

**Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Ausschusses für Planung und Hochbau
vom 15.08.2024**

Beginn: 18:30 Uhr

Ende: 20:21 Uhr

Anwesend sind:

Entschuldigt fehlen:

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

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

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

RH Purucker beantragt, den Tagesordnungspunkt 7 „Aufstellung einer Gestaltungssatzung für die Innenstadt“ zu vertagen, da noch weiterer Beratungsbedarf bestehe.

Auch RH Klingbeil erklärt, dass er diesbezüglich ein Gespräch mit dem Bürgermeister wünsche, da der Beschlussvorschlag nicht dem Ratsantrag entspreche. Er spricht sich auch für eine Verschiebung aus.

Der Ausschuss für Planung und Hochbau beschließt einstimmig, den Tagesordnungspunkt 7 „Aufstellung einer Gestaltungssatzung für die Innenstadt“ zu vertagen.

Mit dieser Änderung wird der Tagesordnung einstimmig zugestimmt.

TOP 3	Genehmigung der Niederschrift vom 11.06.2024	VorlNr.
--------------	---	---------

Der Ausschuss für Planung und Hochbau genehmigt bei 2 Enthaltungen die Niederschrift vom 11.06.2024.

TOP 4	Bebauungsplan Nr. 115 - Sportanlage In der Ahe - 1. Änderung -; Beratung und Beschluss über die Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung, der Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und Satzungsbeschluss	VorlNr. 0545/2021-2026
--------------	--	---------------------------

Stadtplanerin Egbringhoff erläutert ausführlich die Vorlage.

Hinzugewählte Seling-Biehusen kritisiert die Formulierung der Abwägung auf die Stellungnahmen der Anwohner*innen, die sich intensiv mit der Thematik auseinandergesetzt hätten; nämlich „Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und nicht berücksichtigt“. Dies klinge für sie wie eine Ohrfeige. Sie ist der Meinung, dass Verwaltungshandeln auf das Bemühen der Bevölkerung eingegangen und dem Rechnung getragen werden sollte.

Bgm Oestmann erklärt, dass dies eine gängige Formulierung im förmlichen Bauleitplanverfahren sei. Es habe mit den Anwohner*innen mehrfach Gespräche in den verschiedensten Konstellationen gegeben, bei denen auf deren Anliegen eingegangen worden sei. Dieses allgemeine Verwaltungsdeutsch habe absolut nichts mit ablehnender Wertschätzung zu tun.

RH von Hoyningen-Huene teilt mit, dass ihm zwar bekannt sei, dass die Argumente der Anwohner*innen nicht Thema des Bauleitplanverfahrens seien, diese aber nur jetzt in dieser Phase die Möglichkeit hätten, sich zu äußern. Im Bauantragsverfahren würden sie nicht beteiligt. Er fragt, was letztendlich geplant sei, ein öffentliches Lokal oder ein Vereinslokal.

Bgm Oestmann erinnert, dass in vielen Sitzungen Politik und Verwaltung zu der Übereinstimmung gekommen seien, dass ein Sportlerheim gewünscht werde und dieses ehrenamtlich bewirtschaftet nicht tragbar sei, so dass nur eine kommerzielle Nutzung wirtschaftlich in Frage komme. Im Baugenehmigungsverfahren würden die Modalitäten genau vom Landkreis geprüft.

RH Klingbeil möchte wissen, wie der vom Landkreis benutzte Begriff „Vereinsgastronomie“ definiert werde und was der Unterschied zu einer anderen Gastronomie sei.

Bgm Oestmann verweist darauf, dass durch einen neu abzuschließenden Erbpachtvertrag eine weitere Einwirkungsmöglichkeit seitens der Stadt bestehe. Dieser Vertrag werde politisch vom Verwaltungsausschuss beschlossen. Er schlägt vor, den Begriff „Vereinsgastronomie“ vom Landkreis definieren zu lassen. Für ihn heiße es, dass es um einen Sportverein gehe, der ein Vereinsheim betreibe.

RH Emshoff ist der Auffassung, dass es zwar richtig sei, dass die Anwohner*innen ihr Statement abgäben, sie aber auch hinreichend angehört worden seien. Darum müsse man nun auch zu einem Ziel kommen.

