

# Gemeinde Rötgesbüttel



- Gemeinde Rötgesbüttel \* Schulstraße 9a \* 38531 Rötgesbüttel -

Telefon (05304) 90 70 26  
Fax: (05304) 90 70 27



**Internet:** [www.roetgesbuettel.de](http://www.roetgesbuettel.de)  
**E-Mail:** [info@roetgesbuettel.de](mailto:info@roetgesbuettel.de)  
**Haus- und Lieferanschrift:**  
Schulstr. 9a, 38531 Rötgesbüttel  
**Sprechzeiten Bürgermeister:**  
Freitag 18.00 – 19.00 Uhr  
\* .. . . .

(Version 21-04-08)

## Ideen zur Dorfentwicklung

Ein Vorschlag bzw. eine Fragenliste der Verwaltung zur Entwicklung eines Lastenheftes

### Grundlegende Planung

Bevor man sich mit den Details der Planungen auseinandersetzt, müssen zunächst grundlegende strategische Fragen beantwortet werden. Viele dieser Grundsätze sind in den vergangenen Diskussionen nicht angezweifelt worden, somit werden sie hier als gesetzt gesehen. (Damit sollen Diskussionen darüber nicht verhindert werden, mit einigen Fixpunkten muss man jedoch beginnen)

Niemand hat angezweifelt, dass das Dorf weiter wachsen soll. Die Richtung der Expansion, also Richtung Süden bzw. Süd-Osten wurde im Rat beschlossen. Unstrittig dürfte auch sein, dass für das neue Baugebiet eine Anbindung an das Südfeld und eine neue B4-Zufahrt entstehen muss. Nach dem Vorschlag von Herrn Warnecke, der als Anhang auf den Seiten 10 bis 12 dieser Ausarbeitung beiliegt, soll das Rodelberggrundstück die Fläche für das Seniorenwohnen bilden, soll der B-Sportplatz neu entstehen und angestrebt werden, das Grundstück östlich des Festplatzes zu erwerben. Diese drei Ideen scheinen eine hohe Realisierungswahrscheinlichkeit zu haben. Die Konsequenz dieser möglichen Festlegungen wäre, dass der weitere Umkreis um die Bürgerhalle zu einer neuen Ortsmitte entwickelt wird. Der Blick auf die Gemeindefinanzen und auf das nds. NKomVG, in Verbindung mit den Regel zur Aufstellung eines ausgeglichenen Kommunalhaushaltes (KomHKVO, § 17ff) machen die Selbstvermarktung der neuen Bauflächen leider unmöglich.

Die folgenden Detailplanungen greifen einige dieser bisher nicht strittig diskutierten Ideen wieder auf und fordern auch dort Entscheidungen.

### **Gliederung der Detailplanung:**

1. Neues Baugebiet
  - 1.1 B4 Abstand
  - 1.2 B4 Zuwegung
  - 1.3 Grundstückgröße, Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser
  - 1.4 Festlegungen im B-Plan
  - 1.5 Abgrenzung zu der freien Landschaft
  - 1.6 Westliche Abgrenzung, Parkplätze, Regenrückhaltung
  - 1.7 Wegeführung vom alten Bahnhof bis zur Umlaufsperr
  - 1.8 Ausgleichsmaßnahmen und Regenrückhaltung
  
2. Sporteinrichtungen
  - 2.1 Ein neuer Sportplatz
  - 2.2 Vorbehaltsfläche Turnhalle
  
3. Seniorenwohnen
  - 3.1 Ort, Größe, Art der Einrichtung
  - 3.2 Mehrgenerationentrimmplatz
  - 3.3 Kombination mit Kindergarten
  
4. Kita
  - 4.1 Kitaerweiterung: Kombination neuer Gruppen (siehe 3.3), neue Krippeneinrichtung usw.
  - 4.2 Mensa, gemeinsam mit GS
  
5. Gestaltung von Festplatz, Nachbargrundstück (Ri. B4) und B-Platz
  - 5.1 Festplatz
  - 5.2 B-Platz
  - 5.3 Zu erwerbendes Nachbargrundstück
  
6. Bauhof
  
7. Gemeindebüro
  
8. Jugendtreff
  
9. Offene Seniorenarbeit
  
10. Dorfverein
  
11. Neues Feuerwehrgerätehaus
  
12. Gewerbegebiet

**Alle Gliederungspunkte/Maßnahmen sind auf ihre Förderungsmöglichkeiten durch das Dorferneuerungsprogramm zu überprüfen!**

**Diese Liste kann/muss ergänzt werden.**

## 1. Neues Baugebiet

Bisherige Vorstellungen: Die Ackerflächen südlich des Südfeldes werden zu einem neuen Baugebiet (fast 10 ha). Ein F-Plan für die Flächen liegt vor. Eine Dorfentwicklung in der hier geplanten Größenordnung ist möglich, da die Gemeinde bereits 2018 eine Ausnahmeregelung beim Regionalverband erwirkte.

