

**Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Ausschusses für Planung und Hochbau
vom 13.02.2025**

Beginn: 18:30 Uhr

Ende: 21:40 Uhr

Anwesend sind:

Entschuldigt fehlen:

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

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 VorlNr.
 Anträge**

RH Purucker beantragt, den TOP 10 „Gestaltungssatzung für die Innenstadt“ von der Tagesordnung zu nehmen, da es diesbezüglich andere Vorstellungen gebe, die in Zusammenarbeit mit den anderen Fraktionen spezifiziert würden.

Der Ausschuss für Planung und Hochbau stimmt dem Antrag auf Absetzung des TOPs 10 einstimmig zu und beschließt die Tagesordnung mit dieser Änderung bei 1 Gegenstimme.

TOP 3 Genehmigung der Niederschrift vom 10.12.2024 VorlNr.

Der Ausschuss für Planung und Hochbau genehmigt bei 2 Enthaltungen die Niederschrift vom 10.12.2024.

**TOP 4 Öffentliche mündliche Anhörung zum Neubau eines Sportler- VorlNr.
 treffs im Ahestadion**

Bevor in den Punkt eingetreten wird stellen sich die neue Klimamanagerin, Frau Carmen Cohrs, und der neue Leiter der Abteilung Stadtplanung und Grün, Herr Benjamin Hufeland, kurz vor.

Bgm Oestmann stellt in Kürze die Konfliktsituation dar. Es sei wichtig zu unterscheiden, dass es zum einen um den Bebauungsplan gehe und zum anderen um den Erbpachtvertrag. Der Erbpachtvertrag mit dem RSV aus dem Jahre 1985 habe sich auf das abgebrannte Sportlerheim bezogen und sei damit hinfällig. Nun müsse ein neuer Vertrag geschlossen werden, in

dem ganz klar verankert werden solle, dass jede Änderung für den Bau oder den Betrieb des Sportlertreffs dem VA zum Beschluss vorgelegt werden müsse. Es gäbe seitens der Anlieger*innen der Wunsch, öffentlich gehört zu werden. Er habe hierzu an die Anlieger*innen Einladungen per Hauswurfsendung verteilen lassen, dass die Anhörung im Rahmen des heutigen öffentlichen Ausschusses erfolgen könne. Herr Großmann und Herr Siemoneit würden dazu vortragen. Weiter werde auch Herr Grewe vom RSV Stellung beziehen.

Herr Grewe vom RSV führt wie folgt aus:

„Sehr geehrter Herr Bürgermeister, meine Damen und Herren,

am 16. Dezember 2023 ist das Sportlerheim des RSV abgebrannt. Der Neubau soll aus verschiedenen Gründen in direkter Nähe der neuen Umkleieräume erstellt werden. Voraussetzung für dieses Bauvorhaben ist u. a. der Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages für dieses neue Grundstück mit der Stadt Rotenburg.

Vor Abschluss des Pachtvertrages sollte versucht werden, eine Einigung zwischen dem RSV und den Anliegern der Hoffeld- und Richthofenstraße bezüglich der Nutzung dieses neuen Sportlertreffs zu erreichen, denn aufgrund des Wechsels der Standorte hatte der alte Pachtvertrag von 1985 seine Gültigkeit verloren. Über den Ablauf und das Ergebnis möchte ich Sie wie folgt informieren:

Das erste Gespräch fand hier im Rathaus am 27. Februar 2024 unter der Leitung von Herrn Oestmann statt. Während dieser Versammlung wurde das Konzept des Neubaus erklärt und die Standpunkte der einzelnen Parteien wurden dargelegt.

Auf Wunsch der Anlieger fand die nächste Zusammenkunft in der IGS am 08.04.2024 ohne Beteiligung von Herrn Oestmann statt. Eine Einigung konnte nicht erreicht werden, aber man verständigte sich darauf, das nächste Treffen im kleineren Rahmen durchzuführen.

Dieses Treffen fand am 24.04.2024 in den Räumen der Grewe Holding GmbH statt. Teilnehmer dieser Veranstaltung waren 5 Mitglieder der Anwohnerschaft, 2 Vertreter der ARS und 2 des RSV, wobei Frau Enke als Ansprechpartnerin der Anwohner auf Nachfrage bestätigte, dass die anwesende Gruppe der Nachbarn befugt sei, Beschlüsse mit dem RSV zu treffen.

Tatsächlich wurde an diesem Abend eine Einigung erzielt. Den Inhalt dieser Einigung haben Herr Grindel und ich am nächsten Morgen zu Papier gebracht und allen Teilnehmern zugeschickt.

Es ist wichtig zu erwähnen, dass alle Teilnehmer unisono festgestellt haben, dass der einzige Knackpunkt nur noch die Dachterrasse im 1. OG des Sportlerheims und deren Zugang war.

Bereits am nächsten Tag konnte dieses Problem jedoch gelöst werden, indem der RSV darauf verzichtet hat, die mögliche Terrasse auszubauen. Auf einen Zugangstür zu der Außenfläche wurde ebenfalls verzichtet.

Wie sieht nun diese Nutzungsvereinbarung, der beide Seiten zugestimmt haben, im Einzelnen aus?

