

**Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Ausschusses für Planung und Hochbau
vom 01.03.2023**

Beginn: 18:30 Uhr

Ende: 20:55 Uhr

Anwesend sind:

Entschuldigt fehlen:

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

Vors. Weber eröffnet die Sitzung, begrüßt die Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

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

Bgm Oestmann bittet, den Punkt 7 „Schlussfolgerungen aus dem Wohnraumversorgungskonzept des Landkreises für den Bereich der Stadt Rotenburg (Wümme)“ als Punkt 5 zu behandeln. Seines Erachtens macht es Sinn, vom Grundsätzlichen zum Speziellen überzugehen. Die folgenden Punkte verschieben sich sodann entsprechend. Zu Punkt 6 (Bebauungsplan Nr. 126) teilt er mit, dass er keine Beschlussvorlage gemäß der Formulierung in der Einladung vorbereitet habe. Es soll eine Vorstellung möglicher Varianten erfolgen, über die sich dann die Fraktionen beraten können.

Der Ausschuss für Planung und Hochbau stimmt der Tagesordnung mit den von Bgm Oestmann vorgetragenen Änderungswünschen einstimmig zu.

TOP 3 Genehmigung der Niederschrift vom 24.11.2022 VorlNr.

Der Ausschuss für Planung und Hochbau genehmigt einstimmig das Protokoll vom 24.11.2022.

TOP 4 Vorstellung der Firma Big Bau durch Frau Vorwerk als beratendes Unternehmen für die Städtebauförderung VorlNr.

Dipl.-Ing. Schumacher nimmt Bezug auf die Ausführungen von Herrn Gunnemann von der Fa. BauBeCon in der letzten Ausschusssitzung und freut sich, Frau Vorwerk von der Firma Big Städtebau GmbH heute begrüßen zu können. Die Firma habe von fünf angefragten den Zuschlag erhalten. Sie werde der Stadt als Sanierungstreuhänder zunächst im Bereich der

Städtebauförderung zur Seite stehen und die Ausschreibung zur Beauftragung eines Sanierungsträgers vorbereiten.

Frau Vorwerk stellt deutlich heraus, dass die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm mit dem genehmigten Kostenrahmen nicht selbstverständlich sei und eine „gewaltige Tat“ der Stadt Rotenburg darstelle. Sie präsentiert ausführlich die Beratungsleistung und stellt ihr Unternehmen dar. Die Präsentation ist dem Protokoll beigelegt.

RH Dr. Rinck stellt fest, dass beide Programme, entgegen der damaligen Erwartung, in die Förderung gekommen seien. Er fragt, ob alle Maßnahmen durchgeführt werden müssten oder ob einige gestrichen werden könnten, also ob eine Auswahl möglich sei.

Frau Vorwerk erklärt, dass seitens der Verwaltung und der Politik durch die Festlegung des städtebaulichen Rahmenplans entschieden werden könne, welche konkreten Maßnahmen angegangen werden sollten. Nur der jeweilige Kostenrahmen sei festgelegt. Bei den Investitionen müsse jedoch das Förderrecht eingehalten werden. Bei größeren Veränderungen, durch die eine wesentliche Änderung der ursprünglich genehmigten Ausgangslage entstehe, müsste erneut an die Förderstelle herangetreten werden. Es würden nur die Obergruppen gelten. Was darunter passiere, könne flexibel geändert werden. Oftmals werde man im Laufe des Verfahrens klüger und entscheide anders als anfangs geplant.

RH Dr. Rinck erkundigt sich, ob möglicherweise vom Land eine andere Entscheidung bei Neuvorlage durch eine Wesensänderung der Maßnahmen zu erwarten sei.

Frau Vorwerk erläutert, dass der Sanierungsträger wisse, was vorgelegt werden dürfe, um keine andere Entscheidung des Landes im Ergebnis zu erhalten. Es sei auch durchaus möglich, noch zusätzliche Maßnahmen zu beantragen. Dies schließe sie aber für Rotenburg wegen der bereits genehmigten Förderung aus und halte dieses für anmaßend. Weitere Maßnahmen müssten kommod sein.

RH Dr. Rinck merkt an, dass es bei der geförderten Summe um insgesamt rd. 45 Mio. € gehe, was bedeute, dass der Eigenanteil der Stadt bei 15 Mio. € liege. In Anbetracht der aktuellen Haushaltslage müsse seines Erachtens über diese Größenordnung noch einmal nachgedacht werden.

