

**Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Ausschusses für Planung und Hochbau
vom 23.10.2024**

Beginn: 18:30 Uhr

Ende: 19:57 Uhr

Anwesend sind:

Entschuldigt fehlen:

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

Vors. Räke 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 erinnert, dass der ehemalige Tagesordnungspunkt 4 „Energieberichte Rathaus“ bereits im Vorwege von der Tagesordnung genommen worden sei. Er werde im nächsten Ausschuss behandelt.

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

TOP 3	Genehmigung der Niederschrift vom 15.08.2024	VorlNr.
--------------	---	---------

Der Ausschuss für Planung und Hochbau genehmigt bei 1 Enthaltung die Niederschrift vom 15.08.2024.

TOP 4	Spiel- und Sportgelände am Sandhasenweg (mündliche Vorstellung)	VorlNr.
--------------	--	---------

Bgm Oestmann berichtet, dass der Spiel- und Sportplatz ein Projekt der Städtebauförderung sei und schon seit längerem im Focus des Bauamtes stehe. Aufgrund einer Infoveranstaltung der Jukunft sei der Wunsch an die Verwaltung herangetragen worden, den Bolzplatz zu sanieren. Aus einer Umfrage an der IGS und dem Ratsgymnasium seien rd. 100 Rückläufer eingegangen, aus denen die Wünsche der Jugendlichen zusammengetragen worden seien, die dem nun beauftragten Freianlagenplaner als Grundlage an die Hand gegeben worden seien. Heute gehe es nur um die Vorstellung des Vorentwurfes und nicht um eine Beschluss-

fassung. In Rotenburg werde immer wieder über das Thema „Aufenthaltsräume für Jugendliche“ gesprochen. Hier biete sich an, dieses anzugehen und für die Jugendlichen einen Treffpunkt zu schaffen. Das Sanierungsgebiet „Wohngebiet Auf dem Loh“ stehe unter dem Titel „Sozialer Zusammenhalt – Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten“. Die Aufwertung des Platzes könne diese Zielsetzung erfüllen, da er Aufenthaltspunkt junger Menschen werden könnte. Um den Platz herum bestehe dichte Wohnbesiedelung, so dass von einer hohen Frequentierung ausgegangen werden könne.

Abt.-Leiterin Schumacher ergänzt, dass ein Arbeitskreis, bestehend aus Herrn Hermann, Frau Waurich, Frau Martens vom Landkreis, Frau Lill, Herrn Tietjen von der Jukunft und Anwohner*innen, gebildet worden sei. Der Auftrag, einen Entwurf zu erstellen, sei nach erfolgter Ausschreibung dem Fachbüro Green Management erteilt worden.

Herr Schulz vom Büro Green Management stellt sich kurz vor und erläutert anhand einer ausführlichen Präsentation den ersten Entwurf des Spiel- und Sportplatzes am Sandhasenweg. Die Präsentation liegt dem Protokoll als Anlage bei.

RH von Hoyningen-Huene hält es für sinnvoll, den Weg zwischen der Spielfläche und der Potsdamer Straße zu erhalten. Weiter spricht er sich dafür aus, trotz des anfallenden Laubes mehr Schattenflächen durch das Pflanzen von Bäumen zu schaffen. Flächen wären dafür vorhanden.

Herr Schulz entgegnet, dass auf den Kletterblöcken durch die Neuanpflanzung von Bäumen Schatten entstehen werde. Die Multifunktionsarena stehe tagsüber in der Sonne, ab 18 Uhr liege auch sie zum Teil im Schatten. Eine Beschattung zur Mittagszeit sei dort nicht möglich. Die Hauptspielzeit werde in den Monaten Mai – September von 14:00 – 20:00 Uhr sein. Seines Erachtens sei ausreichend Schatten vorhanden. Es sei auch zu berücksichtigen, dass sich der Bodenbelag nicht derart erwärme wie Pflastersteine. Auch das Netz und der vergitterte Zaun führe zu einer gewissen Verschattung des Bodens.

RH Klee erklärt, dass Rotenburg eine Stadt der Inklusion sei. Er spricht sich, auch im Namen seiner Fraktion, dafür aus, dass einige behindertengerechte Spiel- und Sportmöglichkeiten angeboten würden. Dies solle auch für zukünftige Planungen von Spielplätzen gelten.

Herr Schulz teilt mit, dass die Zuwegung, die Multifunktionsarena, die Calisthenic- und die Reck-Anlage bereits barrierefrei für Rollstuhlfahrer*innen geplant seien. Die Drehringe seien nicht barrierefrei. Auch die Drehkarusselle seien barrierefrei möglich. Die Kosten lägen dann für ein Gerät mit Aufbau bei etwa 20.000 €. Die Belege seien auch belastbar für Rollstuhlfahrende.