1. Die täglichen Öffnungszeiten des Sportlertreffs wurden in Anpassung an den Trainings- und Spielbetrieb festgelegt.
2. Die Art und Anzahl, sowohl von internen RSV-Veranstaltungen als auch von externen Veranstaltungen wurden festgelegt.
3. Es wird eine Überprüfungsklausel nach zwei Jahren vorgesehen. Demnach findet eine Anpassung der hier festgelegten Regeln statt, sofern die Stadt Rotenburg Störungen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung feststellen sollte.

4. Sollten die Veranstaltungen, Weihnachtsfeiern, Mannschaftsabende und Feiern jeder Art länger als 23:00 Uhr dauern, trägt der Pächter Sorge, dass diese ausschließlich in geschlossenen Räumen stattfinden.
5. Grundsätzlich ist für alle Aktivitäten die Nutzung der Terrasse nur bis 22 Uhr zulässig.

Am 6. Mai 2024 erreichte dann den RSV eine Mail von Frau Enke, in der sie noch um Klärung folgender Punkte bat:

1. Grundsätzlich ist für alle Aktivitäten die Nutzung der Terrasse nur bis 22:00 Uhr zulässig. Bei Veranstaltungen mit lauter Musik im Innenbereich soll die Terrasse nur bis 21:00 Uhr genutzt werden. Eine Außenmusikanlage wird nicht installiert.
2. Sollten die Veranstaltungen, Weihnachtsfeiern, Mannschaftsabende und Feiern jeglicher Art länger als 22:00 Uhr dauern, trägt der Pächter Sorge, dass diese ausschließlich in geschlossenen Räumen stattfinden.

Zusatz:

3. Zukünftige bauliche Veränderungen am Sportlertreff werden nur im Einvernehmen mit den Anwohnern getätigt.

Die anwesenden Anlieger stimmen der Vereinbarung nach den Änderungen zu. Weitere Änderungswünsche sind nicht eingegangen.

Meine Antwort vom 16. Mai 2024 besagt, dass die Punkte 1 und 2 der Nachricht von Frau Enke in gleichem Wortlaut, wie von Frau Enke vorgeschlagen, in die Nutzungsbeschreibung übernommen werden. Lediglich Punkt 3 konnte von mir so nicht zugestimmt werden. Ich habe Frau Enke darauf hingewiesen, dass wesentliche bauliche Veränderungen im Rahmen des dann notwendigen Bauantragsverfahren behandelt werden würden. Eventuelle Bedenken von Anwohnern könnten dann innerhalb des Verfahrens geäußert und behandelt werden. Mittlerweile liegt der Entwurf des Erbbaurechtsvertrages vor (in diesem heißt es: Der Erbbauberechtigte bedarf der schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers – also der Stadt Rotenburg – zum Abschluss von Pacht- und Mietverträgen oder bei Nutzungs-/Konzeptänderungen, insbesondere bei gewerblicher Nutzung).

In diesen Fällen ist für die Zustimmung ein positiver Einzelfallbeschluss des Verwaltungsausschusses der Stadt Rotenburg (Wümme) erforderlich.

Damit ist meiner Meinung nach ausreichend geklärt, dass zukünftige Veränderungen durch den VA der Stadt Rotenburg (Wümme) akzeptiert und freigegeben werden müssen.

Auf die Antwort an Frau Enke kam keine Reaktion.

Es erreichte mich jedoch am 28. Mai 2024 eine neue Mail von Herrn Siemoneit, der mitteilte, dass er jetzt wieder der aktuelle Ansprechpartner als Vertreter der Anlieger sei und dass die Anlieger noch folgende Punkte zur geplanten Nutzung des Sportlertreffs hinzugefügt haben möchten:

1. Jegliche Musik im Außenbereich ist nicht gestattet
Antwort RSV: Sie fordern, dass jegliche Musik im Außenbereich nicht gestattet werden darf. Das würde auch für Veranstaltungen wie Fußballspiele oder Sportfeste gelten und ist nicht umsetzbar. Wir sind der Meinung, dass unsere Zusicherung, keine Musikanlage im Außenbereich des Sportlertreffs zu installieren, reichen muss.
2. Der geplante Ausbau der Dachterrasse/Balkon findet nicht statt.
Antwort RSV: Dieses hat der RSV schon im Anschreiben vom 25. April an Frau Enke bestätigt.

3. Bei wesentlichen baulichen Veränderungen am Sportlertreff werden die Anlieger mit ihren Interessen mit einbezogen und schon vor dem notwendigen Bauantragsverfahren berücksichtigt.

Antwort RSV: Hier verweise ich auf meine Antwort an Frau Enke.

4. Abriss der Umkleideräume

Antwort RSV: Ist nicht Sache des RSV, sondern der Stadt Rotenburg.

5. Der Verpächter, die Stadt Rotenburg (Wümme), ist für die Einhaltung der Vertragsgrundlagen verantwortlich.

Antwort des RSV: Hierzu verweise ich auf das Schreiben von Herrn Oestmann vom 4. Juni 2024 an die Anwohner bzw. auf den vom mir zitierten Abschnitt des Erbbaurechtsvertrages bezüglich der Zustimmung des Verwaltungsausschusses zu Veränderungen des Sportlertreffs.

