



# Rotenburg **Wümme**

## Rahmenplan **Auf dem Loh**



# Impressum

## Im Auftrag



Stadt Rotenburg (Wümme)  
Große Str. 1  
27356 Rotenburg (Wümme)  
Telefon: 04261 710  
Email: [stadt@rotenburg-wuemme.de](mailto:stadt@rotenburg-wuemme.de)  
[www.rotenburg-wuemme.de](http://www.rotenburg-wuemme.de)

## Ansprechpartnerinnen und Bearbeitung

Team Städtebauförderung  
[stadtplanung@rotenburg-wuemme.de](mailto:stadtplanung@rotenburg-wuemme.de)  
04261 710

## Auftragnehmer



plan-werkStadt – Reesas/Wohltmann GbR  
Am Wall 142  
28195 Bremen  
0421 506248  
[team@plan-werkstadt.de](mailto:team@plan-werkstadt.de)  
[www.plan-werkstadt.de](http://www.plan-werkstadt.de)

Bearbeitung:  
Dr. Gerd Reesas, Tilman Werum



AC Planergruppe GmbH  
Burg 7a  
25524 Itzehoe  
04821 682 80  
[post@ac-planergruppe.de](mailto:post@ac-planergruppe.de)  
[www.ac-planergruppe.de](http://www.ac-planergruppe.de)

Bearbeitung:  
Jorid Westphal, Stefan Escosura

**Stand der Beschlussfassung: \_\_.\_\_.2025**

# Inhalt

1	Einleitung.....	4
	1.1 Anlass für die Rahmenplanung.....	4
	1.2 Aufgabe des Rahmenplans.....	5
2	Äußere Bedingungen für die Rahmenplanung.....	7
	2.1 Geltungsbereich des Rahmenplans.....	7
	2.2 Planerische Rahmenbedingungen.....	8
	2.2.1 Flächennutzungsplan.....	8
	2.2.2 Bebauungspläne.....	9
	2.3 Regionales Raumordnungsprogramm.....	10
	2.4 Eigentumsverhältnisse.....	11
	2.5 Aktuelle Entwicklungen.....	12
	2.5.1 Fidi-Boon-Wech.....	12
3	Sanierungsziele und Entwicklungsstrategie für das Wohngebiet „Auf dem Loh“.....	14
	3.1 Allgemeine Sanierungsziele.....	14
	3.2 Entwicklungsstrategie.....	14
	3.2.1 Stärkung der Wohnfunktion des Quartiers.....	15
	3.2.2 Stärkung des sozialen Miteinanders.....	16
	3.2.3 Entwicklung der Potenzialfläche „Lohmarkt“.....	16
	3.2.4 Mobilität effizient und verträglich gestalten.....	17
	3.2.5 Klimafolgenanpassung als Strategie zur Wohnwertverbesserung.....	17
4	Allgemeine Maßnahmen im Sanierungsgebiet.....	19
	4.1 Sanierung und Modernisierung von Gebäuden.....	19
	4.2 Energetische Sanierung.....	19
	4.3 Unterstützung von Baukultur und Stadtgestalt.....	21
	4.4 Gebietsmanagement und Verfügungsfonds.....	21
5	Räumliche Maßnahmen.....	23
6	Weitere Maßnahmen.....	65
7	Kosten- und Finanzierungsübersicht.....	69
8	Stellungnahmen der TÖBs und Abwägungsempfehlungen.....	71

# 1 Einleitung

## 1.1 Anlass für die Rahmenplanung

Die Stadt Rotenburg (Wümme) hat in den Jahren 2018/19 ein fördergebietsbezogenes ISEK (Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept) und Vorbereitende Untersuchungen (VU) für zwei Gebiete erarbeiten lassen:

- Innenstadt und Niederungen
- Wohngebiet „Auf dem Loh“

Auslöser für die VU war ursprünglich die Tatsache, dass die Innenstadt – wie viele vergleichbare Innenstädte in Niedersachsen auch – zunehmend strukturelle Probleme aufwies, denen mit den Instrumenten der Städtebauförderung entgegengewirkt werden sollte. Bei den Vorüberlegungen zur Abgrenzung des Untersuchungsgebiets wurde deutlich, dass neben der Innenstadt mit den angrenzenden Niederungen auch das benachbarte Wohnquartier „Auf dem Loh“ strukturelle Probleme aufweist. In der vorherrschenden „Einfamilienhausdominanz“ sticht dieses als einziges Rotenburger Quartier mit einem erhöhten Anteil an Mehrfamilienhäusern hervor, was es auf dem Rotenburger Wohnungsmarkt für Haushalte mit einem geringeren Einkommen oder anderen Wohnpräferenzen einzigartig macht. Diese Erkenntnis führte dazu, dass neben der Innenstadt mit den Niederungen auch für dieses Wohnquartier Vorbereitende Untersuchungen durchgeführt wurden. Die benachbarte Lage beider Gebiete bot zudem den Vorteil, dass die gegenseitigen Querbezüge einheitlich betrachtet werden konnten.

Beide Gebiete wurden im November 2022 in die Städtebauförderung aufgenommen: „Innenstadt und Niederungen“ im Teilprogramm „Lebendige Zentren“, das Wohngebiet „Auf dem Loh“ im Teilprogramm „Sozialer Zusammenhalt“.

In der VU wurden für das Wohngebiet „Auf dem Loh“ städtebauliche und funktionale Missstände identifiziert, für die im Rahmenplan Maßnahmen zur Behebung entwickelt werden. Damit die Sanierungsmaßnahmen die gewünschten Erfolge erzielen, ist eine Gesamtstrategie erforderlich, für die das Sanierungsverfahren den Rahmen bildet. Diese Strategie zielt vor allem auf eine Aufwertung des Wohnumfelds und öffentlicher Räume ab, die als Anreiz für weitere private Investitionen dienen sollen.

## 1.2 Aufgabe des Rahmenplans

Ein städtebaulicher Rahmenplan wirkt als informelles Planungsinstrument, das primär Entwicklungspotenziale und Anpassungserfordernisse für eine bestimmte Gebietskulisse aufzeigt. Während die Vorbereitenden Untersuchungen die Darstellung der Notwendigkeit der Sanierung zur Beseitigung städtebaulicher Missstände sowie die Festsetzung des Sanierungsgebietes zum Ziel hatten, ist die Rahmenplanung eine städtebauliche Planung zur Vorbereitung der Sanierung (§ 140 Nr. 4 BauGB). Das heißt: der Rahmenplan ist das inhaltlich notwendige Instrumentarium zur Bestandsanalyse sowie zur inhaltlichen und räumlichen Konkretisierung von vorformulierten Zielen der VU und des ISEKs. Diese existierenden Zielvorschläge stellten die Referenz dar, die im weiteren Planungsverlauf kritisch hinterfragt, modifiziert und um weitere Aussagen ergänzt wurde.

Anders als ein fachlich eng eingegrenztes Gutachten dient der Rahmenplan der Entwicklung einer ganzheitlich integrierenden Sichtweise und berücksichtigt somit unterschiedliche Belange. Die zentrale Frage des Planungsverfahrens lautete deshalb: Welche Maßnahmen sollten im Wohngebiet „Auf dem Loh“ umgesetzt werden, um einen möglichst positiven Effekt auf die Funktionssicherung des Wohnquartiers ausüben zu können?

Als informelles Planungsinstrument kann der Rahmenplan sein Gewicht nur durch öffentliche Diskussion entfalten. Ziel dieser intensiven Beteiligung der Öffentlichkeit sowie wichtiger, relevanter Akteure aus verschiedenen Bereichen wie Politik, Verwaltung, Wohnungswirtschaft, Gewerbe, Einzelhandel, Bildung und Kultur war es, eine möglichst breite Akzeptanz zur Gebietsentwicklung zu erreichen und damit die Basis für eine hohe Umsetzungsbereitschaft zu schaffen. Weiterhin ist es gelungen, durch das Einspeisen von Insider- und Betroffenenwissen in den Entwurfsprozess eine Qualitätsverbesserung zu erreichen. Der Rahmenplan ist damit ein Steuerungsinstrument in einer Gemengelage unterschiedlicher Interessen.

Planteile werden im Folgenden mit Textteilen verknüpft und dienen der vereinfachten Darstellung von zukünftigen städtebaulichen Planungsmöglichkeiten. Erst auf Grundlage des Rahmenplanes können konkrete Einzelplanungen (z. B. Umgestaltung von Straßen und Plätzen, verkehrsberuhigende

Maßnahmen, Entwicklung öffentlicher Grünräume) so erfolgen, dass sie sich in das Gesamtkonzept der städtebaulichen Entwicklung einfügen.

Die Rahmenplanung ist daher substantielle und unabdingbare Voraussetzung zur Beurteilung, Umsetzung und Förderung von Einzelvorhaben.

Der Rahmenplan unterliegt keinen gesetzlichen Bestimmungen mit einhergehenden bindenden Wirkungen für die Bürger. Die grundsätzliche Aussagekraft und Detaildarstellung der Themenbereiche stellt eine Zwischenstufe zwischen den Aussagen des Flächennutzungsplanes und den Festsetzungen eines Bebauungsplanes dar. Der Rahmenplan ist daher nicht statisch sondern dynamisch. Anhand verschiedener Alternativen und Varianten werden deswegen schon im Erarbeitungsprozess möglichst unterschiedliche Entwicklungen diskutiert. Ergeben sich im späteren Verlauf der Umsetzung der Sanierungsziele dennoch neue Rahmenbedingungen, so ist die Planung den jeweiligen Veränderungen entsprechend fortschreibbar.

### **TÖB – Träger öffentlicher Belange**

Gem. § 3 BauGB wurden die Träger der öffentlichen Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden kann, über die Entwicklungsziele der Stadt im Sanierungsgebiet Auf dem Loh informiert. Behörden und Stellen im vorbezeichneten Sinne sind nach § 4 nur zu beteiligen, soweit sie Träger „öffentlicher Belange“ sind. Der Begriff des „öffentlichen Belanges“ bezieht sich auf alle öffentlichen Interessen, die sich auf die Bodennutzung innerhalb des Plangebietes auswirken und damit für die Abwägung nach § 1 Abs. 6 von Bedeutung sein können.

Im Rahmen der Erarbeitung der Städtebaulichen Rahmenplanung wurden gemäß § 139 Abs. 2 BauGB Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange von Städtebaulichen Rahmenplanung in Kenntnis gesetzt und über ihre Belange und Anregungen befragt.

Die entsprechenden Stellungnahmen sowie die entsprechenden Abwägungsempfehlungen sind im Kapitel 8 aufgeführt.

## 2 Äußere Bedingungen für die Rahmenplanung

### 2.1 Geltungsbereich des Rahmenplans

Das Sanierungsgebiet „Auf dem Loh“ umfasst mehrere unterschiedlich strukturierte Gebiete:

- Gebiete mit Einfamilienhäusern (z.B. Große Gartenstr., Birkenweg, Lohstr., Pillauer Str., Am Galgenberg)
- Gebiete mit Reihenhäusern (z.B. Auf dem Loh, Potsdamer Str.)
- Gebiete mit Mehrfamilienhäusern (z.B. Angerburger Str., Berliner Ring, Königsberger Str.)
- Mischstrukturen (z.B. entlang der Harburger Str.)
- Öffentliche Bildungs- und Sporteinrichtungen (Stadt-  
schule Rotenburg, Kreismusikschule, Sporthalle)

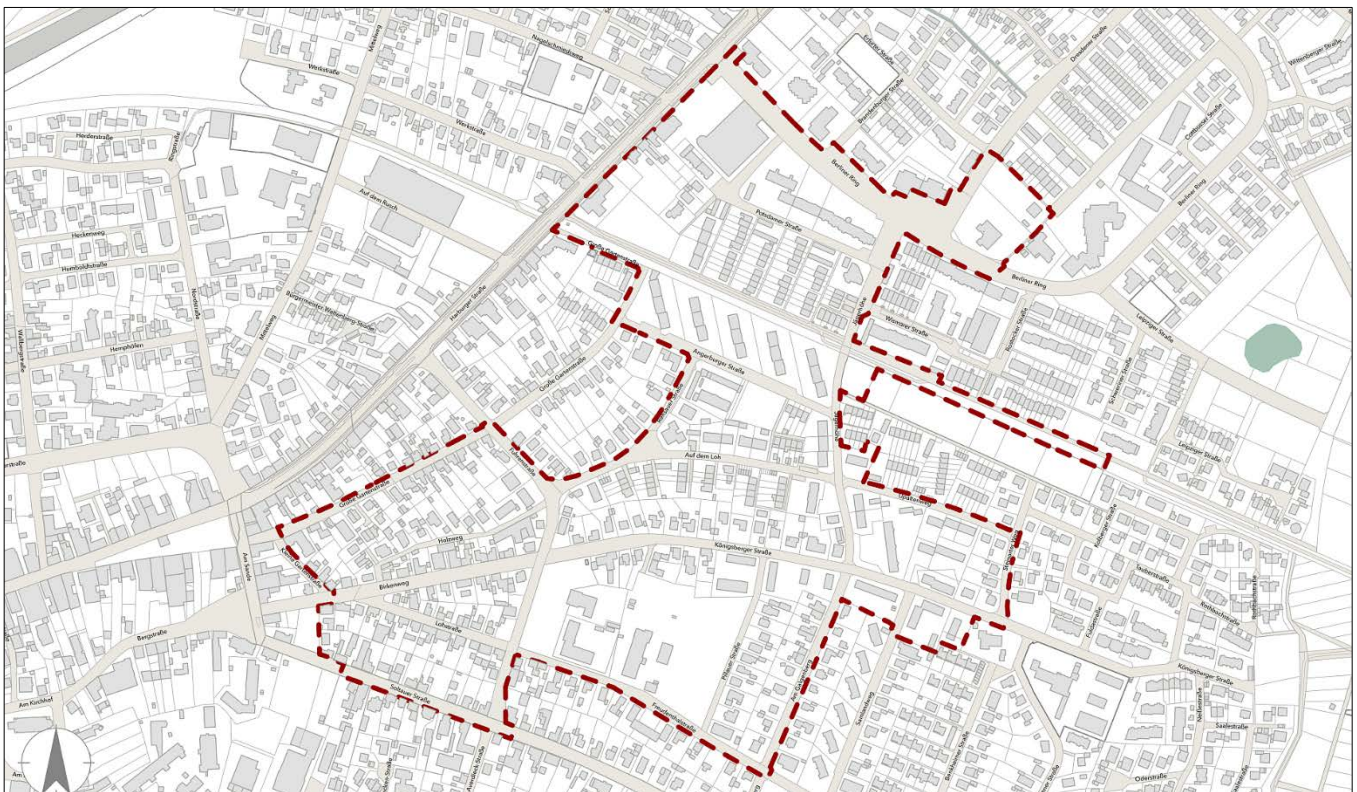


Abb. 1: Geltungsbereich des Rahmenplans

Quelle: Stadt Rotenburg (Wümme), eig. Bearbeitung

Außerdem liegen einige religiöse Einrichtungen (zwei Kirchen, eine Moschee) im Gebiet.

Der Geltungsbereich des Rahmenplans deckt das festgesetzte Sanierungsgebiet ab und entspricht damit dem in der VU enthaltenen „Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets“. Das Gebiet ist ca. 33,5 ha groß.

## 2.2 Planerische Rahmenbedingungen

### 2.2.1 Flächennutzungsplan

Der seit Anfang Januar 1999 rechtsverbindliche Flächennutzungsplan sieht für das Quartier überwiegend Wohnbauflächen vor. Zwischen Am Sande und der Fuhrenstr. sowie entlang der Harburger Str. sind Gemischte Bauflächen festgesetzt. Einige kleinere öffentliche Grünflächen (einige davon mit Spielplatznutzung) sind ebenfalls vorhanden. Mehrere Flächen werden als Gemeinbedarfseinrichtungen (Kirchen, Schule) dargestellt. Die einzigen als Verkehrsflächen im Quartier genannten Flächen sind die als Hauptverkehrsstraße aufgeführte Fuhrenstr. und der Lohmarkt als Marktplatz.

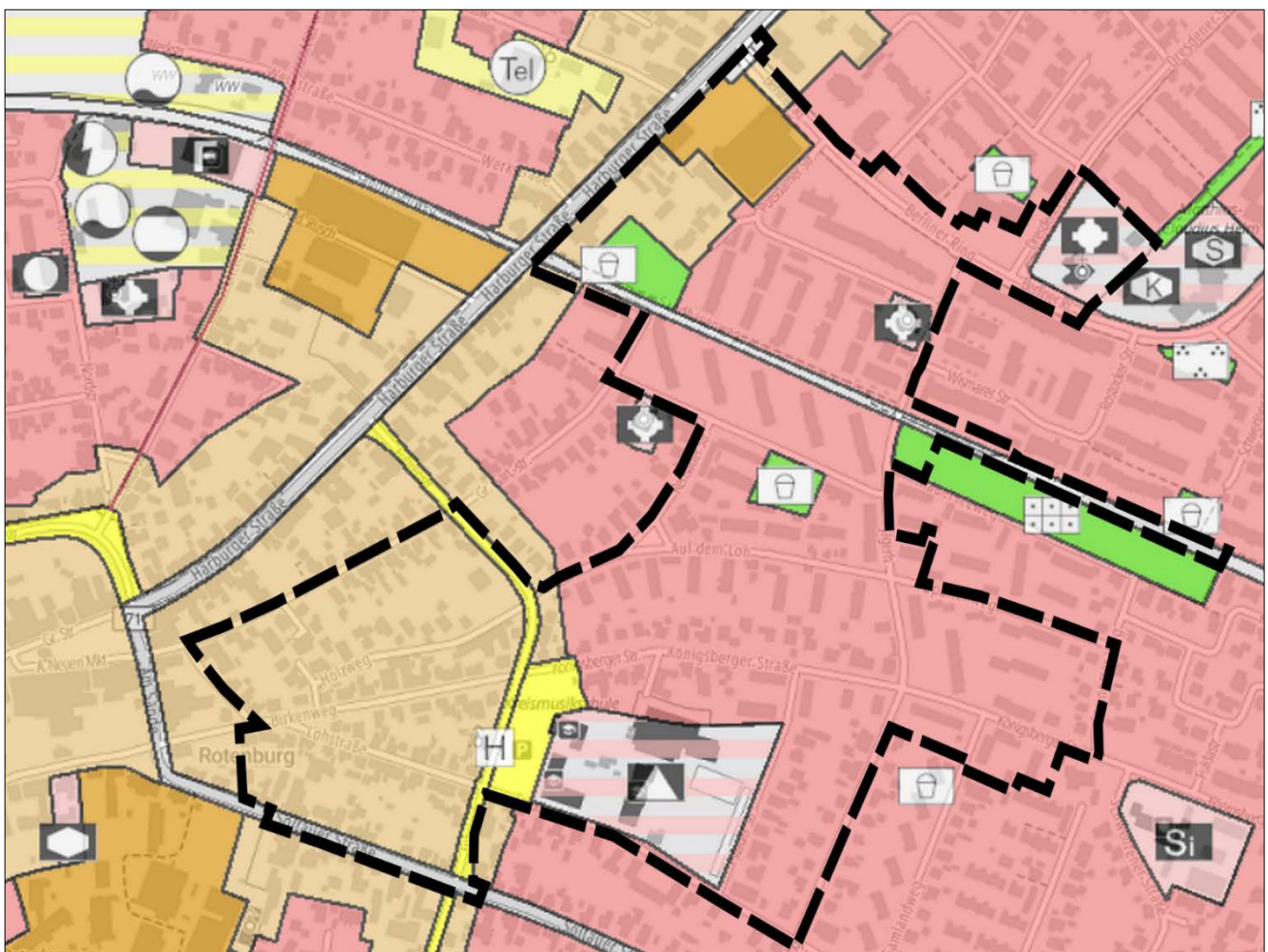


Abb. 1: Festsetzungen des Flächennutzungsplans  
Quelle: Geoportal des Landkreises Rotenburg, eig. Bearbeitung