RH Künzle erkundigt sich nach den Gesamtkosten für die Anschaffung und Unterhaltung der Anlage.

Abt.-Leiterin Schumacher bittet, erst die bevorstehende Abstimmung mit den Jugendlichen, welche Ausstattung kommen solle, abzuwarten. Beispielsweise gäbe es diverse Calisthenics-Anlagen in Rotenburg. Hier müsse entschieden werden, ob noch eine weitere benötigt werde. Eine konkrete Kostenschätzung könne erst nach Einholen der Angebote erfolgen. Die erste Kostenschätzung für eine außerplanmäßige Ausgabe habe bei 900.000 € gelegen.

Bgm Oestmann ergänzt, dass die Jugendlichen und Nachbarn unbedingt bei der Auswahl der Möglichkeiten zu beteiligen seien, um Konflikte zu vermeiden. Der erste Entwurf des Planers liege nun vor und werde allen Beteiligten vorgestellt. Erst nach der Entscheidung über Änderungen würden die Kosten ermittelt. Gegebenenfalls könne auch über eine Modulbauweise nachgedacht werden, dass nach und nach die Einrichtungen installiert würden.

Herr Tietjen sieht schon auf den ersten Blick Änderungsbedarf.

Hinzugewählter Eichhorn gibt zu bedenken, dass die Stadt trotz Förderung 1/3 der Kosten zu tragen habe.

RH Klingbeil äußert auch seine Bedenken, den Weg zwischen Spielplatz und Potsdamer Straße zu schließen. Damit würden die anderen Zwischenwege von der Potsdamer Straße höher frequentiert.

Abt.-Leiterin Schumacher weist darauf hin, dass es in dem engen, unübersichtlichen Weg ein hohes Gefahrenpotenzial gebe. Die Stadt sei schon mehrfach angesprochen worden, ob der Weg aufgrund dessen geschlossen werden könne.

RH Klingbeil fragt, ob es durch das verbaute Metall im Soccer-Court nicht zu erhöhter Lärmimmission komme.

Herr Schulz erklärt den Aufbau des Courts. Im Anprallbereich bis zwei Meter Höhe seien kostenintensivere HDPE-Platten verbaut, von denen wegen des Gummipuffers kaum Lärm ausgehe. Nur der obere Bereich und die Pfosten seien aus Stahl.

RH Klingbeil fragt, ob an dem Rundweg Bänke aufgestellt würden. Er befürchtet, dass dann dort nicht nur gespielt oder Sport getrieben werde, sondern abends ein Treffpunkt der Jugendlichen entstehe, von dem viel Lärm ausgehe.

Herr Schulz berichtet, dass neben den Bänken auch Liegeplätze angedacht seien, die aber von der Nachbarschaft 10 m entfernt lägen und ein 3 m hoher Lärmschutzwall geplant sei. Für die Nutzung des Unterstandes sehe er keinen Lärmdruck. Zur Großen Gartenstraße seien genügend Abstand und Bäume vorhanden.

RF Behr teilt auch ihre Bedenken zur Schließung des Weges und bittet, dieses in die weitere Planung mitzunehmen. Weiter teilt sie mit, dass auch die Thematik Schatten mit in die weitere Planung genommen werden sollte. Es gehe nicht nur um die Erwärmung der Flächen, sondern um die pralle Sonneneinstrahlung.

RH Behrens fragt in die Runde, ob alle mit dem künstlichen Bodenbelag einverstanden seien, da dieser in Rotenburg immer wieder diskutiert werde.

Herr Schulz erklärt, dass es um 650 qm versiegelte Fläche für die Calisthenics-Anlage und die Multifunktionsarena gehe. Für den Untergrund der Kletterblöcke sei derzeit Sand vorgesehen. Für die Arena gebe es seines Erachtens keine Alternative.

RH Klingbeil teilt mit, er habe gerade recherchiert, dass der EPDM-Bodenbelag langlebig und recyclebar sei.

Herr Schulz fügt hinzu, dass in der Multifunktionsarena auf einem Schottergrundbelag eine 2,5 cm hohe EPDM-Schicht aufgetragen werde. Es handele sich dabei um Naturkautschuk, der nach 10 Jahren aufgefrischt werden könne.