- 1.1 B4 Abstand: Solange die B4 eine Bundesstraße ist und sich vor den betreffenden Äckern im Außerortsbereich befindet, müssen Bauten 20m Abstand zur Straße einhalten. Als in Zukunft geplante Kreisstraße und dann ggf. innerorts würden 4 oder 5m Abstand genügen. Eine Verlegung des OD Steines würde auch jetzt schon geringere Abstände möglich machen. *Offene Fragen: Innerorts-außerorts bis zum Mühlenweg? Ist eine OD-Stein Verlegung überhaupt möglich?*
- 1.2 B4 Zuwegung: Die derzeitige Zuwegung zum Südfeld (Bahnhofsstraße, Eikhof) sind nicht leistungsfähig genug ein neues Baugebiet versorgen zu können. Nötig ist eine neue B4-Zufahrt. Dabei ist zu beachten, dass durch das neue Feuerwehrhaus auch eine veränderte Situation eintritt (siehe 9). Trotzdem muss auf der B4 entweder eine Zufahrt mit Linksabbiegerspur oder ein Kreisverkehr, bevorzugt am Mühlenweg, entstehen. Ein Kreisverkehr am Mühlenweg erfordert, auch wenn das zweite, südlichere Grundstück einbezogen wird, noch Landkauf (in geringem Maße) Auch hier sind die Konditionen für die Größe des Kreisels oder der Abbiegespur anders, wenn der Bereich außerorts liegt (siehe 1.1). *Offene Fragen: Welche Zuwegung wird präferiert. Wie wird die Sache finanziert?*
- 1.3 Grundstücke, Bebauungsart: Im Gemeindebüro laufen ständig Anfragen nach Baugrundstücken auf. Häufig sind es junge Familien, es gibt aber auch Investoren für Mehrfamilienbauten. *Offene Fragen: Wieviel Mehrfamilienhäuser und in welcher Größe lassen wir zu? Soll sozialer Wohnungsbau möglich sein? Welche Grundstücksgrößen für Ein- bzw. Mehrfamilienhäuser sollen angeboten werden?*
- 1.4 Festlegung im B-Plan: *Höhe, Geschossigkeit, GFZ, GRZ, Farben, Fassaden, Einfriedungen, Schottergärten, Gestaltung der Straßenflächen ??? usw.*
- 1.5 Im F-Plan ist im östlichen Bereich, angrenzend an die B4, ein Mischgebiet vorgesehen. *Offene Fragen: Welche Art von Kleingewerbe soll in diesem Gebiet möglich sein?*
- 1.6 Abgrenzung Ri. Süden: *Soll auf Kosten von Baufläche ein Gehölzstreifen zu den angrenzenden Äckern entstehen? Ist dieser Streifen auch gleich eine Ausgleichsmaßnahme? Reicht nicht auch ein schmaler Streifen wie zurzeit am Südfeld?*
- 1.7 Abgrenzung Ri. Bahn: *Soll die bisher am Südfeld vorhandene Breite fortgesetzt werden? Wie sehen dazu die rechtlichen Grundlagen aus? Soll/Muss es ein Regenrückhaltebecken an der Bahn geben? Wie groß (wie viele) sollen ggf. zu bauende Parkplätze für Bahngäste vorhanden sein. Ist vielleicht für Fahrgäste eine weitere Querung des östlichen Gleises möglich? Ist die Fläche ggf. auch Ausgleichsfläche?*
- 1.8 Wegeföhrung: An der Bahn entlang föhrt ein Fußweg zur südlichen Umlaufsperre. Der Weg soll, nach Vorstellung der Bahn, im Besitz der Bahn verbleiben. Gleiches gilt für den gepflasterten Fußweg vom Ärztehaus zum Bahnsteig (zurzeit hauptsächlich im Besitz des Wasserverbandes). Für beide Wege soll die Gemeinde nach Vorstellung der Bahn die Verkehrssicherungspflicht übernehmen. Gespräche mit Bahn laufen. Der Weg durch das jetzige Wäldchen gehört der Gemeinde. *Offene Fragen: Werden die angedeuteten Besitzverhältnisse (incl. Verkehrssicherungspflicht) akzeptiert? Wie soll in Zukunft ein Weg vom Ärztehaus bis zur südlichen Umlaufsperre aussehen (Wegeföhrung, Belag, Besitz usw.) (siehe auch 1.7)*