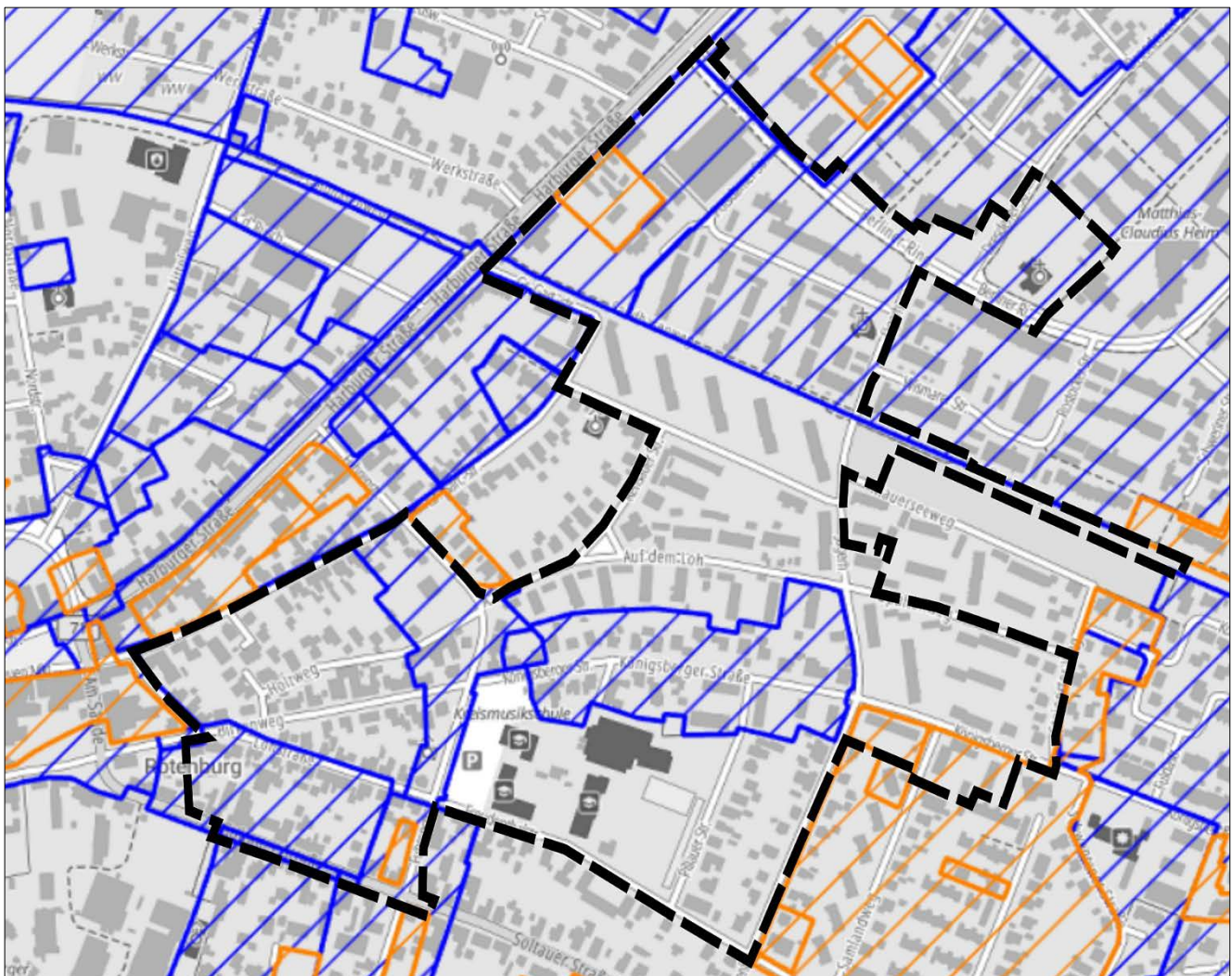
## 2.2.2 Bebauungspläne

Das Wohngebiet ist nur zur Hälfte mit Bebauungsplänen abgedeckt:

- 007 - Beiderseits der Fuhrenstraße (31/8/1987)
- 011 - Hinter dem Loh (15/5/1992)
- 011c - Zwischen Harburger Str. und Potsdamer Str. (30/12/1989)
- 011c\_01 - Zwischen Harburger Straße und Potsdamer Straße - 1. Änderung (15/10/2019)
- 044b - Fuhrenstr. / Soltauer Str. / Elise-Averdieck-Str. (30/5/1984)
- 044b\_01 - Fuhrenstraße, Soltauer Straße, Elise-Averdieck-Straße - 1. Änderung (15/11/1988)
- 091 - Beiderseits der Königsberger Straße (6/8/2004)
- 120 - Zwischen Birkenweg / Lohstraße und Soltauer Straße (30/11/2018)

Abb. 2: Bebauungspläne im Sanierungsgebiet

Quelle: Geoportal des Landkreises Rotenburg, eig. Bearbeitung



Überwiegend weisen die Bebauungspläne (allgemeine) Wohnbauflächen aus. Mischgebiete/Gemischte Bauflächen sind vor allem im Bereich von (Nah-)Versorgungszentren, wie dem E-Center am Berliner Ring oder entlang der Hauptverkehrsstraßen, wie z.B. der Fuhrenstraße und Soltauer Straße angesiedelt. Im B-Plan Nr. 11 (Hinter dem Loh) am Berliner Ring sind die Standorte der Kirche der Ev.-luth. Auferstehungsgemeinde, des Kindergarten Kinderarche sowie des Seniorenhauses Matthias-Claudius als Gemeinbedarfsflächen ausgewiesen.

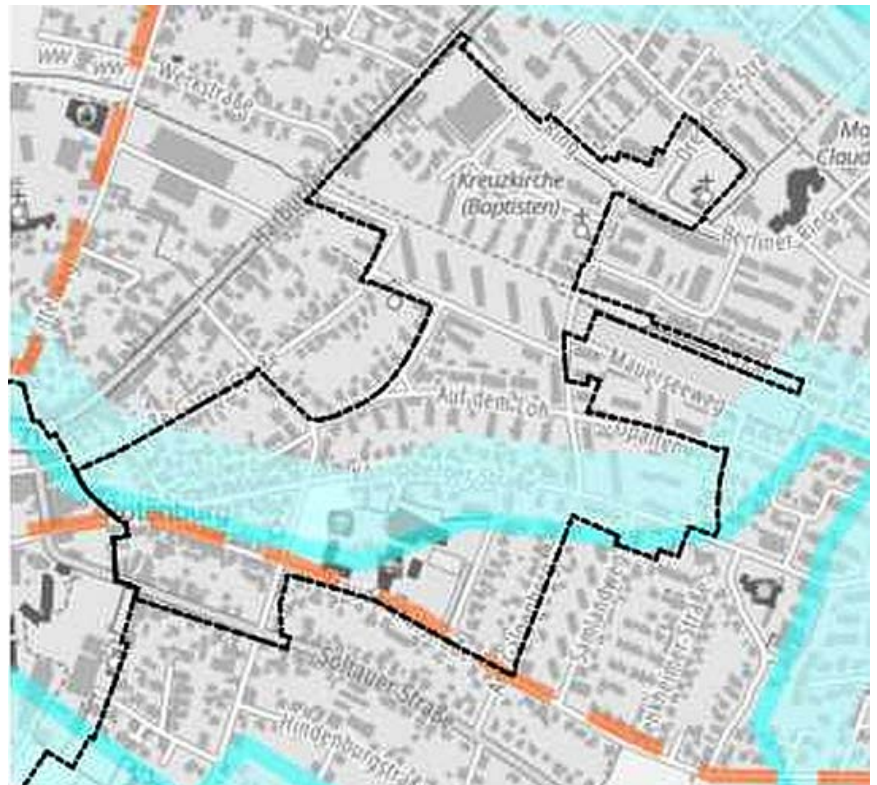
In den übrigen Bereichen des Sanierungsgebiets, insbesondere in den älteren Quartieren (z.B. zw. Große Gartenstr. und Lohstr, Auf dem Loh, Angerburger Str., Königsberger Str., Stadtschule und Kreismusikschule), müssen Bauvorhaben nach §34 BauGB beurteilt werden.

### **2.3 Regionales Raumordnungsprogramm**

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg von 2020 trifft in zweierlei Hinsicht Aussagen, von denen das Sanierungsgebiet Auf dem Loh betroffen ist:

- Vorranggebiet Trinkwassergewinnung  
Im südlichen Bereich des Sanierungsgebiets liegen Teilbereiche in einem Vorranggebiet zur Trinkwassergewinnung. Hier gelten entsprechende Auflagen zum Trinkwasserschutz.
- Vorranggebiet regional bedeutsamer Wanderweg-Radfahren  
Der Straßenzug Birkenweg – Lohstraße – Freudenthalstraße ist als regional bedeutsamer Wanderweg für den Radverkehr dargestellt. Er soll eine der beiden Radverkehrsverbindungen nach Scheeßel aufnehmen. Auf der anderen Seite soll der Wanderweg-Radverkehr über die Bergstraße – Goethestraße – Mühlenstraße in Richtung Unterstedt und Ahausen führen.  
Die bereits bestehende Radverkehrsverbindung Fidi-Boon-Wech findet im RROP dagegen keine Erwähnung.

Abb. 3: Aussagen des RROP  
 Quelle: Geoportal des Landkreises Rotenburg/Screenshot, eig. Darstellung



## 2.4 Eigentumsverhältnisse

Das Immobilieneigentum befindet sich im Sanierungsgebiet überwiegend in privater Hand. Die Bandbreite reicht von privaten Einzeleigentümern, die ihr eigenes Einfamilienhaus bzw. ihre Eigentumswohnung bewohnen über Privateigentümer mit umfangreicheren Beständen bis zu Investoren und (Wohnungs-)Unternehmen mit umfangreicheren Wohnungsbeständen.

Viele Wohneinheiten - sowohl einzelne Wohnungen als auch ganze Wohngebäude - werden durch Immobilienunternehmen verwaltet, der Anteil an Wohnungseigentümergeinschaften ist recht hoch. Die damit verbundene Herausforderung: Viele verschiedene Akteure müssen unter „einem Hut“ versammelt werden, um z.B. bauliche Veränderungen und/oder organisatorische Maßnahmen umzusetzen. Entsprechend des damit verbundenen hohen (Abstimmungs-)Aufwandes unterbleiben vielfach entsprechende Aktivitäten. Wenn Eigentümer investieren, dann eher in die Wohnungen als in Gemeinschaftsräume wie das Treppenhaus, Keller, Wohnumfeld oder gemeinsame Gebäudeteile wie Dach und Fassade.

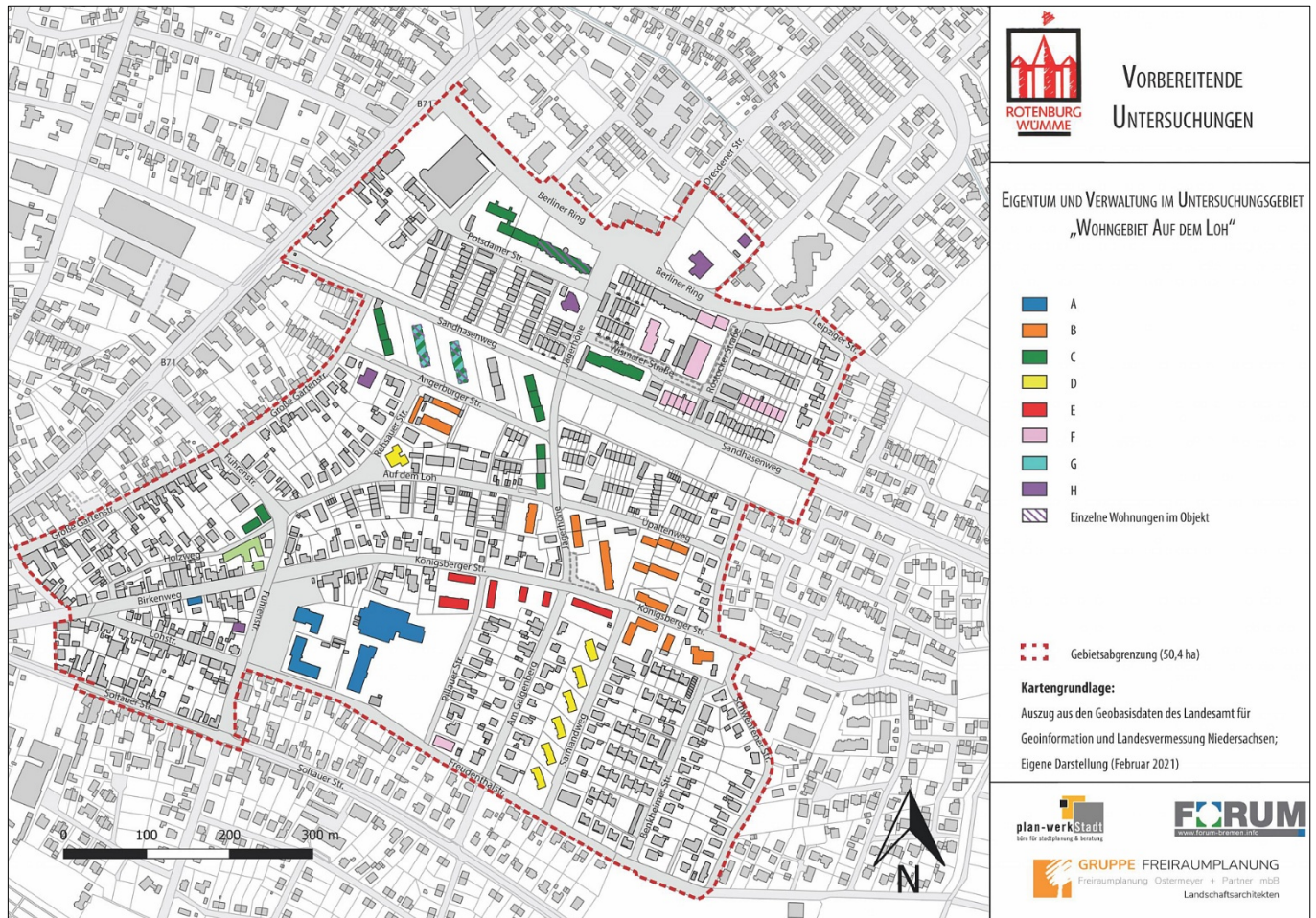


Abb. 4: Eigentumsverhältnisse

Quelle: Stadt Rotenburg, Vorbereitende Untersuchungen

Eine Besonderheit: Die Wohnungsbaugenossenschaft Rotenburg (Wümme) eG (WBG) ist nicht nur mit insgesamt knapp 150 Wohneinheiten im Gebiet vertreten, sondern hat in der Rehsauer Straße auch ihren Unternehmenssitz.

In öffentlichem Eigentum befinden sich nur die Stadtschule mit Sporthalle sowie die Kreismusikschule mit Veranstaltungssaal.

## 2.5 Aktuelle Entwicklungen

### 2.5.1 Fidi-Boon-Wech

Es ist gelungen, für den Ausbau des Sandhasenwegs als Radwegverbindung Fördermittel einzuwerben. Der Radweg verbindet die östliche Nachbargemeinde Brockel mit dem Rotenburger Bahnhof. Namensgeber ist die hier bis 1964 verlaufende Eisenbahnlinie, die im Volksmund nach dem letzten dort tätigen Lokführer „Fidi-Boon“ genannt wurde.

Ziel der Radwegeverbindung ist es u.a., durch verbesserte Radverkehrsinfrastruktur einen Anreiz (insbesondere für Pendler) zu geben, um auf den privaten Pkw zu verzichten und die Fahrt zum Bahnhof umweltfreundlich zurückzulegen.

In diesem Zuge gewinnt die Querung der Harburger Str./B71 besondere Bedeutung, die bislang verschwenkt und nicht fahrradfreundlich ist. Hier muss dringend eine Lösung gefunden werden. Möglicherweise kann eine vorliegende gutachterliche Empfehlung, aus Gründen des Immissionsschutzes auf der Harburger Str. eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf Tempo 30 einzuführen, an dieser Stelle mit einer Wegequerung kombiniert werden. Hierzu liegen auch Hinweise der Polizeiinspektion Rotenburg vor (s. Kap. 7).

### **3 Sanierungsziele und Entwicklungsstrategie für das Wohngebiet „Auf dem Loh“**

#### **3.1 Allgemeine Sanierungsziele**

Die Vorbereitenden Untersuchungen hatten bereits Entwicklungsziele genannt, an denen sich die Maßnahmen des damaligen Erneuerungskonzepts orientierten. Diese Entwicklungsziele wurden zwischenzeitlich auf ihre Aussagekraft überprüft und geschärft. Für das ehemalige Entwicklungsziel 3 „Stützung von Einzelhandel/Gewerbe“ gibt es mittlerweile kein Erfordernis mehr, da die ehemaligen Leerstände von Ladenlokalen am Berliner Ring mittlerweile genutzt werden, u.a. von einem kleinen Supermarkt.

Die verbleibenden Sanierungsziele konnten nun mit zielgenauen Maßnahmen aufgefüllt werden.

***Ziel 1 Verbesserung der Stadtstruktur und der städtebaulichen Gestaltungsqualität***

***Ziel 2 Entwicklung der Wohnfunktion***

***Ziel 3 entfällt***

***Ziel 4 Entwicklung sozialer Infrastrukturen***

***Ziel 5 Entwicklung des öffentlichen Straßenraums***

***Ziel 6 Klimaschutz, Klimaanpassung und Entwicklung der Grünflächen***

***Ziel 7 Stärkung des sozialen Miteinanders***

#### **3.2 Entwicklungsstrategie**

Das Sanierungsgebiet Auf dem Loh benötigt eine auf den Sanierungszielen basierende Entwicklungsstrategie, die rahmengebend für die geplanten Maßnahmen und Projekte wirkt. Hieraus lassen sich dann entsprechende Maßnahmen ableiten, die passgenau zur Zielerreichung beitragen.

### 3.2.1 Stärkung der Wohnfunktion des Quartiers

Der besondere Wert des Quartiers besteht u.a. darin, dass hier in nennenswertem Umfang Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern vorhanden sind, die überwiegend vermietet werden. Damit werden Zielgruppen angesprochen, die auf dieses Wohnungsmarktsegment angewiesen sind:

- Haushaltsgründer, die am Anfang ihrer Wohnkarriere stehen
- Menschen, für die ein privater Garten eher eine Belastung als einen Vorteil darstellt
- Haushalte, die sich (noch) kein Einfamilienhaus leisten können (zur Miete oder zum Kauf)
- Bewohner, die aus unterschiedlichen Gründen bei der Wahl ihres Wohnortes flexibel bleiben wollen oder müssen und deshalb kein Wohneigentum bevorzugen

Für alle diese Gruppen stellt das Quartier Auf dem Loh einen wertvollen Standort dar, ohne den sie möglicherweise nicht zur Wohnungsnahme in Rotenburg animiert worden wären. Diese Funktion des Quartiers muss weiterhin gesichert werden, ohne dass es zu Abwärtstendenzen durch lokale Konzentration von sozial schwierigen Gemengelagen kommt. Ein geeignetes Mittel ist die Verbesserung von Wohnumfeld und Infrastruktur, damit die Attraktivität des Quartiers insgesamt steigt und sich auch Haushalte mit Wahlfreiheit auf dem Wohnungsmarkt hier ansiedeln und dadurch zu einer sozialen Durchmischung beitragen. Die Vermeidung sozialer Segregation trägt wesentlich zum Funktionieren unserer Gesellschaft bei.

Neben der Bestandssicherung der Wohnnutzung trägt darüber hinaus zusätzlicher Neubau von Wohnungen auch zur weiteren Aufwertung bei. Durch Landesverordnung vom 20.12.2024 wurde die Stadt Rotenburg als „Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt“ definiert. Diese Klassifizierung gilt dann, wenn die Bevölkerung nicht in hinreichendem Maße mit Mietwohnraum zu angemessenen Bedingungen versorgt werden kann. Dies ist lt. BauGB insbesondere dann der Fall, wenn der Mietanstieg, die Mietbelastung oder die Wohnungsnachfrage überproportional hoch ist oder geringer Leerstand bei hoher Nachfrage vorliegt. In diesem Fall greifen (reglementierende, aber auch fördernde) Mechanismen, die insgesamt zu einer Entspannung des Wohnungsmarktes

beitragen sollen. Die Festlegung der Stadt Rotenburg (Wümme) als ein solches Gebiet ist ein deutliches Indiz dafür, dass der Neubau von Wohnraum insgesamt gesteigert werden muss. Für dieses Ziel sollte auch das Wohngebiet Auf dem Loh auf seine Eignung für Wohnungsneubau überprüft werden. Sofern sich Nachverdichtung durch den Neubau von Wohnungen (z.B. in Bereichen von „Abstandsgrün“) realisieren ließe, so trüge dies durch zeitgemäße Wohnungsgrundrisse und -ausstattungen ebenfalls zur Vielfalt der Bevölkerung bei.

