

**Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Ausschusses für Planung und Hochbau
vom 12.02.2024**

Beginn: 18:30 Uhr

Ende: 20:15 Uhr

Anwesend sind:

Entschuldigt fehlen:

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

Stv. Vors. Dr. Rinck eröffnet die Sitzung, begrüßt alles Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

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

Stv. Vors. Dr. Rinck teilt mit, dass von der ursprünglich geplanten Tagesordnung einige Punkte heruntergenommen worden seien. Diese würden im nächsten Ausschuss für Planung und Hochbau, terminiert auf dem 28.02.2024, behandelt.

Der Ausschuss für Planung und Hochbau stimmt einstimmig der Tagesordnung zu.

TOP 3 Genehmigung der Niederschrift vom 02.10.2023 VorlNr.

Der Ausschuss für Planung und Hochbau genehmigt bei 2 Enthaltungen die Niederschrift vom 02.10.2023.

**TOP 4 Aufstellung einer Gestaltungssatzung für die Innenstadt; VorlNr.
Ratsantrag aller Fraktionen vom 18.10.2023 0394/2021-2026**

Bgm Oestmann berichtet, dass fast wöchentlich eine 2-4stündige Sitzung der Steuerungsgruppe Städtebauförderung stattfindet, in der auch bereits ausgiebig über das Thema Gestaltungssatzung/Gestaltungsfibel/Gestaltungsbeirat unter Beteiligung des Rahmenplaners und des Sanierungsträgers diskutiert worden sei. Die Steuerungsgruppe neige dazu, wie bereits in der Vorlage angedeutet, vorerst von einer eher kleinteiligen, zu tiefgreifenden Gestaltungssatzung Abstand zu nehmen und bei Bedarf den mobilen Gestaltungsbeirat einzuschalten. Vorerst müsse der Rahmenplan für die beiden Sanierungsgebiete auf den Weg gebracht werden.

Herr Tabery vom Beirat für Baukultur Niedersachsen stellt ausführlich den Gestaltungsbeirat vor und erläutert die Vor- und Nachteile von Gestaltungsfibel, Gestaltungssatzung und Gestaltungsbeirat anhand einer Präsentation, die dem Protokoll als Anlage 1 zu TOP 4 beigelegt ist. Für das Optimum hält er den Beschluss einer verbindlichen Gestaltungssatzung mit einer ergänzenden Gestaltungsfibel, die den Bürger*innen an die Hand gegeben und jederzeit geändert werden könne. Somit sei bei jeder Änderung oder Ergänzung keine Satzungsänderung erforderlich. In schwierigen Fällen sei zusätzlich die Anrufung des Mobilen Gestaltungsbeirates möglich. Pro Einsatz sei mit Kosten von etwa 3.000 – 3.500 € zu rechnen. Bei einer Mitgliedschaft im Netzwerk für Baukultur würde sich das Niedersächsische Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung mit 50 % an den Kosten beteiligen. Er verteilt an jede Fraktion ein Exemplar des Baukulturberichts des Landes Niedersachsen, in dem auch ein Bericht über den Gestaltungsbeirat vorhanden sei.

Frau Vorwerk referiert anhand einer kurzen Präsentation über bauliche Maßnahmen im Städtebaurecht in Sanierungsgebieten, die dem Protokoll als Anlage 2 beigelegt ist. Sie weist darauf hin, dass die beiden Sanierungsgebiete schon einen wesentlichen Teil der Stadt umfassten. Alle Bauvorhaben in dem Gebiet seien genehmigungspflichtig. Die Stadt habe also in den beiden Gebieten immer die Möglichkeit der Einflussnahme. Nun müsse abgewogen werden, welche Möglichkeit man für die Festlegung der innerstädtischen Baukultur wolle.

Herr Reesas fügt hinzu, dass der zu erstellende Rahmenplan ein Orientierungsrahmen sei, um die Sanierungsziele zu erreichen. Damit werde eine Vision der zukünftigen Gestaltung Rotenburgs entwickelt. Er enthalte die Botschaft, in den kommenden 10-15 Jahren etwas in Rotenburg unter anderem durch entsprechende Baukultur zu bewegen. Hier müsse nun abgewogen werden, mit welcher Schiene die Aufgabenstellung erfolgen solle.

