

GEMEINDE SITTENSEN  
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

## PROTOKOLL

über die 10. Sitzung des Ausschusses für Planung, Umwelt, Bau und Verkehr  
am Donnerstag, den 11.05.2023  
im Tagungsraum der Samtgemeinde Sittensen, Am Markt 9 in Sittensen

### **Anwesend:**

#### Vorsitzende/r

Herr Alfred Flacke

#### Mitglieder

Herr Diedrich Höyns

Herr Klaus Huhn

Herr Thomas Miesner

Herr Marco Nack

Herr Hans-Jürgen Sausmikat

Herr Jörg Schuschke

#### Gäste

Herr Ingo Hillert

Herr Arne Hinniger

#### Beratende Mitglieder

Herr Joachim Klindworth, Seniorenbeirat

#### zur Beratung hinzugezogen

Herr Egbert Haneke, VfL Sittensen

Frau Kelly Welschof, VfL Sittensen

Frau Lorenz, BauBeCon Sanierungsträger

Frau Schnakenberg, Sweco GmbH

Herr Stefan Röhr-Krämer, WRS Architekten & Stadtplaner

#### stellv. Gemeindedirektor

Herr Jörg Schmidtchen

#### Gemeindedirektor

Herr Jörn Keller

#### von der Verwaltung

Frau Katharina Freimuth, FB 4

Herr Dietmar Keller, Bauhofleiter

#### Protokollführer

Frau Bettina Müller

### **Abwesend:**

#### Mitglieder

Herr Uwe Carstens

### Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der Sitzung und Begrüßung der Anwesenden
- 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit
- 3 Feststellung der Tagesordnung
- 4 Genehmigung des Protokolls über die öffentliche Sitzung vom 16.02.2023
- 5 Mitteilungen der Verwaltung
- 6 Billigung der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen und Beschluss des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für den Ortskern Sittensen Si/076/2023
- 7 Vorstellung Ergebnisse der städtebaulichen Studie für das Gewerbegebiet südlich der Lindenstraße
- 8 Vorstellung der Ideen des VfL Sittensen
- 9 Antrag Bündnis90/DIE GRÜNEN/WFB/FDP: Entwurf einer Verkaufsrechtssatzung Si/038/2022
- 10 Antrag Bündnis90/DIE GRÜNEN/WFB/FDP: Erarbeitung einer Richtlinie/Satzung für den Verkauf von Baugrundstücken Si/039/2022
- 11 Fragen und Anregungen

#### zu 1 Eröffnung der Sitzung und Begrüßung der Anwesenden

Der Vorsitzende, Herr Flacke, eröffnet um 18.30 Uhr die Sitzung und begrüßt die Anwesenden.

#### zu 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit

Die ordnungsgemäße Ladung und die Beschlussfähigkeit werden vom Vorsitzenden festgestellt.

#### zu 3 Feststellung der Tagesordnung

Herr Sausmikat möchte einen Antrag zum städtebaulichen Entwicklungskonzept formulieren. Es wird vereinbart, dass dieser unter TOP 6 gestellt wird.

Der Vorsitzende stellt die Tagesordnung fest.

#### zu 4 Genehmigung des Protokolls über die öffentliche Sitzung vom 16.02.2023

Gegen Form und Inhalt des Protokolls über die öffentliche Sitzung vom 16.02.2023 werden keine Einwände erhoben. Das Protokoll wird bei einer Enthaltung genehmigt.

#### zu 5 Mitteilungen der Verwaltung

##### ***Anfrage der Ratsgruppe B90/Die Grünen/WFB/FDP vom 26.04.2023***

Die Nachfrage zu den Baumfällungen beantwortet Gemeindedirektor Keller wie folgt:

- *Eckerworth*

Nachpflanzungen erfolgen entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan auf den Ausgleichsflächen im Bereich des Regenrückhaltebeckens am Kampweg