Bgm Oestmann stellt klar, dass sich die Fördermaßnahmen auf die nächsten 10-15 Jahre verteilen. Er gehe eher von 15 Jahren aus, so dass sich der durchschnittliche Eigenanteil rechnerisch auf etwa 1 Mio. € pro Jahr belaufe. Richtig sei, dass der Stadt wegen der fehlenden Jahresabschlüsse Fesseln angelegt worden seien, der Haushalt aber grundsätzlich nicht schlecht dastehe. Er habe ein Investitionsvolumen von 8-10 Mio. €. Es bestehe immer die Möglichkeit, die Maßnahmen zu verändern, so dass es zu keinen haushalterischen Schwierigkeiten komme. Weiter sei auch zu bedenken, dass Private mit an der Förderung beteiligt werden könnten. Die Kompetenz der Firma Big Städtebau GmbH spreche für sich. Er freut sich auf die kommende Zusammenarbeit.

RF Behr möchte wissen, ob es für die Programmanmeldung 2024 keine Probleme wegen der Haushaltslage gebe.

Frau Vorwerk verneint und erklärt, dass der Haushalt entsprechend des Förderbescheides angepasst werden müsse.

Vors. Weber interessiert, ob tatsächlich, wenn beispielsweise für die Sanierung der Goethestraße Kosten in Höhe von 3 Mio. € entstünden, 2 Mio. € Fördermittel fließen würden.

Frau Vorwerk bestätigt, dass es seitens des Landes keine Kostendeckelung gebe.

Vors. Weber dankt für den umfassenden Vortrag.

TOP 5 Schlussfolgerungen aus dem Wohnraumversorgungskonzept des Landkreises für den Bereich der Stadt Rotenburg (Wümme) VorlNr.

Bgm Oestmann nimmt Bezug auf den vorliegenden Fragenkatalog des Ausschussvorsitzenden und erläutert die Arbeitsweise, wie die Daten für das vorliegende Wohnraumversorgungskonzept des Landkreises erfasst worden seien. Hierbei sei festgestellt worden, dass die Stadt Rotenburg und die Samtgemeinde Fintel den größten Bevölkerungszuwachs hätten. In Rotenburg liege der Anteil einkommensschwacher Haushalte bei 20,1 %, in Visselhövede bei 18,2 % und im Landkreis allgemein bei 15,3 %. Dabei sei aber auch zu bedenken, dass jetzt sehr viele Flüchtlinge aus der Ukraine auf den Wohnungsmarkt drängten. Es sei davon auszugehen, dass pro Woche 9-10 Flüchtlinge die Stadt Rotenburg erreichten. Zurzeit gebe es noch 171 geförderte Wohneinheiten, im Jahre 2030 seien es nur noch 10. Das seien 0,2 % auf den Landkreis bezogen. In den Mittelzentren liege der Schwerpunkt für benötigten Wohnraum bei Starterhaushalten und im geringen Umfang auch für größere Familien. Er erläutert die Teilmärkte und die Kriterien, wonach Wohnraum gesucht werde. Insbesondere werde Wert auf das Arbeitsplatzangebot und die Anbindung nach Hamburg und Bremen gelegt. Die NBank gehe zwar von einer sinkenden Bevölkerungszahl für Rotenburg aus, dies habe sie jedoch in der Vergangenheit auch prognostiziert und es sei habe sich nicht bewahrheitet. Er geht davon aus, dass viele Flüchtlinge blieben. Dazu sei anzumerken, dass trotz eventuell fallender Einwohnerzahlen der Wohnraumbedarf durch Alleinlebende steige.

Der Bedarf an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Rotenburg von 2019 – 2040 belaufe sich auf 337 Wohneinheiten und an Ein- und Zweifamilienwohnhäusern auf 393. Der preisgebundene Bereich solle 0,4 % des gesamten Marktes ausmachen. Dafür gebe es zwei Szenarien, nämlich entweder 0,4 % in jeder Kommune oder 0,4 % auf das Kreisgebiet bezogen, je nach Schwerpunkt. Er bezweifelt, dass dieser Anteil ausreichend sei. Er legt großen Wert darauf, dass nicht von Sozialwohnungen, sondern von Wohnungen im preisgebundenen Bereich gesprochen werde. 64 Wohneinheiten im preisgebundenen Bereich sollten bis zum Jahr 2030 geschaffen werden.

