

**Niederschrift über die öffentliche Sitzung  
des Ausschusses für Planung und Hochbau  
vom 11.01.2016**

Beginn: 15:15 Uhr

Ende: 17:45 Uhr

**Anwesend sind:**

**Entschuldigt fehlen:**

**TOP 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit** VorlNr.

---

Der Vorsitzende Credo eröffnet die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

**TOP 2 Feststellung der Tagesordnung und der dazu vorliegenden Anträge** VorlNr.

---

RF Berg bittet den vorgesehenen TOP 5 von der Tagesordnung zu nehmen, um vorerst noch in den Fraktionen darüber beraten zu können. Bürgermeister Weber rät hingegen zu einer Beschlussfassung im Rahmen der Tagesordnung. Der Antrag wird mit 4 zu 6 Gegenstimmen mehrheitlich abgelehnt.

Weitere Änderungswünsche liegen nicht vor. Der geplanten Tagesordnung wird daraufhin einstimmig zugestimmt.

**TOP 3 Genehmigung der Niederschrift vom 12.10.2015** VorlNr.

---

Die Niederschrift zur Sitzung vom 12.10.2015 wird einstimmig genehmigt.

**TOP 4 Haushalt 2016 - Teilhaushalt 06 (ohne Produkt 06-554/Naturschutz)** VorlNr.

---

StOAR Bumann führt die wesentlichen Ausgaben im Jahre 2016 für Investitionen und Unterhaltsmaßnahmen aus. Insbesondere die geplanten Bauten der Schulmensen für die Grundschulen, die Mensa und die Umbaumaßnahmen für die IGS, der Neubau des Kindergartens im Lönsweg, die Umgestaltung des Mehrzweckhauses Unterstedt, der Umbau der Stadtschule (Dach- und Kellergeschoss) sowie die Bauunterhaltungskosten der Asylunterkunft auf dem Rathsmangelände. Die Investitionsmaßnahmen für andere vorgeplante Maßnahmen

(wie die neuen Dächer für das Jugendzentrum, der Realschule sowie der Schule Am Grafel) müssten um ein Jahr verschoben werden.

Bürgermeister Weber verdeutlicht nochmals, dass die Ausgaben für die Gebäudeunterhaltung von den geplanten 1,5 Millionen Euro auf 700.000 Euro runtergesetzt werden müssen, um ausreichend Mittel für den Umbau der Flüchtlingsunterkünfte bereitstellen zu können. Die zurückgestellten Investitionen müssten bei den künftigen Haushaltsplanungen berücksichtigt werden, um eine Welle von hohen Unterhaltungsmaßnahmen zu vermeiden.

StoAR Bumann erläutert die Teilnahme an der Kreisdiscobuslinie im Verbund mit den Gemeinden Scheeßel und Fintel, deren Ausgaben bedingt durch rückläufige Fahrgastzahlen und den Ausstieg der Gemeinde Fintel immer weiter ansteigen.

Da noch Beratungen in den Fraktionen ausstehen, wird der Teilhaushalt 06 (ohne Naturschutz) mit Ausnahme des Punktes Kreisdiscobuslinie zwar einstimmig, aber mit 5 Enthaltungen empfohlen.

## **TOP 5      Grunderwerb und Entwicklung einer neuen Wohnbaufläche**

VorlNr.  
0995/2011-2016

---

Bürgermeister Weber erläutert einleitend, dass in den Baugebieten Brockeler Straße und Stockforthsweg inzwischen insgesamt 85 Grundstücke verkauft wurden und nur noch 25 Bauplätze zur Verfügung stünden. Da jedoch bekannt sei, dass derzeit noch 120 Personen Grundstücke in Rotenburg suchen, sollte frühzeitig über die weitere Entwicklung eines Neubaugebietes nachgedacht werden.

Für eine mögliche Weiterentwicklung komme momentan nur der Süden Rotenburgs in Frage. Der Bürgermeister nimmt nochmals Stellung zu den einzelnen fünf Optionen und deren Einstufung in der Rangfolge (siehe auch Vorlage 995/2011-2016). Die Fakten der einzelnen Gebiete führe dazu, dass momentan nur die Umsetzung des 2. Bauabschnitts des Stockforthsweges umsetzbar sei.

RH von Hoyningen-Huene regt an, Grundstücke von der Niedersächsischen Landgesellschaft (NLG) im Bereich Kleekamp zu erwerben oder für die Förderung der Verkaufsgespräche mit den Eigentümer/innen im Bereich Knickchaussee (Option 3) auf die Möglichkeit der Umlegung der Grundstücke (innerhalb des Gebietes) nach den §§ 45 und 80ff. Baugesetzbuch zurückzugreifen.