- *Bahnhofstraße gegenüber der Sparkasse und auf dem ehemaligen Volksbankgrundstück*  
Im März/April hat der Bauhof insgesamt 43 Bäume gepflanzt. Herr Keller verliert die Auflistung der eingesetzten Bäume und gibt die Standorte an. Es wurden zahlreiche Bäume mit hoher Qualität gepflanzt. Weiterhin wurden 28 Apfelbäume gesetzt.
- *Ausgleichspflanzung Zum Fahnenholz*  
Diese sind entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan in der nächsten Pflanzperiode nach Beendigung der Erschließungsmaßnahmen (voraussichtlich Herbst 2023) vorzunehmen.
- *Führenkamp*  
Der Landkreis hat sich in einer Stellungnahme vom 12.04.2023 zu den Baumfällungen geäußert. Gemeindedirektor Keller zitiert aus dem Inhalt und äußert sein Befremden, dass der Landkreis sich aus den Informationen der Presse bedient und nicht das Gespräch mit der Gemeinde Sittensen gesucht hat. Herr Höyns berichtet von seinem anschließenden Gespräch mit Herrn Kundler vom Naturschutzamt des Landkreises. Man hat sich u.a. über den Umfang der Ersatzpflanzungen unterhalten. Herr Höyns betont, dass 28 Bäume von der Gemeinde abgeholt worden sind und nicht 38 wie bereits mehrfach kommuniziert. Pro Baum sind zwei Neuanpflanzungen vorzunehmen (mithin 56). Die Standorte für die Ersatzbäume sind festzulegen. Hierzu sowie zu dem Thema Heckenanpflanzungen wird Herr Höyns das Gespräch mit dem BUND/Manfred Radtke suchen. In Abstimmung mit dem Landkreis ist dann ein Konzept zu erarbeiten. Die Umsetzung soll im Herbst erfolgen. Vom Projekt „Baum des Jahres“ sollte nach Ansicht des Bürgermeisters Abstand genommen werden, da der Anteil der ortsüblichen Bäume zu gering ist.  
Auf Nachfrage von Herrn Hillert zur Anzahl der entfernten Bäume erklärt Herr Höyns, dass auch der Landkreis die Anzahl der gefälltten Bäume auf 28 festgesetzt hat. Die öffentlich kommunizierte Zahl 38 beinhaltet u.a. Sträucher und Bestand, der nicht der von der Gemeinde veranlassten Fällung zuzuordnen ist. Herr Höyns verweist auf die bereits erfolgten sowie die zusätzlichen Anpflanzungen, welche die Auflagen mehr als erfüllen.

zu 6            Billigung der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen und Beschluss des intergrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für den Ortskern Sittensen  
Vorlage: Si/076/2023

Frau Freimuth verweist auf die Drucksache. In dem folgenden Vortrag wird der Schwerpunkt auf die angestrebten Maßnahmen und die zu erwartenden Kosten gelegt, wobei nicht zu sehr ins Detail eingegangen werden soll. Es ist abzustimmen, ob die Gebietsabgrenzung richtig priorisiert ist und die Kosten akzeptabel sind. Die vorgeschlagenen Kosten sind begründet.

Frau Lorenz und Frau Schnakenberg (Sweco GmbH bzw. BauBeCon Sanierungsträger GmbH) erläutern sodann das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchung und das städtebauliche Entwicklungskonzept. Einleitend wird auf die bereits stattgefundenen Veranstaltungen eingegangen. Ergebnisse und Sanierungsziele sind im vorliegenden Bericht dargestellt. Das Maßnahmenkonzept umfasst die sanierungsvorbereitenden Maßnahmen, die Ordnungs- und Baumaßnahmen, welche unter Nennung der Kostennoten (pauschale Schätzwerte) vorgestellt werden. Fragen der Anwesenden werden beantwortet.

*Maßnahme 1.1 Städtebaulich-freiraumplanerische Wettbewerb historischer Ortskern mit Marktplatz (Realisierungswettbewerb mit Ideenteil Gestaltungsmotiv)*

Die Abschirmung Bahnhofstraße ist aus einer Idee des Workshops entstanden und dient der Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Lärmreduzierung.