6. Die Vereinbarung mit den Anliegern über die geplante Nutzung des Sportlertreffs wird als Anhang an den noch abzuschließenden Erbbaurechtsvertrag angefügt.

Antwort RSV: Diese Forderung wird erfüllt.

Auf die Antwort des RSV auf die zusätzlichen Forderungen der Anlieger, wie oben beschrieben, haben sich die Anlieger nicht erneut beim RSV gemeldet. Das ist schade, insbesondere wenn man bedenkt, dass alle Forderungen der Anlieger zufriedenstellend gelöst bzw. beantwortet wurden und damit eine Einigung praktisch erreicht war.

Abschließend möchte ich noch auf 2 Punkte hinweisen, die bislang nicht erwähnt wurden, mir aber sehr wichtig sind:

1. Wir haben gleich zu Beginn der Planungen ein Lärmschutzgutachten erstellen lassen, welches auch angesichts der erwarteten Diskussionen mit den Anliegern sorgfältig und unter Annahme von sehr hohen Besucherzahlen im Sportlertreff erstellt wurde. Ergebnis: es ist mit keinerlei Lärmbelästigung der immerhin 150 m weiter entfernt wohnenden Nachbarn zu rechnen.
2. Die Räume, in denen mit erhöhtem Lärmaufkommen zu rechnen ist, wie Gaststätte und Versammlungsraum, zeigen Richtung Umkleideräume – Küche, Vorratsraum und Toiletten Richtung Anwohner.

Ich meine, der RSV hat viel dafür getan, um sich mit den Anwohnern gütlich zu einigen. Besonders der Verzicht auf die Dachterrasse sei dem RSV sehr schwergefallen. Leider sind die Verhandlungen dann im Sande verlaufen und nicht zu Ende geführt worden. Darüber mag sich jeder sein eigenes Bild machen.

Ich danke Ihnen für Ihre Aufmerksamkeit.“

Herr Siemoneit führt wie folgt aus:

„Punkt 1:

Lärmimmissionen durch den Schulbetrieb An- und Abfahrt, Vor- und Nachbereitung der Spiele, allgemeiner Trainingsbetrieb, Schulsport, Schulfeste, Fußball, Football, auch durch Trommeln, Fanfaren, bedingt durch den zukünftigen Kunstrasenplatz ist ein noch höheres Spielaufkommen zu erwarten – und auch noch die DB!

Alle o. g. Lärmemissionen haben die Anlieger in Kauf genommen – uns ist es genug!

Die Anwohner der Hoffeld- und Richthofenstraße wollen die jetzige Wohnqualität und den Wohnwert erhalten.

Punkt 2:

Die Vereinbarung von 1985 zwischen der Stadt Rotenburg und den Anliegern beinhaltet u. a. keine kommerzielle Nutzung des Sportlerheims.

Nur mit dieser Vereinbarung hat der RSV den Erbpachtvertrag mit dem bekannten Inhalt von der Stadt Rotenburg erhalten, und auch der Vorstand vom RSV hat im Februar 1985 mit den Anliegern die bekannte Vereinbarung getroffen.

Eine schriftliche Vereinbarung hat Vertragscharakter.

Man kann Verträge ändern, aber dann nur in einem beiderseitigen Übereinkommen.

Das ist bis heute nicht geschehen und insofern hat diese Vereinbarung von 1985 für die Anlieger in vollem Umfang Gültigkeit.

Als die Anlieger am 17.05.2023 von der Stadt Rotenburg eine Einladung zu einer Diskussion zum 28.06.2023 in das Sportlerheim erhielten, in der es um weitere Nutzungsmöglichkeiten einer mittlerweile kommerziell eingerichteten Gaststätte ging, waren die Anlieger verwundert und verärgert zugleich.

Letztendlich entschieden die Anlieger per Schreiben vom 12.11.2023 an die Stadt Rotenburg, dass die vertragswidrige Nutzung des Sportlerheims zum 01.01.2024 zu beenden sei. Der weitere Verlauf des Sportlerheims ist bekannt.

Punkt 3:

Alle nachfolgenden Treffen/Gespräche mit dem RSV brachten keine letztendlichen Einigungen bezüglich Standort, Frequentierung der Gaststätte und Lärmschutz.

Punkt 4:

Jetzt beinhaltet der Bebauungsplan Nr. 115, 2. Änderung – Sportanlage In der Ahe – eine geplante Gaststätte als Schank- und Speisewirtschaft, die überwiegend dem Sportbetrieb dient.

Eine zumindest interessante Definition!?

Man wird sicherlich verstehen, dass aufgrund der Erfahrungen aus den letzten beiden Jahren die Anlieger wenig Vertrauen entgegenbringen können.

Die Anlieger würden trotz aller Bedenken eine Zusage für die Einrichtung einer Schank- und Speisewirtschaft geben, wenn die Inhalte der Forderungen der Anlieger vom 12.12.2024 „Nutzung Sportlertreff“ von der Stadt Rotenburg und dem RSV akzeptiert werden und diese Vereinbarung schriftlich in dem Erbpachtvertrag Eingang findet.

Die Ausführung der Forderung der Anlieger „Nutzung Sportlertreff“ vom 12.12.2024 wurde bereits am 10.01.2025 der Stadt Rotenburg mitgeteilt.