Auch werde stetig Wohnraum für ältere Menschen benötigt, der barrierefrei und zum Teil auch mit Service- oder Betreuungsangebot sei.

Bgm Oestmann erläutert den Handlungsbedarf und die Handlungsfelder zum Bedarf an Mehrfamilien- und Ein- und Zweifamilienwohnhäusern.

Es stehe oft ein geringes Haushaltseinkommen den höheren Mieten entgegen. In Rotenburg betrage die Durchschnittsmiete 7,19 €/qm, im Landkreis 6,47 €/qm.

Von den geforderten 337 WE zwischen den Jahren 2020 und 2040 seien bereits 326 WE gebaut oder in Bau und weitere 52 in konkreter Planung. Davon sei jedoch keine Wohnung preisgebunden. Wieviel der gebauten Wohnungen in Vermietung oder Eigentum seien, sei unbekannt. Es seien aber 64 preisgebundene Mietwohnungen notwendig, insbesondere auch für Familien. Der Bedarf an barrierefreiem und barrierearmen Wohnraum in Zentrums- oder Versorgungsnähe könne durch Neubauten, auch im Rahmen der Verdichtung, oder Ertüchtigung vorhandener Gebäude gedeckt werden. Wenn dies gelinge, könnten Einfamilien- und Reihenhäuser frei werden, die sodann von beispielsweise Familien genutzt werden könnten, denn die Flächen für Neubaugebiete seien in Rotenburg begrenzt.

Die Zahlen im Wohnraumversorgungskonzept seien nicht sklavisch zu betrachten, sondern stellten nur einen Anhaltswert dar. Wichtig sei, dass der Bedarf in dem Konzept erkannt worden sei und somit Fördermittel in Anspruch genommen werden könnten.

Hier müsse ein gesunder Mittelweg anhand der Marktsituation gefunden werden. Eine angepasste Erschließung neuen Wohnraumes könne nur über die Nachfrage erfolgen. Der Markt müsse kontinuierlich beobachtet werden.

In den Bereichen Kalandshof und Innovationsquartier Lindenstraße sei viel Wohnraum in Planung.

Der Bgm gibt bekannt, dass er beabsichtige, mit den Rotenburger Architekten eine Gesprächsrunde abzuhalten, in der es um die fachliche Aufarbeitung und Findung einer einheitlichen Linie für die städtebauliche Entwicklung Rotenburgs gehe.

Zum Haushalt erklärt er, dass er bezüglich der Städtebauförderung keine Probleme sehe. Allerdings sei die Stadt kein Häuslebauer und somit sei die Schaffung von preisgebundenem Wohnraum kein Thema. Dies sei Investoren vorbehalten.

Vors. Weber dankt für den ausführlichen Vortrag.

RH Klingbeil fragt, ob bekannt sei, wieviel Anträge beim Landkreis auf Förderung barrierefreien Wohnraumes eingegangen sei. Die Mittel seien seines Wissens bisher nicht abgerufen worden. Er regt an, über diese Möglichkeit zu informieren und dadurch Anreize zu schaffen. Bezüglich des sozialen Wohnungsbaus teilt er mit, dass die durchschnittliche Nettokaltmiete nicht so erheblich gestiegen sei wie in anderen Landkreisen. Darum sei die Mietstufe in Rotenburg gesunken, und somit würde vielen Menschen wieder 50 € des Bürgergeldes abgezogen. Die Miete bleibe jedoch. Er ist der Meinung, unbedingt den sozialen Wohnungsbau voranzutreiben.

Der Bgm gibt auf Anfrage von RH Dr. Rinck bekannt, dass seit 2020 kein preisgebundener Wohnraum geschaffen worden sei.

Hinzugewählter Behrens ergänzt, dass die 10 noch verbleibenden WE im Schneverdinger Weg lägen.

Hinzugewählter Eichhorn erkundigt sich, ob die 90 Wohneinheiten aus dem Wohnheim am Therkornsberg zu den gebauten Wohnungen hinzuzählten. Diese seien dem allgemeinen Markt nicht zugänglich.

Bgm Oestmann bejaht. Würden diese kleinen Wohneinheiten nicht vorhanden sein, würden die Bewohner*innen auch noch auf den allgemeinen Wohnungsmarkt drängen.