- 1.9 Es ist unstrittig, dass ein neues Baugebiet Ausgleichsmaßnahmen erfordert. Ebenso ist eine Regenrückhaltung vonnöten. Das Gelände hat ein Gefälle von 6 bis 7 Metern. Der tiefste Punkt ist an der Bahn. *Offene Fragen: Kann das Rückhaltebecken ähnlich wie das bereits vorhandene Becken an der Bahnlinie entstehen? Wer finanziert die Sache (Erschließungsträger)? Wo können ökologische Ausgleichsflächen entstehen? Muss die Gemeinde ggf. noch irgendwo Fläche kaufen?*
2. Sportanlagen
- 2.1 Sportplatz: Zunächst ist ein Zeitfaktor von Relevanz. Die Anlage und Einsaat eines neuen Sportplatzes erfordern mindestens 2 Jahre, vielleicht auch 3 Jahre. Folglich ist hier Zeitdruck. Dann ist zu überlegen, ob die finanzielle Darstellung überhaupt möglich ist. Es geht um etwa 350000,- bis zu einer ½ Million €. Mit namhaften Zuschüssen ist z.Zt. nicht zu rechnen. Der neue Platz würde den bisherigen B-Platz ersetzen und hinter dem A-Platz entstehen, also auf dem Gelände des neuen Baugebietes. Ein Sportplatz nahe der B4 würde die 20m Bauverbotszone (siehe dazu aber auch 1.1) an der Bundesstraße mit aufnehmen, Sportplätze sind in dieser Zone möglich. Zu überlegen wäre auch, ob der neue Platz sich nicht in Süd-Nord Richtung erstrecken könnte. Damit würde noch mehr der Bauverbotszone genutzt. *Offene Fragen: Soll überhaupt ein neuer Sportplatz entstehen oder der bisherige B-Platz bleiben (siehe auch 5.2)? Ist die Maßnahme finanzierbar? Wo genau, auch mit welcher Orientierung, soll der neue Platz entstehen? Welche Anforderungen werden gestellt (Flutlicht, Bewässerung etc.)?*
- 2.2 Vorbehaltsfläche Turnhalle: Jetzt, Anfang April, diskutiert die SG, ob alle GS eine von der SG gestellte Turnhalle erhalten sollten. Das Thema wurde durch einen Antrag der Gemeinde Vordorf virulent. Im Moment haben 2 GS (Meine, Schwülper) samtgemeindeeigene Hallen, die anderen 3 GS nutzen die Hallen der Gemeinden. Wenn die SG entscheiden sollte auch die anderen GS mit Hallen auszurüsten, wäre Rötgesbüttel vermutlich um 2030 dran. Sinnvoll wäre es deshalb, jetzt eine Vorbehaltsfläche zurückzuhalten. Im Moment ist bereits eine Vorbehaltsfläche in den gültigen B-Plänen vorhanden, und zwar vor dem Rodelberg gegenüber dem Spielplatz. Die Halle würde im Vormittagsbereich von der Kita und hauptsächlich von der Schule genutzt (Entfernungen). *Offene Fragen: Halten wir überhaupt eine Fläche für einen Turnhallenbau vor? Welcher Flächenbedarf ist gegeben, wieviel Parkplätze wären nötig? Welcher Standort wird favorisiert (siehe auch Pkt. 3)? Gibt es schon Ideen für die Nachnutzung der jetzigen Halle?*
3. Seniorenwohnen
- 3.1 In den Vorgesprächen wurde die Wohnform „Betreutes Wohnen“ favorisiert. Als Ort wurde das Rodelberggelände genannt. Die Größe sollte etwa 30 Wohneinheiten umfassen. Ein Investor sollte das Gebäude errichten und betreiben oder ggf. an einen Träger abgeben. Ein Träger kümmert sich um die tägliche Organisation und Betreuung. Eine Kombination mit einer Kita wird angestrebt. Die bisherigen Gespräche machen es wahrscheinlich, dass das gesamte Rodelberggrundstück für das Seniorenwohnen nötig ist. *Offene Fragen: Ist die Wohnform ergänzbar durch z.B. eine Seniorenwohngemeinschaft? Ist ein Heim mit intensiven Pflegeeinrichtungen nicht gewünscht? Ist die genannte Größe korrekt? Ist die Form der Investition und des Betriebes korrekt? Sollen Kitagruppen (ggf. Krippengruppen) (siehe 3.3 und 4) integriert werden? Ist eine Tagespflegeeinrichtung gewünscht? Soll es einen Stützpunkt eines mobilen Pflegedienstes geben? Ist das Rodelberggelände der richtige Ort, soll das gesamte Grundstück dafür genutzt werden? Welche Bauform (Geschossigkeit, Ansicht*