Ich fand auch, dass die Moderation durch Herrn Oestmann in den Verhandlungen zu den Rahmenbedingungen einer Gaststätte einfacher gewesen wäre. Dies soll aber kein Schuld-spruch sein.

Die Anlieger der Hoffeldstraße und Richthofenstraße“

Herr Großmann ist der Meinung, dass man den Sportplatz und die Gaststätte voneinander trennen müsse, wenn es um das Abspielen von Musik gehe. Auf der einen Seite sei Musik im Rahmen von sportlichen Veranstaltungen notwendig, aber auf der anderen Seite im Sportlertreff nicht von Nöten. Die Anwohner hätten nicht nur den Wunsch, dass keine fest installierte Musikanlage auf der Terrasse installiert werde, sondern auch, dass keine Lautsprecheranlage auf die Terrasse gestellt werde. Er befürchtet erfahrungsgemäß, dass sich in

der Praxis nicht an die Regeln gehalten werde. Zukünftige Beschwerden würden direkt an den RSV und die Stadt geschrieben. Die Freizeitgestaltung habe sich im Laufe der Zeit stark verändert. Früher habe man einen Bollerwagen mit Getränken auf eine Kohltour mitgenommen, heutzutage werde eine Musikanlage mitgeführt. Er hoffe darauf, dass der Gastwirt in solchen Fällen sein Hausrecht nutzen werde. Er frage, welche Möglichkeiten die Anwohner hätten, wenn gegen die Öffnungszeiten verstoßen werde. Nur ein Entschuldigungsschreiben danach hält er für sehr mager. Die Anwohner würden sich sehr freuen, dass die Dachterrasse nicht umgesetzt werde. Er begrüße die Pflanzung von Bäumen, sehe aber auch die Gefahr, dass der Lärmschutz nicht eingehalten werde. Der Lärmschutz sei am effektivsten, wenn er an der unmittelbaren Quelle geschehe. Dies liege aber auch am Verhalten des Pächters.

Bgm Oestmann erklärt, dass heute keine Diskussion geführt werden solle. Es bestehe lediglich die Möglichkeit für die Ausschussmitglieder Fragen zu stellen. Seines Erachtens sei alles fertig und verhandelt. Auf den Wortbeitrag von Herrn Siemoneit teilt er mit, dass er ausdrücklich schriftlich von der Anwohnerschaft gebeten worden sei, nicht mehr als Moderator aufzutreten, woran er sich gehalten habe. Er gehe nochmals auf den bereits genannten Inhalt des Erbbaurechtsvertrages ein und weist zusätzlich darauf hin, dass das Lärmschutzgutachten nach den aktuellen Richtlinien der Technik erstellt worden sei, auf das Verlass sei.

TOP 5 Bebauungsplan Nr. 115 - Sportanlage In der Ahe -2. Änderung; Beschluss zur erneuten Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange und erneuten öffentlichen Auslegung der Planunterlagen

Vorl.Nr.
0707/2021-2026

Herr Diercks von der PGN erläutert die Vorlage.

RH Klingbeil fragt, warum die GRZ noch nicht benannt werden können.

Herr Diercks antwortet, dass das Aufmaß im nördlichen Bereich noch nicht vorgelegen habe. Es handele sich um 85 % bebaute Fläche.

RH Klingbeil moniert, dass seines Erachtens nicht sauber gearbeitet worden sei. Es würden Fakten fehlen, die schriftlich vorzulegen seien. Er werde heute deswegen nicht zustimmen können.

Bgm Oestmann erinnert an den Aufstellungsbeschluss. Erst im Laufe des Auslegungsverfahrens sei in einer Besprechung beim Landkreis aufgefallen, dass die Sportanlagen nicht als bauliche Anlagen bewertet und somit nicht in die GRZ eingerechnet worden seien. Dieser Aspekt sei für alle Beteiligten neu gewesen. Darauf sei die Auslegung abgebrochen worden und mit dieser Änderung werde sie sodann erneut erfolgen. In den Auslegungsunterlagen würde die fehlende Zahl noch eingefügt. Er möchte das Verfahren schnell vorantreiben, da es schon sehr lange dauere.

RH Klingbeil zitiert EStRin Nadermann aus dem letzten Sportausschuss wie folgt: „man müsse Sachen messen können, sonst bringen sie uns nichts“. Er frage diesbezüglich, wie das Wort „überwiegend“ in der Formulierung „Die Nutzung einer Schank- und Speisewirtschaft, die überwiegend dem Sportbetrieb dient“ zu definieren sei.

EStRin Nadermann stellt klar, dass es sich bei ihrem Zitat um einen völlig anderen Zusammenhang gehandelt habe, nämlich um Regeln, nach denen Fördergeldern bemessen werden sollten. Es sei dort um die Erfüllung von Auswahlkriterien gegangen. Das Wort „überwiegend“ sei ein gängiger Begriff im Baurecht und bedeute einfach, dass es um mehr gehe als „einen verschwindend kleinen Teil“.

RH Künzle fügt hinzu, das Jura von unbestimmten Rechtsbegriffen lebe. Hier gehe es um die erneute Auslegung, die auf den Weg gebracht werden sollte. Es könnten noch bis zum Schluss Änderungen vorgeschlagen werden. Er spricht sich für die Beschlussvorlage aus.