### **3.2.2 Stärkung des sozialen Miteinanders**

Das Sanierungsgebiet wird im Teilprogramm „Sozialer Zusammenhalt“ geführt. Es ist zwar kein ausgeprägter sozialer Brennpunkt. Allerdings leben hier unterschiedlichste Menschen mit verschiedenen sozialen und kulturellen Hintergründen zusammen. Damit diese Tatsache zum positiven Alltagserlebnis und nicht zur Frustration wird, muss es Gelegenheiten geben, miteinander in Kontakt zu kommen und Gemeinsamkeiten erkennen zu können. Das Sanierungsverfahren kann die Voraussetzungen dafür schaffen, dass derartige Gelegenheiten entstehen und finanziert werden können. Dafür müssen Möglichkeiten für positive Begegnungen geschaffen werden, z.B. durch Begegnungs- und Aufenthaltsorte im öffentlichen Raum oder in Einrichtungen der sozialen Infrastruktur.

### **3.2.3 Entwicklung der Potenzialfläche „Lohmarkt“**

Der Lohmarkt ist eine der wenigen öffentlichen Freiflächen im Wohnquartier. Er wird im Herbst und Frühjahr jeweils für die Durchführung des Jahrmarkts genutzt. Während des restlichen Jahres dient er als Parkplatz. Einzelne Stellplätze sind mit Baulasten für die umliegenden öffentlichen Nutzungen versehen, stehen also für Lehrkräfte und erwachsene Schüler zur Verfügung. Darüber hinaus wird der Lohmarkt von Beschäftigten des Klinikums als Parkfläche genutzt.

Das bedeutet, dass überwiegend Auswärtige vom Stellplatzangebot auf dem Lohmarkt profitieren, die Belastungen durch Verkehr, Immissionen und mangelnde Gestaltungsqualität jedoch von der Bewohnerschaft getragen werden. Es

muss deshalb gelingen, die verschiedenen Ansprüche so zu befriedigen, dass möglichst viele Zielgruppen davon profitieren.

Die Flächeneffizienz ebenerdigen Parkens ist allerdings äußerst gering. Damit liegt eine hohe Unterausnutzung einer an sich wertvollen Fläche vor. Um einen Flächenvorteil für die Bewohnerschaft (z.B. in Form einer öffentlichen Grünfläche) zu erzielen, muss also die Effizienz des Parkens gesteigert werden, etwa durch mehrgeschossiges Parken. Der Flächengewinn muss anschließend zu einem konkreten Nutzen für die Quartiersbevölkerung führen, etwa durch die Anlage einer öffentlichen Grünfläche.

### **3.2.4 Mobilität effizient und verträglich gestalten**

Das Wohnquartier weist entstehungstypisch eine relativ starke Pkw-Orientierung auf, was durch die aktuelle Straßen- und Wegegestaltung zu Lasten von Rad- und Fußverkehr geht. Der Pkw wird in Rotenburg angesichts eines nicht wirtschaftlich zu betreibenden besseren ÖPNV-Angebots weiterhin seine Bedeutung behalten, dennoch müssen Elemente der Verkehrswende stärker eingesetzt werden. Hierzu gehört eine deutlichere Fokussierung auf den Fuß- und Radverkehr, aber auch eine bessere Organisation und städtebauliche Integration des ruhenden Verkehrs im öffentlichen Raum.

Eine Quartiersgarage auf einem Teil des Lohmarkts sollte als Mobility hub mit örtlicher und funktionaler Verknüpfung unterschiedlicher Mobilitätsformen und Ergänzungsangeboten entwickelt werden, z.B. mit Shared-mobility-Angeboten (Car-, Bike-, Scooter-Sharing, Paketstation.)

### **3.2.5 Klimafolgenanpassung als Strategie zur Wohnwertverbesserung**

Klimaschutz und Klimafolgenanpassung sind Regelaufgaben jeder städtebaulichen Entwicklung. Nicht erst seitdem diese Aspekte bei Städteförderungsmaßnahmen zur Pflichtaufgabe wurden, werden sie in Rotenburg besonders gewichtet.

Die Niederungen und speziell die Nödenwiesen haben als Überflutungsraum in der Vergangenheit schwere

Überschwemmungsschäden im Rotenburger Stadtgebiet verhindert. Allerdings ist in der Zukunft mit einer Steigerung derartiger Ereignisse zu rechnen, so dass die bestehenden Überflutungsräume entlastet werden müssen. Dies gilt umso mehr, je stärker Nachverdichtung betrieben werden sollte, die bisherige Versickerungsfläche versiegelt.

Die Regenrückhaltung im besiedelten Bereich muss deshalb ausgeweitet werden, was durch Entsiegelung und Anlage weiterer Retentionsräume erfolgen soll. Diese sollten multifunktional nutzbar sein, da auch im Wohngebiet Fläche knapp ist. Hier bieten sich insbesondere Erholungs- und Freizeitnutzungen für Kinder und Erwachsene an.

Während die Grundstücke relativ grün gestaltet sind, trifft dies auf den öffentlichen Straßenraum fast gar nicht zu. Hier gibt es einen großen Begrünungsbedarf an Bäumen und Büschen, der zusammen mit der Neuordnung des Parkraums gedacht werden sollte.

Kommunal zu stützende Klimaschutzmaßnahmen werden sich vor allem auf Maßnahmen der Verkehrs- und Antriebswende konzentrieren, indem Fuß- und Radverkehr für kurze und mittlere Distanzen bessere Bedingungen vorfinden.

## **4 Allgemeine Maßnahmen im Sanierungsgebiet**

### **4.1 Sanierung und Modernisierung von Gebäuden**

Das Wohngebiet ist historisch ausgehend vom Stadtzentrum gewachsen, weshalb im Bereich westlich der Fuhrenstr. der älteste Wohnungsbestand mit kleinteiliger Bebauung existiert. Hier haben teilweise bereits Modernisierungen stattgefunden, aber es sind erkennbar auch noch veraltete Baustandards vorhanden. Die übrigen Baugebiete sind neueren Datums, weisen aber ebenfalls Defizite an Fassade, Dach und Fenstern auf.

Die Städtebauförderung hat nicht nur die Entwicklung öffentlicher Räume zum Ziel, sondern strebt auch die Unterstützung privater Investitionen an. Ein Sanierungsverfahren nach BauGB ermöglicht unabhängig von der Bereitstellung von Fördermitteln für Private steuerliche Vorteile durch verbesserte Abschreibungsmöglichkeiten für Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen an privaten Gebäuden. Dies ist in aller Regel eine starke Motivation, um in den eigenen Gebäudebestand zu investieren und es hat sich in der Anfangsphase bereits in Beratungsgesprächen beim Sanierungsträger gezeigt, dass dies auch in Rotenburg angenommen wird. So werden private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Wohngebäuden gefördert, um entsprechend dem Sanierungsziel „Entwicklung der Wohnfunktion“ den Wohngebäudebestand an aktuelle Erfordernisse anzupassen. Hierfür ist eine „Richtlinie über die Gewährung von Fördermitteln für die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden“ (kurz: Modernisierungsrichtlinie) aufzustellen, die die Details zur Förderung regelt.

Eine besondere Herausforderung besteht darin, dass im Wohngebiet Auf dem Loh viele Mehrfamilienhäuser in Teileigentum aufgeteilt sind und nach dem Wohnungseigentumsgesetz WEG verwaltet werden. Damit sind Entscheidungen über Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten, die das Gemeinschaftseigentum betreffen (z.B. an Dach und Fassade), von der Eigentümerversammlung mit entsprechender Mehrheit zu beschließen. Dies ist in manchen Eigentümergemeinschaften eine große Herausforderung.

### **4.2 Energetische Sanierung**

Der Gebäudebestand stammt überwiegend aus den 1950er bis 1980er Jahren und energetische Sanierungen haben bislang nur sehr vereinzelt stattgefunden. Angesichts der

angestrebten Klimaziele und der bisher geringen Klimaeffizienz des Gebäudesektors muss von einem großen Handlungsdruck ausgegangen werden. Die Förderlandschaft ist etwas unübersichtlich und permanent in Bewegung, was eine intensive Beratung der Modernisierungswilligen erforderlich macht. Mittelfristig wird zudem die steigende CO<sub>2</sub>-Bepreisung als Push-Faktor wirken, die durch die zu erzielende Energieeinsparung zu Investitionen in die energetische Sanierung führen wird.

Die Herausforderung wird darin bestehen, die privaten Eigentümer davon zu überzeugen, in die energetische Ertüchtigung ihrer Immobilien zu investieren. Besonders schwierig ist dies in denjenigen Beständen, die Eigentumswohnungen nach WEG enthalten und wo sich für bauliche Veränderungen Mehrheiten finden müssen.

Zur Unterstützung sollen die bestehenden Beratungsangebote (Stadt Rotenburg, Energieberater, Sanierungsträger) eingebunden werden. Hier kann auch darauf hingewirkt werden, dass bei der Sanierung der Fassaden Maßnahmen zum Schutz von Gebäudebrütern vorgesehen werden.

### **Wärmerversorgung der Gebäude und Gebäudemodernisierungsanreize**

Um die Klimabilanz von Gebäuden zu verbessern, sollen die bereits gebundene Energie in bestehenden Gebäuden für geplante Bauvorhaben berücksichtigt und wo möglich, mit der bestehenden Bausubstanz weiter geplant werden. Im Weiteren sollen Baumaterialien mit vergleichsweise kleinem CO<sub>2</sub>-Fußabdruck Verwendung finden und Konzepte für eine energiesparende Bauweise und eine auf erneuerbaren Energien basierende Energieversorgung (Wärme, Kälte, Elektrizität) umgesetzt werden.

### **Ausbau der Photovoltaik auf Privatgebäuden**

Zur Deckung des Stromverbrauchs im Sanierungsgebiet beinhaltet die Gebäudemodernisierung den Schwerpunkt der energetischen Ertüchtigung der Gebäude mit Photovoltaikanlagen zur Eigenstromerzeugung. Darüber hinaus ist damit in der Regel die Einspeisung von Stromüberschüssen oder die vollständige Einspeisung des produzierten Stroms in das Netz des Energieversorgers verbunden. Die Herstellungsmöglichkeit eines wesentlichen Teils des eigenen Stromverbrauchs stärkt das Interesse an Bestandsgrundstücken im Wettbewerb mit Neubauten. Das Sanierungsziel der Gebäudemodernisierung geht einher mit den Landesregeln zur Installation von Photovoltaikanlagen im Rahmen von Dacherneuerungen. Die Erarbeitung der Ziele im Sanierungsgebiet

erfolgt vor dem Hintergrund der kommunalen Wärmeplanung. Ziel ist es, den Weg hin zu einer klimafreundlichen und fortschrittlichen Wärmeversorgung auf Quartiersebene darzulegen.

Zur Unterstützung der Immobilienbesitzer\*innen im Sanierungsgebiet werden seit 2024 Beratungen durch den Sanierungsträger zu Fördermöglichkeiten im Rahmen von Förderprogrammen zur energetischen Modernisierung (bafa, KfW, u.a.) und zum Steuervorteil nach § 7h EStG und § 10f EStG durchgeführt.

### **4.3 Unterstützung von Baukultur und Stadtgestalt**

Das Wohngebiet Auf dem Loh ist - anders als die Innenstadt – kein besonders gestaltsensibler Bereich. Dies soll aber nicht bedeuten, dass die bislang häufig fehlende Gestaltungssensibilität weiterhin praktiziert werden sollte. Analog zu den Diskussionen über eine mögliche Gestaltungsfibel in der Innenstadt sollte auch im Wohngebiet Auf dem Loh geprüft werden, inwieweit bei Bauvorhaben an prägnanter Stelle (z.B. Lohmarkt, Eckgrundstücke) oder mit stadtweiter Bedeutung Gestaltungsaspekte in die Bauantragsstellung einfließen können. Gebäude mit baukulturellem Anspruch tragen schließlich ebenfalls zur Aufwertung und Imagebildung des Wohngebiets bei.

### **4.4 Gebietsmanagement und Verfügungsfonds**

Im Wohngebiet Auf dem Loh ist die BIG Städtebau GmbH als Sanierungsträger mit der treuhänderischen und organisatorischen Begleitung des Sanierungsverfahrens beauftragt. Auf ein zusätzliches Gebietsmanagement, das etwa in besonderem Maße zur Vernetzung der lokalen Akteure beiträgt, kann

deshalb verzichtet werden. Diese Funktion wird vom Sanierungsträger übernommen.

Der Sanierungsträger sorgt für die Koordinierung und die Umsetzung des im Rahmenplan definierten Entwicklungskonzepts. Dies beinhaltet auch die Betreuung der Akteure (insbesondere der Immobilieneigentümer), indem diese Gruppe durch Öffentlichkeitsarbeit und individuelle Beratung dazu qualifiziert werden, sich zu engagieren und ihre Immobilie im Sinne der Sanierungsziele weiterzuentwickeln.

Im Sanierungsverfahren kann ein Verfügungsfonds eingerichtet, dessen Mittel zum Abbau struktureller und sozialer Benachteiligungen und zur Aufwertung sowie zur Attraktivierung des Wohngebietes eingesetzt werden können.

Über die Mittelvergabe entscheidet ein Gremium, das aus örtlichen Akteuren bzw. deren Zusammenschlüssen besteht. Der Sanierungsträger bildet die Geschäftsstelle des Entscheidungsgremiums und moderiert die Auswahlprozesse der mit dem Verfügungsfonds zu finanzierenden Projekte und Maßnahmen. Die geförderten Maßnahmen müssen mit den Sanierungszielen konform gehen. Es können investive, investitionsvorbereitende oder -begleitende Maßnahmen aus dem Verfügungsfonds finanziert werden. Nicht-investive Maßnahmen können nur aus dem privaten Anteil gefördert werden.

## 5 Räumliche Maßnahmen

Neben den übergeordneten, überwiegend organisatorischen Maßnahmen gibt es weitere Maßnahmenvorschläge, die sich auf konkrete Örtlichkeiten beziehen und damit auch kartografisch verorten lassen. Auch diese Maßnahmen wurden konsequent aus der VU abgeleitet und aktualisiert.

Folgende Maßnahmen werden weiter ausgeführt und mit ihrer Zuordnung zu Sanierungszielen und Kofi, einer kurzen Bestandsbeschreibung, Maßnahmenbegründung und Zielbild/Konzept beschrieben:

- 01 Umgestaltung des Lohmarktes
- 02 Verbesserte Aufenthalts- und Grünqualität entlang des Sandhasenwegs
- 03 Prüfung auf Nachverdichtungspotenziale
- 04 Prüfung des Gebiets auf Eignung für eine Fern- bzw. Nahwärmeversorgung
- 05 Städtebauliche Aufwertung von Garagenhöfen
- 06 Weiterentwicklung der Spielflächen
- 07 Aufwertung des Bolzplatzes am Sandhasenweg
- 08 Einrichtung von Grillplätzen auf privaten oder öffentlichen Flächen
- 09 Verbesserung der Fußverkehrsinfrastruktur
- 10 Verbesserung der Radverkehrsinfrastruktur
- 11 Aufwertung und Nutzbarmachung von „Rasenbrachen“
- 12 Anlage von (multicodierten) Retentionsräumen
- 13 Neuordnung der Parksituation für Pkw
- 14 Identifizierung und Nutzung von Entsiegelungspotenzialen
- 15 Standortgerechte und klimaangepasste Pflanzmaßnahmen
- 16 Entwicklung von multicodierten und klimagerechten Aufenthalts- und Begegnungsorten
- 17 Sanierung von Veranstaltungsräumen

### Wichtige Akteure

Stadt Rotenburg (Wümme),  
Bauamt

Diakonie-Klinikum

Jahrmarktbeschicker

Kreismusikschule

Stadtschule

### Kostenschätzung

1.000.000 € Öffentliche  
Grünfläche

1.000.000 € Öffentliche  
Quartiersgarage

150.000 € für Gutachten

### Nächste Arbeitsschritte und Bauabschnitte

Nutzungskonzept für eine  
quartiersbezogene, multi-  
codierte Grünfläche einem  
Teilbereich des Lohmarktes

Bau- und Betriebskonzept  
für eine Quartiersgarage  
mit nutzungssteuernder  
Vergaberegulung

Erstellung eines Veranstal-  
tungs- und Betriebskon-  
zepts für die Durchführung  
des Jahrmarktes in der In-  
nenstadt (Prüfung auf Eignung von Alternativflä-  
chen)

# 01 Umgestaltung des Loh- marktes

## Sanierungsziele

Ziel 1 Verbesserung der Stadtstruktur und der städtebaulichen Gestaltungsqualität

Ziel 6 Klimaschutz, Klimaanpassung und Entwicklung der Grünflächen

## Kofi

Kofi 1.1 Gutachten und Konzepte, 4.2 Umgestaltung von Straßen/Wegen/Plätzen, 5.1 Öffentliche Baumaßnahmen

## Bestand

Der Lohmarkt stellt eine zentrale Fläche im Wohngebiet dar. Während des Großteils des Jahres wird sie als Parkplatz (überwiegend von Beschäftigten des Klinikums, aber auch von Schülerinnen und Schülern bzw. Lehrkräften der Schulen) genutzt. Außerdem findet hier einmal im Jahr der Jahrmarkt statt. Teile des Lohmarktes sind mit Grunddienstbarkeiten belegt, die bei einer Neuordnung neu zu regeln wären.

## Hintergrund für die Maßnahme

Die Nutzung einer großen innenstadtnahen Fläche für ebenerdiges Parken ist dysfunktional. Das Quartier erbringt durch die Parkplatznutzung bislang eine kostenlose öffentliche Dienstleistung für andere Nutznießer (hier: die parkenden Beschäftigten des Klinikums sowie Schüler:innen und Lehrkräfte der benachbarten Schulen), während der Nutzen für das Quartier und seine Bewohner beschränkt ist.

Das Freihalten der Fläche für nur zwei Veranstaltungswochen im Jahr stellt auch ein Missverhältnis dar. Auch wenn der Jahrmarkt auf dem Lohmarkt bereits Tradition hat, wird vorgeschlagen, ihn in die Stadtmitte zu verlegen. Hiervon könnten auch die Geschäfte der Innenstadt stärker profitieren als es bislang beim Jahrmarkt auf dem Lohmarkt war. Das Flächenpotenzial des Lohmarktes sollte also zu einem gewissen Teil für das Quartier nutzbar gemacht werden, indem die Parkfunktion effizienter geregelt wird.

## Zielbild und Konzept

Es wird vorgeschlagen, die Fläche des Lohmarkts zweigeteilt zu entwickeln: Eine Hälfte wird mit einer mehrstöckigen Quartiersgarage bebaut, die einen angemessenen Teil des an dieser Stelle bestehenden Parkdrucks für die benachbarten Einrichtungen (Klinikum, Schulen) aufnimmt. Darüber hinaus wird empfohlen, ein betriebliches Mobilitätsmanagement für das Klinikum und die Schulen einzuführen, mit dem deren Gesamtmobilität integriert betrachtet und das unter Einbeziehung der Beschäftigten und der älteren Schüler erarbeitet wird. Damit kann die berufliche Mobilität der Beschäftigten optimiert werden, indem z.B. organisatorische Unterstützung bei der Bildung und dem Management von Fahrgemeinschaften angeboten wird. Darüber hinaus sind weitere Maßnahmen denkbar, die den Pkw-Anteil senken könnten, etwa das Angebot von Bike- und E-Rollersharing in Kombination mit Jobtickets.