*Maßnahme 1.2 Städtebaulich-freiraumplanerischer Rahmenplan Ortskern inkl. Verkehrskonzept*

Es sollen Gestaltungsmotive zur Erkennung des Ortskerns entwickelt werden. Frau Freimuth betont, dass keine Veränderung der Ortseingangsbeschilderung o.ä. gemeint und dies Bestandteil der Rahmenplanung ist.

#### *Maßnahme 1.9 Verfügungsfonds*

Frau Freimuth erklärt, dass Privatleute Mittel aus dem Verfügungsfonds für die Umsetzung eigener Ideen einwerben können. Die Förderfähigkeit wird vom Sanierungsausschuss festgestellt. Die Mittel können z.B. für Festivitäten, Begrünungsmaßnahmen etc. genutzt werden, welche dem Ziel des Sanierungsgutachtens dienen.

#### *Maßnahme 2.4 Umgestaltung und Erneuerung des historischen Ortskerns/Marktplatz*

Für investive Maßnahmen ist ein Betrag von 1 Mio. € vorgesehen. Dieser Betrag wurde entsprechend der Fläche ermittelt.

#### *Maßnahme 2.7 Schaffung eines Mobility Hubs*

Der Bereich Hamburger Straße wurde in das ISEK eingebunden, um für die angedachte Reaktivierung der Bahnstrecke einen benötigten Bahnhof einrichten zu können.

#### *Maßnahme 3.4 Modernisierung und Instandsetzung des Sittenser Waldbades*

Das Konzept enthält eine Fördersumme von 3 Mio. €. Eine Förderung ist grundsätzlich möglich, wenn der Sport- und Förderauftrag der Einrichtung nachgewiesen werden kann. Das Bad ist eine Gemeinschaftseinrichtung, wodurch volle Förderfähigkeit besteht. Die Mittel der Städtebauförderung sind grundsätzlich nachrangig einzusetzen.

#### *Maßnahme 3.7 Modernisierung und Instandsetzung von privaten Gebäuden*

Hier ist ein Kostenrahmen von 300.000 € vorgesehen. Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf an privaten Gebäuden kann mit einer Höchstsumme von 30.000 € gefördert werden. Andere Förderungen sind vorrangig zu verwenden. Die Beratung erfolgt über den Sanierungsträger.

Für den Antrag auf Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm ist eine Kosten- und Finanzierungsübersicht beizufügen. Innerhalb des bewilligten Gesamtkostenrahmens können jährlich Mittel abgerufen werden. Die angegebenen Kostenschätzungen sind sehr oberflächlich, da keine genauen Planungen vorliegen. Verschiebungen innerhalb des Programms sind möglich. Die Verwendung der Fördermittel ist auf einen Zeitraum von max. 15 Jahren begrenzt.

Sanierungsziele sollen möglichst umgesetzt werden. Maßnahmen können jedoch auch zurückgezogen werden, eine Pflicht zur Umsetzung besteht nicht. Der Rat entscheidet, welche Maßnahmen priorisiert und durchgeführt werden. Die Mittel der Städtebauförderung sind gegenüber anderen Fördermitteln nachrangig einzusetzen. Eine Kombination mit anderen Fördertöpfen ist möglich. Bei der Auswahl der Maßnahmen ist die Wertigkeit zu betrachten. Erfüllte Sanierungsziele sind nachzuweisen (Zweckbindung der Mittel). Der Sanierungsträger steuert die Umsetzung.

Mit dem Beschluss über das ISEK/VU wird die Bereitstellung eines gemeindlichen Anteils beschlossen. Der angegebene Anteil kann verändert werden.

Der ermittelte Aufwand beträgt rd. 15,9 Mio. €. Abzüglich der Erlöse aus Veräußerung von Grundstücken und Ausgleichsbeträge verbleibt ein nicht gedeckter Kostenansatz von rd. 15,5 Mio. €. Aufgrund der Drittelregelung (1/3 Anteil Bund, 1/3 Anteil Land, 1/3 Anteil Kommune) verbleibt für die Gemeinde Sittensen ein Anteil von 5.164.539 €.