- usw.) ist gewünscht? Soll die Zuwegung vom alten Baugebiet Südfeld erfolgen, ggf. mit einer Ausfahrt am neuen Feuerwehrhaus (siehe 9)? Anzahl der Parkplätze?
- 3.2 Ein Trimmparcours/Sportparcours für alle Altersstufen wurde mehrfach gewünscht und ist sicherlich eine Ergänzung der neuen Ortsmitte. *Offene Fragen: Soll es einen Trimmparcours geben? Größe und Aussehen? Trimmparcours am Seniorenwohnheim oder z.B. auf dem ehemaligen B-Platz Gelände?*
- 3.3 Die Erläuterungen sind unter 4.1 zu finden. Zu ergänzen wäre noch, dass wie bei 2.2 erläutert die bisherige Turnhalle bei Neubau einer Halle eine Nachnutzung benötigt. Da kämen auch zwei Kitagruppen unter. (Allerdings erst 2030) *Offene Fragen: Soll das Seniorenwohnen mit einer Kindereinrichtung gekoppelt werden? Krippe oder Kita? Wie viele Gruppen? Wird das eine eigenständige, abgelöste Einrichtung? Wie ist die finanzielle Abwicklung zu sehen, werden die neuen Räume angemietet oder baut die Gemeinde einen Teil des neuen Gebäudekomplexes? Wird wieder das DRK der Träger, passt das zum Träger des Seniorenheimes?*
4. Kita und Krippe
- 4.1 Perspektivisch fehlen uns mindestens 2 Kindergartengruppen, die 3 vorhandenen Krippengruppen sind wohl ausreichend. Das Problem drängt, wir könnten schon 2022 zu wenig Plätze haben. Dabei ist davon auszugehen, dass die Notgruppe (Schulstr.7) aufgelöst wird. Wir erhalten durch die 2 neuen Gruppe somit ca. 30 neue Kitaplätze. Anzustreben wäre, die im Moment im Obergeschoss untergebrachten Gruppen auszudünnen oder auf eine Gruppe zu reduzieren, die Räumlichkeiten sind sehr beengt. Dann wären 3 neue Kitagruppen anzustreben. Die gesamte Einrichtung wird dann zu groß und man muss über eine Teilung nachdenken. Sinnvoll wäre es, die Krippe von der Kita formell abzulösen. So einfach ist es aber nicht, da die letzten beiden Krippenräume jeweils mit 180000,- Zuschuss des Landes gebaut wurden. Für den ersten Krippenraum konnte kein Zuschuss gewonnen werden. Würde also z.B. die Krippe abgelöst und z.B. am Seniorenwohnen untergebracht, so müsste man wegen der erwähnten Zuschüsse mit der Behörde in Hannover verhandeln. Für den Bau neuer Kitaräume gibt es im Moment nur wenig Zuschüsse. *Offene Fragen: Wie soll das Platzproblem gelöst werden (siehe die Fragen zu 3.3)? Soll die Einrichtung geteilt werden? Soll das Obergeschoss entlastet werden? Kann eine Kitaerweiterung auch im alten Feuerwehrhaus denkbar sein (siehe jedoch 4.2 und 6, die Grundfläche ließe max. 2 neue Gruppen zu)? Wird perspektivisch auch die bisherige Turnhalle als Kita angestrebt (Länge und Art eines Mietvertrages am Seniorenheim, wenn die bisherige Turnhalle in vielleicht 10 Jahren zur Verfügung steht)?*
- 4.2 Mensa: Die bisherige Mensa für Schule und Kita ist eine Notlösung. Mit der SG gibt es einen langfristigen Mietvertrag über die Nutzung der Bürgerhalle als Mensa für die GS. Bei einer neuen Mensa wäre die SG also mit im Boot. Zurzeit essen Kita und Schule bereits nacheinander, da die Räumlichkeiten für beide Einrichtungen in Coronazeiten nicht ausreichen. *Offene Fragen: Ist das alte Feuerwehrhaus als Mensa geeignet und kommt es als eine solche in Betracht? Würde die SG eine Kofinanzierung mitmachen? Soll diese Einrichtung auch für Mitbürger als Mensa offenstehen, somit auch über die Dorfentwicklung zuschussfähig sein?*
5. Plätze im Dorf
- 5.1 Festplatz: Der jetzige Festplatz muss an der bisherigen Stelle verbleiben. Jegliche Idee ihn zu verlegen scheitert am Widerspruch der neuen Anwohner wg. der Emissionen. Ein alternativer Ort außerhalb des eigentlichen Dorfes ist unattraktiv. So gilt es festzulegen, welche Leistungen ein zukünftiger Festplatz bieten muss. *Offene Fragen: Benötigen wir einen Festplatz in der jetzigen Größe? Wo wären ohne Einschränkungen der Zeltfeste noch Veränderungen, z.B. Baumgruppen, möglich, damit der Platz kleingliedriger wirkt?*

- Kann bei Erwerb des östlichen Nachbargrundstückes der Festplatz etwas Richtung Osten verschoben werden, somit eine andere Gliederung des gesamten Areals möglich gemacht werden? Soll der Platz insgesamt anders befestigt werden? Sind die Parkplätze besser einzuteilen (Bei größeren Veranstaltungen wird wild durcheinander geparkt)*
- 5.2 B-Platz: *Offene Fragen: Soll der B-Platz parkähnlich umgestaltet werden? Ort des Bewegungsparcours? Spielgeräte für Kinder? Amphitheater am Nordrand? Ist die gesamte bisherige Fläche nötig oder könnte noch ein Streifen am östlichen Rand veräußert werden?*
- 5.3 Grundstück östl. des Festplatzes: *Offene Fragen: Soll das Grundstück komplett oder nur zur Erweiterung der Zufahrt erworben werden? Wie können das Grundstück und der Festplatz vereint werden? Soll eine Zuwegung zum Südfeld entstehen? Soll die Markplatzsituation angestrebt werden? Soll der B-Plan dahingehend geändert werden, dass die Gemeinde Vorkaufsrecht hat?*
6. Bauhof
- 6.1 Der jetzige Zustand des Bauhofes ist unbefriedigend und auf Dauer nicht tragbar. Es fehlen Sozialräume, eine kleine Werkstatt und auch eine Halle für Fahrzeuge und Geräte. Das ganz alte Spritzenhaus ist ein Notbehelf. Die Wagen der Gemeinde sind z.Zt. privat untergestellt. Perspektivisch sind zumindest zwei Vollzeitkräfte dort beschäftigt. *Offene Fragen: Auch für den Bauhof wäre das Feuerwehrhaus eine neue Bleibe, wird das gegenüber der Mensalösung (siehe 4.2) favorisiert? Könnten die Sozialräume im Gebäude Schulstr. 7 entstehen, wenn die dortige Notgruppe (siehe 4.1) eine andere Unterkunft hat? Ist in diesem Zuge vor dem bisherigen Gerätehaus der Bau einer Fahrzeughalle für die Maschinen denkbar? Soll der Bauhof überhaupt im Dorfzentrum bleiben, oder wäre eine Auslagerung an die Peripherie gewünscht?*
7. Gemeindebüro
- 7.1 Das bisherige Gemeindebüro stößt räumlich an seine Grenzen. Ein Archiv fehlt, die vorhandenen Büroschränke lassen eine geordnete Ablage nur begrenzt zu. Eine weitere Arbeitskraft, allein schon dann, wenn die Arbeit auf zwei Teilzeitkräfte verteilt würde, hätte keinen Schreibtisch. Die Räumlichkeiten sind nicht repräsentativ. *Offene Fragen: Soll ein neues Verwaltungsgebäude/Teilgebäude entstehen? Ist ein Anbau an die geplante Mensa, also vor dem bisherigen Gerätehaus denkbar (siehe aber 6.1)? Welche räumliche und flächenmäßige Ausstattung ist nötig?*
8. Jugendtreff
- 8.1 Der Jugendtreff hat sich im Keller der Kita etabliert. Aus der einstigen Notlösung ist mittlerweile ein Domizil geworden. Die Art und der Umfang der zurzeit angebotenen offenen Jugendarbeit kann aber nicht das Endstadium sein, die Jugendarbeit muss perspektivisch deutlich ausgebaut werden. Das dürfte in den bisherigen Räumlichkeiten nicht möglich sein. *Offene Fragen: Soll die Jugendarbeit in der nächsten Zeit im Kitakeller verbleiben oder wird ein Rückumzug in das Gebäude Schulstr. 7 angestrebt (siehe dazu aber 6.1)? Ist auch ein Umzug in das derzeitige Gemeindebüro sinnvoll (vergl. 7.1, 9.1)? Brauchen wir sogar ein eigenes, neues Gebäude für die Jugendarbeit?*
9. Offene Seniorenarbeit
- 9.1 Die offene Seniorenarbeit verfügt im Moment über keine eigenen Räume. Für Veranstaltungen werden die Bürgerhalle oder das VfL Vereinsheim genutzt. Schon seit längerem werden eigene Räumlichkeiten gefordert. *Offene Fragen: Soll in Zuge der Umgestaltung der Ortsmitte auch eine Räumlichkeit für die offene Seniorenarbeit geschaffen werden? Wäre das bisherige Gemeindebüro geeignet (siehe aber 8.1)? Kann auch eine Mehrfachnutzung in anderen Gemeindeliegenschaften (z.B. wie im Moment im VfL-Heim) etabliert werden?*