Bgm Oestmann ergänzt, dass die Steuerungsgruppe zurzeit den Schwerpunkt auf die Zusammenstellung des Rahmenplans lege, der auf Basis der VU, des VEP sowie der Ideen aus der Verwaltung und der Bevölkerung erstellt werde. Der Vorschlag werde nach Fertigstellung in die Politik zur weiteren Bearbeitung gegeben.

RH Klingbeil fragt nach dem Unterschied zwischen einer Gestaltungssatzung und dem Rahmenplan.

Herr Reesas erklärt, dass der Rahmenplan ein Instrument der informellen Planung, also ein Konzept sei. Dagegen seien beispielsweise Bebauungsplanung/Flächennutzungsplanung Mittel einer formellen Planung. Der Rahmenplan habe eine geringe Verbindlichkeit. Er sei zwar gesamtgesellschaftlich akzeptiert, aber nicht einklagbar. Der Rahmenplan mache Aussagen zu besonderem Handlungsbedarf und Vorschlagsmöglichkeiten, die sodann in Aufgaben umgesetzt würden.

Herr Tabery berichtet von einem Fall aus Lübeck, in dem ein Gründerviertel abgerissen und durch einen Rahmenplan neu entwickelt worden sei. Die Grundlage für einen europaweiten Gestaltungswettbewerb sei zwar der Rahmenplan gewesen, eine Gestaltungssatzung habe dagegen aber einen Rechtswert und sei justiziabel.

RH Klingbeil befürchtet, dass die Stadt nur durch Festlegungen in einem Rahmenplan im Laufe der nächsten Jahre noch mehr zerhackstückt werde. Er spricht sich für eine Gestaltungssatzung aus.

Frau Vorwerk stellt richtig, dass der Rahmenplan im Rahmen der Städtebauförderung zwingend vorgeschrieben sei und somit innerhalb von etwa 12 Monaten erstellt werden müsse. Sie weist ausdrücklich darauf hin, dass in den Sanierungsgebieten niemand ohne Genehmigung durch die Stadt bauen dürfe, auch nicht in der Gestaltung. Der Rahmenplan habe eine gewisse Stabilität in der Umsetzung. Abweichungen vom Rahmenplan müssten von der Politik entschieden werden. Auch Versagungen müssten durch die Politik beschlossen werden. Um eine Satzung zum Beschluss zu bringen, würden etwa zwei Jahre vergehen, da die Ent-

wicklung ein hohes Diskussionspotential mit sich bringe. Der Rahmenplan werde aussprechen, eine Satzung zu machen und Wettbewerbe durchzuführen. Dies sei auch die Erwartung des Ministeriums, um die Baukultur zu verbessern. Sie hält es für besser, eine Satzung aus dem Rahmenplan heraus zu entwickeln.

Herr Tabery hält auch eine stufenweise Entwicklung für sinnvoll. Der Rahmenplan sei die Vorstufe für eine Satzung. Wenn man noch nicht genau wisse, was man wolle, könne noch keine Satzung entworfen werden.

Herr Reesas weist darauf hin, dass aus dem Rahmenplan keine reibungslose Ableitung entstehe. Eine Satzung habe einen anderen Anspruch. Er macht darauf aufmerksam, dass im Rahmenplan Gestaltungsfragen eher eine untergeordnete Rolle spielten. In ihm gehe es eher um Funktionen, die das Zusammenwirken unterschiedlicher Teile der Stadt ermöglichen. Dennoch dürfe man sich nicht der Illusion hingeben, dass in einer Satzung alles geregelt sei. Es sei völlig unmöglich, alle möglichen Fälle einzuarbeiten.