Die Quartiersgarage sollte am südlichen Ende des Lohmarktes errichtet werden und maximal die Hälfte der Platzfläche einnehmen. Die Bauweise sollte möglichst ökologisch sein, z.B. mit einer Holzfassade, mit PV-Paneelen an den besonnten Außenwänden oder durch Ausbau zu einem Mobilitäts-Hub, bei dem mehrere Mobilitätsangebote gebündelt werden, um inter- oder multimodale Wegeketten zu ermöglichen.

Finanzierung und Bewirtschaftung sind vorab zu klären, z.B. die Frage einer Kostenbeteiligung Externer. Hierbei sind die Finanzierungs-vorschriften der Städtebauförderung zu beachten, da mit geförderten Maßnahmen im Regelfall keine Einnahmen erwirtschaftet werden dürfen. Eine Parkgebühr fällt als Regelungsinstrument also aus. Damit das geschaffene Parkangebot nicht als Pull-Faktor für mehr Verkehr sorgt, müssen also andere Nutzungsregelungen greifen.

Die nördliche Hälfte des Lohmarktes sollte eine multifunktionale öffentliche Grünfläche aufnehmen. Hier könnten sich Bewohner und Besucher des Quartiers – insbesondere jene, die in Mehrfamilienhäusern ohne eigenen Garten wohnen – im Freien aufhalten. Hierfür sind geeignete Örtlichkeiten für Kommunikation und Aufenthalt (z.B. mit Regenschutz) zu schaffen. Das Nutzungskonzept sollte unter Einbindung der benachbarten Schulen erstellt werden.

Die Baumaßnahmen für Quartiersgarage und Grünfläche sollten auch dafür genutzt werden, Retentionsmöglichkeiten zur Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser zu schaffen.

### Wichtige Akteure

Stadt Rotenburg (Wümme),  
Bauamt

Direkte Anwohner

### Kostenschätzung

750.000 €

### Nächste Arbeitsschritte und Bauabschnitte

Prüfung auf weitgehend  
parallele Wegeführung für  
den Fußverkehr, ggf.  
Grunderwerb

Nutzungskonzept die Ein-  
richtung von Aufenthalts-  
und Spielbereichen

Partizipation der Anwohner

## 02 Verbesserte Aufenthalts- und Grünqualität entlang des Sandhasenwegs

### Sanierungsziele

Ziel 1 Verbesserung der Stadtstruktur und der städtebaulichen Gestaltungsqualität

Ziel 5 Entwicklung des öffentlichen Straßenraums

Ziel 6 Klimaschutz, Klimaanpassung und Entwicklung der Grünflächen

Ziel 7 Stärkung des sozialen Miteinanders

### Kofi

Kofi 4.3 Attraktivierung der Grün- Spielflächen sowie der Freiräume und Maßnahmen zur Stärkung des Klimaschutzes und zur Anpassung an den Klimawandel

### Bestand

Der Sandhasenweg verläuft auf einer ehemaligen, bereits 1964 stillgelegten Bahntrasse. Zwischen den Bahnhöfen Brockel und Rotenburg (Wümme) wird die Strecke mit Fördermitteln des Bundes als Radfahrstrecke (sog. „Fidi-Boon-Wech“) ausgebaut.

Im Siedlungsbereich Rotenburgs übernimmt die Wegeverbindung zusätzlich auch wesentliche Aufgaben sowohl für den Fußgängerverkehr als auch für Spiel und Erholung. Durch unterschiedliche Nutzungsansprüche und Verhaltensweisen kommt es teilweise zu Konflikten zwischen (schnellem) Rad- und Fußverkehr.

Bislang fungiert der Sandhasenweg vor allem als Transitstrecke für den Fuß- und Radverkehr, Gelegenheiten zum Innehalten, Aufenthalt, Kommunikation und Spiel sind nur rudimentär vorhanden.

### Hintergrund für die Maßnahme

Der Sandhasenweg ist eine der wenigen öffentlichen Grünflächen im Quartier. Er dient unterschiedlichen Zwecken,

wobei die Transitzwecke überwiegen. Dies wird sich in Zukunft noch verstärken, wenn der Anteil schneller Radverkehre zunehmen wird.

Aufgabe muss es also sein, die vorhandenen Möglichkeiten zur Entzerrung von Fuß- und Radverkehr zu nutzen und gleichzeitig das Angebot einer Grünflächennutzung zu entwickeln und zu erweitern.

Linienhafte Grünstrukturen sind zwar schwerer zu bespielen, bieten andererseits durch ihre Einbindung in persönliche Wegeketten aber auch die Möglichkeit, sie im Rahmen von Alltagswegen zu nutzen.

Die Entwicklung zu einer grünen Aufenthalts- und Erlebnisachse mit direkter Wegeanbindung an den Bahnhof wird den Wohnwert des Quartiers positiv beeinflussen.

### **Zielbild und Konzept**

Der Sandhasenweg bietet an mehreren Stellen durch Aufweitungen, Verschwenkungen oder Kreuzungspunkte die Möglichkeit, Angebote für Aufenthalt, Aktivitäten oder Kommunikation zu schaffen. Dies können Sitzgelegenheiten, Spielgeräte, Überdachungen, Grillanlagen, Sportangebote oder Kunstobjekte sein. Der parallel führende (teilweise verwilderte) Grünstreifen befindet sich in kommunalem Eigentum und könnte dazu dienen, den Fußgängerverkehr aufzunehmen, um den jetzigen Weg vor allem dem Radverkehr zur Verfügung zu stellen. Aufgrund seiner Breite ist der Seitenstreifen jedoch auch für andere Dinge nutzbar, etwa Spielgeräte. Da hier teilweise noch der Unterbau der ehemaligen Bahntrasse vorhanden ist, sind Sanierungsarbeiten erforderlich.

Flächenpotenziale sind sowohl linear als auch punktuell vorhanden: Die Wegefläche nimmt weniger als die Hälfte der ehemaligen Trasse ein, so dass die andere Hälfte der Trasse lediglich als Grün- oder Brachfläche fungiert und zumindest partiell auch anderen Funktionen dienen kann. Hierbei sind auch Retentionsmöglichkeiten zu schaffen.

Zwei Standorte bieten sich durch ihre Aufweitung zur Schaffung von Aufenthaltsmöglichkeiten an: Westlich der Straßenkreuzung mit der Jägerhöhe und östlich davon in der Verschwenkung des Wegs. Hier sind z.B. die Aufstellung von

Spielgeräten und/oder die Einrichtung eines Grillplatzes denkbar.

Abb. 4 Standortvorschläge für Aufenthaltsbereiche



Abb. 5 Beispiel für Grillplatz und Spielplatz am Sandhasenweg  
Fotomontage: plan-werk-Stadt



### Wichtige Akteure

Stadt Rotenburg (Wümme),  
Bauamt – Stadtplanung

Immobilieeigentümer

Sanierungsträger

Regionalbanken

### Kostenschätzung

50.000 €

### Nächste Arbeitsschritte und Bauabschnitte

Gutachten zur Erhebung  
unterschiedlicher Nachver-  
dichtungspotenziale (B-  
Pläne, Dachgeschosse etc.)

Ermittlung der betroffenen  
Immobilieeigentümer

Beratungskonzept zur Akti-  
vierung von Eigentümern

Überarbeitung bzw. Neu-  
aufstellung von Bebau-  
ungsplänen

## 03 Prüfung auf Nachverdich- tungspotenziale

### Sanierungsziele

Ziel 1 Verbesserung der Stadtstruktur und der städtebauli-  
chen Gestaltungsqualität

Ziel 2 Entwicklung der Wohnfunktion

### Kofi

Kofi 1.1 Gutachten/Konzepte

### Bestand

Im Wohngebiet Auf dem Loh liegen mehrere Bebauungs-  
pläne vor, von denen einige schon älteren Datums sind (s.  
Kap. 2.2.2). Andere Bereiche liegen im unbeplanten Innenbe-  
reich und sind nach §34 BauGB zu behandeln.

In beiden Flächenkategorien kann aufgrund spezifischer  
Bauweisen und Grundstücksgrößen vom Vorhandensein von  
Nachverdichtungspotenzialen ausgegangen werden.

### Hintergrund für die Maßnahme

Auch in Rotenburg nimmt die Flächenknappheit stetig zu, so  
dass dieser Faktor zum Entwicklungshemmnis werden  
könnte, da immer weniger und damit immer teurere Stand-  
orte zur Verfügung stehen.

Vor diesem Hintergrund bietet es sich an, zur baulichen Ent-  
wicklung der Stadt Rotenburg (Wümme) auch Nachverdich-  
tungspotenziale im Bestand zu identifizieren und zu aktivie-  
ren. Damit kann das Siedlungsflächenwachstum gebremst  
und ggf. sogar Baumaßnahmen beschleunigt werden. Das  
Baulandmobilisierungsgesetz bietet dafür entsprechende  
Möglichkeiten. Außerdem wurde die Stadt Rotenburg durch  
Landesverordnung vom 20.12.2024 als „Gebiet mit ange-  
spanntem Wohnungsmarkt“ definiert. Dies ist ein deutliches  
Indiz dafür, dass der Neubau von Wohnraum insgesamt ge-  
steigert werden muss.

Methodisch eignet sich die Analyse gültiger Bebauungspläne  
zur Identifikation von Nachverdichtungspotenzialen. Sollte

sich Bedarf für eine Neuaufstellung ergeben, so könnten dort weitere Aspekte (z.B. Klimaschutz und Klimafolgenanpassung, umweltfreundliche Mobilität) aufgenommen werden.

Die größte Hürde besteht in der Aktivierung der Immobilieneigentümer. Trotz Lage in einem Sanierungsgebiet und entsprechender Förderungsmöglichkeiten bestehen vielfach Vorbehalte gegenüber Nachverdichtungsmaßnahmen. Hierfür ist eine intensive Individualberatung notwendig, die z.B. durch den Sanierungsträger geleistet werden kann. Ggf. kann auch die Einbindung regionaler Banken hilfreich sein, um frühzeitig Finanzierungsängste zu vermeiden.

### **Zielbild und Konzept**

Es sollte geprüft werden, welche Flächenreserven im Wohngebiet existieren, die ggf. mit entsprechenden Maßnahmen aktiviert werden können. Dies kann auf unterschiedliche Weise geschehen:

- Identifikation von Unterausnutzung vorhandenen Baurechts und Strategien zu seiner Aktivierung
- Schaffung neuen Baurechts zur Nutzungsintensivierung (z.B. Bauen in zweiter Reihe)
- Identifikation von Dachgeschossausbau- und Aufstockungspotenzialen

Dies kann z.B. durch Überprüfung bestehender Bebauungspläne geschehen, indem etwa das Ausmaß einer eventuellen Unterausnutzung bestehenden Baurechts ermittelt wird. Hierfür ist das tatsächlich realisierte Maß der baulichen Nutzung mit den im B-Plan festgesetzten Werten abzugleichen.

Auch im nicht beplanten Innenbereich können Entwicklungspotenziale identifiziert werden, die unter Berücksichtigung notwendiger Abstandsflächen aktiviert werden können.

Es sind verschiedene Möglichkeiten der Nachverdichtung denkbar:

- Hinterlandbebauung sehr großer und nur zu einem Bruchteil bebauter Grundstücke
- Aufstockung bestehender Gebäude
- Dachgeschossausbau untergenutzter Spitzböden

Diese Formen der Flächenentwicklung weisen i.d.R. ein ungünstigeres Verhältnis von Aufwand und Nutzen auf als eine

klassische Baugebietsausweisung „auf der grünen Wiese“. Allerdings erfordert eine nachhaltige Siedlungsentwicklung eine Diversifizierung der Entwicklungsstrategien, die besonders die Innenentwicklung forcieren muss.

**Wichtige Akteure**

Stadt Rotenburg (Wümme),  
Bauamt

Immobilieeigentümer

Stadtwerke Rotenburg

Ggf. weitere Wärmeanbieter

**Kostenschätzung**

30.000 € (Teilaufgabe der  
Kommunalen Wärmeplanung)

**Nächste Arbeitsschritte  
und Bauabschnitte**

Beauftragung einer Kommunalen Wärmeplanung

Informationskampagne in  
den anschlussgeeigneten  
Gebieten

## 04 Prüfung des Gebiets auf Eignung für eine Fern- bzw. Nahwärmeversorgung

**Sanierungsziele**

Ziel 2 Entwicklung der Wohnfunktion

Ziel 6 Klimaschutz, Klimaanpassung und Entwicklung der  
Grünflächen

**Kofi**

Kofi 1.1 Gutachten/Konzepte

**Bestand**

Bislang besteht eine mit einem Blockheizkraftwerk betriebene Nahwärmeversorgung im Sanierungsgebiet nur für die drei Großverbraucher Ronolulu, Rotenburger Werke und Diakonieklinikum.

**Hintergrund für die Maßnahme**

Es ist zu erwarten, dass im Zuge Abkehr von fossilen Energieträgern auch die Beheizung von Gebäuden mit Gas und Öl rein aus ökonomischen Gründen auf Erneuerbare Energien umgestellt werden muss, weil diese Gebäude sonst Kostennachteile durch immer teurer werdendes Gas oder Öl aufweisen. Eine Alternative ist Fern- bzw. Nahwärme, die mit regenerativer Energie (z.B. Biogas o.ä.) erzeugt wird. Es ist zu erwarten, dass im Zuge der Wärmewende weitere Nahwärmenetze geschaffen werden könnten.

**Zielbild und Konzept**

Die Beheizung mit Nahwärme erfordert eine gewisse Bebauungsdichte. Es ist deshalb zu erwarten, dass Siedlungsbereiche mit Dominanz von Einfamilienhäusern evtl. nicht genügend Wärmeleistung abnehmen können, um den Leitungsbau wirtschaftlich zu machen. Eher ist zu erwarten, dass Gebiete mit Mehrfamilienhäusern geeignete Voraussetzungen für einen Nahwärmeanschluss vorweisen. Eine abschließende Bewertung bleibt jedoch der Kommunalen Wärmeplanung vorbehalten.

### Wichtige Akteure

Immobilieeigentümer

Anwohner

Sanierungsträger der Stadt

### Kostenschätzung

250.000 €

### Nächste Arbeitsschritte und Bauabschnitte

Kontaktaufnahme zu den  
Immobilieeigentümern  
und Vorstellung der Gestal-  
tungs idee

Aufnahme von Carport als  
Garagen-Ersatzbauten in  
die Modernisierungsrichtli-  
nie

## 05 Städtebauliche Aufwertung von Garagenhöfen

### Sanierungsziele

Ziel 1 Verbesserung der Stadtstruktur und der städtebaulichen Gestaltungsqualität

Ziel 2 Entwicklung der Wohnfunktion

Ziel 5 Entwicklung des öffentlichen Straßenraums

Ziel 6 Klimaschutz, Klimaanpassung und Entwicklung der Grünflächen

### Kofi

Kofi 4.2 Restrukturierung/Neuordnung vorhandener Garagen- und Stellplatzanlagen; 4.2 Aufwertung von Straßenräumen mit Rückseitencharakter

### Bestand

Viele Mehrfamilienhäuser weisen die erforderlichen Stellplätze in Garagen nach, die häufig in Form von Garagenhöfen angeordnet sind, wie z.B. entlang der Benkheimer, Potsdamer, Rostocker Straße und im Upaltenweg. Die Eigentumsverhältnisse sind divers: Die Garagen sind z.B. als Teileigentum nach WEG einzelnen Wohnungen der Wohnungseigentümergeinschaft zugeordnet, aber auch die Wohnungsbau-Genossenschaft Rotenburg (Wümme) eG verfügt über Garagenanlagen.

Die Garagen wurden vielfach in den 1970er Jahren errichtet und auf die damals üblichen Abmessungen der Pkw zugeschnitten. Für viele heutige Pkws (z.B. SUVs) sind die Garagen ziemlich beengt, weshalb manche auch als Lagerraum benutzt werden. Vielfach ist auch kein Stromschluss vorhanden, was ihre Nutzbarkeit für E-Mobilität einschränkt.

Die Garagenanlagen wurden rein funktional angelegt und weisen eine geringe Gestaltungsqualität auf. Außerdem bilden sie häufig eine Sichtbarriere vom öffentlichen Straßenraum zu den dahinter genutzten Flächen, lassen diese unbelebt wirken und entziehen sie der sozialen Kontrolle. Damit stellen sie städtebauliche Mängel dar.

## Hintergrund für die Maßnahme

Die nicht mehr zeitgemäße Dimensionierung der Anlagen lässt vermuten, dass viele Garagen mittlerweile zweckentfremdet genutzt werden, was zwangsläufig im benachbarten Parkraum zur Verschärfung des Parkdrucks beiträgt. Die Garagenhöfe wirken sozial isoliert und fördern eine autozentrierte Lebensweise, die den sozialen Austausch und die Nutzung von Gemeinschaftsräumen verringert. Die vollständige Versiegelung durch Zufahrten und Garagenbauten ist unter dem Aspekt der Klimafolgenanpassung dysfunktional: Fehlende Versickerungs- und Retentionsmöglichkeiten für das Regenwasser und sich stark aufheizende Baumaterialien stellen zukünftig große Herausforderungen dar.

Zudem ziehen die Anlagen Vandalismus an und werden besonders in der Dunkelheit zu Angsträumen.

## Zielbild und Konzept

Es wird vorgeschlagen, anstelle der Garagenhöfe zeitgemäße, offene Carports zu errichten. Diese könnten wegen der schlanken Holzträgerkonstruktion auf gleicher Fläche eine breitere Einfahrt bieten und wären damit auch für heutige, größer dimensionierte Pkw geeignet. Die Holzkonstruktion eignet sich zur Begrünung. Auch das Dach sowie ggf. Rück- oder Seitenwände der Carportanlage können begrünt werden.

Beispielhaft wird hier ein Carportkonzept für den Upaltenweg visualisiert. Hier werden die Carports in unmittelbarer Straßennähe angeordnet, wobei die Holzkonstruktion eine Öffnung zu allen Seiten erlaubt. Die Rückwand kann durch horizontale Holzelemente ergänzt werden, die einen gewissen Blickschutz bilden und bei der Integration von vertikalen Grünelementen (Rankpflanzen oder vertikale Gärten) helfen. Auch die Dächer der Carports können durch Bepflanzung oder PV-Anlagen mitgenutzt werden. Die damit verbundene Stromerzeugung kann lokal genutzt werden, indem sie Wallboxen versorgt.

*Abb. 6 Beispielhafte Darstellung offener Carports*

Fotomontage: plan-werk-Stadt



Jägerhöhe



Upaltenweg



Potsdamer Str.

Sofern Garagenhöfe nicht wirtschaftlich modernisiert werden können, so können andere ergänzende Aufwertungsmaßnahmen durchgeführt werden, wie etwa künstlerisch gestaltete Rückwände oder Garagentore (z.B. in Kooperation mit der Hochschule in Ottersberg), Dachbegrünung etc.

**Wichtige Akteure**

Stadt Rotenburg (Wümme),  
Bauamt

Spielflächengutachter

Kita der benachbarten Kirchengemeinde

Kinder, Jugendliche und Eltern im Quartier

**Kostenschätzung**

Aufwertung und Qualifizierung des Spielplatzes Angerburger Str. zu einem Entdeckerplatz 250.000 €

**Nächste Arbeitsschritte und Bauabschnitte**

Beauftragung eines Fachbüros mit Bestandserhebung und Entwicklungskonzept für öffentliche Spielflächen im Stadtgebiet: Hier Betrachtung der Spielplätze und Ballspielflächen im Sanierungsgebiet „Auf dem Loh“.