## 10. Dorfverein

10.1 Bisher gibt es eine solche Institution nicht. Einige Gruppen kümmert sich um Teilbereiche (z.B. DEP, LAK, Adventsbeleuchtung, W.Reichelt). Eine Heimstadt wäre perspektivisch, insbesondere auch wegen des vorhandenen Materials, sehr sinnvoll. *Offene Fragen: Soll es einen solchen Raum geben? Wäre das bisherige Gemeindebüro geeignet? Wäre der Raum auch im 1. OG der Sporthalle (Seitenraum, ehemalige Kinderbetreuung) möglich?*

## 11. Neues Feuerwehrhaus

11.1 Der Standort ist mit der Samtgemeinde abgesprochen. Der eigentliche Bau obliegt der SG. Ein Feuerwehrgerätehaus muss laut DIN zwei Zufahrten besitzen, eine für die anrückenden Einsatzkräfte, eine für die abrückenden Einsatzfahrzeuge. Hinzu kommt eine große Zahl an freizuhaltenden Parkplätzen für die Einsatzkräfte. Bei dem von uns favorisierten Standort ergeben sich daraus einige Problemstellungen: Das Gerätehaus sollte sowohl vom Südfeld als auch von der B4 für anrückende Einsatzkräfte erreichbar sein. Daraus ergibt sich eine Durchfahrmöglichkeit vom Südfeld zur B4, die sicherlich von vielen Bürgern genutzt würde. Die Einsatzfahrzeuge sollten auf die B4 ausrücken können. Die Wege dürfen sich dabei nicht kreuzen (DIN). Die Parkplatzausweisung stellt die nächste Problematik dar. Es ist zu befürchten, dass die freizuhaltenden Feuerwehrparkplätze auch von Besuchern der Sportveranstaltungen genutzt werden. Das gilt es zu verhindern. *Offene Fragen: Wie kann einerseits den Normen für das Gerätehaus Genüge getan und andererseits der Missbrauch verhindert werden? Müsste man die B4 Zufahrt vom Südfeld für alle öffnen, vielleicht in Form einer Einbahnstraße nur für ausfahrenden Verkehr, zumindest so lange, bis eine neue Zufahrt (ev.Kreisel) entstanden ist (Dann wäre auf der B4 auch keine Linksabbiegerspur nötig)? Wie gestaltet man die Feuerwehrparkplätze um einen Missbrauch zu verhindern? Sollten am Wirtschaftsweg hinter dem Tor noch Parkplätze für Sportler angelegt werden (die wg. der Einbahnstraße nicht bis zum Sportheim fahren dürfen, den Restweg also zu Fuß absolvieren, durch das Angebot nicht die Feuerwehr zuparken)? Muss der Feuerwehrbauplatz noch bis an die Tennisplätze ausgedehnt werden?*