Herr Sausmikat geht auf den Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes (Punkt 7 des Berichts) ein. Zur Verbesserung der Fußgänger- und Fahrradwege regt er an, die Brücken Weberstieg und Wanderweg/Tilsiter Straße aufzunehmen, um diese Verbindungen zu sichern. Diese liegen bisher außerhalb des Sanierungsgebietes. Frau Freimuth erklärt, dass der Umriss des Untersuchungsgebietes aus dem ILEK Region Börde-Oste-Wörpe übernommen wurde. Die Förderfähigkeit dieses Bereiches wurde bereits vom Amt für regionale Landesentwicklung (ArL) bestätigt bzw. in Aussicht gestellt. Das Hinzufügen von Bereichen außerhalb des Siedlungsgebietes gestaltet sich schwierig. Frau Freimuth erinnert, dass das Sanierungsgebiet bereits festgelegt ist. Sie gibt weiter zu bedenken, die Größe

des Sanierungsgebietes nicht zu groß zu bemessen, da die aufgezeigten Maßnahmen in den nächsten 10 bis 15 Jahren umzusetzen sind. Sie verweist weiter auf den § 142 BauGB, welcher den Rahmen vorgibt. Die Sanierungssatzung wird im Amtsblatt für den Landkreis Rotenburg bekannt gemacht. Eine willkürliche Änderung des Sanierungsgebietes ist nicht möglich. Hierfür wäre ein neuer Einleitungsbeschluss erforderlich.

Herr Höyns verweist auf die festgelegten Grenzen, was nicht bedeutet, dass die außerhalb liegenden Bereiche nicht beachtet werden. Es ist ohnehin zu prüfen, welche Maßnahmen im Rahmen des Förderprogramms ausgeführt werden können. Prioritäten sind festzulegen. Hierzu gehört auch das Freibad, welches mit einer Kostenschätzung von 3 Mio. € berücksichtigt ist. Grundsätzlich sollen die Maßnahmen positive Auswirkungen für die Allgemeinheit bringen. Herr Huhn merkt an, dass auch die Brücke am Freibad nicht enthalten ist. Nach Auffassung von Herrn Sausmikat sollte der Beschluss über den Bericht zurückgestellt werden, um das Gebiet neu zu betrachten. Frau Freimuth regt stattdessen an, andere Förderprogramme zu prüfen.

Zur Beantragung der Programmaufnahme muss die förmliche Festlegung des Gebietes in einer Sanierungssatzung erfolgen. Es ist zu bestimmen, welche Verfahrensart zur Anwendung kommen soll (§ 142 BauGB, Punkt 8 des Berichts). Für die Grundstücke im Sanierungsgebiet ist ein Eintrag (Sanierungsvermerk) im Grundbuch einzutragen. Einen verpflichtenden Charakter hat dieser nicht. Die Gemeinde hat ein grundsätzliches Vorkaufsrecht.

Der Antrag ist spätestens zum 01.06.2023 zu stellen. Voraussichtlich im Herbst 2023 wird eine Bereinigung des Sanierungsgebietes stattfinden, woraufhin im Frühjahr 2024 die Mitteilung bezüglich der Programmaufnahme zu erwarten ist. Der Bescheid hierüber ist abzuwarten. Es folgt die Beauftragung des Sanierungsträgers sowie die Veranlassung der vorbereitenden Maßnahmen. Ab 2026 kann wahrscheinlich mit der Umsetzung der ersten Maßnahmen begonnen werden. Die Fördermittel stehen nach Aufnahme in das Programm 15 Jahre zur Verfügung. Die Erfüllung der Sanierungsziele ist nachzuweisen. Es besteht keine Verpflichtung, alle Maßnahmen umzusetzen.

Der Vorsitzende merkt an, dass zu einigen Projekten bereits Vorplanungen existieren. Es ist erfreulich, dass nun mit Gewährung der Fördermittel eine Umsetzung möglich ist.