Der Bgm merkt an, dass der Rahmenplan in etwa 12 Monaten beschlussreif sei. Bisher und auch weiterhin sei die Erstellung sehr zeitintensiv. Auf die Politik werde nach Fertigstellung des Entwurfs noch eine Menge Arbeit zukommen. Er hält es für sinnvoll, Schritt für Schritt vorzugehen und nicht alles auf einmal zu machen. Bezugnehmend auf die Vorlage, in der mitgeteilt worden sei, dass im nächsten Ausschuss für Planung und Hochbau ein Beschluss empfohlen werden solle, erklärt er, dass dies erst im übernächsten Ausschuss stattfinden solle, da der nächste Ausschuss bereits in rd. zwei Wochen stattfinde. Er regt an, den Rahmenplan abzuwarten und sich dann an die Erarbeitung einer Gestaltungssatzung zu machen.

RH Klingbeil fragt, aus wie vielen Rahmenplänen Satzungen entstanden seien.

Frau Vorwerk informiert, dass Gestaltungssatzungen schon aufgrund des neuen Niedersächsischen Klimaschutzgesetzes schwierig seien. Aktuell werde in der Region nur in Stade eine Satzung erarbeitet. Alle zu findenden Satzungen seien bereits älter. Die Akzeptanz von Satzungen sei nur in Verbindung mit der Öffentlichkeitsbeteiligung groß. Eine Gestaltungsfibel sei für die Bürger*innen eine hilfreiche Ergänzung. Konkrete Formulierungen im Rahmenplan machten Förderungen durch die Stadt möglich.

Stv. Vors. Dr. Rinck dankt den Gästen für ihre informativen Vorträge.

**TOP 5 Bebauungsplan Nr. 42C - Hohenesch - westlicher Rand - 2. VorlNr.
Änderung; Aufstellungsbeschluss, Zustimmung zum Plan- 0128/2021-2026
entwurf, Beschluss zur Beteiligung der Behörden sowie sons-
tigen Träger öffentlicher Belange und Beschluss zur frühzeiti-
gen Beteiligung der Öffentlichkeit**

Stadtplanerin Egbringhoff erläutert die Vorlage anhand einer kurzen Präsentation. Sie weist darauf hin, dass es bei der Formatierung der Begründung in eine pdf-Datei zu Veränderungen im Format gekommen sei. Dies werde korrigiert.

Hinzugewählter Eichhorn erkundigt sich, ob mit der Änderung des Bplans eine Erweiterung der Baugrenze mit einhergehe und ob die potentielle überbaute und versiegelte Fläche ausgleichspflichtig sei.

Stadtplanerin Egbringhoff bejaht. Dazu werde in dem noch zu erstellenden Umweltbericht eingegangen. Es werde fachgerecht kompensiert.

Hinzugewählter Eichhorn möchte weiter wissen, warum nicht auf den Grundstücken das Regenwasser versickert, sondern in das öffentliche Kanalnetz geleitet werde. Zurzeit mache die

Hochwassersituation in Rotenburg deutlich, dass das Netz überlastet sei. Damit sei zukünftig sicherlich häufiger zu rechnen.

AL Lauchart stellt dar, dass sämtliche Flächen des Erschließungsgebietes in der Bemessung der Regenrückhaltebecken mit eingeschlossen seien. Somit sei die Entwässerung der Gewerbegrundstücke und der Straßen gewährleistet. Das Regenwasser komme nicht in das Stadtgebiet, in dem es in den letzten Wochen kritisch ausgesehen habe. In Hohenesch seien keine Probleme bekannt. Dort gebe es zwei Regenrückhaltebecken. Diese leiteten das Wasser unterhalb des Geländes der Firma Oetjen in einen verrohrten Graben, der wiederum in ein weiteres Regenrückhaltebecken münde, das das Wasser gedrosselt in den Vorfluter abgebe.

Der Ausschuss für Planung und Hochbau empfiehlt einstimmig folgenden Beschlussvorschlag:

1. Der Verwaltungsausschuss beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42C – Hohenesch – westlicher Rand – als Bebauungsplan aufzustellen. Das Plangebiet ist im nachfolgenden Lageplan dargestellt.
2. Der Verwaltungsausschuss stimmt dem Planentwurf zu und beschließt, die Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligen und die frühzeitige Anhörung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

TOP 6 Bebauungsplan Nr. 124 - Zwischen Am Kalandshof und Glummweg -, 1. Änderung; Beratung und Beschluss über die Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung, der Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und Satzungsbeschluss VorlNr.
0378/2021-2026

Stadtplanerin Egbringhoff bringt die Änderung des Bplans in Erinnerung. Es seien im Rahmen der Auslegung keine wesentlichen Bedenken geäußert worden.