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

Der Verwaltungsausschuss beschließt, die Behörden sowie die sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB erneut zu beteiligen und die geänderten Entwürfe der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 – Sportanlage In der Ahe – sowie die Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen.

TOP 6 Bebauungsplan Nr. 9 von Unterstedt - Dorfmitte -, 1. Änderung; Beratung und Beschluss über die Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung, der Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und Satzungsbeschluss

VorlNr.
0690/2021-2026

Stadtplanerin Egbringhoff erläutert die Vorlage.

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. 9 von Unterstedt - Dorfmitte –, 1. Änderung gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung.

TOP 7 Bebauungsplan Nr. 7 von Unterstedt- Hempberg, Am Schützenholz, Heidhauerkamp, Haferkamp/Floorweg - 2. Änderung; Aufstellungsbeschluss, Zustimmung zum Planentwurf, Beschluss zur Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beschluss zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen

VorlNr.
0743/2021-2026

Stadtplanerin Egbringhoff erläutert die Vorlage.

RH Klingbeil erkundigt sich, wer die Last für die Abtragung der Altlasten vom Schießstand trage.

RH Dr. Rinck wirft ein, dass die Frage nicht zum Thema gehöre.

Stadtplanerin Egbringhoff antwortet, dass der Verursacher dafür aufkommen müsse.

RH Behrens fragt, ob das geplante Bauvorhaben 2-geschossig sei, da die Traufhöhe 8,50 m betrage. Die Geschossigkeit sei im Bebauungsplan nicht festgelegt worden.

Stadtplanerin Egbringhoff erklärt, dass die Traufhöhe an das geplante Projekt angeglichen worden sei. Es handele sich aber nicht um ein 2-geschossiges Gebäude.

Bgm Oestmann bemerkt, dass der Ortsrat Unterstedt die Vorlage einstimmig empfohlen habe.

Hinzugewählter Schröder fügt hinzu, dass es eine Enthaltung gegeben habe.

Der Ausschuss für Planung und Hochbau empfiehlt einstimmig folgenden Beschlussvorschlag:

1. Der Verwaltungsausschuss beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, den Bebauungsplan Nr. 7 von Unterstedt – Hempberg, Am Schützenholz, Heidhauerkamp, Haferkamp/Floorweg - 2. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB 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. 2 BauGB zu beteiligen und den Entwurf des Planes und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

TOP 8 Haushalt 2025 - Teilhaushalt 6 (ohne Produkt Naturschutz)

VorlNr.

Bgm Oestmann berichtet, dass es seit Anfang 2024 viele Haushaltsrunden im Hause gegeben habe. Zuerst seien die Investitionen von 10-12 Mio. € auf etwa 5 Mio. € heruntergeschraubt worden. Da aber trotzdem aufzunehmende Kredite nicht hätten getilgt werden können, seien weiter im ordentlichen Haushalt Kürzungen vorgenommen worden. Übriggeblieben seien im investiven Bereich noch die großen Projekte. Die Leistungsfähigkeit der Verwaltung liege bei 5-7 Millionen €.

Abt.-Leiterin Schumacher erläutert die Haushaltsreste für den Bereich Hochbau und Umweltplaner Klein für den Bereich Stadtplanung und Grün.

RH Fuchs fragt, warum bei dem Haushaltsrest der Schule am Grafel unter Begründung ÜPL Anbau Garage Spülfahrzeug 100.000 € stehe und bei den Investitionen nochmals für diese Maßnahme 80.000 € und für dieses Jahr 100.000 €.

Abtl. Leiterin Schumacher erklärt, dass auch bei Anbauten erneuerbare Energien nachzuweisen seien. Darum sei nachträglich auch noch eine Photovoltaikanlage notwendig und die Maßnahme sei um eine Baugrube zur Inspektion der Fahrzeuge erweitert worden.

AL Lauchart informiert, dass es sich bei den Investitionslisten hier um Netto-Listen handle, bei denen es durchaus sein könne, dass ein Negativbetrag ausgewiesen sei, da Fördermittel erwartet würden und bereits abgezogen seien. In den Bruttolisten seien sie getrennt voneinander aufgeführt.

Abt.-Leiterin Schumacher stellt die wesentlichen Investitionen und die Unterhaltung im Bereich Hochbau vor.

Auch Umweltplaner Klein stellt den investiven Bereich Stadtplanung und Grün dar.

RH Klingbeil erkundigt sich bezüglich der Ansätze von 30.000 € in 2024 für den Schießstand in Unterstedt und von 70.000 € in 2025 für den Schießstand in Waffensen im ordentlichen Haushalt, ob diese Liegenschaften der Stadt seien und verpachtet würden oder ob sie Eigentum der Schützenvereine seien und entsprechende Zuschussanträge gestellt werden müssten.

Abt.-Leiterin Schumacher teilt mit, dass es alte Verträge mit den Schützenvereinen gäbe, in denen geregelt sei, dass die Stadt die Schießstände intakt halte. In Unterstedt habe es eine Sanierung wegen Feuchtigkeitseintritt und Schimmelbildung gegeben, in Waffensen sei das ganze Dach abgängig.