## 12 Gewerbegebiet

12.1 Der Ort hat zurzeit für Gewerbetreibende kein Angebot. Die Ausweisung eines Gewerbegebietes, völlig unabhängig von der im Pkt. 1 erläuterten Bauplanung, erscheint dringend nötig. Vor einigen Jahren entwickelte unsere Ortsplanerin ein Konzept zur weiteren Entwicklung der Bebauung, sowohl für Wohn- als auch für Gewerbeflächen. Dabei wurden Flächen an der Trasse der neuen B4 favorisiert. *Offene Fragen: Soll möglichst schnell ein Gewerbegebiet entwickelt werden? Soll, gemäß den Vorstellungen des o.a. Konzeptes, z.B. die Fläche südlich des Mühlenweges (also gegenüber der Mühle) angestrebt werden? Welche Gewerbeformen werden ausgeschlossen, welche ausdrücklich gewünscht?*

### Finanzielle Aspekte

- I. In 2021 und in 2022 bekommt die Gemeinde, so ist der heutige Stand, 90% Förderung aus dem Dorferneuerungsprogramm. Maßgeblich ist das Datum der Antragstellung.
- II. Etliche Projekte sind, wenn man es richtig anlegt und begründet, förderbar. Es wären dies
  - a. der Umbau des jetzigen Gemeindebüros zu einem Heimat- oder Seniorentreff

- b. Teilaspekte des Mensabaus, wenn diese auch für ältere Mitbürger geöffnet wird (Bürgermensa)
- c. Teilaspekte der Umgestaltung des Festplatzes
- d. Seniorentrimmparcours
- e. Neuordnung des Verkehrsraumes vor dem Kindergarten
- f. Gestaltung eines Bürgerparks aus dem B-Platz, auch Anlage eines Amphitheaters
- g. Teilaspekte der Anlage eines Dorfplatzes unter Einbeziehung des östlichen Nachbargrundstückes
- h. P+R Parkplatz, Teilaspekte (auch aus Mitteln der Landesnahverkehrsgesellschaft)
- (i Hochwasserschutz im Süden (Thingbänke) unter bestimmten Voraussetzungen (nicht im Dorfumgestaltungsprozess eingebunden))
- III. Der Verkauf des Rodelberggrundstückes sollte die finanzielle Situation der Gemeinde entspannen.
- IV. Das östl. Nachbargrundstück wird allerdings in ähnlicher Dimension Mittel fordern. Ggf. ließen sich Teile des Grundstückes (z.B. das nördliche Drittel) wieder veräußern, wenn z.B. dort ein Gebäude mit einem Café entstünde (siehe Warnecke-Plan).
- V. Der Umgang mit den Flächen für den neuen Sportplatz und die Turnhallenvorbehaltsfläche sind noch nicht geklärt. Angestrebt wird, diese Flächen für geringe Mittel zu erwerben.
- VI. Die Kosten für die Anlage des neuen Sportplatzes muss wohl die Gemeinde tragen. Zuschüsse vom Sportbund sind möglich, bewegen sich allerdings in geringen Höhen.
- VII. Flächen und Baukosten für Kreisel und Straßen müssen durch den Erschließungsträger finanziert werden.
- VIII. Der Bau von Kitagruppen muss von der Gemeinde finanziert werden. Zuschüsse sind im Moment kaum einzuwerben. Sinnvoll wäre deshalb eine Miete solcher Räume an der Seniorenwohneinrichtung.
- IX. Baukosten für ein neues Gemeindebüro und einen Bauhof muss die Gemeinde tragen. Zuschussmöglichkeiten wurden noch nicht geprüft.

### **Eine zeitliche Perspektive**

Der weitestgehende Aspekt ist sicher der Verkauf der Flächen des neuen Baugebietes an den Erschließungsträger. Diese Terminierung liegt in den Händen der Besitzer. Im Anschluss daran muss die Gemeinde einen städtebaulichen Vertrag abschließen und die Bauplanung starten. Deren erster Schritt ist ein Ökogutachten des jetzigen Ackers über eine Vegetationsperiode.

Sehr schnell muss dann die Sportplatzproblematik angegangen werden, da eine Neuanlage 2 bis 3 Jahre Zeit erfordert.

Schon in diesem Sommer sollten unbedingt Förderanträge für förderfähige Teilmaßnahmen gestellt werden. Das könnte fast die gesamte Liste der förderfähigen Maßnahmen umfassen. Der Ablauf wäre so, dass nach dem Förderantrag im September 2021 ggf. eine Zusage im April 2022 erfolgt. Danach hat der Bauherr 3 Jahre Zeit für die Umsetzung.

Bezüglich der Mensa, des ggf. neuen Gemeindebüros oder auch des Bauhofes sind wir an die SG gekoppelt. Taktgeber ist der Baufortschritt am neuen Gerätehaus. Bei der Mensa müsste sich die SG beteiligen.