## 06 Weiterentwicklung der Spielflächen

### Sanierungsziele

Ziel 1 Verbesserung der Stadtstruktur und der städtebaulichen Gestaltungsqualität

Ziel 2 Entwicklung der Wohnfunktion

Ziel 4 Entwicklung sozialer Infrastrukturen

Ziel 6 Klimaschutz, Klimaanpassung und Entwicklung der Grünflächen

Ziel 7 Stärkung des sozialen Miteinanders

### Kofi

Kofi 4.3 Attraktivierung der Grün- Spielflächen sowie der Freiräume und Maßnahmen zur Stärkung des Klimaschutzes und zur Anpassung an den Klimawandel

### Bestand

Es gibt bislang fünf öffentliche Spiel- bzw. Bolzplätze im Quartier, die rege angenommen werden:

- Angerburger Str.
- Spielplatz Sandhasenweg/Schweriner Str. (knapp außerhalb des Sanierungsgebiets)
- Bolzplatz Sandhasenweg/Harburger Str. (eigene Maßnahme Nr. 07, s.u.)
- Spiel- und Sportplatz Stadtschule
- Benkheimer Str. (außerhalb des Sanierungsgebiets)

Private Spielgelegenheiten, die für Kinder im Alter bis zu 6 Jahren gedacht sind, sind nur sehr vereinzelt vorhanden. Allerdings kann nach §9 (3) NBauO auf einen wohnungsnahen Spielplatz für kleinere Kinder verzichtet werden, wenn in „unmittelbarer Nähe ein sonstiger für die Kinder nutzbarer Spielplatz“ vorhanden ist.

### Hintergrund für die Maßnahme

Bei allen vorhandenen Spiel- und Bewegungsflächen gibt es Handlungsbedarf, da Nutzungskonzept und Erhaltungszustand oft nicht mehr zeitgemäß sind.

Mittlerweile haben sich die Kenntnisse über Entwicklung und Bedürfnisse von Kindern und Jugendlichen weiterentwickelt und neuere Spielplätze werden nicht mehr nur durch die Ansammlung von Spielgeräten konzipiert, sondern mit einem spiel- und bewegungspädagogischen Gesamtkonzept unterlegt. Ein solcher Ansatz ist im Fall der Rotenburger Spielplätze nicht erkennbar.

Für den Bolzplatz am Sandhasenweg wurde dagegen bereits ein Planungsauftrag erteilt, der ein entsprechendes Konzept für Spiel- und Bewegungsflächen entwirft (s. Maßnahme 07).

### **Zielbild und Konzept**

Es bietet sich an, ein stadtweites Spielflächenkonzept zu beauftragen, das alle öffentlichen Spielflächen abdeckt. Gutachtengegenstand sollte sein:

- Für welche bestehenden Spielflächen werden welche Empfehlungen zur Sanierung bzw. zur Qualifizierung abgegeben, ggf. auch zur Standortaufgabe?
- An welchen Standorten sollten zusätzliche Spiel- und Bewegungsangebote geschaffen werden? (dies könnte z.B. für den Sandhasenweg gelten).

Spielmöglichkeiten für Kinder stellen einen Wohnstandortvorteil dar. Insofern sollten auch WEGs in Mehrfamilienhäusern dazu animiert werden, wohnungsnah Spielplätze einzurichten.

Die Anlage und Weiterentwicklung von Spielplätzen sollte mit einer intensiven Einbindung der Zielgruppen (Kinder, Jugendliche, Eltern) erfolgen, um die örtlichen Bedarfe möglichst genau zu erfassen.

Das Spielflächenkonzept sollte nicht nur Bewegungsmöglichkeiten sondern auch Naturerfahrungen bieten. Naturspielflächen ermöglichen zudem auch einen Querbezug zu Themen des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung, so dass sich beispielsweise eine inhaltliche und örtliche Kongruenz mit Retentionsflächen ergeben könnte.

### Wichtige Akteure

Stadt Rotenburg (Wümme),  
Bauamt - Freiflächenplanung

Beauftragtes Landschaftsplanungsbüro

Jugendliche im Quartier

### Kostenschätzung

600.000 €

### Nächste Arbeitsschritte und Bauabschnitte

Durchführung eines Beteiligungsverfahrens mit den Jugendlichen

Konzeptentwurf durch das beauftragte Landschaftsplanungsbüro

## 07 Aufwertung des Bolzplatzes am Sandhasenweg

### Sanierungsziele

- Ziel 1 Verbesserung der Stadtstruktur und der städtebaulichen Gestaltungsqualität
- Ziel 2 Entwicklung der Wohnfunktion
- Ziel 4 Entwicklung sozialer Infrastrukturen
- Ziel 6 Klimaschutz, Klimaanpassung und Entwicklung der Grünflächen
- Ziel 7 Stärkung des sozialen Miteinanders

### Kofi

Kofi 4.3 Attraktivierung der Grün- Spielflächen sowie der Freiräume und Maßnahmen zur Stärkung des Klimaschutzes und zur Anpassung an den Klimawandel

### Bestand

Der Bolzplatz am Sandhasenweg/Potsdamer Str. weist eine Rasenfläche mit zwei Toren für das Fußballspiel und eine gepflasterte Fläche als Basketballfeld auf. Drei Balkenbänke dienen diesen als Sitzgelegenheit. Die Fläche ist ringsum mit einem Grünstreifen versehen. Im Norden grenzt sie direkt an Wohnbebauung, sonst an gewerbliche Nutzungen oder mit etwas Abstand an weitere Wohngebäude.

Sowohl die Fußballfläche als auch das Basketballfeld weisen Renovierungsbedarf auf.

### Hintergrund für die Maßnahme

Von den Jugendlichen im Quartier wird der Bolzplatz gut angenommen und intensiv genutzt. Er stellt für diese Zielgruppe einen wichtigen Treffpunkt dar, der auch außerhalb sportlicher Betätigung zum Aufenthalt dient. Die Renovierung soll mit einem Beteiligungsverfahren für die Zielgruppe verknüpft werden, aus dem sich der konkrete Entwicklungsbedarf ergibt. Danach sollen das Nutzungskonzept und die Ausstattung überarbeitet werden, um die örtlichen Bedürfnisse der Jugendlichen besser abdecken zu können.

## Zielbild und Konzept

Es wird weiterhin eine Fokussierung auf Jugendliche angestrebt, um die nicht allzu große Fläche nicht mit zu vielen Anforderungen zu überfrachten. Jüngere Kinder finden bereits an anderer Stelle (z.B. an der Angerburger Str.) Alternativen, Jugendliche haben diese Alternativen sonst nicht.

Es zeichnet sich ab, dass eine Konzentration auf die Ballsportarten Fußball und Basketball auch weiterhin gewünscht ist, ergänzt um Aufenthaltsmöglichkeiten für Kommunikation und Chillen, z.B. als Sitzmöglichkeiten und mit einem Unterstand. Sinnvollerweise sollten auch mehrere Fahrradanhänger und eine teilweise Beleuchtung vorgesehen werden. Die angrenzenden Wohnbereiche sollten durch geeignete passive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Erdwall mit Bepflanzung) entlastet werden.

Die Herrichtung des Bolzplatzes eignet sich als Starterprojekt zur schnellen Umsetzung. Dies ist gerade bei Jugendlichen, die teilweise nur noch eine Perspektive von wenigen Jahren im Quartier haben, besonders wichtig – sie können nicht jahrelang auf die Umsetzung einer sie betreffenden Maßnahme warten.

### Wichtige Akteure

Stadt Rotenburg (Wümme),  
Bauamt - Grünflächen

Anwohner

### Kostenschätzung

40.000 €

### Nächste Arbeitsschritte und Bauabschnitte

Standortoptimierung für  
ein bis zwei Grillplätze

Vorbereitung der Beteili-  
gung

Vorbereitung eines Kon-  
zepts bzw. einer Ausschrei-  
bung

Klärung der Aufsichts- und  
Unterhaltungsmaßnahmen

## 08 Einrichtung von Grillplät- zen auf privaten oder öffentli- chen Flächen

### Sanierungsziele

Ziel 2 Entwicklung der Wohnfunktion

Ziel 4 Entwicklung sozialer Infrastrukturen

Ziel 6 Klimaschutz, Klimaanpassung und Entwicklung der  
Grünflächen

Ziel 7 Stärkung des sozialen Miteinanders

### Kofi

Kofi 4.3 Attraktivierung der Grün- Spielflächen sowie der  
Freiräume und Maßnahmen zur Stärkung des Klimaschutzes  
und zur Anpassung an den Klimawandel

### Bestand

Die derzeitigen öffentlichen Aufenthaltsmöglichkeiten im  
Freien sind rar und laden nicht zum Verweilen ein. Der  
Wunsch nach Grillmöglichkeiten kann bisher nicht gedeckt  
werden. Auf privatem Gemeinschaftsgrün ist das Grillen i.d.R.  
verboten.

### Hintergrund für die Maßnahme

Grillplätze können die Aufenthaltsqualität in städtischen Ge-  
bieten steigern, indem sie zusätzliche Freizeitmöglichkeiten  
bieten, die auch zur Erholung und Entspannung der Bevölke-  
rung beitragen.

Grillanlagen schaffen Treffpunkte für soziale Interaktionen  
und stärken das Gemeinschaftsgefühl unter Anwohnern und  
Besuchern.

Sie bieten eine kostengünstige Möglichkeit für gesellige  
Zusammenkünfte im Freien, ohne dass jeder eine eigene  
Grillausrüstung mitbringen muss.

Für den Zusammenhalt im Quartier sind Begegnungsräume  
mit Aufenthaltsqualität besonders wichtig. Grillen ist eine  
beliebte Aktivität, die gesellig und entspannend ist, ideal für

Familien, Freunde und auch spontane Treffen. Öffentliche Grillanlagen tragen dazu bei, dass ungenutzte oder wenig genutzte öffentliche Flächen aktiv und sinnvoll genutzt werden. Sie bieten eine attraktive Möglichkeit, städtische Freiflächen lebendiger und vielfältiger zu gestalten. Allerdings kann Grillen im Freien durch Rauch und Lärm auch zu Nachbarschaftskonflikten führen, so dass die Standorte der Grillplätze sorgfältig und mit Beteiligung der benachbarten Bewohnerschaft ausgewählt werden müssen.

### **Zielbild und Konzept**

Der Markt bietet verschiedene Systeme. Welches installiert werden soll, bedarf konkretisierender Überlegungen (Material, Größe, Reinigungsmöglichkeiten etc.).

Neben der Grillgelegenheit sollten auch weitere Ausstattungen zum Grillplatz gehören:

- Sitzgelegenheiten mit Tischen
- Spielgerät für kleinere Kinder
- WC (ggf. temporär im Sommerhalbjahr), mit Reinigungskonzept
- Entsorgungsmöglichkeiten für Asche- und Glutreste

Grillplätze könnten deshalb besonders wichtig für jene Stadtbewohner sein, die möglicherweise keine eigenen Gärten oder Balkone haben, aber trotzdem die Möglichkeit haben wollen, in einer offenen und geselligen Atmosphäre zu grillen.

Derartige Grillplätze laden dazu ein, gemeinsam ins Gespräch zu kommen. Die Anlage von Grillplätzen eignet sich neben öffentlichen Flächen auch für private Grünanlagen. Hier entscheiden die Wohnungseigentümergeinschaften über Stand und Ausführung; auch darüber, wie öffentlich diese Einrichtung sein soll.

Eine Herausforderung wird das Abfallmanagement darstellen – angefangen bei der brandsicheren Entsorgung der Glutreste in entsprechende Behälter bis zum sauberen Hinterlassen der Grillplatzfläche. Darüber hinaus kann es zu Nachbarschaftskonflikten wg. Belästigung durch Rauch und Lärm sowie Einhaltung der Ruhezeiten kommen. Aus diesem Grund ist sowohl die Standortwahl als auch die Einbindung der direkten Nachbarschaft in den Prozess sehr wichtig.

**Wichtige Akteure**

Stadt Rotenburg (Wümme),  
Bauamt - Verkehr

**Kostenschätzung**

1.000.000 €

**Nächste Arbeitsschritte  
und Bauabschnitte**

Zustandsanalyse der Fuß-  
verkehrsinfrastruktur

Sanierungskonzept für die  
Fußverkehrsinfrastruktur

## 09 Verbesserung der Fußver- kehrsinfrastruktur

**Sanierungsziele**

Ziel 5: Entwicklung des öffentlichen Straßenraums

**Kofi**

Kofi 4.2 Maßnahmen zur Stärkung des Rad- und Fußverkehrs

Kofi 4.4 Maßnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit  
von Fuß- und Radverkehr

Kofi 4.5 Maßnahmen zur Erhöhung der Barrierefreiheit

**Bestand**

Der Fußverkehr spielt im Quartier eine wichtige Rolle, wobei besonders der Schulverkehr um die Grund- und Musikschule ausgeprägt ist. Das Quartier zeichnet sich durch viele Wohnwege zwischen Häuserblocks, wie in der Angerburger-, Wismarer-, Potsdamer Straße, aus. Diese tragen zu einer hohen Durchlässigkeit des Gebiets bei. Mit dem Sandhasenweg verfügt das Quartier über eine attraktive Fußverkehrsverbindung, die auch zum Spaziergehen einlädt. Entlang des Weges fehlen allerdings Aufenthalts- und Sitzmöglichkeiten und eine praktikable Trennung zwischen (schnellem) Radverkehr und (langsamem) Fußgängerverkehr.

Die Sicherheit des Fußverkehrs wird partiell durch Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduktion gewährleistet. Des Weiteren ergeben sich durch einen unsteten und teils defekten Oberflächenbelag auf vielen Gehwegen gefährliche Situationen für Zufußgehende, besonders jedoch für jene mit Beeinträchtigungen. Hohe Bordsteine bilden flächendeckend eine weitere Herausforderung für diese Menschen.

**Hintergrund für die Maßnahme**

Die teils unzureichend sichere Fußverkehrsinfrastruktur bietet derzeit wenig Anreize, Wege innerhalb des Quartiers zu Fuß zurückzulegen. Dies wird durch fehlende Aufenthalts- bzw. Ruhemöglichkeiten (z.B. für ältere Menschen) verstärkt. Zusätzlich ergeben sich besonders auf den örtlichen Verbindungsstraßen Konfliktsituationen zwischen dem Fuß- und

Radverkehr. Die gemeinsame Führung im Seitenraum sowie die verschiedenen Verhaltensweisen führen zu Konflikten, welche durch unzureichende Breiten weiter verstärkt werden.

Gleichzeitig stellt das Überqueren von Verkehrsachsen für ältere, beeinträchtigte Menschen und Kinder eine besondere Herausforderung dar. Auch abseits der Verkehrsachsen besteht der Bedarf zu verbesserten Querungsmöglichkeiten, was durch Trampelpfade und niedergetretene Zaunelemente (z.B. am Sandhasenweg) deutlich wird.

Neben einer sicheren Fußverkehrsinfrastruktur spielt das soziale Sicherheitsempfinden bei der Entscheidung, Wege zu Fuß zurückzulegen, eine große Rolle. Besonders bei Dunkelheit können wenig ausgeleuchtete und schlecht einsehbare Orte als Angsträume wahrgenommen und daher vermieden werden.

### Zielbild und Konzept

Zur Verbesserung der Fußverkehrsinfrastruktur im Quartier bedarf es durchgängiger, barrierefreier und attraktiver Wegeverbindungen (z.B. Rehsauer Straße, Große Gartenstraße/Sandhasenweg) sowie einer verbesserten Sicherheit der Zufußgehenden.

*Abb. 7: Fehlender Fußweg  
Upaltenweg links, beispielhaft  
abmarkierter Fußweg  
rechts*

Quelle: plan-werkStadt  
(links), planersocietät  
(rechts)



Dementsprechend ist eine barrierefreie und attraktive Umgestaltung der Haupt- und Nebenrouten des Fußverkehrs mit definierten Qualitätsmerkmalen (HR: Lohstr./Freudenthalstr., Harburger Str., Berliner Ring, NR: Nebenroute: Sandhasenweg/Fidi-Boon-Wech sowie andere Straßen im Wohngebiet) notwendig. Die Qualitätsmerkmale umfassen unter anderem einen rutschfesten und stufenfreien Oberflächenbelag, ausreichende Breiten, sichere Überwege, verständliche Markierungen und gute Beleuchtung.

Des Weiteren ist eine bessere wegbegleitende Infrastruktur notwendig. Dazu zählen attraktive Aufenthalts- und Sitzmöglichkeiten sowie (schattenspendende und strukturierende) Bepflanzungen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern. Besonders der Sandhasenweg eignet sich für diese Maßnahmen.

Im Zuge einer gutachterlich empfohlenen Geschwindigkeitsreduktion auf Tempo 30 auf Abschnitten der B71 müssen auf der Führenstraße geeignete Maßnahmen getroffen werden, um hier bei Beibehaltung von Tempo 50 keine Abkürzung zu schaffen und die Sicherheit des Fußverkehrs zu gefährden.



Abb. 8 Hohe Zebrastreifendichte (Neuf-Brisach)  
Quelle: plan-werkStadt



Abb. 9: Zebrastreifensimulation  
Fotomontage: plan-werkStadt

### Wichtige Akteure

Stadt Rotenburg (Wümme),  
Bauamt

ADFC Rotenburg

Öffentlichkeit

### Kostenschätzung

1.000.000 €

### Nächste Arbeitsschritte und Bauabschnitte

Beauftragung eines Mobilitätskonzepts, u.a. mit der Aufgabe „Fahrradfreundlichkeit in den beiden Sanierungsgebieten“

Entscheidung darüber, ob Fahrradstraßen eingerichtet werden sollen

## 10 Verbesserung der Radverkehrsinfrastruktur

### Sanierungsziele

Ziel 5 Entwicklung des öffentlichen Straßenraums

### Kofi

Kofi 4.2 Maßnahmen zur Stärkung des Rad- und Fußverkehrs

Kofi 4.4 Maßnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit von Fuß- und Radverkehr

Kofi 5.2 Schaffung gestalterisch ansprechender, gesicherter Abstellmöglichkeiten

### Bestand

Der Radverkehr im Untersuchungsgebiet auf dem Loh ist bisher nicht sehr ausgeprägt, obwohl die Erreichbarkeit von Einrichtungen des täglichen Bedarfs sehr gut wäre. Dies ist vor allem durch eine unzureichende Radverkehrsinfrastruktur zu erklären. Die Straßen im Quartier weisen für den Radverkehr vielfältige Barrieren durch schmale Wege, fehlende gesicherte Querungsmöglichkeiten, hohe Bordsteine, unregelmäßige Bordsteinabsenkungen, wechselnde Straßenbeläge und ruhenden Verkehr, u.a. im Kreuzungsbereich Harburger Straße/Berliner Ring auf.

Im Norden wird das Quartier durch die Harburger Straße begrenzt, welche einen vom Gehweg getrennten Radweg aufweist. Dieser ist jedoch von geringer Breite, wenig Fahrbahnabstand, Belagsschäden und Unterbrechungen geprägt. Der Umbau dieser Straße ist bereits in Planung, wobei genannte Defizite beseitigt werden sollen. Im Süden befindet sich die Soltauer Straße, an welcher der Radverkehr auf einem gemeinsamen Geh- und Radweg geführt wird. Dieser hat eine ebene Oberfläche, ist allerdings an vielen Stellen durch ungünstig platzierte Bäume, Verkehrszeichen, Ampelanlagen, Mülltonnen und den ruhenden Verkehr stark beengt.

Mit dem Sandhasenweg durchkreuzt das Quartier ein attraktiver Fuß- und Radweg in Ost-West-Richtung, welcher auch über das Untersuchungsgebiet hinaus Bedeutung hat. Auf dieser Radhauptverbindung haben Radfahrende Vorfahrt,

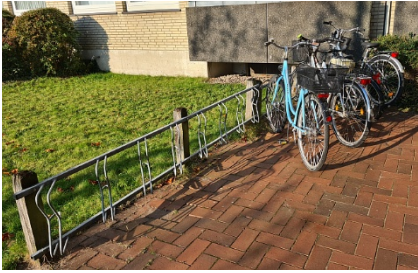


Abb. 10 : „Felgenkiller“  
Quelle: plan-werkStadt

was bei den Kreuzungen mit der Jägerhöhe und dem Mittelweg auch baulich deutlich gemacht wurde. Allerdings bildet die Kreuzung mit der Harburger Str. einen einschneidenden Bruch in dieser Wegeführung, da dort dem Radverkehr nicht nur keine Vorfahrt gewährt wird, sondern sogar gänzlich die Möglichkeit zur Querung versagt wird und ein Umweg erforderlich wird.