RF Behr vermutet, dass sich die Vereinsgastronomie oder andere Gastronomie auf die Öffnungszeiten beziehe. Es müsse immer von einer Rücksichtnahme der Beteiligten ausgegangen werden. Eine Zusammenkunft auf dem Sportplatz könne auch ohne Gastronomie stattfinden und Immissionen verursachen. Es müsse aufeinander zugegangen und zueinander gefunden werden.

Nach TOP 5 wird auf Wunsch der Zuhörer*innen einem Sprecher nach einstimmigem Beschluss auf Sitzungsunterbrechung die Gelegenheit gegeben, sich nachträglich zu dem TOP 4 zu äußern.

Die Sitzung wird von 18:59 – 19:05 Uhr unterbrochen.

Der Ausschuss für Planung und Hochbau empfiehlt bei einer Gegenstimme 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. 115 – Sportanlage In der Ahe – 1. Änderung gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung.

**TOP 5 Bebauungsplan Nr. 7 von Mulmshorn - Uhlenkampsweg-Ost,
1. Änderung; Beratung und Beschluss über die Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung, der Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und Satzungsbeschluss**

VorlNr.
0539/2021-2026

Stadtplanerin Egbringhoff trägt die Vorlage vor.

RH Klingbeil erkundigt sich nach dem zu erneuernden Feuerwehrbrunnen.

AL Lauchart führt aus, dass in dem abzuschließenden städtebaulichen Vertrag die Kostenübernahme des neuen Feuerwehrbrunnens geregelt werde.

RH Emshoff möchte wissen, ob der Ortsrat Mulmshorn schon darüber beraten habe und dahinterstehe.

Anmerkung im Protokoll:

Der Ortsrat Mulmshorn wurde beim Aufstellungsbeschluss und dem Beschluss zur öffentlichen Auslegung beteiligt. Der Beschlussvorschlag wurde empfohlen.

Zum Satzungsbeschluss ist die Beteiligung des Ortsrates bisher versehentlich unterblieben. Diese wird vor den weiteren Beratungen im VA und im Rat nachgeholt.

RH Peymann befürchtet, dass es zu Kanalproblemen kommen könne, wenn durch die Ansiedlung der beiden Unternehmen viel Wasser dazukomme.

AL Lauchart informiert, dass an der Bundesstraße ein großes Versickerungsbecken der Stadt für Regenwasser liege und somit das Kanalnetz nicht weiter belastet werde.

RH Peymann fragt ergänzend, wie es sich mit dem Schmutzwasser verhalte.

AL Lauchart berichtet, dass das Mulmshorner Schmutzwasser durch Pumpwerke in die Bremer Straße geleitet werde. Es habe zwar in dem Bereich noch keine TV-Inspektionen gegeben, er hält die Mehrbelastung des Kanals aber nicht für signifikant. Das Kanalnetz müsse ausreichend sein. Einer der beiden Betriebe werde mehr Schmutzwasser erzeugen, der andere dagegen weniger.

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. 7 von Mulmshorn – Uhlenkampsweg-Ost – 1. Änderung gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung.

TOP 6 Bebauungsplan Nr. 55 B II - Glockengießerstraße-Ost - 4. Änderung -; Beratung und Beschluss über die Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung, der Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und Satzungsbeschluss

VorlNr.
0546/2021-2026

RH Behrens erklärt, dass er an der Beratung und dem Beschluss nicht teilnehmen werde, da er befangen sei.

Stadtplanerin Egbringhoff erläutert die Vorlage.

RH Klingbeil teilt mit, dass auf dem Luftbild Bäume vorhanden seien, die es aber tatsächlich nicht mehr gäbe. Er fragt, ob dort vor Kurzem noch Bäume gestanden hätten und ob die Entfernung dieser Bäume gemeldet worden sei.

Stadtplanerin Egbringhoff antwortet, dass Gehölzstrukturen auf dem Luftbild von 2021 nur schemenhaft zu erkennen gewesen seien. Es habe sich nicht um festgesetzte Bäume gehandelt.

Abt.-Leiter Klein ergänzt, dass der Landkreis diesbezüglich eine Stellungnahme abgegeben hätte, wenn die Bäume festgesetzt gewesen wären.

RH von Hoyningen-Huene stellt die Zuwegung von der Glockengießerstraße in Frage. Er befürchtet, dass bei einer weiteren Bebauung zur Glockengießerstraße die Zuwegung schwierig werde.