Herr Hinniger hinterfragt die genannten Ausgleichszahlungen durch Wertsteigerung. Frau Freimuth erläutert, dass nach Aufnahme in das Förderprogramm ein Gutachterausschuss die Wertsteigerung unter Zugrundelegung des Bodenrichtwertes ermittelt. Erfahrungsgemäß liegt diese bei max. 5 € pro m<sup>2</sup>, eher weniger. Sie fügt hinzu, dass eine Straßenausbaubeitragssatzung für den Bereich des Sanierungsgebietes nicht greift. Für Schadensbehebungen etc. ist grundsätzlich die Kommune zuständig. Die Gestaltung der Flächen, auch der Verkehrsflächen, ist abzustimmen.

Herr Sausmikat wertet die aufgeführten Projekte als zum Teil sehr ambitioniert. Im Hinblick auf den angegebenen Rückbau der Parkmöglichkeiten fehlt ihm die Verbindung zum Einzelhandelskonzept der Gemeinde Sittensen. Zur Belebung der Bahnhofstraße und Sicherung des Einzelhandels sowie Aufwertung des Bereiches um den Marktplatz zum Anziehungspunkt werden die Parkplätze benötigt.

Nach Auffassung von Herrn Miesner liegt mit dem Untersuchungsbericht ein schlüssiges Konzept vor. Trotz des Eigenanteils der Gemeinde Sittensen von rd. 5 Mio. € sieht er als Finanzausschussvorsitzender große Chancen für die Gemeinde Sittensen. Die Förderungen bringen allen Beteiligten viele Vorteile.

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Bericht über das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) sowie das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) (Anlage 1) für den Ortskern von Sittensen werden in der vorgelegten Fassung gebilligt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja:	6
Nein:	-/-
Enthaltung:	1

**Beschlussvorschlag:**

2. Die Verwaltung wird beauftragt die Antragstellung auf Aufnahme in die Städtebauförderung zum 01.06.2023 für das Programmjahr 2024 vorzubereiten.
3. Die Gemeinde Sittensen erklärt die Bereitschaft, den durch Einnahmen und durch Städtebauförderungsmittel des Landes und des Bundes nicht gedeckten Teil der Ausgaben für die Finanzierung einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme aufzubringen. Die sich ergebenden finanziellen kommunalen Eigenmittel werden über die kommenden Haushaltsjahre bereitgestellt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja:	7
Nein:	-/-
Enthaltung:	-/-

zu 7      Vorstellung Ergebnisse der städtebaulichen Studie für das Gewerbegebiet südlich der Lindenstraße

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Südlich Lindenstraße“ wurde in 2022 der Auftrag zur Erarbeitung eines Flächenkonzepts an das Büro WRS Architekten & Stadtplaner GmbH erteilt. Auf der Grundlage des Vorentwurfes zum Bebauungsplan der PGN GmbH wurden Vorschläge für eine geänderte Grundstruktur erarbeitet. Herr Röhr-Kramer stellt diese vor. Die Aufteilung in Gewerbe- und Wohngebiet wurde beibehalten. Eine kleinteilige Gliederung wird mittels Grünstreifen als Abgrenzung der baulichen Nutzungen erreicht. Für die verkehrliche Erschließung des Gewerbegebietes wird die Einrichtung eines Kreisverkehrsplatzes im Bereich der Zufahrt zum Gewerbegebiet Westerböhlen vorgeschlagen. Die technische Umsetzung ist nach Auffassung von Herrn Röhr-Kramer möglich, eine Abstimmung mit der Straßenbaubehörde ist erforderlich.

Der Grünstreifen wird in einer Breite von 30 m angelegt und der Versickerung des anfallenden Regenwassers dienen. Ob dieser als Lärmschutz ausreichen wird, ist der in Arbeit befindlichen lärmtechnischen Untersuchung zu entnehmen. Da zunächst nur ca. 60 % der Gesamtfläche zur Verfügung stehen, wird das Gebiet in zwei Bauabschnitte gegliedert.