Bgm Oestmann ist der Meinung, dass es ein funktionaler Bodenbelag sein müsse, der auch von den Jugendlichen angenommen werden müsse. Bei einer Aufprallfläche aus Sand sei mit Verunreinigungen zu rechnen und mit dem Verlust der Prallfähigkeit. Der Austausch von Sand sei auch kostenintensiv.

Hinzugewählter Eichhorn fragt nach der Brandschutzklasse, da er befürchtet, dass auf dem Bodenbelag gegrillt oder ein Lagerfeuer gemacht werde.

Herr Schulz kann diese Befürchtungen nicht teilen, da es um ein eigenes Projekt der Jugendlichen gehe. Der Belag würde aber tatsächlich schmelzen. Gegebenenfalls könne Wasser aus dem geplanten Trinkwasserbrunnen zum Löschen entnommen werden.

Bgm Oestmann informiert, dass die Skateranlage am Bahnhof in einem Randbereich und außerhalb der sozialen Kontrolle liege. Dort sei es schon mehrfach zu Vandalismus gekommen. Auf diesem Spielplatz würden verschiedenste Altersgruppen zu verschiedenen Zeiten spielen und Sport treiben. Eine soziale Kontrolle sei dort viel mehr gegeben. Er geht davon aus, dass die Jugendlichen Lust hätten, sich dort aufzuhalten und nicht diesen Ort zu zerstören.

Straßensozialarbeiter Hermann ergänzt, dass es ein von den Jugendlichen mitentwickeltes Projekt sei, das auch geschätzt werde. Seine aufsuchende Jugendarbeit beuge sich zu Plätzen, wo Jugendliche anzutreffen seien. Dies könne einer davon werden.

Herr Tietjen ist der Auffassung, dass die Lage für den Spielplatz optimal sei. Spielplätze für Kinder von 0-12 Jahren seien in Rotenburg genügend vorhanden. Dieser Platz für Jugendliche in einem Wohngebiet hält er für sehr sinnvoll.

Herr Schulz merkt an, dass es eine Abendbeleuchtung sowie die Wegebeleuchtung gebe.

RH Klingbeil erkundigt sich nach den Trinkwasserspendern, die in der Stadt aufgestellt werden sollten. Auf dem Spielplatz sei durchaus ein guter Standort.

Abt.-Leiterin Schumacher führt aus, dass ein Trinkwasserbrunnen am Heimathaus und zwei im Innenstadtbereich vorgesehen seien. Es sei aber auch möglich, einen der beiden Brunnen auf dem Spielplatz zu installieren.

TOP 5	Lärmaktionsplanung, Stufe 4; Beschluss zur öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	VorlNr. 0631/2021-2026
--------------	--	---------------------------

Abt.-Leiter Klein erläutert kurz die Vorlage und den Verlauf des Verfahrens. Nach der zu beschließenden Auslegung erfolge die Abwägung eventueller Eingaben von den Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit. Damit könne der Lärmaktionsplan vom Rat beschlossen werden. Er weist ausdrücklich darauf hin, dass es sich nur um Empfehlungen handle und keine automatische Rechtswirksamkeit habe. Es sei nur eine städtische Straße benannt worden. Entsprechend müssten Gespräche mit den zuständigen Baulastträgern geführt werden. Maßnahmen müssten im AST und im APIH beraten werden.

RH Dr. Rinck weist darauf hin, dass dem Entwurf noch einige Anlagen fehlten.

Anmerkung im Protokoll:

Die vier fehlenden Anlagen wurden der Vorlage nachträglich angehängt.

Herr Eichhorn versteht nicht, warum die hoch frequentierten Straßen vom Aral-Kreisel bis zum Kreisel Brauerstraße (22.000 – 25.000 Fahrzeuge am Tag lt. VEP) und die Aalterallee/Glockengießerstraße kartographisch nicht aufgeführt seien.

Abt.-Leiter Klein erklärt, dass nicht alle Straßenzüge erfasst worden seien. Er sagt eine Prüfung mit dem bearbeitenden Büro sowie eine Antwort im Protokoll zu.

Antwort im Protokoll:

Der innerstädtische Bereich der B 215 (Aral-Kreisel – Brauerstraßen-Kreisel) sowie die B 440 sind vom Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz in der Lärmkartierung nicht erfasst. Das Büro Lärmkontor aus Hamburg erarbeitet die Fortschreibung nach der Vorlage des Ministeriums. Im Jahr 2023 wurde die Stadt an der Erstellung der Kartierung beteiligt. An

der B 440 wurde seinerzeit die Voraussetzung von 3 Mio. Fahrzeugen im Jahr für die Aufnahme nicht erreicht, wobei das Zählergebnis durch Baumaßnahmen und entsprechende Sperrungen nicht objektiv ist. Eine Rückmeldung zu fehlenden Bundesstraßen/Straßenabschnitten wurde seitens der Stadt versäumt. In 2027 wird die nächste Fortschreibung des Lärmaktionsplans angegangen. Die Zählungen laufen in 2025/2026. Die Korrektur bzw. Ergänzung der B 215 und B 440 wird sodann in der nächsten Fortschreibung berücksichtigt.