Des Weiteren ist auch die Radabstellinfrastruktur im Quartier nur unzureichend vorhanden. Viele Radabstellanlagen an zentralen Orten oder privaten Wohngebäuden stellen ein geringes Angebot bei gleichzeitig hohem Bedarf dar. Oft bieten sie nicht ausreichend Diebstahlschutz, Überdachung oder Beleuchtung.

### Hintergrund für die Maßnahme

Eine Erhöhung des Wegeanteils der mit dem Rad zurückgelegt wird, bietet viele Vorteile. Es entlastet den Straßenraum, ist klimafreundlich, fördert die Gesundheit der Menschen, verringert die Lärmemissionen, schafft Begegnungsräume und spart Platz.

Die defizitäre Radverkehrsinfrastruktur auf weiten Teilen des Wegenetzes im Quartier und den Radabstellanlagen führt zu ungeordneten Situationen und einem geringen Anreiz zur Nutzung des Fahrrads. Um den Radverkehr im Quartier zu verbessern bedarf es eines eindeutigen Wegenetzes mit entsprechenden Markierungen und einer Verbesserung der Infrastruktur, um mehr Sicherheit zu schaffen und das Radeln attraktiver zu machen. Auf dem Loh befindet sich ein Cluster von Bildungseinrichtungen, weshalb der Schülerverkehr besonders zu berücksichtigen. Um den Anforderungen von radelnden Kindern und Jugendlichen gerecht zu werden, wird eine sichere und eindeutige Radinfrastruktur benötigt.

### Zielbild und Konzept

Um die Attraktivität des Radfahrens im Quartier zu steigern, sind verschiedene Maßnahmen notwendig, die auf die Bedürfnisse der Nutzergruppen angepasst sein müssen.

Die ausgewiesenen Radhauptverbindungen gilt es optisch zu verbessern, sodass sie ihrer Rolle gerecht werden können. Besonders an Knotenpunkten der Hauptverbindungen tragen eindeutige Fahrbahnmarkierungen und Beschilderung zu verbesserter Sicherheit und klarer Wegeführung bei. Da

diese Knotenpunkte teilweise auch erhöhten Fußverkehr aufweisen, tragen Markierungen zu einem verbesserten Nutzungsverständnis bei und beugen Nutzungskonflikten zwischen den Verkehrsteilnehmenden vor.

Um den Radverkehr im Quartier zu stärken, ist auch ein sicherer Anschluss zum Rest der Stadt notwendig. Die Basis dafür bildet eine gute Radverkehrsinfrastruktur auf der B71. Der aktuelle Vorschlag einer Temporeduzierung auf einer Teilstrecke ist deshalb zu begrüßen.

Im VEP wird die Einrichtung mehrerer Fahrradstraßen in Rotenburg empfohlen, von denen folgende im Sanierungsgebiet „Auf dem Loh“ liegen:

- Freudenthalstr.
- Jägerhöhe - Am Galgenberg

Inwieweit das auf dem Niveau einer Fahrradstraße geschehen soll oder ob auch die fahrradfreundliche Umgestaltung mit niedrigerem Standard mit Beschilderungs- und Markierungsmaßnahmen ausreicht, muss geprüft werden. In diese Prüfung sollte die Fuhrenstr. einbezogen werden.



Abb. 11: Fahrradfurt (Neustadt in Holstein)

Quelle: plan-werkStadt

Aufgrund der Häufung der Unfälle an Kreuzungen im Quartier ist die Sicherung von Überwegen für Radfahrende notwendig.

Besonders der Sandhasenweg als wichtige quartiersinterne Radhauptverbindung muss hier betrachtet werden. Dabei ist vor allem eine gesicherte Wegequerung auf der Harburger Straße notwendig. Diese kann zur baulichen Verdeutlichung des Anfangs der empfohlenen Tempo-30-Regelung dienen. Da die Harburger Straße eine Bundesstraße ist, ist die Umsetzung allerdings an besondere Auflagen gebunden. So kommt nur ein 30-km-Streckengebot, nicht aber eine Tempo-30-Zone infrage. Auch hierfür müssen Gründe der Sicherheit und Ordnung oder gutachterlich nachgewiesene immissionsschutzrechtliche Gründe vorliegen. Es ist die Zustimmung der Obersten Landesstraßenbehörde erforderlich.

Für eine Radquerung der Harburger Straße liegen konkrete Vorschläge der Polizeidirektion Rotenburg vor, die einen Verschwenk des Sandhasenwegs und die Überquerung der Harburger Straße über eine vergrößerte und verlängerte Mittelinsel vorsehen. Dieser Vorschlag ist im weiteren Verfahren auf Umsetzbarkeit zu prüfen.



Quelle: TÖB-Stellungnahme der Polizeidirektion Rotenburg

Außerdem benötigt der Sandhasenweg eine bessere Beleuchtung und einen einheitlichen und sicheren Wegebelag. Aufgrund des steigenden Verkehrs durch die schnell befahrbare Radwegeverbindung Fidi-Boon-Wech, ist eine Trennung von Rad-/Fußweg auf dieser Strecke sinnvoll und auf dem parallelen Grünstreifen auch machbar.

Zur Stärkung des Fahrradparkens im Quartier ist der Ausbau und die Unterhaltung von Radabstellanlagen an Bildungs- und Freizeiteinrichtungen (Stadtschule, Kreismusikschule, Sporthalle) sowie an Aufenthalts- und Spielbereichen sinnvoll.

### Wichtige Akteure

Stadt Rotenburg (Wümme),  
Bauamt

Wohnungswirtschaft

Bewohnerschaft

Landschaftsplanungsbüros

### Kostenschätzung

300.000 €

### Nächste Arbeitsschritte und Bauabschnitte

Beispielhafte Aufwertung  
einer „Rasenbrache“ in Ko-  
operation mit der Woh-  
nungswirtschaft bzw. einer  
mitwirkungsbereiten Woh-  
nungseigentümergemein-  
schaft

Prüfung der Abstandsflä-  
chen auf Eignung als Nach-  
verdichtungspotenzial

## 11 Aufwertung und Nutzbar- machung von „Rasenbrachen“

### Sanierungsziele

Ziel 2 Entwicklung der Wohnfunktion

Ziel 6 Klimaschutz, Klimaanpassung und Entwicklung der  
Grünflächen

Ziel 7 Stärkung des sozialen Miteinanders

### Kofi

Kofi 4.3: Attraktivierung der Grün- und Spielflächen sowie  
der Freiräume und Maßnahmen zur Stärkung des Klima-  
schutzes und der Anpassung an den Klimawandel

### Bestand

Im Wohngebiet Auf dem Loh fallen die vielen Grünflächen  
zwischen den in der Regel mehrgeschossigen Gebäuderie-  
geln ins Auge (z.B. Angerburgerstraße, Potsdamer Straße 16-  
22, Kirchengelände Auferstehungsgemeinde, Upaltenweg  
und Königsberger Straße, Samlandweg, Rostocker Straße).  
Diese Rasenbrachen sind meist untergenutzt und nicht ge-  
staltet. Durch ihre Einsehbarkeit eignen sie sich nicht als  
Rückzugsort und bieten außerdem keine Aufenthalts- oder  
Nutzungsqualitäten. Zudem vermitteln einige Flächen einen  
vernachlässigten und verwilderten Eindruck. In einigen Fäl-  
len gehen diese uninspirierten Brachen noch mit zusätzli-  
cher Vermüllung und allgemeiner Vernachlässigung durch  
mangelnde Instandhaltung der Freiflächen (u.a. abgebroche-  
nen Rasenkanten) einher.

Lediglich im Bereich zwischen Upaltenweg und Königsberger  
Straße hat die Gebäudeeigentümerin einen gut und anre-  
gend gestalteten Spielplatz mit attraktiven Spiel- und Auf-  
enthaltsangeboten angelegt. Die wenigen anderen privaten  
Spielplätze wirken kaum ansprechend.

### Hintergrund für die Maßnahme

Aufgrund der dargestellten Mängel werden die Rasenbra-  
chen kaum genutzt (in einigen Fällen sind Wäscheleinen ge-  
spannt) und sind nicht attraktiv zum Betrachten, wobei

teilweise sogar Mülltonnen auf den Flächen stehen (u.a. Angerburger Straße). Um lebendige Räume mit Aufenthaltsqualität für die Menschen zu schaffen, benötigt es eine Umgestaltung. In Zeiten von zunehmender sozialer Isolation benötigt es mehr Begegnungsräume zur Stärkung des Miteinanders und der Nachbarschaft. Eine attraktive Nutzung der Plätze steigert die Abwechslung im Stadtbild, die Wohnqualität und somit auch den Wert der Immobilien. Außerdem sind derartige Rasenbrachen mit pflegeleichtem Rasen Biodiversitätswüsten und wirken sich durch mangelnde Beschattungsfunktion negativ auf das Mikroklima aus.

Diese Flächen bieten ein so großes Potential für Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen, dass hier – in Kombination mit energetischen und Biodiversitäts-Maßnahmen - ein „Klimaquartier“ mit Leuchtturmcharakter entstehen könnte.

Gleichzeitig stellen diese Flächen aber auch ein Nachverdichtungspotenzial dar, so dass eine zukünftige Umnutzung gut abgewogen werden muss.

### **Zielbild und Konzept**

Zur Schaffung einer nachhaltigen Aufenthaltsqualität der Freiflächen ist es erforderlich, vielseitige und nachgefragte Spiel-, Bewegungs- und Nutzungsräume zu entwickeln, die durch eine differenzierte Gliederung und Strukturierung verschiedene Nutzergruppen ansprechen. Um die Gemeinschaft zwischen den Anwohnern zu stärken, sind attraktive Begegnungsorte von zentraler Bedeutung. Hierzu zählen etwa Sitzgelegenheiten mit Tischen, die durch schattenspendende Bäume oder Grillanlagen ergänzt werden. Für Familien sind zudem Spielanlagen für Kleinkinder sowie kleine Fußballtore in Betracht zu ziehen. Gemeinschaftsgärten, wie beispielsweise Hochbeete, fördern zudem die soziale Integration und den Austausch der Bewohnenden und tragen zur Nachhaltigkeit sowie ökologischen Bildung bei.

Für die Biodiversität ist eine heterogene und bienenfreundliche Bepflanzung der Fläche von großer Bedeutung. Auch Insektenhotels dienen diesem Ziel und tragen zur Umweltbildung bei. Strauchpflanzungen strukturieren den Raum und erhöhen durch ihre Funktion als Sichtschutz die Privatsphäre. Obststräucher und -bäume können darüber hinaus das Naturerlebnis fördern und die Menschen aus ihren Wohnungen herauslocken. Pflanzen tragen zudem zur

Verbesserung des Mikroklimas bei, indem sie Schatten spenden und die Luftqualität verbessern. Eine Neugestaltung sollte außerdem die Möglichkeit zur Anlage von Retentionsräumen in Erwägung ziehen, die bei Bedarf mit anderen multifunktionalen Nutzungen kombiniert werden können.

Die Flächenansprüche für die Nutzbarmachung und Bepflanzung der Abstandsgrünflächen kollidiert teilweise mit Überlegungen zur Nachverdichtung mit weiterer Wohnbebauung. Hier muss eine angemessene Abwägung der unterschiedlichen Nutzungsanforderungen stattfinden.

Abb. 12: Beispielhafte Umnutzungen von Rasenflächen zu einem Spielplatz  
Fotomontage: plan-werkStadt



**Wichtige Akteure**

Stadt Rotenburg (Wümme),  
Bauamt - Entwässerung

Wohnungswirtschaft bzw.  
Wohnungseigentümerge-  
meinschaften

**Kostenschätzung**

500.000 €

**Nächste Arbeitsschritte  
und Bauabschnitte**

Standortsuche und Eig-  
nungsprüfung von Mulden-  
versickerungsflächen

## 12 Anlage von (multicodier- ten) Retentionsräumen

### Sanierungsziele

- Ziel 1 Verbesserung der Stadtstruktur und der städtebaulichen Gestaltungsqualität
- Ziel 6 Klimaschutz, Klimaanpassung und Entwicklung der Grünflächen

### Kofi

Kofi 4.3: Attraktivierung der Grün- und Spielflächen sowie der Freiräume und Maßnahmen zur Stärkung des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

### Bestand

Das Regenwasser wird im Siedlungsbereich der Stadt Rotenburg bislang von den bebauten und versiegelten Flächen zum weit überwiegenden Teil über die Regenwasserkanalisation gesammelt und in die Wümme abgeführt.

### Hintergrund für die Maßnahme

Die Niederungen der Wümme und ihrer Zuflüsse dienen bereits heute bei Hochwasser als Überflutungsbereiche. Aus diesem Grund kam das Rotenburger Stadtgebiet bei Hochwasserereignissen in der Vergangenheit noch relativ glimpflich davon. Allerdings muss davon ausgegangen werden, dass der Klimawandel die Starkregen- und Hochwasserbelastung zukünftig noch erhöhen wird.

### Zielbild und Konzept

Um das aus dem Oberlauf der Wümme herangeführte Hochwasser nicht durch sämtliche im Stadtgebiet niedergegangenen Regenmengen zu erhöhen, dürfen die Niederschläge nicht wie bisher üblich schnellstmöglich über die Regenwasserkanalisation abgeleitet werden. Ziel ist es, die Regenwasserabführung zeitlich zu strecken bzw. zu verlagern. Hierfür sind Zwischenspeicher erforderlich, die bestenfalls auch noch versickerungsfähig sind und das Regenwasser im Erdreich binden.

Die Regenwasserrückhaltung und -versickerung erzeugt die größten Effekte in dicht bebauten Quartieren (z.B. in der Innenstadt).

Allerdings gibt es dort weniger Flächenpotenzial, so dass auch eine Entlastung in weniger verdichteten Stadtteilen wie etwa in Wohngebieten per Saldo zu einer Entlastung der Regenwasserkanalisation beiträgt.

Im Wohngebiet auf dem Loh sollte geprüft werden, welche Flächen sich als Retentionsflächen zur zwischenzeitlichen Regenrückhaltung eignen könnten. Es wird empfohlen, diese nicht als klassische Regenrückhaltebecken anzulegen, da dies technische Bauwerke mit steilen Böschungen und hoher Wassertiefe sind, die aus Verkehrssicherungsgründen mit einer Umzäunung geschützt werden müssen. Stattdessen sollten multicodierte Flächen angelegt werden, die neben ihrer Funktion der Regenrückhaltung und -versickerung auch noch weitere Nutzaspekte aufweisen.

Dies können z.B. muldenartig um wenige Dezimeter vertiefte Flächen sein, die dauerhaft begrünt sind und auch als Spiel- und Aufenthaltsfläche dienen können. Bei Starkregen wird die Mulde geflutet und es entsteht ein temporärer Teich.

Diese Muldenversickerung kann überall dort angelegt werden, wo ohnehin schon öffentliche Grünflächen vorhanden sind, etwa am Sandhasenweg, beim Bolzplatz oder beim Lohmarkt. Neben Flächen im öffentlichen Eigentum kommen auch private Flächen dafür in Frage. Hier könnte ein finanzieller Ausgleich geschaffen werden, z.B. indem die Entwässerungsgebühr entsprechend reduziert oder ausgesetzt wird, wenn weniger oder sogar gar kein Regenwasser in den öffentlichen Kanal eingeleitet wird.

**Wichtige Akteure**

Stadt Rotenburg (Wümme),  
Bauamt - Verkehr

WEGs / Hausverwaltungen

Polizei / Verkehrsüberwachung

**Kostenschätzung**

600.000 €

**Nächste Arbeitsschritte  
und Bauabschnitte**

Beauftragung eines Fachbüros für die Erstellung eines Parkraumkonzepts

Kontaktaufnahme mit privaten Immobilieneigentümern und Abfrage der Bereitschaft zur Neugestaltung privater Stellplatzanlagen

# 13 Neuordnung der Parksituation für Pkw

## Sanierungsziele

Ziel 1 Verbesserung der Stadtstruktur und der städtebaulichen Gestaltungsqualität

Ziel 5: Entwicklung des öffentlichen Straßenraums

## Kofi

Kofi 1.1 Verkehrsgutachten/Parkraumkonzept

Kofi 4.2 Maßnahmen zur Aufwertung von Straßenräumen/Nebenanlagen

Kofi 4.2 Restrukturierung/Neuordnung vorhandener Garagen- und Stellplatzanlagen

## Bestand

Im Quartier wird außer auf privatem Grund und auf straßenbegleitenden Parkplätzen in Längs- und Queraufstellungen bei einigen Straßen auch ungeordnet im Straßenraum geparkt. Dies führt zu unübersichtlichen und gefährlichen Situationen beim Vorbeifahren und Queren.

Geordnetes Parken findet u.a. in Garagenanlagen statt, die aber gestalterisch ungenügend sind und häufig auch Angsträume darstellen.

## Hintergrund für die Maßnahme

Partiell herrscht im Quartier ein subjektiv wahrgenommener Parkplatzmangel. In Bereichen, in denen eine hohe Pkw-Dichte bei gleichzeitig relativ wenigen oder ungeordneten Parkplätzen im öffentlichen Raum besteht, führt der hohe Parkdruck zu besonderen Belastungen, wenn Pkw aus Raumnot oder Bequemlichkeit derart abgestellt werden, dass zu viele bzw. zu lange Engstellen entstehen.

Dies führt an einigen Stellen dazu, dass Vorbeifahrten an einer langen Reihe geparkter Autos bei entgegenkommenden Fahrzeugen mit einer Wartezeit verbunden sind bzw. mit zu hoher Geschwindigkeit erfolgen. Die Querungsmöglichkeiten

für Fußgänger sind in der Folge hier zu gering bzw. zu gefährlich. Darüber hinaus stellen massierte ebenerdige Parkplätze einen gestalterischen Mangel mit funktionalen Einschränkungen dar.

Eine langfristig anzustrebende Verkehrswende mit dem Ziel, nicht mehr zwangsläufig auf den privaten Pkw angewiesen zu sein weil genügend attraktive Alternativen vorhanden sind, ist nicht Gegenstand einer Rahmenplanung - eine generelle Neuordnung des Parkwesens im Quartier aber durchaus.

Sollte es zu weiterem Wohnungsbau durch Nachverdichtung im Bestand kommen, so wäre nach der Novellierung der NBauO keine Schaffung der erforderlichen Stellplätze mehr vorgeschrieben. Sollten Investoren auf die freiwillige Herstellung von privaten Stellplätzen verzichten, so würde dies den Parkdruck im öffentlichen Straßenraum weiter erhöhen und die Notwendigkeit zur Neuordnung des Parkens noch erhöhen.

### **Zielbild und Konzept**

Als Strategie zum Umgang mit derartigen Parkproblemen im öffentlichen Straßenraum eignen sich folgende Ansätze:

- Neuordnung der ungeordneten Parksituation in den Straßenräumen: Markierung von Parkplätzen an dafür geeigneten Stellen (z.B. mit Ausweidlücken bei Gegenverkehr). Dafür in Frage kommende Straßen: Jägerhöhe, Große Gartenstraße, Upaltenweg, Königsberger Str. u.a.
- Schaffung und Gestaltung von neuen Stellplätzen auf privatem Abstandsgrün, z.B. in Form offener Carports mit Begrünung von Dach und/oder Rückseiten. Dies ist allerdings nur dort möglich, wo genügend und gut anfahrbarer Platz auf den privaten Grundstücken vorhanden ist.

Eine solche Lösung ist mit privaten Kosten verbunden, was die Realisierung erschweren dürfte, weshalb der Einsatz oder die Akquisition von Fördermitteln geprüft werden sollte. Ein wesentlicher Faktor wird der mögliche Einfluss eines gut geschützten und gestalteten Stellplatzes auf den Wert oder die Mietrendite einer Wohnung sein.

Allerdings stehen den Kosten auch Einnahmen gegenüber, da die neu geschaffenen Stellplätze im privaten Raum eine

höhere Attraktivität aufweisen dürften und deshalb vermietbar sein werden. Dies betrifft auch die mögliche zusätzliche Nachfrage durch eventuelle Wohnungsneubauten durch Nachverdichtung.

Als Standorte kommen insbesondere Abstandsflächen an den Mehrfamilienhäusern im Quartier in Frage, bei denen zudem Skaleneffekte die Baukosten pro Einheit reduzieren können. Allerdings besteht in Wohnanlagen, die nach WEG verwaltet werden, die Hürde einer qualifizierten Zustimmung der Eigentümerversammlung.