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. 124 – Zwischen Am Kalandshof und Glummweg -, 1. Änderung gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung.

TOP 7 Bebauungsplan Nr. 55 B I - Glockengießerstraße-Ost -, 6. Änderung; Beratung und Beschluss über die Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung, der Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und Satzungsbeschluss VorlNr.
0380/2021-2026

Stadtplanerin Egbringhoff erläutert kurz die Inhalte der Änderung.

RF Dembowski erkundigt sich nach der Stellungnahme des Naturschutzes vom Landkreis zu einem ortsbildprägenden Großbaum. In der Abwägung werde der Baum dagegen als nicht erhaltenswürdig bezeichnet. Sie fragt, wie es zu diesem Widerspruch komme.

Bgm Oestmann erklärt aus der Abwägung, dass der Erhalt des Baumes in der Verantwortung des Grundstückseigentümers sei. Wenn die Fortentwicklung der anliegenden Pflegeeinrichtung die Beseitigung des Baumes mit sich ziehe, sei das für die städtebauliche Entwicklung an diesem Standort vertretbar, um die Innenentwicklung und verdichtete Bauweise im Bereich der Fußgängerzone zu fördern. Sollte dieser Baum den Satzungsbeschluss verhindern, müsse die Thematik in einem anderen Ausschuss für Planung und Hochbau erneut behandelt werden.

RF Kettenburg erklärt, dass ein nicht im Bplan festgelegter Baum nicht einfach entfernt werden könne. Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises sowie ein Baumgutachter müssten hinzugezogen werden. Auch wenn der Baum nicht festgesetzt werde, sei ein gewisser Schutz gegeben. Sie spricht sich gegen eine Festsetzung im Bplan aus.

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. 55 B I – Glockengießereistraße-Ost –, 6. Änderung gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung.

TOP 8 Haushalt 2024 - Teilhaushalt 06 (ohne Produkt Naturschutz) VorlNr.

Bgm Oestmann berichtet, dass es in diesem Bereich noch zu einem Einsparvolumen im investiven Bereich von 3,1 Mio. € netto für 2024 gekommen sei. Er weist auf eine einzuplanende Dynamik hin, die durch zukünftige Fördermittel entstehe. Bei den Einsparungen im investiven Bereich sei man so vorgegangen, dass Maßnahmen verschoben worden seien, die personell in den Jahren 2024 – 2027 gar nicht umsetzbar seien. Weiter seien vorsorglich eingeplante Reserven gestrichen worden. Es sei nur eine Maßnahme, nämlich ein Parkplatz an der KiTa Wallbergstraße, auf die Projektliste gesetzt worden. Die Maßnahmen seien somit inhaltlich identisch geblieben, allein der Ansatz oder das zeitliche Gefüge habe sich geändert. Er erklärt, dass der investive Haushalt auch Auswirkungen auf den ordentlichen Haushalt habe. Für ihn seien jedoch Investitionen in die Infrastruktur wichtig, um in den kommenden Jahren größere Probleme zu vermeiden. Der Bgm verzichtet auf die Vorstellung der einzelnen Positionen und bittet um Fragen.

Hinzugewählter Behrens gibt zu bedenken, dass nicht nur die Ausgabenseite, sondern auch die Einnahmeseite betrachtet werden müsse. Es werde in den kommenden Jahren deutlich weniger Einnahmen aus der Gewerbesteuer geben.

Bgm Oestmann entgegnet, dass dies kein Thema für den hiesigen Ausschuss, sondern für den Finanzausschuss sei. Die Einnahmen würden nicht außer Acht gelassen. Er versichert, dass alle Informationen, wie beispielsweise aus den Steuerschätzungen, aufgenommen und eingearbeitet würden.

RH Klingbeil fragt, warum der Ansatz für den Bau am Kesselhofskamp von 160.000 € auf etwa 200.000 € aufgestockt worden sei.