Stadtplanerin Egbringhoff erwidert, dass es sich hier um einen Angebotsplan handele. Man wisse noch nicht, was zukünftig in dem Bereich geplant sei. Es könne dort mit Wegerechten in Form von Baulasten gearbeitet werden. Dies könne im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt werden.

Der Ausschuss für Planung und Hochbau empfiehlt bei 7 Ja-Stimmen und einer Gegenstimme 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 II – Glockengießerstraße-Ost – 1. Änderung gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung.

TOP 7 Aufstellung einer Gestaltungssatzung für die Innenstadt; Ratsantrag aller Fraktionen vom 18.10.2023

VorlNr.
0394/2021-2026/2

Der Punkt wurde vertagt.

TOP 8 Mitteilungen der Verwaltung und Anfragen der Ausschussmitglieder

VorlNr.

Bgm Oestmann erklärt, dass der Spiel- und Sportplatz am Sandhasenweg eigentlich ein Thema des Ausschusses für Straßenbau und Verkehr sei, er aber nicht auf dessen nächste Sitzung warten wolle, um den Sachstand vorzutragen. Da die Gestaltung dieses Platzes eine Startermaßnahme im Rahmen der Städtebauförderung sei, gehöre sie auch in diesen Ausschuss.

Es handele sich dabei um ein 3.500 qm großes „abgerocktes“ Basketballfeld, das sich hervorragend eigne, im Rahmen des Themas des Sanierungsgebietes Auf dem Loh „Sozialer Zusammenhalt“ einen Treffpunkt für Jugendliche zu entwickeln. Bei einer Werbeveranstaltung für die Zukunft sei er von einem Jugendlichen des Ratsgymnasiums auf den Platz angesprochen worden. Er habe sich mit ihm und einem weiteren Jugendlichen auf dem Gelände getroffen und über Möglichkeiten gesprochen. Um den Platz attraktiv für Jugendliche zu machen, reiche es nicht aus, nur die defekten Basketballkörbe auszutauschen. Darum hätten die Mitarbeitenden der aufsuchenden Jugendarbeit eine Umfrage an der IGS und am Ratsgymnasium gestartet, bei der Wünsche für diesen Platz hätten geäußert werden können. Knapp 130 Jugendliche hätten sich beteiligt. Vor allem seien an sportlichen Einrichtungen ein Soccer Court, ein Basketballfeld, ein BMX-Park und eine Boulderwand gewünscht worden. Für einen BMX-Park sei diese Fläche allerdings zu klein. Alternativ könne dort lediglich ein kleiner Radfahrer-Parcours eingerichtet werden. Weiter seien überdachte Sitzmöglichkeiten, Trinkmöglichkeiten, Mülleimer und Fahrradständer vorgeschlagen worden. Unter Einbezug des Lärmschutzes und der Vorschläge der Jugendlichen solle nun ein Freiraumplaner für diese Fläche beauftragt werden.

Hinzugewählter Eichhorn versteht nicht, warum nicht die Schüler*innen der Stadtschule bei der Umfrage beteiligt worden seien, da sicherlich ein Großteil der Nutzer*innen aus dem Bereich kämen.

Bgm Oestmann erklärt, dass im Rahmen der Städtebauförderung eine Untersuchung aller städtischer Spielplätze in der Innenstadt geplant sei. Im Falle dieses Basketballplatzes sei entschieden worden, dass dieser explizit für Jugendliche gestaltet werden solle. Spielplätze für Kinder würden an anderer Stelle aufgewertet. Für eine Beteiligung von Grundschulkindern müsse im Übrigen eine andere Methodik der Beteiligung gewählt werden.

RH Klingbeil merkt an, dass er als Sozialwissenschaftler Bedenken habe, dass die Auswertung objektiv betrachtet werden könne. Beispielweise hätten überwiegend Ratsgymnasiasten für einen Soccer Court gestimmt, obwohl vermutlich die wenigsten davon im Wohngebiet Auf dem Loh wohnen würden. Den Bau eines kleinen Fahrradtraining-Parks hält er nicht für sinnvoll.

Der Bgm stellt richtig, dass er von Jugendlichen des Ratsgymnasiums angesprochen worden sei, die dort auch wohnen würden. Der Soccer Court sei auch der zweitgrößte Wunsch der IGS-Schüler.

RH Emshoff hält die Planung für eine tolle Idee. Für Jugendliche müsse unbedingt mehr in der Stadt getan werden.