StoAR Bumann antwortet, dass die NLG grundsätzlich Flächen nur an Landwirte verkauft bzw. tauscht und diese Option daher nicht in Frage kommt.

StOAR Bruns rät von einer Umlegung der Grundstücke im Bereich Knickchaussee ab, da diese Regelung für die Stadt finanziell ungünstig wäre und die umgelegten Eigentümer/innen besser gestellt würden, als diejenigen, die von sich aus an die Stadt verkauft haben. Vereinbarungsgemäß müsste die Stadt an die Eigentümer/innen, die bereits verkauft haben, die Differenzbeträge in Höhe von etwa 500.000 Euro nachzahlen.

Der Ausschuss für Planung und Hochbau empfiehlt den Beschlussvorschlag der Verwaltung einstimmig bei 4 Enthaltungen.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Verwaltungsausschuss nimmt Kenntnis von den Planungsabsichten und beschließt, im Bereich Stockforthsweg im Falle positiver Grunderwerbsverhandlungen einen Bebauungsplan für ein neues Wohngebiet aufzustellen. Er beauftragt die Verwaltung, mit den GrundeigentümerInnen Grunderwerbsverhandlungen aufzunehmen.

**TOP 6      Bebauungsplan Nr. 12 von Unterstedt - Hesterkamp-Ost - 1. Änderung; Aufstellungsbeschluss, Zustimmung zum Planentwurf und Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

VorlNr.  
0977/2011-2016

---

Der Beschlussvorschlag wird einstimmig vom Ausschuss für Planung und Hochbau empfohlen.

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Verwaltungsausschuss beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, den Bebauungsplan Nr. 12 von Unterstedt – Hesterkamp-Ost -1. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufzustellen.
2. Der Verwaltungsausschuss stimmt dem Planentwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 von Unterstedt – Hesterkamp-Ost – zu und beschließt, den Planentwurf und die Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

**TOP 7      Bebauungsplan Nr. 14B - Gebiet südlich Moorkamp/Knickchaussee - 1. Änderung; Beratung und Beschluss über die Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange und Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung**

VorlNr.  
0918/2011-2016/1

---

Einleitend erläutert Bürgermeister Weber die Entwicklung des bisherigen Verfahrens. Nachdem die Anlieger Ihre Bedenken zum ersten Änderungsentwurf geäußert haben und daraufhin eine Anwohnerversammlung mit der Verwaltung, den Ausschussmitgliedern, dem Bauherrn, dem Planungsbüro (PGN) sowie den Anliegern stattgefunden hat, wurden die Pläne für das Bauvorhaben einvernehmlich überarbeitet. Das geplante Bürogebäude der Grewe Holding GmbH werde nun an anderer Stelle gebaut (siehe auch TOP 8). Anstelle des ursprünglich geplanten Bürogebäudes entstehe nun ein Wohngebäude mit Satteldach/Walmdach und einer geringeren Höhe.

StOAR Bumann gibt an, dass im aktuellen Plan eine Firsthöhe von 12,50m und eine Traufhöhe von 8m festgesetzt sei. Das Planungsbüro hat das Gebäude mit einer Höhe von 11,81m geplant, so dass der Plan auf Anfrage der Anlieger auch mit einer Firsthöhe von 12m statt 12,50m beschlossen werden sollte. Hinzugewählter Diercks erklärt in seiner Funktion als Planer, dass die zusätzlichen 50cm lediglich als Höhenpuffer bezogen auf die Straßenverkehrsfläche angegeben wurde. Das Gebäude sei tatsächlich nur 11,81m hoch.

Der Vorsitzende Credo unterbricht um 16:13 Uhr auf Bitte von RF Berg die Sitzung für eine Wortmeldung aus den Reihen der Gäste.

Die Sitzung wird um 16:20 Uhr wieder aufgenommen.

Unter der Voraussetzung, dass die Firsthöhe im Bebauungsplan auf 12m korrigiert wird, empfiehlt der Ausschuss für Planung und Hochbau den Beschlussvorschlag der Verwaltung einstimmig.

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Verwaltungsausschuss der Stadt erhebt die Vorschläge des Bürgermeisters zu den eingegangenen Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung

der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Beschluss (s. Vorlage Nr. 0918/2011-2016/1).

2. Der Verwaltungsausschuss der Stadt beschließt, die Entwürfe des Bebauungsplans Nr. 14B – Gebiet südlich Moorkamp/Knickchaussee - 1. Änderung und die Begründung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen.

**TOP 8      Bebauungsplan Nr. 100 - Gebiet östlich der Knickchaussee zwischen Vorm Lintel und Am Linteler Feld -, 1. Änderung; Aufstellungsbeschluss, Zustimmung zum Planentwurf und Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

VorNr.  
0967/2011-2016

---

StOAR Bumann erklärt, dass es sich bei dieser Bebauungsplanänderung um das versetzte Bürogebäude der Grewe Holding GmbH (siehe TOP 7) handelt.