Ergänzung zur Antwort:

Die Stadt ist Eigentümerin der Schießstände. Zwischen ihr und den Schützenvereinen ist eine Nutzungsvereinbarung abgeschlossen worden.

RH Fuchs bittet um Übersendung dieser Verträge.

RH Klingbeil regt diesbezüglich eine rechtliche Prüfung an, ob diese Verträge durch politischen Beschluss änderbar seien.

Umweltplaner Klein trägt die Ansätze des ordentlichen Haushalts für den Bereich Stadtplanung und Grün vor.

VfA Gerla ergänzt, dass der Ansatz ÖPNV 547001 – 431200 - 12.500 € noch um 10.000 € gekürzt werden könne, da nach Mitteilung des Landkreises die Nachtlinie, die die Diskothek MTP in Wehldorf anfähre, kaum oder gar nicht fahre. Die verbliebenen 2.500 € blieben vorsorglich vorerst angesetzt.

RH Fuchs teilt mit, dass für die Dachsanierung des Schießstandes in einer Liste 65.000 € und in einer anderen Liste 70.000 € angesetzt worden seien. Zwei verschiedene Ansätze für eine Maßnahme werfe Fragen auf.

Abt.-Leiterin Schumacher antwortet, dass es sich dabei um einen Übertragungsfehler handle.

Bgm Oestmann fügt hinzu, dass es sich bei den übersandten Tabellen nicht um H+H-Tabellen handle, sondern zum besseren Verständnis um detailliertere Listen.

RH Fuchs fragt, ob angedacht werde, dass das Jugendzentrum im Rahmen der Städtebauförderung wegen des Innovationsquartiers einen neuen Standort erhalten solle.

Bgm Oestmann erwidert, dass es den Gedanken gebe, er aber zurzeit absolut noch nicht spruchreif sei.

RH Fuchs stellt heraus, dass es auf der Projektliste nicht nur um Wünsche, sondern auch um unbedingt Erforderliches gehe, wie den Neubau der Turnhalle Schule am Grafel, den Neubau Turnhalle/Aula IGS und die Ausstattung des Bauhofes für den Gesundheitsschutz. Er befürchtet, dass die Turnhalle nach einer Prüfung geschlossen werden könne. Er fragt, ob sichergestellt werden könne, dass die Turnhalle an der Schule am Grafel noch 5 Jahre funktionstüchtig sei. Sollte sie überraschenderweise nicht mehr durch die Prüfung kommen, stehe ein Schulstandort jahrelang ohne Halle da.

Abt.-Leiterin Schumacher erklärt, dass die Turnhalle der Schule am Grafel vor der IGS in Angriff genommen werde. Der Bauhof sei schon lange Thema. Es könnten keine Frauen eingestellt werden, da es keine Erweiterungsmöglichkeiten für beispielsweise einen Umkleideraum für Frauen gäbe.

Bgm Oestmann führt an, dass die Mittelfristige Finanzplanung nur eine „Haltbarkeit“ von einem halben Jahr habe. Dann sei sie schon wieder nicht mehr aktuell. Beispielsweise könne nicht eingeschätzt werden, wann die Harburger Straße von der NLStBV umgesetzt werde. Dort müsse massiv investiert werden. Für den Bauhof werde schon seit längerem nach einem Alternativgelände gesucht. Man wisse nicht, was für die Sanierung des Gaswerks auf die Stadt zukomme. Die Turnhalle der Schule am Grafel stehe jedoch definitiv auf Platz 1 der zu ersetzenden Hallen.

Der Ausschuss für Planung und Hochbau empfiehlt mit der vorgetragenen Änderung – Minderung des Ansatzes 547001 – 431200 um 10.000 € - den Haushalt 2025 – Teilbereich 6 (ohne Produkt Naturschutz) bei 6 Enthaltungen.

TOP 9 Beschluss über die Festlegung von Potenzialflächen im Rahmen der Städtebauförderung VorlNr.
0734/2021-2026

Bgm Oestmann begrüßt zu diesem Punkt Frau Vorwerk von der BIG Städtebau GmbH und Herrn Reesas von der plan-werkStadt. Er erklärt, dass die Thematik zur Erstellung des Rahmenplanes gehöre und bemerkt, dass noch nicht alle betroffenen Eigentümer*innen persönlich angesprochen worden seien. Dies solle aber zeitnah erfolgen. Die Festlegung als Potentialfläche ändere nichts an der Rechtslage.

Herr Reesas stellt ausführlich die möglichen Potentialflächen und vorstellbare Nutzungen dieser anhand einer Präsentation vor, die dem Protokoll als Anlage angehängt ist. Er weist ausdrücklich darauf hin, dass die Festlegung von Flächen als Potentialflächen keinen enteignungsgleichen Charakter habe. Es sei aber die Aufgabe der Stadt, ihre zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten festzulegen.

RH Klingbeil schlägt vor, zu der Potenzialfläche B auch noch den benachbarten unangemeldeten Parkplatz, der auf der angeworfenen Karte noch mit einem Haus bebaut sei, einzubeziehen.

Herr Reesas dankt für den Hinweis, es gehe hier aber nicht um Details, sondern um Prinzipien. Die Kartengrundlage werde nicht ständig aktualisiert.