Dipl.-Ing. Schumacher führt aus, dass es hier um eine Interimslösung gehe. Zurzeit sei das Gebäude stillgelegt. Entweder werde es einen Teilabriss geben oder es würden Unterkünfte an anderer Stelle geschaffen. Das Objekt habe noch einen Buchwert von 160.000 €. Darum seien für die Interimslösung noch diese 160.000 € mit in die Maßnahme einzurechnen.

Bgm Oestmann ergänzt, dass bei einem Teilabriss, der den Buchwert verändern würde, der Motorsportclub dort verbleiben könne. Alternativ könne das Objekt liegenbleiben, bis der Buchwert gesunken sei. Dazu könnten 6 Container für jeweils eine Person sowie zwei Gemeinschaftscontainer mit sanitären Anlagen aufgestellt werden. Sie könnten ggfs. in dem Bereich des Gebäudes aufgestellt werden, wenn der Teilabriss erfolge.

RF Bassen fragt nach dem Verbleib der Maßnahme Parkplatz an der KiTa Wallbergstraße.

Der Bgm wiederholt, dass die Maßnahme auf der Projektliste gelandet sei.

RH Klingbeil möchte wissen, warum die Bewirtschaftungskosten an den Grundschulen trotz sinkender Energiepreise gestiegen seien.

Bgm Oestmann erklärt, dass seinerzeit, Energielieferungsverträge auf zwei Jahre abgeschlossen worden seien, da man nicht gewusst habe, in welche Richtung sich die Preise entwickelten. Es werde 38 Cent/kwh gezahlt. Im Nachhinein betrachtet sei dies nicht klug gewesen. Ab nächstem Jahr werde es wieder einen besseren Preis, nämlich nur etwa 1/3, geben.

Dipl.-Ing. Schumacher fügt hinzu, dass sich auch die Gebäudeversicherung verteuert habe und die gerade neu ausgeschriebene Fremdreinigung zu einer kleinen Kostensteigerung geführt habe.

RH Klingbeil vermisst auf der Projektliste ein kulturelles Gebäude, in dem auch Vereine untergebracht werden könnten.

Bgm Oestmann verweist diesbezüglich auf den zu erstellenden Rahmenplan. Es sei angedacht, mit dem Landkreis Kontakt aufzunehmen, um in der Schalterhalle des ehemaligen Sparkassengebäudes, das dieser erwerbe, eine multifunktionelle Halle mit Bühne, Veranstaltungstechnik und Stühlen für das Stadtkino, Konzerte und weitere Kunst einzurichten. Wenn die Räume abends im oberen Bereich nicht genutzt würden, habe man nicht das Problem mit den einzuhaltenden Geräuschpegeln.

RF Dembowski fragt nach der Perspektive für die kommunale Wärmeplanung.

Dipl.-Ing. Schumacher berichtet, dass in diesem Jahr ein externes Fachbüro beauftragt werden solle. Es könne zu einer Zusammenarbeit aus diesem Büro, den Stadtwerken und der Stadt kommen. Sie stellt dar, dass der Andrang auf diese Fachbüros groß sei und es somit schwierig werde, eines für den Auftrag zu gewinnen.

Beschluss:

Der Ausschuss für Planung und Hochbau empfiehlt bei 4 Ja-Stimmen und 5 Enthaltungen den Haushalt 2024 – Teilhaushalt 06 (ohne Produkt Naturschutz) wie vorgelegt.

TOP 9 Mitteilungen der Verwaltung und Anfragen der Ausschussmitglieder VorlNr.

Bgm Oestmann erklärt zu der schriftlichen Anfrage von RH Klingbeil, dass das Materiallager der VHS in dem benachbarten Backsteinschuppen, für beispielsweise größere Papierlieferungen, untergebracht werde. Auch sei man im Gespräch über die Nutzung von weiteren Unterrichtsräumen für die VHS.

Stv. Vors. Dr. Rinck schließt die Sitzung um 20.15 Uhr.

gez. Vorsitzende/r

gez. Bürgermeister

gez. Protokollführer/in

Die Vorlagen sind Bestandteil der Niederschrift.