Bislang ist die Fläche als Sondergebiet (Gartenfachmarkt) ausgewiesen und müsse in Hinblick auf die künftige Nutzung und die angrenzende Wohnbebauung ein „eingeschränktes Gewerbegebiet“ werden. Da ausreichend Abstand auf die benachbarte Wohnbebauung besteht und die verkehrliche Erschließung über die Knickchaussee gesichert ist, bestehen von Seiten der Verwaltung keine Bedenken.

Der Ausschuss für Planung und Hochbau empfiehlt einstimmig, dem Beschlussvorschlag der Verwaltung zu folgen.

**Beschlussvorschlag:**

3. Der Verwaltungsausschuss beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, den Bebauungsplan Nr. 100 – Gebiet östlich der Knickchaussee zwischen Vorm Lintel und Am Linteler Feld -1. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufzustellen.
4. Der Verwaltungsausschuss stimmt dem Planentwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 100 – Gebiet östlich der Knickchaussee zwischen Vorm Lintel und Am Linteler Feld – zu und beschließt, den Planentwurf und die Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

**TOP 9      Bebauungsplan Nr. 4B - Fachmarktzentrum Wümmepark/Waldweg 1-5 - 2. Änderung; Aufstellungsbeschluss, Zustimmung zum Planentwurf und Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

VorNr.  
0994/2011-2016

---

Bürgermeister Weber berichtet, dass die Änderungen dieses Bebauungsplans angestrebt werden, weil die Inhaber durch die derzeitigen Zulässigkeitseinschränkungen bezüglich der Weiterentwicklung des Wümmeparks an ihre Grenzen stoßen und kleinere, leerstehende Flächen nicht sinnvoll vermietet werden können. Es liegt derzeit eine Nutzungsanfrage vor, die im Schwerpunkt den Verkauf von internationalen Lebensmitteln und Spezialitäten (insbesondere für bestimmte Religionsgruppen) vorsieht. Die Satzungsänderung soll restriktiv bleiben, so dass das Sortiment auch weiterhin keine Konkurrenz zur Innenstadt darstelle.

StOAR Bumann ergänzt, dass es keine An- oder Umbauten geben werde, sondern nur die textlichen Festsetzungen geändert werden sollen. Lediglich ein Sortiment soll ergänzt werden, so dass keine negativen Auswirkungen für die Innenstadt zu erwarten seien. Dies soll auch durch ein entsprechendes Gutachten sichergestellt werden, dass derzeit jedoch noch ausstehe. Seit längerer Zeit stünden 2 Verkaufsflächen mit 200m<sup>2</sup> und 300 m<sup>2</sup> leer. Zwei weitere Anpassungen seien in den textlichen Festsetzungen vorgesehen, um die Einschränkungen etwas flexibler zu gestalten und damit beispielsweise auch Massage- oder Arztpraxen zuzulassen. Punkt 1.2 sieht die Änderung der Zulässigkeit von Verkaufsflächen von maximal 300m<sup>2</sup> vor, die bislang bei einer Gesamtfläche von 300m<sup>2</sup> auf 100m<sup>2</sup> je Einheit begrenzt war. Punkt 1.5 sieht die grundsätzliche Zulässigkeit von Warengruppen vor, die nicht zentrenrelevant sind und ggf. im Einzelfall zu prüfen seien.

Von Seiten der Ausschussmitglieder werden die angedachten Änderungen in Frage gestellt und diskutiert.

Der Vorsitzende unterbricht um 16:43 Uhr die Sitzung für Wortbeiträge der anwesenden Gäste. Frau Gewiehs führt Ihre Bedenken aus Sicht der IG-City-Marketing aus.

Die Sitzung wird um 16:50 Uhr wieder aufgenommen.

Bürgermeister Weber geht auf die angesprochenen Bedenken ein und erklärt nochmals die Absichten der Änderungen. RF Berg beantragt, die Entscheidung bis zur Vorlage des Fachgutachtens zu vertagen. Bürgermeister Weber rät dazu, die heute zur Empfehlung stehende Beschlussvorlage für die öffentliche Auslegung voranzutreiben, um innerhalb dieses Verfahrens eingehende Stellungnahmen abzuwägen und danach weitere Entscheidungen zu treffen. Das Thema wird weiter ausführlich beraten. Die Sitzung wird nochmals von 17:05 bis 17:09 für Ausführungen von Frau Gewiehs unterbrochen.

RF Berg zieht ihren Antrag auf Vertagung unter der Voraussetzung, dass das erwähnte Gutachten den Auslegungunterlagen beigelegt wird, zurück.