RH Klingbeil ist der Auffassung, dass sozialer Wohnungsbau unbedingt gemeinnützig sein müsse, da ansonsten nach 10-20 Jahren die Preisbindung wegfallen. Er spricht sich dafür aus, nichtprivate Maßnahmen zu fahren, um den Bestand von preisgebundenen Wohnungen konstant zu halten.

Bgm Oestmann führt aus, dass sich der Landkreis mit dieser Thematik befasse. Es solle ein langfristiges, sinnvolles Konzept erarbeitet werden. Auch das Land habe die Thematik aufgenommen.

RF Behr stellt klar, dass die Stadt nicht baue. Es könne somit keine stadt eigene Wohnungsbaugenossenschaft geben. Man könne nur privaten Investoren Anreize für die Schaffung von preisgebundenem Wohnraum anbieten. Wenn der Bedarf da sei, werde es auch Investoren geben.

Hinzugewählter Behrens wirft ein, dass es vor Jahren im Stockforthweg und auf einem Grundstück im Hemphöfen den Anreiz gegeben habe, einen günstigeren Grundstückspreis zu zahlen, wenn preisgebundener Wohnraum geschaffen werde. Alles andere, wie beispielsweise die Gründung einer städtischen eigenen Wohnungsbaugenossenschaft, halte er nicht für sinnvoll. In Harburg sei ein solches Vorhaben gescheitert.

RH von Hoyningen-Huene bemerkt, dass die Stadtwerke in ihrer Satzung auch Wohnungsbau enthalten sei. Er berichtet, dass es in anderen Kommunen Förderprogramme gebe, wie Bestandgebäude älterer Menschen, die beispielsweise in barrierefreie Wohnungen in die Innenstadt gezogen seien, saniert werden könnten, um jungen Menschen das Wohnen an der Stelle zu ermöglichen. Hierüber könne man sich bei anderen Kommunen informieren

RF Klingbeil schlägt vor, zu dem Architektengespräch auch Sozialpartner zu beteiligen.

Bgm Oestmann stellt richtig, dass es bei diesem Gespräch nicht nur um preisgebundenen Wohnraum gehe, sondern die allgemeine Entwicklung Rotenburgs. Vorerst wolle er sich nur mit Fachleuten aus dem Bau- und Planungsbereich austauschen. Die Politik und weitere Teilnehmer*innen könnten später ins Boot geholt werden.

TOP 6 Bebauungsplan Nr. 42 A - Gewerbegebiet Hohenesch-Nord - 3. Änderung; Beratung und Beschluss über die Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung, der Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und Satzungsbeschluss VorlNr. 0223/2021-2026

Abtl. Klein erläutert ausführlich die Vorlage anhand einer Präsentation.

Hinzugewählte Dr. Seling-Biehusen geht darauf ein, dass stichprobenartig die Einhaltung der Bebauungspläne geprüft worden seien. In dem Zusammenhang versteht sie nicht, dass seit der letzten Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 A im Jahre 2003 keine Prüfung erfolgt sei.

Abtl. Klein erklärt, dass dies leider auch ihm ein Rätsel sei. Er habe den Sachstand in dieser Form von seiner Vorgängerin übernommen und sagt zu, dass er zukünftig solche Rückstände nicht haben wolle, weshalb u. a. das in der Präsentation dargestellte Grünordnungskataster um diese Inhalte ergänzt werde.

Der Ausschuss für Planung und Hochbau empfiehlt einstimmig folgenden Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt erhebt die Vorschläge des Bürgermeisters zu den eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Beschluss.
2. Der Rat der Stadt beschließt den Bebauungsplan Nr. 42 A – Gewerbegebiet Hohenesch-Nord –, 3. Änderung gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung.