Bei der Ausgestaltung des Konzeptplans orientiert sich der Planer an dem Beispiel des Bremer Industrieparks. Hier wurden die Flächen aufgeweitet und mit Grünflächen unterbrochen. Dies wird im Konzeptplan für das Gebiet „Südlich Lindenstraße“ dargestellt. Für verschiedenartige Unternehmen sind breit gefächerte Parzellengrößen vorgesehen. Die Flächen werden durch Grünstreifen gegliedert. Weiterhin sind fußläufige Anbindungen zwischen dem Wohnbereich und der Lindenstraße berücksichtigt. Ziel ist die Einsparung versiegelter Flächen. Für den Bereich des Wohngebietes wird eine kompakte Gestaltung vorgeschlagen. Herr Röhr-Kramer beschreibt einen Typologie-Mix aus Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern, welche dem Trend des Wohnungsmarktes entsprechen und auch eine sinnvolle Ergänzung des Wohnungsangebotes auf dem Land bedeuten.

Herr Huhn spricht sich für eine flexible Gestaltung der Grundstücke im Gewerbegebiet aus, um auch größere Flächen anbieten zu können. Frau Freimuth befürwortet den Gedanken, im Gewerbegebiet Aufenthaltsqualität zu schaffen. Die Anpflanzungen würden von der Gemeinde vorgenommen werden

und sind später von den Grundstückseigentümern zu pflegen. So würde man eine Verbindung zur vorhandenen Bebauung erhalten. Die Maßgaben sind im Bebauungsplan zu regeln.

Zu den Grundstücksgrößen erklärt Herr Röhr-Kramer, dass diese in etwa den Flächen im gegenüberliegenden Gebiet Westerböhmen entsprechen. Die Aufteilung ist völlig frei und kann bei entsprechender Nachfrage variiert werden. Trotzdem empfiehlt er, zunächst eine Planung auf die Flächen zu legen. Bei der Grundstückseinteilung ist auch die Wirtschaftlichkeit zu betrachten. Mit der Umsetzung des Konzeptplans würde man eine Überleitung zu den vorhandenen Flächen schaffen.

Herr Höyns merkt an, dass dieses Baukonzept als Studie in Auftrag gegeben worden ist und keine Festlegung für die tatsächliche Ausgestaltung bedeutet.

Herr Röhr-Kramer regt an, einen Teil des Ausgleichs auf den Grundstücken festzusetzen (z.B. 80 % Versiegelung, 20 % Begrünung), damit die Gestaltung der Grünflächen nicht vernachlässigt wird.

Der Vorsitzende fragt nach dem weiteren Vorgehen. Mit Verweis auf das andauernde Verfahren sollte der Satzungsbeschluss nach Auffassung von Frau Freimuth vorangetrieben werden. Die PGN GmbH könnte das Bauleitplanverfahren auf Grundlage dieses Konzeptes aufbauen. Änderungswünsche sollten kurzfristig geäußert werden. Weiterhin ist die Abstimmung mit der Straßenbaubehörde erforderlich. Nach Einleitung weiterer Schritte könnte die nächste Vorlage nach den Sommerferien erwartet werden.

Der Bebauungsplan wird die Gesamtfläche des Gebietes (ca. 18 ha) beinhalten. Herr Höyns erklärt, dass im ersten Bauabschnitt rd. 7,5 ha zur Verfügung stehen; die Restfläche wird weiterhin landwirtschaftlich genutzt und als Erweiterungsoption bewertet. Ebenso sollte die Versetzung des Ortseingangsschildes in Richtung Groß Meckelsen geprüft werden.

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Gemeinde Sittensen beschließt, das vorgestellte Baukonzept als Grundlage für die weitere Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Südlich Lindenstraße“ zu verwenden.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja:	7
Nein:	-/-
Enthaltung:	-/-

#### zu 8      Vorstellung der Ideen des VfL Sittensen

Frau Welschhof, Vereinsmanagerin des VfL Sittensen, erläutert zunächst die aktuelle Situation und stellt die Variantenvorschläge des VfL zur Um-/Neugestaltung des VfL-Treffs am Sportplatz vor. Der sog. „VfL-Treff“ ist stark sanierungsbedürftig. Das Gebäude ist nicht barrierefrei, das Platzangebot für Mannschaften, Schiedsrichter etc. sowie die Sanitäranlagen decken den Bedarf der Sportanlage nicht ab. Frau Welschhof stellt sodann drei Lösungsvarianten vor.

