waren.

Auch Stadtvertreterin Wilken unterstützt die Ansicht des Zuhörers und der Verwaltung und ergänzt, dass die alten historischen Teile der Gebäude mit den Stallgebäuden zukünftig geschützt werden sollten.

Ein Anwohner bekundet seine Befürchtung, durch den Bebauungsplan einen „Denkmalschutz durch die Hintertür" zu bekommen.

Die Verwaltung stellt klar, dass ein Bebauungsplan nicht mit Denkmalschutz vergleichbar ist.

Zudem geht die Verwaltung auf einen ihr von einem Anwohner übergebenen Plan ein, der eine Luftaufnahme der Heimstraße zeigt.

Die Verwaltung stellt klar, dass lediglich drei Gebäude bereits in ihrer historischen Substanz verändert worden sind, alle anderen befinden sich noch im ursprünglichen Zustand. Die auf dem Bild erkennbaren An- und Neubauten beziehen sich auf Veränderungen der Nebenanlagen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes hingegen beziehen sich bewusst nur auf den Hauptbaukörper sowie das angrenzende historische Stallgebäude.

Des Weiteren stellt die Verwaltung klar, dass im Stallgebäude die ehemaligen Türöffnungen als Öffnungen in ihrer Größe erhalten bleiben müssen. Ob diese als Türen oder als bodentiefe Fenster ausgebildet werden, bleibt dem Bauherrn überlassen.

Auf die Nachfrage eines Zuhörers, ob zukünftig eine energetische Sanierung von außen stattfinden könne, zeigt die Verwaltung die Möglichkeit des Verblendmauerwerks auf.

Nach kontrovers geführter Diskussion im Ausschuss für Umwelt, Ortsentwicklung und Verkehr gibt die Verwaltung nochmals zu bedenken, dass der Bebbauungsplan eine Satzung ist und diese dem Grundsatz der Bestimmtheit unterliegt. Die Festsetzungen müssen klar und eindeutig definiert sein.

Als Gestaltungsmaßstab habe man sich in diesem Fall an der Ursprungs-Baugenehmigung von 1928 orientiert.

Die Angelegenheit wird in der Sitzung des Ausschusses für Umwelt, Ortsentwicklung und Verkehr am 26.09.2017 erneut beraten.

6. Informationen

6.1 Umbau Künstlerhaus Hollerstraße 16

Die Verwaltung informiert über den Baufortschritt.

Die Abbrucharbeiten sind abgeschlossen, derzeit erfolgt die Wiederherstellung der historischen Fassade sowie die Installation der Heizungsanlage.

Die Verwaltung teilt mit, dass zwei ursprüngliche Gusseisensäulen freigelegt worden sind.
Stadtvertreterin Wilken verweist auf das Eisenkunstgussmuseum. Die Verwaltung wird das Eisenkunstgussmuseum informieren.

Der Bauzeitenplan kann nicht eingehalten werden, die Fertigstellung des Künstlerhauses ist für Ende des Jahres geplant.

Das Konzept für die Nutzung des Künstlerhauses befindet sich derzeit im Feinschliff, so dass das Künstlerhaus ab nächstem Jahr von Künstlern bezogen werden kann.

Die Verwaltung merkt an, dass sie zudem für Rückmeldungen aus den Fraktionen dankbar ist, wie diese sich ein kulturelles Umfeld vorstellen könnten.

6.2 Grünstreifen Bebauungsplan Nr. 37 „Kortenfohr-Ost“

Die Verwaltung teilt mit, dass es im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 37 „Kortenfohr-Ost“ noch einige Bereiche und Grünflächen gibt, die noch nicht von der Stadt Büdelsdorf gepflegt werden, weil diese Flächen noch nicht in das Eigentum der Stadt Büdelsdorf übergegangen sind.

7. Anfragen der Stadtvertreterinnen und Stadtvertreter sowie der Bürgerlichen Mitglieder

Bürgerliches Mitglied Rossbach fragt nach, was in der Hollerstraße-West auf dem Grundstück der ehemaligen Gaststätte „Zum Löwen“ gebaut wird.
Die Verwaltung teilt mit, dass dort ein Einfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten entsteht.

Stadtvertreter Siering merkt an, dass in der Hollingstraße zwischen der Kaiserstraße und der Hollerstraße-West derzeit nur eine Straßenlaterne leuchtet.