TOP 7 Bebauungsplan Nr. 126 - zwischen Brauerstraße und Wittorfer Straße -; Beratung und Beschluss über die Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung, der Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beschluss zur erneuten Auslegung der Planunterlagen VorlNr. 0240/2021-2026

Bgm Oestmann stellt klar, dass es hier heute nicht um eine Beschlussfassung gehe. Der Ausschuss solle sich inhaltlich mit der Thematik beschäftigen, für die es derzeit keinen Zeitdruck gebe, da der Umzug des LIDL-Marktes wegen der fehlenden Kanalisation erst zum Ende des Jahres 2024 erfolgen könne. Er gibt einen Rückblick auf den bisherigen Hergang des Bebauungsplanes. Bei der Aufstellung, seinerzeit noch für den Bau einer Rettungswache, seien Zugeständnisse enthalten gewesen, da diese von allen Seiten gewollt gewesen sei. Nun sei das Areal aber für eine Wohnbebauung vorgesehen, so dass diese Zugeständnisse noch einmal überprüft werden sollten. Verwaltungsintern sei dies geschehen und die Ergebnisse seien an den Planer weitergegeben worden. Er legt Wert auf „Gründlichkeit vor Schnelligkeit“.

Insbesondere sei das Augenmerk darauf zu legen, dass eine hohe Rettungswache im hinteren Bereich des Grundstücks gebaut worden wäre, die drei Wohngebäude aber förmlich direkt an der Straße geplant seien. In vergangenen Bebauungsplänen seien immer Traufhöhen von 7 m festgelegt worden. Es sei zwar möglich, in einem städtebaulichen Vertrag Modalitäten festzulegen, er spricht sich aber dafür aus, diese im Bebauungsplan festzulegen.

Die Entwicklung solle zwar zu weniger Fahrzeugen gehen, womit eine geringere Stellplatzanzahl möglich wäre. Er befürchtet aber, dass in dem Falle die Seitenstraßen zugeparkt würden. Seines Erachtens sei es illusorisch, mit weniger Stellplätzen auszukommen. Der öffentliche Raum würde entsprechend mehr beansprucht, was wenig sinnvoll sei. Er habe nun einen Kompromissvorschlag unterbreitet, in dem für WE unter 70 qm 1 Stellplatz und über 70 qm 1,5 Stellplätze erbracht werden müssten.

Bei der Grundflächenzahl (GRZ) hält er eine Festsetzung auf 0,6 mit Nebenanlagen auf 0,8 für angebracht. Dies stelle gegenüber dem jetzigen Zustand, nämlich einer Komplettdichtung im vorderen Bereich eine Verbesserung dar. Üblich sei im Normalfall 0,4, mit Nebenanlagen dann 0,6. In einem städtebaulichen Vertrag könne die Erhöhung der GRZ (auf 0,6/0,8) angeboten werden, wenn preisgebundener Wohnraum geschaffen werde. Diese Thematik solle nun in Ruhe beraten werden, um letztendlich eine vernünftige Lösung zu finden.

Hinzugewählter Behrens weist darauf hin, dass er als Hinzugewählter in dieser Angelegenheit nicht befangen sei, da er kein Stimmrecht habe.

Vors. Weber stellt fest, dass dies richtig sei und es hier auch nicht um eine Beschlussfassung gehe.

Hinzugewählter Behrens stellt auch dar, dass es keinen Zeitdruck gebe, da sich der LIDL-Umzug um etwa ein Jahr verzögere. Mit dem vorgetragenen Kompromiss zur Stellplatzfrage gehe er konform. Mit der vorgeschlagenen Festlegung einer Traufhöhe von 7,50 m verhalte es sich allerdings schon problematischer. Bei einem Satteldach würde man ein ganzes Geschoss verlieren. Dies sei für die Schaffung von preisgebundenem Wohnraum wirtschaftlich schwierig. Da die Herstellungskosten, auch wegen des Verzichts auf fossile Energieträger, durch Nutzung von Photovoltaikanlagen und Erdwärme höher ausfielen, sei dieses wegfallende Geschoss zum Tragen der Kosten notwendig. Die Installation einer Photovoltaikanlage schließe bereits ein geneigtes Dach aus. Er stellt die verschiedenen Modelle vor, die als Anlage beigefügt sind.

Es sei beabsichtigt, etwa 50 Wohnungen nach den Förderrichtlinien der NBank zu bauen. Nach dem Förderweg 1 dürfe die Miete 5,60 €/qm und nach dem Förderweg 2 etwas mehr betragen. Er weist darauf hin, dass die NBank die Meinung vertrete, dass bei Gebäuden ohne fossile Energieträger die Investitionen höher seien und somit die Miete auch etwas höher liegen dürfe, da die Nebenkosten für die Mieter*innen aber auch entsprechend niedriger ausfielen.