- Neuordnung vorhandener Garagen- und Stellplatzanlagen: Viele der im Quartier vorhandenen Garagenanlagen und -höfe sind städtebaulich unattraktive „Unorte“, die auch im Hinblick auf mittlerweile veraltete Dimensionierungen erneuert und gestaltet werden sollten.
- Prüfung auf Erstellung von multifunktionalen Quartiersgaragen: Im Wohngebiet Auf dem Loh wird empfohlen, den Standort Lohmarkt ungefähr zur Hälfte mit einer Quartiersgarage zu entwickeln (s. Maßnahme 01). Weitere geeignete Standorte werden im Plangebiet nicht gesehen.
- Erneuerung des Parkleitsystems an den Haupteinfahrstraßen (Soltauer Straße, Harburger Straße, außerhalb des Plangebiets): Der Parksuchverkehr in der Innenstadt muss im Zusammenhang mit der Neuordnung der Parkplatzangebote (Konzentration auf Quartiersgaragen) dynamisch geleitet werden. Hierbei sollte auch die Parksituation im Wohngebiet Auf dem Loh berücksichtigt werden.
- Parkraumkonzeption für das Diakonieklinikum - betriebliches Mobilitätsmanagement (außerhalb des Plangebiets): Als eine wesentliche Quelle für den Parkbedarf gelten die Beschäftigten des Diakonieklinikums. Bei ihnen lassen sich am ehesten Verlagerungseffekte von der individuellen Anreise mit dem Pkw hin zu anderen Mobilitätsformen erzielen.

**Wichtige Akteure**

Stadt Rotenburg (Wümme),  
Bauamt – Entwässerung

Stadt Rotenburg (Wümme),  
Bauamt – Verkehr

**Kostenschätzung**

100.000 €

**Nächste Arbeitsschritte  
und Bauabschnitte**

Beauftragung einer Bestandsaufnahme mit Entsiegelungskataster und eines Konzepts für eine Entsiegelungsstrategie

Einbindung in das Entwässerungskonzept der Stadt Rotenburg (z.B. Anlage von Retentionsräumen)

# 14 Identifizierung und Nutzung von Entsiegelungspotenzialen

## Sanierungsziele

Ziel 1 Verbesserung der Stadtstruktur und der städtebaulichen Gestaltungsqualität

Ziel 6 Klimaschutz, Klimaanpassung und Entwicklung der Grünflächen

## Kofi

Kofi 4.3 Programm zur Entsiegelung im Quartier

## Bestand

Das Wohnquartier Auf dem Loh weist durch die privaten Gärten und das Abstandsrün bereits einen relativ hohen Anteil an versickerungsfähigen Flächen auf. Dennoch wird das Regenwassermanagement zukünftig an Bedeutung zunehmen, weshalb im gesamten Stadtgebiet die Versickerungspotenziale erhöht werden sollten.



Gr. Gartenstr:  
Keine Baumscheiben



Gr. Gartenstr:  
versiegelter Zwischenraum



Freudenthalstr.:  
abmarkiert, nicht überfahrbar



Königsberger Str.:  
Überdimensioniert

Abb. 13: Unnötige Versiegelungen

## Hintergrund für die Maßnahme

Regenrückhaltung in (nach Möglichkeit multicodeierten) Retentionsräumen ist bereits eine der vorgesehenen Maßnahmen (s. Maßnahme 11). Allerdings ist das Regenwasser, das gar nicht erst gesammelt und zur Rückhaltung oder Versickerung weitergeleitet werden muss, noch effizienter. Deshalb sollte vor Ort nach versiegelten Flächen gesucht werden, für die die aktuelle Versiegelung nicht notwendig ist und die durch Entsiegelung ihrer wasserundurchlässigen Oberfläche eine direkte Regenwasserversickerung

## Zielbild und Konzept

Die Maßnahme zielt primär auf öffentliche Flächen und hier vor allem auf den öffentlichen Straßenraum. Mögliche Einzelmaßnahmen sind z.B.:

- Vergrößerung von Baumscheiben rund um Baumstandorte
- Verbindende Entsiegelung von Baumstandorten
- Entsiegelung von überdimensionierten Sichtdreiecken an Straßeneinmündungen
- Entsiegelung abmarkierter Flächen
- Entsiegelung dafür geeigneter Flächen auf dem Schulhof der Stadtschule
- Überdimensionierte Parkflächen
- Austausch versiegelter gegen versickerungsfähige Oberflächen
- Inwieweit auch private Flächen entsiegelt werden können, ist von der Bereitschaft ihrer Eigentümer abhängig. Es sollte daher geprüft werden, inwieweit die Entsiegelung privater Flächen eine Reduzierung der Entwässerungsgebühren zur Folge haben könnte.

Abb. 14: Versickerungsfähige Baumscheibe

Foto: plan-werkStadt



### Wichtige Akteure

Stadt Rotenburg (Wümme),  
Bauamt – Verkehr

Stadt Rotenburg (Wümme),  
Bauamt – Grünflächen

Anwohner

### Kostenschätzung

500.000 €

### Nächste Arbeitsschritte und Bauabschnitte

Beauftragung eines Fachgutachtens für Auswahl geeigneter Pflanzenarten und Identifikation geeigneter Pflanzstandorte

Begleitende Bürgerbeteiligung

## 15 Standortgerechte und klimaangepasste Pflanzmaßnahmen

### Sanierungsziele

Ziel 1 Verbesserung der Stadtstruktur und der städtebaulichen Gestaltungsqualität

Ziel 2 Entwicklung der Wohnfunktion

Ziel 5 Entwicklung des öffentlichen Straßenraums

Ziel 6 Klimaschutz, Klimaanpassung und Entwicklung der Grünflächen

### Kofi

Kofi 4.2 Maßnahmen zur Aufwertung von Straßenräumen/ Nebenanlagen

### Bestand

Im öffentlichen Straßenraum gibt es bereits eine Reihe von sowohl jüngeren als auch älteren Straßenbäumen. Allerdings ist dies nicht in allen Straßen der Fall und auch in den Straßen mit Baumbestand gibt es Lücken. Eine Straße, die Alleecharakter hätte, gibt es überhaupt nicht.

### Hintergrund für die Maßnahme

Zur Klimafolgenanpassung wird es erforderlich sein, den Bestand an Pflanzungen im öffentlichen Raum zu erhöhen, um durch CO<sub>2</sub>-Bindung, Absenkung sommerlicher Temperaturen und Erhöhung der Luftfeuchtigkeit das Mikroklima positiv zu beeinflussen.

Dafür ist die Auswahl geeigneter Baumarten wichtig, da sie auch die Stressfaktoren (Hitze, Trockenheit, Sturm) des Klimawandels vertragen müssen.

### Zielbild und Konzept

Es wird empfohlen, eine Pflanzinitiative für Bäume und Sträucher auf öffentlichen Flächen durchzuführen. Hierfür sind geeignete Pflanzflächen zu identifizieren. Dies können z.B. lediglich mit Gras bewachsene Seitenstreifen sein. Aber

auch größere Parkplatzanlagen können durch in Abständen angeordnete Baumstandorte in Frage kommen. Die Standortauswahl muss verschiedene Faktoren berücksichtigen, wie etwa Sichtfreihaltung, Versorgungsstränge im Untergrund, notwendige Abstände etc. Außerdem müssen klimaresiliente geeignete Pflanzenarten bestimmt werden, die die ihnen zudachten Funktionen auch langfristig erfüllen können. Hierfür ist ein Konzept zu erarbeiten.

Die Notwendigkeit für weitere Baumpflanzungen muss in der Bevölkerung gut kommuniziert werden, da vielfach noch Vorbehalte existieren (Verschattung wird als negativ wahrgenommen, Laubfall verursacht Arbeit). Andererseits ist es auch möglich, mit Anwohnern private Pflegepatenschaften für die Pflanzen vor ihrem Haus zu vereinbaren.

Für die Stadt Rotenburg bedeutet dies ebenfalls einen erhöhten Pflegeaufwand durch Schnitt, ggf. Bewässerung, regelmäßige Kontrolle und Laubbeseitigung. Dieser Aufwand ist nicht förderfähig und muss aus dem normalen Haushalt aufgebracht werden. Dies darf jedoch kein Gegenargument sein, sondern allenfalls Abwägungsgegenstand.

Abb. 14: Potenzielle Pflanzstandorte



Freudenthalstr.

Rehsauer Str.

### Wichtige Akteure

Stadt Rotenburg (Wümme),  
Bauamt

Ggf. Fachgutachter

Anwohner

### Kostenschätzung

750.000 €

### Nächste Arbeitsschritte und Bauabschnitte

Identifikation geeigneter  
Standorte

Kontaktaufnahme zu den  
direkten Anwohnern

## 16 Entwicklung von multico- dierten und klimagerechten Aufenthalts- und Begegnungs- sorten

### Sanierungsziele

Ziel 1 Verbesserung der Stadtstruktur und der städtebaulichen Gestaltungsqualität

Ziel 2 Entwicklung der Wohnfunktion

Ziel 5 Entwicklung des öffentlichen Straßenraums

Ziel 6 Klimaschutz, Klimaanpassung und Entwicklung der Grünflächen

Ziel 7 Stärkung des sozialen Miteinanders

### Kofi

Kofi 4.3 Klimagerechte Aufwertung öffentlicher Begegnungsräume

### Bestand

Es gibt nur sehr wenige Stellen im Plangebiet, die sich als Begegnungs- und Kommunikationsorte eignen. Neben den Spiel- bzw. Bewegungsplätzen sind dies lediglich die vereinzelt entlang des Sandhasenwegs aufgestellten Sitzbänke.

### Hintergrund für die Maßnahme

Kommunikation und Begegnung finden dadurch nur zufällig statt, nicht aber durch geplante Unterstützung. Ein Quartier mit so vielen verschiedenen sozialen Gruppen und Ethnien braucht jedoch die Möglichkeit, miteinander ins Gespräch zu kommen und durch Kennenlernen das Miteinander zu ermöglichen.

### Zielbild und Konzept

Es wird vorgeschlagen, über das gesamte Quartier verteilte Aufenthalts- und Begegnungsmöglichkeiten zu schaffen. Im Regelfall werden dies geeignete Sitzmöglichkeiten sein, bei entsprechender Standorteignung auch überdacht. In

Ausnahmefällen kann auch noch ein Tisch hinzukommen. Für die älteren Bewohner kommt neben dem Kommunikationsaspekt für die Bevölkerung auch noch der Wunsch nach Gelegenheit zum Ausruhen hinzu.

Auch wenn Sitzbänke nicht viel Platz benötigen, so befinden sie sich doch in Konkurrenz zu anderen im Rahmenplan vorgeschlagenen Maßnahmen wie Pflanzungen oder Entsiegelungsmaßnahmen. Hier muss ein abgestimmtes Verfahren greifen, damit die unterschiedlichen Nutzungen Synergien entfalten.

Bei allen Angeboten zum Aufenthalt im öffentlichen Raum besteht die Gefahr, dass sich dort Personen aufhalten, die dort von der Nachbarschaft nicht gern gesehen werden. Dies darf jedoch kein Verhinderungsgrund sein. Falls sich an einzelnen Standorten Probleme zeigen, so muss ggf. mit geeigneten Mitteln (z.B. aufsuchende Betreuung, Ordnungsrecht) gegengesteuert werden. Bei der Platzierung sollten die direkten Anwohner einbezogen werden.



*Abb. 15: Beispielhafter Aufenthaltsbereich Birkenweg/Lohstraße*

Fotomontage: plan-werkStadt

### Wichtige Akteure

Stadt Rotenburg (Wümme),  
Bauamt

Landkreis Rotenburg

Schulleitung und Eltern-  
schaft beider Schulen

### Kostenschätzung

200.000 €

### Nächste Arbeitsschritte und Bauabschnitte

Erarbeitung eines Sanie-  
rungskonzepts

Kontaktaufnahme zu den  
direkten Anwohnern

## 17 Sanierung von Veranstal- tungsräumen

### Sanierungsziele

Ziel 2 Entwicklung der Wohnfunktion

Ziel 4 Entwicklung sozialer Infrastrukturen

Ziel 7 Stärkung des sozialen Miteinanders

### Kofi

Kofi 5.1 Öffentliche Baumaßnahmen

### Bestand

Im Sanierungsgebiet befinden sich mit der Stadtschule und der Kreismusikschule zwei Bildungseinrichtungen, die mit der Aula bzw. dem Vortragssaal über Veranstaltungsräumlichkeiten verfügen. Die Aula der Stadtschule wird u.a. regelmäßig für Filmvorführungen der Kulturinitiative Rotenburg genutzt. Der Saal der Kreismusikschule wird schulintern für Konzerte und Vorspiele genutzt.

### Hintergrund für die Maßnahme

Beide Veranstaltungsräume weisen Sanierungsbedarf auf.

Der Einzugsbereich beider Einrichtungen bzw. Angebote reicht weit über das Wohngebiet Auf dem Loh hinaus. Allein ihr Vorhandensein in unmittelbarer Nachbarschaft stellt mit dem hier vorhandenen kulturellen Angebot einen besonderen Wohnstandortfaktor für ein ansonsten weniger bevorzugtes Quartier dar.

### Zielbild und Konzept

Damit die Veranstaltungsräume weiterhin ihre Funktion ausüben können, müssen sie baulich, energetisch und technisch ertüchtigt werden. Hierfür ist ein entsprechendes Sanierungskonzept erforderlich.

Außerdem sollte geprüft werden, inwieweit (insbesondere bei der Kreismusikschule) noch stärker eine Öffnung ins Quartier hinein erfolgen könnte.

## **6 Weitere Maßnahmen**

Neben den allgemeinen und räumlich zu verortenden Projekten werden weitere kleinteilige Maßnahmen vorgeschlagen, die zu einer Verbesserung der Wohnsituation im Sanierungsgebiet führen. Diese Auflistung dient lediglich als Merkposten und ist nicht durchgängig mit einer Finanzierung unterlegt.

### ***Maßnahmen zu Ziel 1 (Verbesserung der Stadtstruktur und der städtebaulichen Gestaltungsqualität)***

#### **Sichere und ansehnliche Abstellmöglichkeiten für Fahrräder/Müllbehälter im Außenraum**

Vor vielen Mehrfamilienhäusern stehen die Müllbehälter (Mülltonnen, Müllcontainer) in den Eingangsbereichen bzw. an den Zuwegungen zum Hauseingang, was nicht sehr einladend wirkt. Es wird empfohlen, sie entweder mit einem Sichtschutz einzuhausen (Holzverkleidung, Hecke o.ä.) oder sie an weniger ins Auge stechende Standorte zu verlagern, auch wenn dies kleinere Umwege beim Müllwegbringen erfordert.

Ähnliches gilt für Abstellflächen für Fahrräder, bei denen häufig nur sog. „Felgenkiller“ (Vorderradständer) vorhanden sind. Diese sind (u.a. wegen fehlendem Diebstahlschutz) dysfunktional und kein Element der Radverkehrsförderung. Es wird empfohlen, Abstellanlagen mit Fahrradabwehrbügel auszustatten und sie bestenfalls auch noch zu überdachen.

### ***Maßnahmen zu Ziel 4 (Entwicklung sozialer Infrastrukturen)***

#### **Entwicklungsmöglichkeiten für die Kindertagesstätte „Kinderarche“**

Die Kita liegt nicht im Sanierungsgebiet, übernimmt aber dennoch eine wichtige Versorgungs- und Integrationsfunktion im Quartier. Es ist zu prüfen, inwieweit trotzdem Förder-

und Unterstützungsmaßnahmen für die Entwicklung der Kita möglich sind.

### ***Maßnahmen zu Ziel 5 (Entwicklung des öffentlichen Straßenraums)***

#### **Gutachten zur Barrierefreiheit**

Die Herstellung von mehr Fußgängerfreundlichkeit ist ohnehin Gegenstand der Maßnahmenplanung. Dies sollte jedoch systematisch geschehen. Ein für Innenstadt geplantes Gutachten zur Barrierefreiheit sollte deshalb auch Aussagen zum Wohngebiet Auf dem Loh treffen. Dies würde für funktionale Einheitlichkeit und umsetzungsorientierte Vorschläge sorgen.

#### **Identifikation und Abbau von Angsträumen**

Das Wohngebiet Auf dem Loh unterliegt zwar einer relativ guten sozialen Kontrolle, da durch die Wohnnutzung während des Tages häufig Passanten unterwegs sind. Allerdings führt dies nicht dazu, dass alle Bereiche zu allen Tageszeiten angstfrei begehbar sind. Insbesondere die Garagenanlagen und der Sandhasenweg sind teilweise unzureichend beleuchtet und schlecht einsehbar, so dass sie von angstsensiblen Menschen gemieden werden.

#### **Aufbau eines Fahrradverleihsystems**

Sollte in Rotenburg ein Fahrradverleihsystem etabliert werden, so sollte auch das Wohngebiet Auf dem Loh als Geschäftsgebiet einbezogen werden. Verleihsysteme benötigen für ihre Wirtschaftlichkeit eine gewisse Nachfragedichte, die Auf dem Loh höher sein dürfte als in vielen anderen Lagen Rotenburgs. Sollte das System stationsbasiert sein, so bieten sich relevante Knotenpunkte im Quartier an. Die Stationen sollten nicht zu einer Einschränkung des Fußverkehrs führen. Im Zweifelsfall sollten sie anstelle eines Pkw-Stellplatzes eingerichtet werden.

## **Aufbau eines Carsharing-Angebots**

Ähnliches gilt für ein Carsharing-Angebot. Bisher gibt es auf die Rotenburger Stadtwerke keinen kommerziellen Carsharing-Anbieter in Rotenburg. Sollte sich dies ändern, so wäre das Wohngebiet Auf dem Loh ein geeigneter Standort, nach Möglichkeit in der Quartiersgarage und dadurch in relativer Nähe zum Klinikum.

## **Elektromobilität und Ladestationen**

Bisher gibt es öffentlich zugängliche Ladestationen nur im Innenstadtbereich oder an größeren Einrichtungen (z.B. Stadtwerke, Bahnhof, Kreisverwaltung, Rotenburger Werke, Supermärkte, Tankstellen etc.). Ladestationen in Wohngebieten sind in Rotenburg Mangelware. Dabei sind wohnungsnahe Ladepunkte wichtige Stellschrauben für den Erfolg der Elektromobilität für Menschen ohne eigene Wallbox auf dem Privatgrundstück. Es wird empfohlen, mit Anbietern die Möglichkeiten für Ladepunkte im Wohnquartier zu erörtern.

## **Tempo-30-Zonen**

Seit kurzem haben die Kommunen erleichterte Möglichkeiten, Tempo-30-Zonen an „weiteren Vorfahrtstraßen im unmittelbaren Bereich von an diesen Straßen gelegenen Fußgängerüberwegen, Kindergärten, Kindertagesstätten, Spielplätzen, hochfrequentierten Schulwegen, allgemeinbildenden Schulen, Förderschulen, Alten- und Pflegeheimen, Einrichtungen für Menschen mit Behinderungen oder Krankenhäusern“ vorzunehmen und Lücken bis zu 500m zwischen bestehenden Tempo-30-Zonen zu schließen (§ 45 Abs. 9 StVO). Die Fuhrenstraße sollte dagegen weiter eine Tempo-50-Straße bleiben.

## **Barrierefreier Aus- und Umbau von Bushaltestellen**

Das Personenbeförderungsgesetz schreibt vor, dass eigentlich alle Haltestellen seit dem Jahr 2022 barrierefrei sein müssen. Es gibt jedoch sehr große Umsetzungsdefizite, die um so größer sind, je weniger frequentiert die jeweilige

ÖPNV-Linie ist. Dies trifft auch auf das Sanierungsgebiet zu, da hier nur eine Bürgerbus-Linie verkehrt. Es wird empfohlen, den barrierefreien Umbau der ÖPNV-Haltestellen nicht nur in den Sanierungsgebieten sondern im ganzen Stadtgebiet zu forcieren.