RH Fuchs weist darauf hin, dass „Potentialflächen“ nur ein Arbeitsbegriff und kein rechtlich definierter Begriff sei und somit keine rechtliche Bindung habe. Er erkundigt sich, warum diese Flächen und keine anderen ausgewählt worden seien.

RH Künzle möchte wissen, welche Auswirkung die Festlegung habe.

Herr Reesas erläutert, dass diese Flächen unter Beobachtung stünden. Wenn sich etwas auf der Bedarfs- oder Angebotsseite entwickle, über das man diskutieren müsse, sei der Potenzialflächenpool automatisch einbezogen. Es handle sich also um einen Vorrat an Flächen, aus dem man sich bei geeigneten Projekten bedienen könne. Er erläutert die einzelnen Flächen, die auch in der Präsentation enthalten sind.

Bgm Oestmann wirft ein, dass zukünftig der private Stellplatzbedarf im öffentlichen Raum mit abgedeckt werden müsse, da nach Wegfall der Stellplatzverordnung bei privaten Baumaßnahmen kein Stellplatznachweis mehr erfolgen müsse. Darum seien Quartiersgaragen angedacht. Er hält die komplette Absenkung des motorisierten Verkehrs zwar für wünschenswert, aber für fast unmöglich.

Hinzugewählter Eichhorn fragt, wo der Jahrmarkt, der auf der Potentialfläche Lohmarkt stattfinden, verbleiben könne.

Herr Reesas antwortet, dass dieser in die Innenstadt, im Bereich der Großen Straße und des Pferdemarktes, gelegt werden könne.

Bgm Oestmann fügt hinzu, dass eine mögliche Umlegung schon im Hintergrund geprüft werde.

RH Behrens ist der Auffassung, dass dies keine Potentialflächen seien, sondern Träumereien, für die keine Finanzmittel vorhanden seien. Außerdem hält er es für eine Unart, die Ei-

gentümer*innen vorher nicht darauf anzusprechen. Auch hält er die Bezeichnung „städtebauliche Katastrophe“ auf einigen Potentialflächen in öffentlicher Sitzung für unangebracht.

Bgm Oestmann merkt an, dass es sich um Visionen handele. Ob diese umgesetzt würden, stehe noch in den Sternen. Die Potentialfläche an der Glockengießerstraße sei das Gesicht der Stadt, die bereits in der VU vor 5 Jahren aufgeführt worden sei. Er weist ausdrücklich darauf hin, dass die Festlegung der Potentialflächen sachlich nichts für die Eigentümer*innen ändere. Alle Grundstücksverkäufe oder Projekte im Sanierungsgebiet, egal ob Potentialfläche oder nicht, bedürfen einer sanierungsrechtlichen Genehmigung.

Herr Reesas informiert, dass es für die Eigentümer*innen der Potentialflächen drei Optionen gäbe; nämlich

1. die Fläche so lassen wie sie ist
2. die Idee konstruktiv aufnehmen und umsetzen oder
3. das Grundstück an einen Investor verkaufen, der die Entwicklungsidee umsetzt.

Vors. Räke erkundigt sich, wie bindend die Festlegung für die Eigentümer*innen sei.

Herr Reesas erläutert, dass es sich um ein informelles Planungsinstrument handele, das für die Verwaltung bindend sei, aber nicht nach außen. Die Bindung geschehe erst durch die Übersetzung in Bebauungsplänen, über die wesentlich intensivere Diskussionen und Bürgerbeteiligungen stattfänden.

RH Fuchs versteht nicht, dass wenn die Ausweisung der Potentialflächen nur ein Arbeitsinstrument sei, das die Ziele der Städteplanung unterfüttere, diese in Rekordgeschwindigkeit beschlossen werden müsse. Er fragt, ob der Beschluss zwingend notwendig sei, um den Beschluss der Vorlage im nichtöffentlichen Teil zu fassen. Falls dies nicht der Fall sein sollte, bittet er um die Veranstaltung eines Workshops dazu.

Herr Reesas weist darauf hin, dass es eine übliche Methodik sei, Flächen zu identifizieren und die Entwicklungsoptionen zu entwerfen. Er sei gebeten worden, heute darüber zu referieren.

Hinzugewählte Dr. Seling-Biehuseu möchte wissen, ob es eines neuen Beschlusses bedürfe, wenn sich im Laufe des Verfahrens andere Potentialflächen ergäben.

Herr Reesas schlägt vor, den Beschluss dahingehend zu formulieren, dass er nicht abschließend sei, wie beispielweise „Flächen mit erkennbarem Umstrukturierungsbedarf“. Diese Umstrukturierung werde sicherlich noch in den nächsten 10 Jahren fortgesetzt.

Der Bgm fügt hinzu, dass Änderungen bis zum Ende des Städtebauförderungsprogramms in den 2040er Jahren möglich seien. Der Beschlussvorschlag sei neutral formuliert.

RH Dr. Rinck teilt mit, dass schon lange darüber gesprochen worden sei. Es sei klar, dass nicht alles umgesetzt werden könne, dennoch halte er es für gut, die Hand auf diese Flächen zu legen, da es sich auch um keinen gravierenden Eingriff handele. Er fühle sich hinreichend informiert.