Die Zuwegung zum neuen Gerätehaus liegt innerorts, ist somit kein Problem. Sollte jedoch ein Kreisel gebaut werden, auch bei einer Linksabbiegerspur wäre es so, müssten erst diverse Genehmigungen der Straßenbaubehörden eingeholt werden, da es sich um ein außerorts



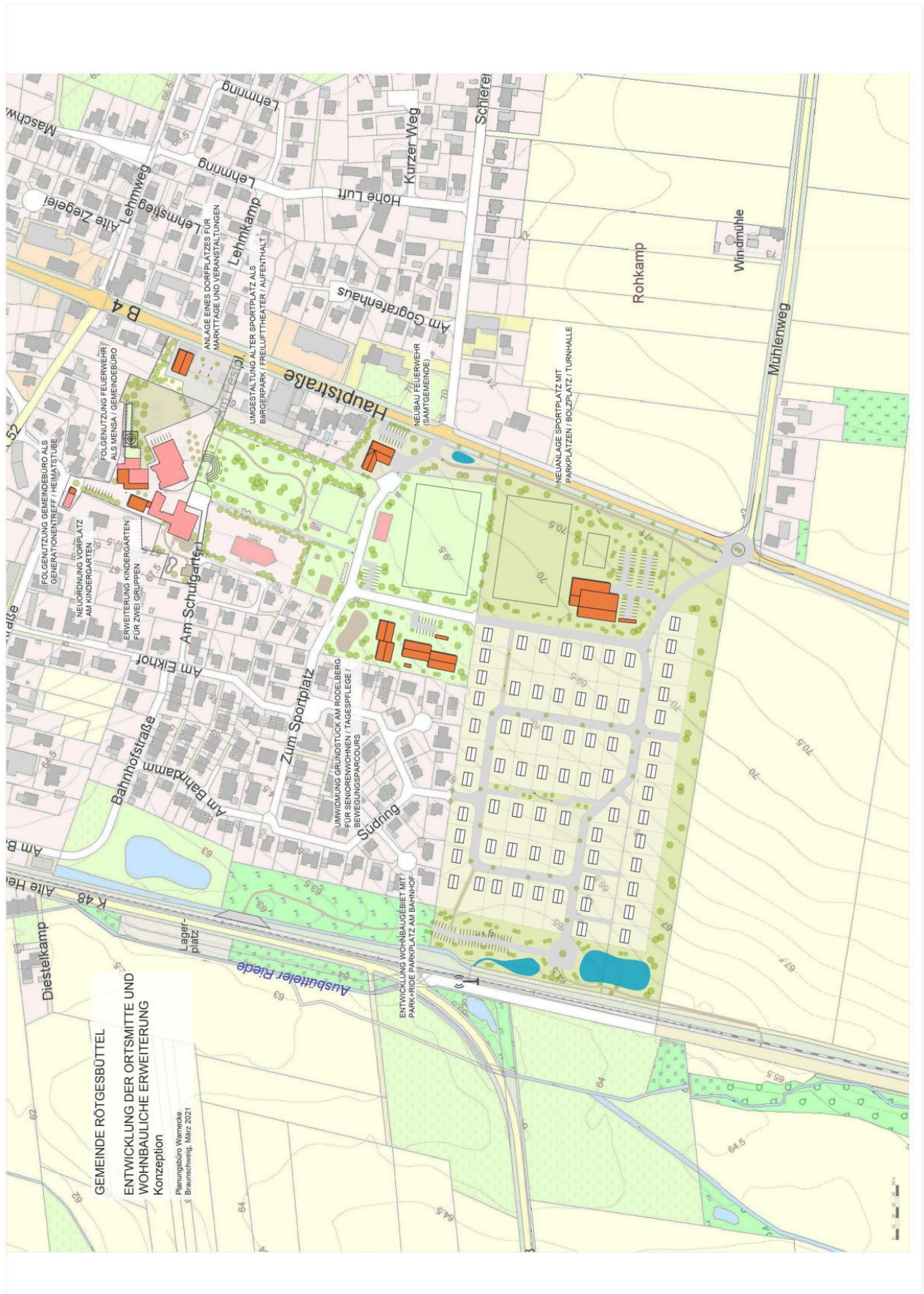
liegendes Teilstück B4 handelt. Sollte versucht werden den OD-Stein zu verschieben, sind die Ansprechpartner andere Behörden, die Zeitspanne bis zur Genehmigung dürfte jedoch ähnlich lang sein.

Die Seniorenwohnanlage könnte, völlig unabhängig von der Baugebietsproblematik, relativ schnell realisiert werden, hier brauchen wir neben den Verträgen zu den Geländeverkäufen nur einen neuen B-Plan. Den stellen wir selber auf.

Gez.

Hermann Schölkmann, Brgmstr.

**Vorschlag von Herrn Warnecke**



GEMEINDE RÖTGESBÜTTEL  
 ENTWICKLUNG DER ORTSMITTE UND  
 WOHNBAULICHE ERWEITERUNG  
 Konzeption

Planungsbüro Warnecke  
 5 Braunschweig, März 2021

## Legende von Herrn Warnecke zu dem Gestaltungsvorschlag

### **Entwicklung der Rötgesbütteler Ortsmitte – Stand 10.03.2021**

Folgende, z.T. funktional voneinander abhängige Aspekte haben Berücksichtigung gefunden (*kursiv wird auf eine mögliche Förderung im Rahmen der Dorfentwicklung verwiesen; ggfs. müssten dafür einzelne Aspekte zusammengefasst werden*):

#### **Neubau der Feuerwehr:**

im Bereich der Gehölzfläche westlich der Einmündung Schierenbalken; Zufahrt der Parkplätze von der Hauptstraße; Feuerwehr-Ausfahrt über herzustellende Verbindung zur Straße Zum Sportplatz; keine Befahrung für sonstige Kfz

#### **Folgenutzung alte Feuerwehr:**

Umnutzung und Erweiterung als *Bürgermensa* für Kindergarten, Schule sowie für Bürger (insb. alleinstehende Ältere); Integration des Gemeindebüros (mit Besprechungsraum) aus dem ehem. Kalthaus