Variante 1 beinhaltet die Sanierung des Bestands. Ob diese in Anbetracht der Gebäudesubstanz wirtschaftlich wäre, wird in Frage gestellt. Zudem kann die Barrierefreiheit nicht umgesetzt werden. Die Schaffung ausreichender Sanitärräume etc. ist nicht möglich. Lt. Frau Welschhof ist mit Gesamtkosten von mind. 400.000 € zu rechnen.

Variante 2 sieht einen Neubau an selber Stelle vor. Die zur Verfügung stehende Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde Sittensen und ist ausreichend groß, sodass ein bedarfsgerechter Baukörper entstehen könnte. Die Baukosten werden von Frau Welschhof mit ca. 800.000 € angegeben. Nachteilig ist die Erforderlichkeit einer kostenintensiven mobilen Lösung während der Bauphase. Weiterhin würde der Schulhof der KGS an Fläche verlieren.

Mit Variante 3 wird ein Neubau auf der angrenzenden Fläche Flurstück 22/66 vorgestellt. Die Fläche befindet sich aktuell in Privateigentum; ein nutzungsbezogener Verkauf ist nach Angabe von Frau Welschhof zugesichert. Lage und Größe der Fläche ermöglichen einen bedarfsgerechten Neubau, jedoch existiert für diese Fläche kein Baurecht.

Der Vorsitzende erkundigt sich nach einer Kostenschätzung für die Variante 3. Herr Haneke geht nicht von einer maßgeblichen Kostenbeteiligung der Gemeinde Sittensen an diesem Vorhaben aus. Eventuell ist die Bereitstellung der Fläche möglich. Ein Konzept ist zu erarbeiten. Herr Haneke beschreibt den entstehenden Mehrwert für die Bevölkerung. Ein stufenweiser Ausbau ist möglich. Für die Gespräche mit Fördermittelgebern, Projektträgern etc. ist dem VfL eine Planungssicherheit zu geben. Die vorgeschlagene Fläche liegt zentral in der Sportanlage, hat eine Größe von ca. 3.000 m<sup>2</sup> und wäre lt. Herrn Haneke flexibel nutzbar. Eine Mitnutzung durch die Schule, insbesondere während der anstehenden Sanierung der Umkleiden und Sanitärräume der Schulsporthalle, wäre denkbar.

Der Bedarf wurde von den VfL-Vertretern deutlich dargestellt. Gemeindedirektor Keller fragt nach einer Kostennote, welche nach seiner Einschätzung deutlich im Millionenbereich liegen wird. Herr Haneke gibt an, dass man sich in der Abstimmung befindet. Hier sind viele Faktoren zu beachten.

Nach Auffassung von Herr Höyns sind die Abläufe zu klären. Zunächst ist die Verfügbarkeit des Grundstücks zu sichern. Eine finanzielle Beteiligung der Gemeinde Sittensen schließt der Bürgermeister aus. Herr Haneke informiert über Gespräche mit dem Grundstückseigentümer, welcher die Bereitstellung der Fläche signalisiert hat. Grundlage für die Einleitung weiterer Schritte ist die Herstellung des Baurechts durch die Gemeinde.

Die Präsentation wird von Herrn Höyns als Ideenvorstellung aufgenommen. Vor einer Entscheidung durch die Gemeinde Sittensen bezüglich einer Beteiligung/Baurechtsschaffung wären grundsätzliche Voraussetzungen zu erfüllen (u.a. Vorvertrag Grunderwerb, Finanzierungskonzept, zukünftiger Betrieb/Unterhaltung der Anlage).

Der Vorsitzende schließt diesen Tagesordnungspunkt. Weitere Abstimmungen sind erforderlich.

zu 9 Antrag Bündnis90/DIE GRÜNEN/WFB/FDP: Entwurf einer Vorkaufsrechtssatzung  
Vorlage: Si/038/2022

Herr Sausmikat erläutert, dass das allgemeine Vorkaufsrecht im Baugesetzbuch geregelt ist. Die Ratsgruppe spricht sich für die Ausschöpfung des besonderen Vorkaufsrechts nach § 25 BauGB aus. Hiernach kann die Gemeinde nichtöffentliche Flächen erwerben, welche in Gebieten liegen, für die die Gemeinde städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht. In dieser Möglichkeit sieht Herr Sausmikat einen großen Vorteil. Herr Sausmikat stellt mit Bedauern fest, dass kein Satzungsentwurf vorliegt.