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

Der Verwaltungsausschuss beschließt, den Entwurf des Lärmaktionsplans für die Stadt Rothenburg (Würmme) zur Umsetzung der vierten Runde der Umgebungslärmrichtlinie für 2 Wochen öffentlich auszulegen und die Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

TOP 6 Baugebiet Brockeler Straße II Bereich 55+; Antrag zur Zulassung der Selbstnutzung für das Grundstück zum Mietwohnungsbau

VorlNr.
0637/2021-2026

Bgm Oestmann erläutert die Vorlage. Der Artikel in der RK habe dazu geführt, dass großes Interesse kundgetan worden sei.

Hinzugewählter Behrens befürchtet Schwierigkeiten mit einer Bauherrengemeinschaft GbR, die für alles hafte, einen Kaufvertrag zu schließen.

RH Künzle fragt ergänzend, wie die Stadt sicherstellen wolle, dass der Verkauf / die Vermietung nach den Vorgaben der Stadt vollzogen werde.

Erste Stadträtin Nadermann erklärt, dass es eine vergleichbare vertragliche Regelung bei dem Wohnprojekt An der Rodau bereits gegeben habe.

RH Dr. Rinck interessiert, ob bei einer Bauherrengemeinschaft wie bei Einzelerwerbern die Klauseln anwendbar seien. Er befürchtet, wenn der Vertragspartner der Stadt eine Bauherrengemeinschaft sei, bei Verstößen Einzelfälle schwer zu handhaben seien.

Der Bgm informiert, dass das Grundstück noch nicht verkauft sei. Es müsse nun erst von der Politik über die Vertragsgestaltung (Miete und Kauf) ein Beschluss gefasst werden, um diese in die Planung einfließen lassen zu können. Danach komme es erst zum Kaufvertrag, der politisch beschlossen werde. Auf die Vertragsgestaltung habe man somit noch Einwirkungsmöglichkeiten.

Information im Protokoll:

Die Rechtsform der Bauherrengemeinschaft, die als Käuferin fungiert, soll nach Auskunft von Herrn Cordes eine GbR mitsamt GbR-Vertrag sein. Sollte die Bebauung innerhalb des vertraglich festgelegten Zeitraums nicht erfolgen oder ein Weiterverkauf im unbebauten Zustand erfolgen, kann die Stadt die Rückübertragung verlangen. Hierzu wird im Grundbuch eine Rückauflassungsvormerkung eingetragen. Ebenso erfolgt die Eintragung einer Sicherungshypothek in Höhe von 25,- €/m² Grundstücksfläche, die zur Sicherung des möglichen Nachzahlungsanspruchs dient. Sollte eine der Wohnungen nicht nachweislich vom vorgesehenen Personenkreis genutzt werden, kann die Stadt den Nachzahlungsanspruch für den entsprechenden Anteil des Wohnungseigentums bei dem jeweiligen Wohnungseigentümer geltend machen. Der Anspruch entspricht der Differenz zwischen Kaufpreis und dem durch den Gutachterausschuss ermittelten Verkehrswert zum Zeitpunkt der nicht dem Vertrag entsprechenden Nutzung, maximal jedoch 25,- €/m².

RF Behr schlägt vor, Herrn Cordes im Vorwege auf diese Problematik hinzuweisen.

RH Klingbeil teilt mit, dass das grundsätzliche Ziel die Schaffung von Mietwohnungen sei, da sich viele Leute kein Eigentum leisten könnten. Diese Änderung würde die Ansiedlung einer bestimmten Klientel bedeuten.

Bgm Oestmann berichtet von einer interessierten 62jährigen Dame, die nach einer kleineren Wohnung suche und ihre größere Wohnung dafür frei werden würde. Auch Selbstnutzer*innen würden an anderer Stelle Wohnraum frei machen.

RH Klingbeil entgegnet, dass es sich um einen Einzelfall handele. Für viele Menschen sei dies aus finanziellen Gründen keine Option.

Bgm Oestmann erklärt, dass sicherlich auch Investoren diese Wohnungen vermieteten.