Hinzugewählter Eichhorn ist der Meinung, dass Photovoltaik durchaus auf geneigten Dächern möglich sei.

Hinzugewählter Behrens bejaht dies, man wolle jedoch die optimale Ausnutzung.

Hinzugewählter Eichhorn fragt nach der Nachnutzung des LIDL-Marktes und ob diese auch im Bebauungsplan enthalten sei. Beim Wegfall dieses Baukörpers ergäben sich ganz andere Möglichkeiten für die Wohnbebauung.

Hinzugewählter Behrens erwidert, dass das Gebäude des LIDL-Marktes vorerst weitergenutzt werde, weil es noch einen Wert habe.

RH Klingbeil ist der Auffassung, dass die zusätzlichen 0,2 GRZ für die festgelegte 15jährige Mietpreisbindung einem privaten Investor zugeschustert werde. Seines Erachtens müsse preisgebundener Mietraum von gemeinnützigen Gesellschaften, und nicht von privaten Investoren, geschaffen werden.

Bgm Oestmann stellt dar, dass in Rotenburg unbedingt verdichtet werden müsse. In welchen Bereichen dies am besten möglich sei, solle geprüft werden.

RH von Hoyningen-Huene erkundigt sich, wer das Bauleitplanverfahren zukünftig bearbeite.

Bgm Oestmann antwortet, dass die PGN das Verfahren weiterführe. Das Souverän, also die letztendliche Entscheidung liege beim Rat der Stadt. Der Planer habe also gar nicht die Möglichkeit, in seinem Sinne zu planen, wenn der Rat dies nicht wolle.

RH von Hoyningen-Huene ist der Meinung, dass auch die PGN Interesse daran haben müsste, dass ihr keine Vorwürfe des Interessenkonflikts gemacht werde.

Der Bgm weist nochmals darauf hin, dass die Politik bestimme.

Herr Diercks fügt hinzu, dass die Begründung seinerzeit ausgelegen habe und der Bebauungsplan mit Begründung auch problemlos beschlossen worden wäre, wenn sich nicht das Vorhaben geändert hätte, das Herr Behrens vor der Beschlussfassung verkündet habe. Er habe also mit offenen Karten gespielt. Ein anderes Planungsbüro würde jedoch nicht anders planen als die PGN. Die Unterlagen seien weitestgehend fertiggestellt und müssten nur noch angepasst werden. Darüber entscheiden werde abschließend die Politik. Mit dem Vorhaben könne der Wohnungsmarkt im preisgebundenen Segment vorangebracht werden.

RF Behr ist der Ansicht, dass es keine Rolle spiele, wer plane. Diese Vorwürfe, die hier im Raume stünden, hält sie für schwierig. In gewisser Weise werde hier etwas unterstellt. Einige strittige Punkte hätten bereits abgearbeitet werden können, andere noch nicht. Insbesondere stelle die Entscheidung über die Höhe des Gebäudes ein Problem dar. Sie ist froh darüber, dass die Fläche beplant und nicht brach liegen werde und hofft, dass in der nächsten Ausschusssitzung eine Entscheidung getroffen werden könne.

Der letzten Aussage schließt sich RH Klingbeil an. Er bittet um Mitteilung, welche Kosten bereits für die bisherige Planung entstanden seien. Für die Zukunft solle seiner Meinung nach aufgepasst werden, wer eine Planung macht, um Schwierigkeiten zu vermeiden.

Bgm Oestmann versichert auf Anfrage von RH Dr. Rinck, dass er den Kompromissvorschlag der PGN heute das erste Mal höre und aufgrund der Kurzfristigkeit noch nichts weiter erarbeitet worden sei.

RH Dr. Rinck, macht darauf aufmerksam, dass die gesamte Verzögerung die Folge des städtischen Haushalts sei. Der LIDL-Markt könne nicht plangemäß umziehen, da die Kanalisation aufgrund des fehlenden Haushalts nicht gebaut werden könne und sich die Stadt in einer Haushaltssperre befinde. Die Versäumnisse aus der Vergangenheit würden jetzt zu einer Verzögerung des Baues von preisgebundenem Wohnraum führen. Es seien in den letzten Jahren viele Wohnungen in Rotenburg gebaut worden, allerdings keine im preisgebundenen Segment. Ihm sei kein anderer Investor bekannt, der solch einen Wohnungsbau in Rotenburg plane. Er findet es widersprüchlich, dass einerseits preisgebundener Wohnraum dringend notwendig sei, es aber auf der anderen Seite einem privaten Investor sehr schwierig gemacht werde. Investitionswillige dürften nicht verprellt werden.