Die Abstimmung des Ausschusses für Planung und Hochbau ergibt eine einstimmige Empfehlung der Beschlussvorlage.

### **Beschlussvorschlag:**

5. Der Verwaltungsausschuss beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, den Bebauungsplan Nr. 4B – Fachmarktzentrum Wümmepark/Waldweg 1-5 – 2. Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufzustellen.
6. Der Verwaltungsausschuss stimmt dem Planentwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4B – Fachmarktzentrum Wümmepark/Waldweg 1-5 – zu und beschließt, den Planentwurf und die Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

**TOP 10      Bebauungsplan Nr. 31 - Gebiet zwischen Goethestraße und Steinbeißergasse - 1. Änderung; Beratung und Beschluss über die Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange und Satzungsbeschluss**

---

VorlNr.  
0997/2011-2016

StOAR Bumann trägt vor, dass keine problematischen Stellungnahmen im Rahmen der Auslegungszeit abgegeben wurden und geht auf die wesentlich zu berücksichtigenden Belange ein.

RH von Hoyningen-Huene erkundigt sich, ob es aufgrund der zentralen Lage möglich wäre, ähnlich wie bei dem abgeschlossenen Bauvorhaben des REWE-Geschäftshauses, die Fasadengestaltung in der Goethestraße visualisiert zu bekommen.

Der Vorsitzende unterbricht die Sitzung um 17:13 Uhr für die Ausführungen des Investors Bernd Kuhlmann. Er teilt mit, dass ein Klinkerbau geplant ist und er zu gegebener Zeit gern bereit ist, Zeichnungen des Bauvorhabens vorzustellen.

Die Sitzung wird um 17:16 Uhr wieder aufgenommen.

Die Beschlussvorlage wird einstimmig vom Planungsausschuss empfohlen.

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Rat der Stadt erhebt die Vorschläge des Bürgermeisters zu den eingegangenen Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Beschluss (s. Vorlage Nr. 0997/2011-2016).
2. Der Rat der Stadt beschließt den Bebauungsplan Nr. 31 – Gebiet zwischen Goethestraße und Steinbeißergasse – 1. Änderung gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung.

### **TOP 11 Neugestaltung der Fußgängerzone vom Neuen Markt bis zum Pferdemarkt; Antrag der Freien Wähler vom 06.11.2015**

VorlNr.  
0976/2011-2016

RH Lesch führt den vorliegenden Antrag der Freien Wähler näher aus. Er betont, dass die Einkaufszentren Weserpark sowie Dodenhof eine starke Konkurrenz zur Rotenburger Innenstadt darstellen und Kunden abziehen. Die Fußgängerzone sei vor 30 Jahren geplant worden und es sei daher höchste Zeit zu einer freundlichen und modernen Neugestaltung. Seine Partei würde eine Bürgerbeteiligung sehr befürworten. RH Lesch erkundigt sich, welche Themen und Ziele von der Arbeitsgruppe Innenstadtentwicklung erarbeitet und realisiert wurden.

Bürgermeister Weber führt aus, dass der Arbeitskreis sich insbesondere mit den Themen Weihnachtsbeleuchtung, Einrichtung eines Nikolausmarktes, Weiterentwicklung der Leerstände und einheitliche Gestaltung der Geschäftseingänge mit Pflanzkübeln befasst hat. Den Vorschlag, die Fußgängerzone vom Autoverkehr zu entlasten, hält er jedoch nicht für sinnvoll. Diese Unterbrechung der Fußgängerzone habe sich bislang als wirtschaftlich sinnvoll erwiesen. Zudem stehe momentan die Neugestaltung des Postgebäudes im Vordergrund, so dass zum jetzigen Zeitpunkt Änderungen der Fußgängerzone in diesem Bereich nicht sinnvoll seien. Um den Geschäftsleuten nicht zu schaden, sollten große Veränderungen auch nur nach und nach umgesetzt werden.

RH Holsten betont, dass ohne entsprechende finanzielle Mittel eine Neugestaltung der Fußgängerzone nicht umsetzbar sei und diese mittelfristig in den Haushalt einfließen solle, um sukzessive Änderungen vornehmen zu können.

RH von Hoyningen-Huene plädiert dafür, innerhalb des Arbeitskreises über Möglichkeiten zu beraten, den Verkehr aus der Fußgängerzone zu nehmen und bringt verschiedene Anregungen ein.

Der Vorsitzende unterbricht die Sitzung um 17:30 Uhr für eine Wortmeldung von Frau Gevihs. Sie spricht sich für eine Unterbrechung der Fußgängerzone aus und betont, dass



Die Vorlagen sind Bestandteil der Niederschrift.