TOP 8.2 30er-Zonen im neuen Straßenverkehrsgesetz

RH Peymann trägt vor, dass Herr Beneke wegen des Verkehrslärms im Bereich Weicheler Damm/Bremer Straße eine Bitte geschickt habe, von dem neuen Straßenverkehrsgesetz Gebrauch zu machen und dort eine 30er-Zone einzurichten.

Bgm Oestmann weist darauf hin, dass dieses neue Gesetz den Kommunen nicht weit genug gehe. Die Einrichtung sei insbesondere in der Nähe von Kindergärten und Schulen sowie einigen anderen Einrichtungen und Gegebenheiten möglich. Ihm liege der Antrag des Herrn

Beneke auch vor. Er befürchtet aber nach Prüfung des Sachverhalts, dass die Einrichtung einer rechtlichen Prüfung vermutlich nicht standhalten würde.

TOP 8.3 Leerstände Wohngebäude/Geschäfte

VorlNr.

Vors. Räge fragt, ob es gegen Leerstände von Wohngebäuden eine Handhabe gebe. Beispielsweise würden im Grafeler Damm bereits seit geraumer Zeit Häuser leer stehen.

Al Lauchart, antwortet, dass dies nur möglich sei, wenn Gefahr im Verzuge sei.

RH von Hoyningen-Huene bemerkt, dass in anderen Kommunen Leerstandsabgaben gefordert würden. Er schlägt vor, eine derartige Satzung zu erarbeiten.

Bgm Oestmann erläutert, dass es in Rotenburg Leerstände in Geschäften gebe. Er habe sich eine Aufstellung geben lassen, um mit den Eigentümer*innen in Kontakt zu treten. Dies sei manchmal nicht so einfach, da sie schwer erreichbar seien oder keine Not zur Vermietung bestehe. Auf der anderen Seite fehle in Rotenburg massiv Wohnraum. Rotenburg werde in die Mieterschutzverordnung des Landes aufgenommen, was weitere Maßnahmen mit sich bringe, wie die Einschränkung von Mietpreiserhöhungen und verstärkten Kündigungsschutz. Großstädte würden in treuhänderische Verfahren gehen. Dies komme für Rotenburg als Mittelzentrum nicht in Frage. Es sei nicht mit Hamburg oder Berlin vergleichbar. Er sieht jedoch Probleme in der Umsetzung einer solchen Satzung, da das vorhandene Personal, auch durch die Städtebauförderung, bereits stark eingebunden sei.

RH Klingbeil macht auf die Möglichkeit der Wohnraumförderung durch den Landkreis aufmerksam.

Bgm Oestmann verweist auf die Mieterschutzverordnung, die im Internet nachlesbar sei.

TOP 8.4 Baken Waldstegener Weg

VorlNr.

RH Purrrucker macht darauf aufmerksam, dass schon seit längerer Zeit im Waldstegener Weg Baken auf der Straße stehen würden. Er fragt, was dort passiert sei.

AL Lauchart antwortet, dass dort ein altes gemauertes Kanalbauwerk vorhanden sei, das auch begehbar sei. Dort sei eine Undichtigkeit festgestellt worden, die in Augenschein genommen werden müsse.

TOP 8.5 Kanalbau in der Verdener Straße

VorlNr.

RH Purrrucker erkundigt sich, wie weit die Verdener Straße aufgedigelt werde.

AL Lauchart erläutert, dass dort auch zwei Linksabbieger, nämlich einer zur alten Straße Am Kalandshof und einer in die zukünftige Helga-Mohrhoff-Straße, gebaut würden, die direkt von den Rotenburger Werken in Auftrag gegeben worden seien. Die Kanalbauarbeiten der Stadt würden bis zur Helga-Mohrhoff-Straße gehen. Weiter sei die Stadt nur für den Seitenraum zuständig.

TOP 8.6 Kanalabsackungen

VorlNr.

Bgm Oestmann gibt bekannt, dass es neben den größeren, in der Zeitung erwähnten, Kanalabsackungen auch vermehrt kleinere Absackungen gäbe, über die bisher nicht mehr berichtet worden sei. Hierzu werde es in den nächsten Tagen aber auch noch einen Artikel in der Kreiszeitung geben.

Vors. Räke schließt den öffentlichen Teil der Sitzung um 19:35 Uhr.

gez. Vorsitzende/r

gez. Bürgermeister

gez. Protokollführer/in

Die Vorlagen sind Bestandteil der Niederschrift.