Seines Erachtens sei die Örtlichkeit kein sensibler Bereich, in dem höhere Bauten unmittelbar ins Auge fielen. Seiner Meinung nach ist ein höherer Bau städtebaulich verträglich. Er hält die Variante 1 nicht für problematisch. Wirtschaftlich gesehen rechne sich ein derartiges Vorhaben nur mit einem größeren Gebäude. Positiv müsse gesehen werden, dass dies ein Vorhaben der Nachverdichtung sei und somit die Versiegelung weiterer Flächen entfalle. Er findet es vernünftig, dass die PGN einen Kompromissvorschlag vorgelegt habe.

Bgm Oestmann berichtet, dass er Fotos von dem ganzen Bereich gemacht habe, um einen visuellen Eindruck der Gesamtsituation zu erhalten und präsentiert diese.

Er stellt richtig, dass der Stadt keine Haushaltssperre auferlegt worden sei, sondern sie sich lediglich in der vorläufigen Haushaltsführung befinde solange der Haushalt nicht genehmigt

sei. Fakt sei lediglich, dass zurzeit keine Investitionen aufgrund des fehlenden Haushalts möglich seien.

Zu bedenken sei, dass erst bis zum Jahr 2030 64 Wohnungen mit preisgebundener Miete zur Verfügung stehen sollten. Dies bedeute noch 7 Jahre, in der diese geforderten Wohneinheiten gebaut werden könnten. Er fragt, ob die 10 strittigen Wohnungen mehr oder weniger diskussionswürdig seien. Es sei vorgesehen, den Punkt mit einem Bebauungsplan in den nächsten Ausschuss für Planung und Hochbau nach Rückmeldung über das Ergebnis aus den Fraktionen einzubringen.

Hinzugewählter Behrens erinnert an die Aussage von Frau Vorwerk in Punkt 4, in der sie den ehemaligen Stadtplaner Bumann sehr gelobt habe. Herr Bumann habe seinerzeit immer wieder gesagt, dass die Achse in den Zufahrtsbereichen eine 3-4geschossige Bebauung verfrage.

Vors. Weber entgegnet, dass es hier um die Umfeldverträglichkeit gehe. Er verweist auf ein Foto und erklärt, dass die Bäume an der Brauerstraße 6-7 m hoch seien. Nun müsse man sich das Gebäude doppelt so hoch, nämlich 14 m hoch, vorstellen.

RH Dr. Rinck weist Vors. Weber darauf hin, dass er als Vorsitzender kein Rederecht habe. Wenn er einen Redebeitrag leisten wolle, müsse er solange den Vorsitz abgeben.

Weiter stellt er fest, dass es hier nicht um Profit gehe. Wenn dies der einzige Grund wäre, würde es sicherlich mehr Investoren für solche Projekte geben. Rechnen müsse sich ein derartiges Vorhaben allerdings schon. Man könne auch nicht davon ausgehen, dass sich bis 2030 noch viele Investoren finden würden, um die geforderten preisgebundenen Wohnungen zu schaffen.

RF Behr nimmt Bezug auf die Fotos und stellt fest, dass stadtauswärts eher flach und stadteinwärts eher höher gebaut worden sei. Sie spricht sich dafür aus, zeitgemäß, also höher, zu bauen. Höhere Bauten seien der Zeit geschuldet. Häuser, wie im direkten Umfeld, würden heutzutage nicht mehr gebaut.

RH Kruse ist der Meinung, das Bestehendes aufgebrochen werden könne, da es nicht mehr zeitgemäß sei. Er begrüßt eine höhere Bebauung mit qualitativ höherem Niveau. Hier sollte die Gelegenheit genutzt werden, neue Wege zu gehen.

TOP 8 Fortschreibung Einzelhandelskonzept Rotenburg (Wümme); VorlNr. 0247/2021-2026
Beschlussfassung

Bgm Oestmann teilt mit, dass er heute die endgültige Fassung des Einzelhandelskonzeptes erhalten habe. Es seien minimale Änderungen zu dem verschickten Vorabexemplar vorgenommen worden. Er bittet vorlagegemäß für den VA und Rat zu empfehlen. Die Endfassung werde zum Beschluss im Rat der Vorlage beigefügt.