RF Behr schließt sich der Meinung an. Es seien keine Nachteile zu erwarten. Die Stadt sei seit Jahren dabei, Flächen zu identifizieren. Auch für sie gäbe es kein Informationsdefizit.

Frau Vorwerk macht darauf aufmerksam, dass der Rahmenplan jährlich fortgeschrieben werde. Er werde erstmalig im Frühjahr 2025 fertiggestellt und im Laufe der Zeit könnten Potentialflächen herausgenommen oder aufgenommen werden.

RH Klingbeil teilt zu dem Beitrag von RH Behrens mit, dass es hier um das Gemeinwohl und nicht um Einzelinteressen gehe. Er werde der Vorlage nicht zustimmen, da der Punkt aus

dem nichtöffentlichen Teil jetzt nicht genannt werden dürfe, obwohl er in unmittelbarem Zusammenhang dazu stehe.

RH Künzle teilt mit, dass er nach dem heutigen Vortrag kein Problem damit habe, zuzustimmen. Es bestehe keine Rechtsbindung und die Flächen seien immer wieder änderbar.

Bgm Oestmann weist nochmals darauf hin, dass keine rechtlichen Grundlagen, sondern lediglich eine Sensibilisierungsliste festgelegt werde. Wenn diese Potentialflächen weggegeben würden, seien die Ziele der Städtebauförderung kaum erreichbar.

RH Fuchs fragt noch einmal nach der zwingenden Notwendigkeit der jetzigen Festlegung. Sie sei nur Teil der Rahmenplanung, die noch nicht vollständig fertiggestellt sei. Außerdem seien für einige Flächen keine konkreten Nutzungsmöglichkeiten festgelegt worden. Für den Beschluss des Punktes im nichtöffentlichen Teil sei dieser Beschluss nicht erforderlich.

Der Bgm empfiehlt trotzdem, den Beschluss heute zu fassen, um zu wissen, in welchem Umfeld man sich bewege.

RF Behr versteht nicht, dass RH Fuchs eine Verbindung zwischen den beiden Punkten herstelle, obwohl er gesagt habe, dass sie nicht voneinander abhingen. Dies widerspreche sich.

RH Fuchs wiederholt, dass der Beschluss der Potentialflächen jetzt nicht dringend erforderlich sei. Für die Einzelfläche im nichtöffentlichen Teil könne auch ohne die Festlegung der Flächen ein Beschluss gefasst werden.

RH Behr teilt mit, dass sie dem Gedankengang nicht folgen könne, da die Flächen nicht in Stein gemeißelt seien.

Der Ausschuss für Planung und Hochbau empfiehlt bei 1 Enthaltung und 3 Gegenstimmen folgenden Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Rotenburg (Wümme) beschließt die Festlegung von Potenzialflächen für die weitere Innenentwicklung im Zuge der Städtebauförderung.

TOP 10	Aufstellung einer Gestaltungssatzung für die Innenstadt; Ratsantrag aller Fraktionen vom 18.10.2023	VorlNr. 0394/2021-2026/2
vertagt		

TOP 11	Sachstandsbericht Städtebauförderung	VorlNr.

Frau Vorwerk erläutert ausführlich ihre Präsentation, die dem Protokoll beigelegt ist.

RH Fuchs fragt nach den Erstkontakten.

Frau Vorwerk sagt zu, die Zahl nachzuliefern. Die Notare würden auch sanierungsrechtliche Genehmigungen zu Grundbuchangelegenheiten bei der Stadt beantragen. Einige Käufer würden auch Beratungsgespräche wahrnehmen.

Antwort im Protokoll:

Es hat für beide Gebiete im Jahr 2024 insgesamt 39 Bearbeitungskontakte und 34 weitere Kontakte, die in der Regel telefonisch ablaufen, gegeben.

VfA Gerla informiert, dass im Jahr 2024 76 sanierungsrechtliche Genehmigungen das Grundbuch betreffend erteilt worden seien. Dies seien überwiegend Kaufverträge, aber auch Grundschuldbestellungen, Übertragungen, Wohnrechte, Einbringungen usw..

TOP 12 Mitteilungen der Verwaltung und Anfragen der Ausschuss- VorlNr.
mitglieder

TOP 12.1 Hochschule 21 VorlNr.

Abt.-Leiterin Schumacher berichtet, dass die Hochschule 21 Entwürfe für den Neuen Markt erarbeitet habe, die der Politik am 08.04.2024 vorgestellt würden. Dazu werde es für 4 Wochen eine Ausstellung im Rathaus für die Öffentlichkeit mit einer Bürgerbeteiligung geben.

TOP 12.2 W-Lan im Rathaus VorlNr.

RH Fuchs gibt bekannt, dass das W-LAN in den letzten Monaten in den Sitzungsräumen immer wieder ausfalle.

RH Behr schließt sich an. Sie habe bereits mit der IT-Abteilung gesprochen. Es sei zugesagt worden, sich darum zu kümmern.

Bgm Oestmann sagt Abhilfe zu.

Vors. Räge schließt den öffentlichen Teil der Sitzung um 21:15 Uhr.

gez. Vorsitzende/r

gez. Bürgermeister

gez. Protokollführer/in

Die Vorlagen sind Bestandteil der Niederschrift.