RF Behr spricht sich für den Beschlussvorschlag aus, da an anderer Stelle Wohnraum frei werde.

RH Künzle bemerkt zu der Äußerung von RH Klingbeil, dass immer ein Weg gefunden werde, an die Nutzung zu gelangen. Notfalls würden die Kinder einer älteren Person kaufen und diese dann an das Elternteil vermieten.

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

Der Rat beschließt, abweichend des Antrags von Herrn Cordes vom 27.08.24, nicht nur einen festen Anteil der auf dem Grundstück entstehenden Wohnungen für die Selbstnutzung freizugeben, sondern alle Wohnungen. So könnten alle entstehenden Wohnungen vermietet oder selber genutzt werden, vorausgesetzt, die mietenden / nutzenden Personen erfüllen die Anforderungen für den Bereich 55 +.

TOP 7	Mitteilungen der Verwaltung und Anfragen der Ausschussmitglieder	VorlNr.
--------------	---	---------

TOP 7.1	Nächste Sitzung Ausschuss für Planung und Hochbau	VorlNr.
----------------	--	---------

Abt.-Leiterin Schumacher teilt mit, dass der ursprünglich für die Haushaltsberatung vorgesehene Termin 14.11.2024 bestehen bleibe. In der Sitzung würden u.a. Bebauungspläne beraten.

TOP 7.2	Sportplatz	VorlNr.
----------------	-------------------	---------

RH Klingbeil fragt, ob am 14.11. auch über den Sportplatz beraten werde, da es einen Änderungswunsch des RSV gebe.

Bgm Oestmann verneint. Er werde ein Gespräch mit dem RSV führen.

TOP 7.3	Aschenbecher hinter dem Stadtspeicher	VorlNr.
----------------	--	---------

RH Klingbeil berichtet, dass hinter dem Stadtspeicher zwar zwei Mülleimer, aber keine Zigarettenbehälter vorhanden seien. Die Zigarettenkippen würden zusammengetragen auf dem Boden liegen. Er bittet um Abhilfe.

Antwort im Protokoll:

Der Bauhof wird kurzfristig einen Mülleimer mit Zigarettenablage aufstellen.

TOP 7.4 Brücken im Stadtgebiet in nicht städtischer Trägerschaft VorlNr.

RH von Hoyningen-Huene fragt, ob der Stadt auch die Ergebnisse der Brückenprüfungen nichtstädtischer Brücken vorlägen.

Der Bgm erklärt, dass dies eine Angelegenheit des AST sei. Die Ergebnisse lägen der Stadt nicht vor, er könne aber bei der NLStVB nachfragen.

TOP 7.5 Handlauf an der Treppe zum Streek hinter dem Stadtspeicher VorlNr.

Hinzugewählte Dr. Seling-Biehusen bittet darum, zumindest an einer Seite der Treppe zum Stadstreek hinter dem Stadtspeicher einen Handlauf anbauen zu lassen. Dies sei bei der Planung zugesagt worden und für ältere oder beeinträchtigte Menschen sehr hilfreich.

Der Bgm sagt eine Prüfung zu.

TOP 7.6 Wirtschaftlichkeitsberechnung PV-Anlage KiTa Unterstedt VorlNr.

RH Klee bittet um Übersendung der Wirtschaftlichkeitsberechnung für die PV-Anlage auf der Kindertagesstätte Unterstedt. Auch OBM Poppe habe Interesse daran.

Bgm Oestmann teilt mit, dass ab dem 11. Jahr ein Gewinn bzw. eine Energiekostensparnis von ca. 3.500 € erzielt werde. Der Speicher solle aufgrund der hohen Energiekosten durch die Umluftanlage erweitert werden.

Die Berechnung wird übersandt, sobald sie vollständig vorliegt.

TOP 7.7 Beleuchtung am Bahnhof VorlNr.

RH Klingbeil berichtet, dass die Beleuchtung am Parkplatz des Bahnhofes nicht ausreichend sei.

Antwort im Protokoll:

Die Beleuchtung liegt in der Zuständigkeit der Stadtwerke, die bereits im letzten Jahr über den Missstand in Kenntnis gesetzt wurde. Aktuell beschatten die städtischen Bäume die Beleuchtung. Sobald das Laub fällt, kommt es zu mehr Lichteinfall. Ein Rückschnitt dieser Bäume wurde in die Wege geleitet.

Vors. Räge schließt die Sitzung um 19:57 Uhr.

gez. Vorsitzende/r

gez. Bürgermeister

gez. Protokollführer/in

Die Vorlagen sind Bestandteil der Niederschrift.