Der Ausschuss für Planung und Hochbau empfiehlt bei 1 Enthaltung folgenden Beschlussvorschlag:

- 1. Der Rat der Stadt Rotenburg (Wümme) nimmt das vorliegende Einzelhandelskonzept mit den darin enthaltenen Festlegungen zur Bedeutung und zur Funktion der einzelnen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet zur Kenntnis und beschließt es als Grundlage zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklungsplanung. Einzelhandelsrelevante Vorhaben (Neuansiedlung, Vergrößerung und Verlegung) sollen im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung auf Basis des Konzeptes beurteilt werden.**
- 2. Der Rat der Stadt Rotenburg (Wümme) nimmt ferner das Handlungskonzept für die Innenstadt als ergänzende Empfehlung zur Kenntnis.**

TOP 9 Mitteilungen der Verwaltung und Anfragen der Ausschussmitglieder VorlNr.

TOP 9.1 Vorstellung Vorhaben Mühlenstraße 9-11 VorlNr.

AL Lauchart stellt anhand einer kurzen Präsentation, die dem Protokoll beigelegt ist, das Vorhaben an der Mühlenstraße vor. Es seien 29 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten vorgesehen. Die ersten Arbeiten hätten bereits begonnen.

TOP 9.2 Besichtigung SmartCity der Fa. Viebrockhaus VorlNr.

Dipl.-Ing. Schumacher teilt mit, dass die Fa. Viebrockhaus zu einer Besichtigung der Ökosiedlung SmartCity einlade. Es sei geplant, dass Mitglieder aus der Politik und der Verwaltung mit dem Bus zu der Ausstellung nach Harsefeld fahren. Termin sei der 21.04.2023, von ca. 8.00 – 13.00 Uhr. Es werde in Kürze eine Einladung verschickt.

TOP 9.3 Kriterienkatalog Freiflächenphotovoltaikanlagen VorlNr.

Abtl. Klein teilt mit, dass der Kriterienkatalog für Freiflächenphotovoltaikanlagen erarbeitet worden sei und nun in die Fraktionen zur Beratung gegeben werde. Für eventuelle Verbesserungsvorschläge sei er offen.

TOP 9.4 Energiecontrolling VorlNr.

Hinzugewählter Eichhorn möchte wissen, wieweit es mit dem Energiecontrolling durch die Stadtwerke sei.

Dipl.-Ing. Schumacher antwortet, dass es einen ständigen Austausch mit den Stadtwerken gebe. Allerdings sei dort eine neue Mitarbeiterin für das Sachgebiet eingestellt worden, die sich erst mit der Grundlagenermittlung beschäftige. Die Schulen seien bereits vollständig bearbeitet. Es gehe aber um insgesamt etwa 60 Liegenschaften der Stadt. Die Stadtwerke würden gerade eine neue Software bekommen, was wiederum ein wenig Zeit koste. Dennoch stehe Rotenburg gut da. Nur Sottrum sei bisher von den Kreiskommunen weiter, das aber auch dafür einen eigenen Sachbearbeiter habe.

TOP 9.5 Grundstück Ü 55 Baugebiet Brockeler Straße II VorlNr.

Hinzugewählter Eichhorn interessiert sich für den Sachstand bezüglich des Ü 55-Grundstückes im Baugebiet Brockeler Straße II.

Bgm Oestmann gibt bekannt, dass das Grundstück bis Ende 2023 für das Vorhaben „Gemeinschaftshaus“ reserviert sei. Er geht davon aus, dass von den damaligen Planungsvorstellungen nichts realisiert werde. Danach müsse man auf die Anwohner*innen zugehen und Ideen zur Verwendung des Grundstückes sammeln.

Hinzugewählter Eichhorn fragt, ob eine temporäre Zwischennutzung, wie ein Gemeinschaftsgarten, möglich sei.

Bgm Oestmann bittet, derartige Vorschläge an die Verwaltung zur Prüfung zu geben.

Vors. Weber schließt um 20.55 Uhr die Sitzung.

gez. Vorsitzende/r

gez. Bürgermeister

gez. Protokollführer/in

Die Vorlagen sind Bestandteil der Niederschrift.