*Förderung des Mensa-Umbaus über Dorfentwicklung (bis zu 500.000 EUR) möglich*

#### **Folgenutzung Gemeindebüro (ehem. Kalthaus):**

Umbau als *Jugendtreff* (oder auch als *Heimatstube*); Neugestaltung der zentralen Schulbushaltestelle als Unterstand

*Förderung des Umbaus (hier: keine Pflichtaufgabe!) über Dorfentwicklung möglich*

#### **Erweiterung Kindergarten (-krippe):**

derzeit 4 Kindergarten-, 3 Krippen- und eine Nestgruppe; Bedarf für 2 weitere Gruppen gegeben (auch unter Berücksichtigung des neuen Baugebietes?); Erweiterung des Gebäudekomplexes auf der Nordseite unter Inanspruchnahme der Verkehrsfläche; ggfs. kann die *Außenanlage* im Nordwesten durch Zukauf einer Teilfläche vom privaten Anlieger (Schulstraße 11) erweitert werden

#### **Neuordnung der Verkehrsraumes am Kindergarten:**

nach Erweiterung von Kindergarten und Umnutzung alter Feuerwehr stellt sich die Aufgabe der Neuordnung der Verkehrsfläche bis hin zum Gemeindebüro (ehem. Kalthaus) mit Kfz-Stellplätzen, Fahrradanhängern sowie Begrünung

*Förderung der Neuanlage über Dorfentwicklung möglich*

#### **Umwidmung Grundstück Rodelberg:**

Schaffung einer *Seniorenwohneinrichtung* mit ca. 30 Wohneinheiten (jeweils mit 30-50 m<sup>2</sup>) und Anlage einer Tagespflege durch einen privaten Investor (DRK); im nördlichen Bereich des Grundstückes soll öffentlich zugänglicher *Bewegungsparcours* integriert werden

*Förderung der Anlage des Parcours Rahmen der Dorfentwicklung möglich*

#### **Umgestaltung der zentralen Sportplatzfläche:**

Anlage als *Bürgerpark* mit Wegeführung und Aufenthaltselemente zum Verweilen, für ruhige Aktivitäten im Freien (Schachspiel, Boccia, Ballspiele ...); Bepflanzung mit heimischen Gehölzen (Lehrpfad für Schule; Pflanzinsel, die von Schule von Senioren gepflegt werden; Abpflanzung gegenüber dem Fleischereibetrieb); Anlage einer Außenbühne mit Außensitzplätzen in Form eines Amphitheaters für Treffen, Aufführungen, Veranstaltungen

*Förderung der gesamten Anlage im Rahmen der Dorfentwicklung möglich*

#### **Verlagerung des Sportplatzes:**

Neuanlage südlich des bestehenden Sportplatzes; Anlage eines bepflanzten Walles zur Abschirmung der westlicherseits geplanten Wohnbebauung; Berücksichtigung von Kfz-Stellplätzen südlicherseits, die über die neue Zufahrt zum Baugebiet erschlossen werden; später ggfs. Erweiterung durch Anlage einer Sporthalle (die als Baukörper eine Abschirmung des westlich geplanten Wohngebietes schafft)

#### **Anlage eines Dorfplatzes:**

Ankauf des Grundstückes Hauptstraße Nr. 13, Beräumung der Fläche und Anlage eines befestigten Dorfplatzes an der Hauptstraße unter Berücksichtigung einer erweiterten Zufahrt zu den Einrichtungen des Dorfcentrums; Nutzung des Dorfplatzes für Veranstaltungen, Markttag und als Treffpunkt; Nutzung als Verkaufsstandort für regionale Produkte durch Errichtung eines überdachten Unterstandes für Verkaufsautomaten; ggfs. Ansiedlung eines Cafebetriebs; gestalterische Öffnung des Dorfcentrums zur Ortsdurchfahrt und den hier vorhandenen Versorgungseinrichtungen (Lebensmittelmarkt und Fleischerei)

*Förderung von Flächenankauf, Beräumung und Neuanlage (ohne Cafe) im Rahmen der*

*Dorfentwicklung möglich*

**Entwicklung eines neuen Wohnbaugebietes:**

als südlicher Abschluss des Ortes mit entsprechender randlicher Bepflanzung (als Ausgleichsfläche anrechenbar; zu unterhalten durch die Gemeinde); Schaffung von bis zu 67 Grundstücken für Einzel oder Doppelhausbebauung; verkehrliche Anbindung an vorhandenes Baugebiet im Norden und an die B 4 über zu schaffenden Kreisverkehr im Südosten; erforderliche Verlagerung der Ortsdurchfahrt; Verkehrslärm (gutachterlich untersuchen!) erfordert Abstand der Wohnbebauung, was durch vorgelagerte Sportflächen gewährleistet werden kann; Geräusche durch Sportbetrieb erfordern ihrerseits gutachterliche Betrachtung; im Westen erfordert der Bahnbetrieb einen baulichen Abstand, hier ist die Anlage eines Park- and Ride Parkplatzes sowie die Schaffung des Regenwasserrückhaltebeckens vor Einleitung in die *Ausbütteler Riede* vorzusehen  
*Förderung des Parkplatzes ggfs. über Dorfentwicklung oder besser über die LNVG*

BS, 10.03.2021

Warnecke