### **Betriebliche Mobilitätskonzepte**

Die im Gebiet ansässigen Bildungseinrichtungen (Stadt-  
schule, Kreismusikschule) könnten ein Schulisches Mobilitätsmanagement einführen, das tragfähige Alternativen für die private Pkw-Benutzung entwickelt. Dies muss in Abstimmung mit dem Schulträger geschehen.

### ***Maßnahmen zu Ziel 6(Klimaschutz, Klimaanpassung und Entwicklung der Grünflächen)***

#### **Konzept gegen Vermüllung**

Im Quartier sind örtlich Vermüllungstendenzen entlang der Straßen und auf den Grünflächen festzustellen. Dies betrifft sowohl das Wegwerfen kleinerer Abfälle als auch das Deponieren größerer Abfallmengen, z.B. als Sperrmüllhaufen. Die Gründe dafür liegen u.a. an einer generellen gesellschaftlichen Entwicklung zunehmender Verantwortungsscheu, die lokal nur schwer zu beeinflussen ist. Steuerbar ist jedoch die vermehrte Aufstellung von Abfallkörben im Quartier, auch wenn dies zusätzlichen Personalaufwand für die Leerung erfordert. Neben kommunalen Aktivitäten ist auch die Einbindung der örtlichen Bevölkerung über die Aktion „Rotenburg räumt auf“, die einen besonderen Schwerpunkt Auf dem Loh haben könnte. Ein Nebeneffekt wäre die Förderung des sozialen Engagements der Bevölkerung und die Sensibilisierung unter den Bewohnern.

#### **Pflanzenpflege durch privates Engagement**

Die Pflege und Bewässerung von Pflanzungen sowohl im öffentlichen als auch im privaten Raum könnte durch die Übernahme von Pflanzpatenschaften gesichert werden.

## **7 Kosten- und Finanzierungsübersicht**

Das Städtebauförderungsprogramm des Landes Niedersachsen unterstützt die Gemeinde dabei, städtebauliche Missstände und Funktionsverluste zu beheben und so den Wirtschafts- und Wohnstandort nachhaltig zu stärken. Die Stadt Rotenburg (Wümme) ist mit der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Innenstadt und Niederungen“ seit 2022 im Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren“ aufgenommen. Basis für die Durchführung der Städtebauförderung sind die Regelungen gem. Baugesetzbuch (BauGB) ab § 136 BauGB. Entsprechend § 149 BauGB ist eine Kosten- und Finanzierungsübersicht Grundlage für die finanzielle Umsetzung des Städtebauförderungsprogramms.

Die ökonomischen Effekte der Städtebauförderung werden regelmäßig wissenschaftlich begleitet. Ende 2024 berichtete das BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung) zur Wirkungsabschätzung für die Anstoß- und Bündelungswirkung des Städtebauförderungsprogramms (vergl. BBSR Publikation 94/2024) nach der Untersuchung von bereits abgeschlossenen Städtebauförderungsmaßnahmen von Gemeinden.

Der Anstoß- und Bündelungseffekt lag lt. BBSR-Studie bei bis zu 6,9. Das heißt 1 Mio. Euro Städtebauförderung des Bundes und der Länder führten durchschnittlich zu öffentlichen und privaten Investitionen in Höhe von insgesamt 6,9 Mio. Euro. Darüber hinaus stellt die v.g. Studie fest, dass im Schnitt 71 % der Finanzmittel an Unternehmen und Leistungserbringer in der Kommune (lokal) und in der Region verausgabt wurden. Überregional – rd. 50 km außerhalb der Kommunen – flossen noch rd. 29 % der Finanzmittel aus dem Städtebauförderungsprogramm.

### **Kosten- und Finanzierungsübersicht Rotenburg (Wümme) – Wohngebiet Auf dem Loh**

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht für das Sanierungsgebiet „Wohngebiet Auf dem Loh“ basiert auf Kostenschätzungen für die Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen und schreibt die Kosten- und Finanzierungsübersicht der vorbereitenden Untersuchungen (2020) fort. Hierbei sind entsprechende Kostensteigerungen zwischen dem Zeitpunkt der Erarbeitung der vorbereitenden Untersuchungen und

der städtebaulichen Rahmenplanung berücksichtigt und bewertet worden.

Insbesondere Kostensteigerungen im Bereich der Ordnungsmaßnahmen (Wege, Plätze, Straßen, Grünflächen, Spiel- und Sportbereiche) führen zu einer Anpassung seinerzeitiger Kostenkalkulationen. Unter Berücksichtigung der Detaillierung der Sanierungsziele als Aufgabe der städtebaulichen Rahmenplanung sind einzelne Maßnahmen angepasst und mit kalkulierten Kosten in die Kosten- und Finanzierungsübersicht aufgenommen worden.

Die Kosten der Sanierung belaufen sich auf rd. 16,53 Mio. Euro. Davon sind die wesentlichen Investitionen

- für Ordnungsmaßnahmen (barrierefreie Fuß- und Radwege, Grünflächen, Spiel- und Freizeitflächen, Plätze, Straßen und Wegeverbindungen) mit rund 12,56 Mio. Euro,
- für Baumaßnahmen (Gebäudemodernisieren, Gemeinbedarfseinrichtungen) mit rund 2,30 Mio. Euro und
- für Grunderwerb rd. 0,05 Mio. Euro geplant.

## 8 Stellungnahmen der TÖBs und Abwägungsempfehlungen

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit der Bitte um Stellungnahme von der Stadt Rotenburg (Wümme) angeschrieben. Die nachfolgende Aufstellung dokumentiert die beteiligten Behörden und Stellen und stellt das Ergebnis der Beteiligung dar. Die Abwägungsempfehlungen reichen von Kenntnisnahme über Weiterleitung an die Umsetzungsplanung bis zur Aufnahme in die Rahmenplanung.

### 1. Harbour Energy (5.6.2025, AZ. AFD-2025-1174)

In unserem Eigentum befindliche Bohrungen oder Anlagen sind von der Maßnahme nicht betroffen. Es bestehen keine Bedenken bzgl. der Durchführung des Vorhabens.

Empfehlung: Kenntnisnahme

### 2. ExxonMobil Production Deutschland GmbH (2.6.2025, Az. TSRL - 20250602-101501)

Wir danken Ihnen für die Beteiligung in der o.g. Angelegenheit und möchten Ihnen mitteilen, dass Anlagen oder Leitungen der genannten Gesellschaften von dem angefragten Vorhaben nicht betroffen sind.

Empfehlung: Kenntnisnahme

### 3. Bundeswehr BAIUDBw Abt Infra (30.5.2025)

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände. Eine weitere Beteiligung ist seitens der Bundeswehr nicht erforderlich.

Empfehlung: Kenntnisnahme

### 4. Deutsche Telekom (6.6.2025)

Grundsätzlich bestehen von unserer Seite keine Bedenken gegen die Realisierung der Maßnahme. In dem betroffenen Bereich befinden sich Kabel der Telekom, die bei evtl.

durchzuführenden Baumaßnahmen im Straßenbereich zu berücksichtigen sind.

Auch wenn es für die betroffenen Bereiche noch keine konkreten Planungen bezüglich des Glasfaserausbaus gibt, bitten wir aber um rechtzeitige Informationen, wenn Straßenbaumaßnahmen durchgeführt werden sollen.

Von unserer Seite werden wir dann prüfen, ob im Zuge der Maßnahme ein Auslegen von Leerrohren für Glasfaserleitungen erfolgen soll.

Empfehlung: Kenntnisnahme

#### **5. EWE Netz GmbH (12.6.2025)**

Die Aufstellung oder Veränderung von Leitplanungen kollidiert in der Regel nicht mit unserem Interesse an einer Bestandswahrung für unsere Leitungen und Anlagen. Sollte sich hieraus im nachgelagerten Prozess die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an einem anderen Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, gelten dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, wie z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes.

Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.

In der Laufzeit Ihres Verfahrens kann sich unser Leitungs- und Anlagenbestand ändern.

Empfehlung: Kenntnisnahme

#### **6. LK Rotenburg, Untere Naturschutzbehörde (17.6.2025)**

Gegen die Aufstellung der Rahmenpläne bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine generellen Bedenken.

Ich begrüße die Ziele:

- die Natur zu schützen (siehe unten den Absatz zur Potenzialfläche Lohmarkt),

- Flächen zu entsiegeln, wenn die dadurch gewonnenen Flächen im Anschluss durch Anpflanzungen naturschutzfachlich aufgewertet werden,
- durch die Optimierung der Verkehrsstruktur und die Fokussierung auf Fuß- und Radverkehr den CO<sub>2</sub>-Ausstoß zu reduzieren.

Besonders hervorheben möchte ich die Maßnahme 6 Erhöhung des Grünflächenanteils durch Entsiegelung und standortgerechte Bepflanzung, welche den naturschutzfachlichen Wert der Innenstadt deutlich erhöhen kann. Es ist wichtig, dass gerade für die Baumpflanzungen ausreichend große Bereiche entsiegelt werden, so dass sich diese zu großen gesunden Bäumen entwickeln können, dann muss die Stadt in der Zukunft auch weniger Geld in die Pflege der Bäume investieren.

...

Es wäre wünschenswert, wenn bei der Modernisierung von Fassaden Maßnahmen zum Schutz von Gebäudebrütern eingeplant werden.

Empfehlungen: Kenntnisnahme des Abstimmungserfordernisses, Maßnahmen zum Schutz von Gebäudebrütern bei der Modernisierung von Fassaden vorsehen

## 7. Polizeiinspektion Rotenburg (18.06.2025)

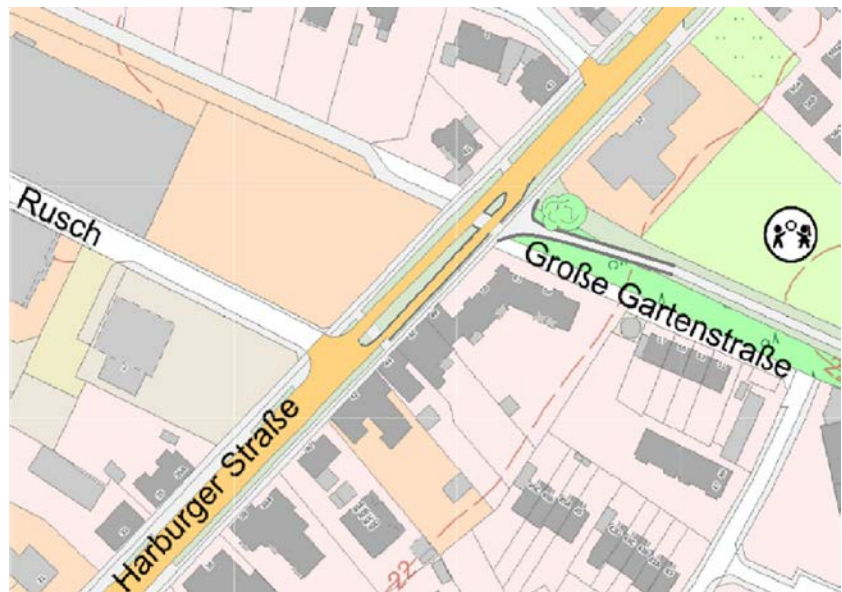
Im Zuge der konstruktiven Zusammenarbeit nimmt die Polizeiinspektion Rotenburg wie folgt Stellung (stichpunktartig):

Fußgängerüberwege Fuhrenstr. ohne Fahrbahneinengungen für den Fahrzeugverkehr

- sichere Querung ja, aber keine vermeidbaren Behinderungen des Fz-Verkehrs durch gegenseitige Abstimmung der gegenüberstehenden Fahrzeugführer, wer als erstes fahren soll.
- Fuhrenstr. ist wichtiger Bypass für B71/Am Sande
- ggf. besserer Ausbau Fuhrenstr., um B71/Am Sande zu entlasten (=>bessere Aufenthaltsqualität Innenstadt/Neuer Markt)

Durch Umgestaltung des Lohmarktes entfällt Freifläche für Großveranstaltungen (Jahrmärkte, ...)

Vorschlag Radfahrer-Querung HarburgerStr.:



- Mittelinsel verlängern und verbreitern
- Raumgewinn durch schmalere Grünstreifen östlicher Seitenraum
- Querungshilfe Radfahrer Höhe Sandhasenweg
- Sandhasenweg -Ost- verschwenken
- alten Verlauf Sandhasenweg begrünen
- gegen Planungsvorhaben neuer Querungshilfe zw. Sandhasenweg und Werkstr. spricht, dass Radfahrer auch kleine Umwege vermeiden, wenn sie mit engen Kurven verbunden sind.

Empfehlungen:

- Verbesserungsvorschläge für Verkehrsführung, Beschilderung und Verkehrssicherheit im Zuge des Mobilitätskonzepts aufnehmen
- Weitergabe dieser Information an das beauftragte Fachbüro

8. Landwirtschaftskammer Niedersachsen (16.06.2025)

Das Sanierungsgebiet „Innenstadt und Niederungen Rotenburg (Wümme)“ umfasst die Rotenburger Innenstadt, innenstadtnahe Standorte sowie an die Innenstadt angrenzende Niederungsbereiche von Wümme, Wiedau und Rodau. Der Rahmenplan für das „Wohngebiet auf dem Loh“ bezieht sich in erster Linie auf innerstädtische Bereiche. So dass Berührungsfelder mit der Landwirtschaft kaum vorliegen. Im Norden, Westen und Süden wird der Innenstadtbereich von Wasserläufen umflossen, deren Niederungsbereiche

äußerst wertvolle Gebiete für Naherholung in der Natur darstellen und auf diese Weise der Innenstadtlage einen Zusatznutzen erbringen.

Konkret sind in dem Bereich „Innenstadt und Niederungen“ die Nödenwiesen und der Bereich rund um das Heimathaus als Grünanlagen dargestellt, die restlichen Bereiche der Niederungen sind Flächen für die Landwirtschaft bzw. Waldflächen. Ein Großteil der landwirtschaftlichen Flächen liegt im Überschwemmungsgebiet der Wiedau und Rodau.

Die Rotenburger Innenstadt ist durch die Lage an mehreren Gewässern besonders von Starkregenereignissen betroffen. Die Niederungen haben als Überflutungsraum in der Vergangenheit schwere Überschwemmungsschäden im Innenstadtbereich verhindert. Allerdings ist in der Zukunft mit einer Steigerung derartiger Ereignisse zu rechnen. Innerhalb der Rahmenpläne sollen daher bestehende Überflutungsräume entlastet werden, indem die Regenrückhaltung im besiedelten Bereich ausgeweitet werden soll, was durch Entsiegelung und Anlage weiterer Retentionsräume im Innenstadtbereich forciert wird.

Diesen Ansatz begrüßen wir aus Sicht der praktischen Landwirtschaft.

Gegen eine Anknüpfung der Niederungen an den Fuß- und Radwegeverkehr haben wir nichts einzuwenden, sofern der landwirtschaftliche Verkehr, -besonders in der Zeit der Frühjahrspflanzung und der Ernte- nicht erheblich gestört wird. Bei Berücksichtigung unserer Anregungen bestehen von landwirtschaftlicher Seite keine Einwendungen gegen die oben genannten Rahmenpläne.

Empfehlung: Kenntnisnahme

## **9. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (24.06.2025, Az. TOEB.2025.05.00427)**

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS® Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen. Sofern Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdöl

altverträgen für Sie relevant sind, beachten Sie bitte unser Schreiben vom 04.03.2024 (unser Zeichen: LID.4-L67214-07-2024-0001).

Sofern in diesem Verfahren Ausgleichs- und Kompensationsflächen betroffen sind, gehen wir davon aus, dass für alle Ausgleichs- und Kompensationsflächen die Festlegungen der Regionalen Raumplanung insbesondere im Hinblick auf Rohstoffsicherungsgebiete beachtet werden. In Rohstoffsicherungsgebieten sollten keine Ausgleichsmaßnahmen erfolgen, da dadurch ein späterer Rohstoffabbau erschwert bzw. verhindert werden kann. Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung dieser Flächen oder zur Umsetzung von Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sollten dort erst nach einer Rohstoffgewinnung erfolgen. Die aktuellen Rohstoffsicherungskarten können über den NIBIS® Kartenserver des LBEG eingesehen oder als frei verfügbarer WMS Dienst abgerufen werden. Zudem ist im Bereich von Ausgleichs- und Kompensationsflächen für erdverlegte Hochdruckleitungen sowie bergbauliche Leitungen ein Schutzstreifen zu beachten, der von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenwuchs freizuhalten ist.

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.

Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.

Empfehlung: Kenntnisnahme

#### **10. Wasser-Versorgungs-Verband Rotenburg-Land (26.06.2025, Az. 202500000872)**

... teilen wir mit, dass das o. g. Vorhaben nicht in unserem Versorgungsgebiet liegt und der Aufgabenbereich des Wasserversorgungsverband Rotenburg-Land somit nicht betroffen ist.

Empfehlung: Kenntnisnahme

### **11. Landkreis Rotenburg, Regionalplanung (30.06.2025)**

Die Regionalplanung begrüßt generell die Rahmenpläne für die Sanierungsgebiete. Sie stellen eine geeignete Maßnahme dar, um Rotenburgs Funktion als zentraler Ort und damit ihre Attraktivität als Wirtschafts-, Dienstleistungs-, Wohn- und Arbeitsstandort auch in Zukunft sicherzustellen.

Die Sanierungsgebiete werden teilweise von folgenden Darstellungen des RROP überdeckt: Vorranggebiet Trinkwassergewinnung und Vorranggebiet regional bedeutsamer Wanderweg – Radfahren. Diese Vorranggebiete müssen beachtet werden; sie sollten in den Ausführungen Erwähnung finden.

Empfehlung:

Hinweise auf „Vorranggebiet Trinkwassergewinnung“ und „Vorranggebiet regional bedeutsamer Wanderweg – Radfahren“ aufnehmen

### **12. Vodafone Deutschland GmbH (03.07.2025, Az. S01433130)**

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Empfehlung: Kenntnisnahme

### **13. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen / LGLN (08.07.2025)**

Aus Sicht der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung (LGLN) ergeben sich hinsichtlich der im Betreff genannten Vorhaben keine Hinweise oder Einwände.

Empfehlung: Kenntnisnahme

### **14. Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf (08.07.2025)**

Auf Antrag des Sanierungsträgers werden vom Gutachterausschuss die Anfangs- und Endwerte der auf das Verfahren abgestimmten Bodenrichtwertzonen ermittelt. Die Anfangs

werte beziehen sich dabei auf den sanierungsunbeeinflussten Zustand.

Ich bitte darum, den Anfangszustand der Gebiete nachvollziehbar zu dokumentieren und den Gutachterausschuss rechtzeitig einzubinden.

Einwände zu den im Betreff genannten Vorhaben bestehen nicht.

Empfehlung: Kenntnisnahme

## ***Abbildungsverzeichnis***

Abb. 1:	Festsetzungen des Flächennutzungsplans .....	8
Abb. 2:	Bebauungspläne im Sanierungsgebiet.....	9
Abb. 3:	Aussagen des RROP .....	11
Abb. 4:	Standortvorschläge für Aufenthalts- bereiche.....	29
Abb. 5:	Beispiel für Grillplatz und Spielplatz am Sandhasenweg .....	29
Abb. 6:	Beispielhafte Darstellung offener Carports.....	36
Abb. 7:	Fehlender Fußweg Upaltenweg links, beispielhaft abmarkierter Fußweg rechts .....	44
Abb. 8:	Hohe Zebrastreifendichte (Neuf-Brisach).....	45
Abb. 9:	Zebrastreifensimulation. ....	45
Abb. 10:	„Felgenkiller“ .....	47
Abb. 11:	Fahrradfurt (Neustadt in Holstein).....	48
Abb. 12:	Beispielhafte Umnutzungen von Rasen- flächen zu einem Spielplatz.....	52
Abb. 13:	Unnötige Versiegelungen .....	58
Abb. 14:	Versickerungsfähige Baumscheibe.....	59
Abb. 15:	Beispielhafter Aufenthaltsbereich Birken- weg/Lohstraße .....	63



**Stadt Rotenburg (Wümme)**

**Große Str. 1**

**27356 Rotenburg (Wümme)**

**Telefon: 04261 710**

**Email: [stadt@rotenburg-wuemme.de](mailto:stadt@rotenburg-wuemme.de)**