Bürgerliches Mitglied Schulz teilt mit, dass im Bereich Brandheide-Nord durch den Sturm eine Eiche in Mitleidenschaft gezogen wurde. Zudem merkt er an, dass die Erlen am Teich auf Sicherheit überprüft werden sollten.

Der Bauhof prüft die Angelegenheit.

Der nachfolgende Tagesordnungspunkt wird nach Maßgabe der Beschlussfassung des Ausschusses nichtöffentlich beraten

8. Grundstücksangelegenheiten

- Wird nur für die Stadtvertreter und Ausschussmitglieder ausgedruckt -

Öffentlicher Teil:

9. Bekanntgabe von Beschlüssen und Empfehlungen zu dem in nichtöffentlicher Sitzung behandelten Tagesordnungspunkt

Die Ausschussvorsitzende gibt bekannt, das in nichtöffentlicher Sitzung keine Beschlüsse gefasst worden sind.

Ende der Sitzung: 20.30 Uhr

F.d.R.

gez. D. Höll	gez. Grube
Ausschussvorsitzende	Protokollführerin

B-Plan 56 „Westliche Heimstraße – Kampstraße“

Stadt Büdelsdorf, Der Bürgermeister
Fachbereich Bauen und Umwelt
Verfasser: Jan Wolff

Hintergründe des Gebietes

- westlicher Teil: ehemalige Hüttensiedlung gebaut 1913
- östlicher Teil: genossenschaftliches Wohnprojekt gebaut 1928
- Heimstraße, einfaches Kulturdenkmal, historisch wertvolle Bausubstanz und Städtebau Form und Aufteilung einmalig und besonders schützenswert
- Heimstraße nur wenig verändert, kaum Umbauten
- Bebauung identitätsstiftend Bauliches Erbe der BGM
- Veränderungssperre

Begründung Planungsansatz

- „ Die Gebäude befinden sich bzgl. des äußeren Erscheinungsbildes in Form und Gestaltung nahezu im Originalzustand.“
- rückwärtige Nachverdichtung bewusst nicht möglich
- Sicherung Erscheinungsbild (Beispiel: Hecke)
- Carports zurückhaltend in der Gestaltung

- um das Hauptgebäude nicht zu „verdecken“

Sichtbarkeit hat keinen Einfluss auf Rechtskraft - Begründung der Festsetzung entscheidend

Zeitlicher Ablauf

- Aufstellungsbeschluss 16.12.2014 einstimmig
- Bürgerbeteiligung 27.04.2016 (persönl. Einladung)
- erster EuA-Beschluss 16.11.2016 einstimmig

Feinschliff der Planung aufgrund Anregungen

- zweiter EuA-Beschluss 09.05.2017 einstimmig
- geplanter Satzungsbeschluss SV 31.08.2017 Nicht einstimmig abgelehnt
- vorläufiges Ende Veränderungssperre Dez. 2017
- bereits vorliegende Bauanträge verzögern sich

Abwägung

- auf zahlreiche Einwendungen Rücksicht genommen: Carports möglich und Abstand zur Straße entfällt, Verkleidung Fassaden im Bereich Kampstraße zulässig, Präzisierung der Fensterformatfestsetzungen, Materialwahl für Nebenanlagen nicht mehr beschränkt, Rolläden nur noch in der Farbe festgesetzt, keine Bereichsbeschränkung mehr für Nebenanlagen

Rückgabe Satzungsempfehlung

- nach Abwägung, keine neuen Erkenntnisse in Bürgerschreiben
- Überarbeitung Gestaltungssatzung
- Beispiele Büdelsdorf
- Notwendigkeit Überarbeitung B-Plan nicht ersichtlich
- erhebliche Auswirkungen auf zukünftige B-Pläne
- Planerfordernis bei Überarbeitung mehr als fraglich

Abwägung vollständig

Negative Erfahrungen bei nicht Berücksichtigung der Gebäuderückseiten

Weitere Bestands-B-Pläne waren/sind geplant

Mögl. Einstellung des Verfahrens, § 34 BauGB greift, massive Veränderungen am Bestand zu erwarten

Beispiele Büdelsdorf

Beispiele Büdelsdorf

Planungskosten

- externe Büros: ca. 30.000 Euro Plus Mehrkosten aufgrund Verzögerung
- Mehraufwand Verwaltung aufgrund Verzögerung: ca. 30 Stunden

Vorsichtige Schätzung