Frau Freimuth führt aus, dass sich § 24 BauGB auf das gemeindliche Vorkaufsrecht für Grundstücke im Gebiet eines Bebauungsplanes oder einen im Aufstellungsverfahren befindlichen Flächennutzungsplan bezieht. Mit der Ausschöpfung des § 25 BauGB liegen bisher keine Erfahrungen vor. Sie merkt an, dass Grundstückseigentümer mit der Inanspruchnahme nicht positiv umgehen werden. Frau Freimuth favorisiert weitere Lösungsansätze des § 24 BauGB (z.B. über den Bebauungsplan).

Herr Sausmikat sieht eine besondere Vorkaufsrechtssatzung als Instrument, welches der Gemeinde neue Möglichkeiten öffnen kann. Frau Freimuth bestätigt dies als Instrument für bestimmte Planungsabsichten. Jedoch sieht sie ohne die Existenz einer städtebaulichen Idee keinen Nutzen für die Gemeinde Sittensen. Sie weist darauf hin, dass § 25 BauGB eine Idee (Dokumentation, Rahmenplan) voraussetzt. Herr Sausmikat verweist auf bestehende Kommentierungen und Urteile.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Vorsitzende bittet um Bereitstellung von Informationen an die Fraktionen zur weiteren Beratung.

zu 10      Antrag Bündnis90/DIE GRÜNEN/WFB/FDP: Erarbeitung einer Richtlinie/Satzung für den Verkauf von Baugrundstücken      Vorlage: Si/039/2022

Herr Sausmikat erläutert den Antrag. Es liegt die Idee zugrunde, Bürger\*innen der Gemeinde Sittensen beim Verkauf von Grundstücken zu bevorzugen bzw. die Vergabe von Grundstücken transparent zu gestalten. Es wird die Erarbeitung einer Checkliste vorgeschlagen, welche auch auf der Sittenser Homepage zugänglich sein sollte.

Bürgermeister Höyns verweist auf die Ratssitzung vom 23.06.2022, in welcher der Rat eine Ablehnung ausgesprochen hat. Herr Höyns sieht eine formelle Regelung kritisch. Eine grundsätzliche Festlegung der Kriterien würde die Grundstücksvergaben eventuell hemmen. Herr Hillert erinnert, dass der Rat den Auftrag an den Fachausschuss gegeben hat, eine Checkliste zu erarbeiten. Dies ist bisher nicht erfolgt. Der Vorsitzende regt an, die Fraktionen mögen zur nächsten Ausschusssitzung Vorschläge erarbeiten.

zu 11      Fragen und Anregungen

Herr Huhn moniert die Verkehrsverhältnisse auf der L130 (Sittensen-Ramshausen). Seit 2022 sind die schadhafte Bereiche im Seitenraum markiert, zu einer Sanierung ist es bisher nicht gekommen. Stattdessen wurden Geschwindigkeitsbegrenzungen bis zu 30 km/h festgesetzt. Er bezeichnet dies als Zumutung für die Verkehrsteilnehmer. Herr Höyns verweist auf die letzte Verkehrsschau, in welcher die Vertreter der Straßenbaubehörde die Maßnahmen mit den fehlenden Mitteln für eine Sanierung begründet haben.

Herr Hillert erkundigt sich nach der Bearbeitung des Antrages vom Seniorenbeirat auf Einrichtung einer E-Bike-Ladestation. Frau Freimuth informiert, dass man diesen im ISEK platzieren möchte. Eine geeignete Position wird eingefügt.

Der Vorsitzende schließt die öffentliche Sitzung um 20.55 Uhr.

gez. Flacke  
Vorsitzender

gez. Keller  
Gemeindedirektor

gez. Müller  
Protokollführerin