Stadt Visselhövede

N i e d e r s c h r i f t

über die 35. Sitzung des Bauausschusses und Stadtentwicklung am 05.11.2020 Ortsbesichtigung Primar Campus Außenanlagen, anschl. Fortsetzung der Sitzung in der Mensa der OBS

Beginn: 16:00 Uhr
Ende: 19:47 Uhr

Teilnehmer:

Vorsitzender		
Beigeordneter	Herr Dieter Carstens	
Stv. Vorsitzende		
Ratsfrau	Frau Pamela Helmke	
Mitglieder des Ausschusses		
Ratsherr	Herr Torsten Burmester	
Ratsherr	Herr Uwe Joost	Vertr.f. Herrn Langanke
Ratsherr	Herr Eckhard Langanke	fehlt entschuldigt
Ratsherr	Herr Michael Meyer	
Ratsherr	Herr Dominik Oldenburg	
Ratsherr	Herr Hartmut Wallin	
Beratendes Mitglied		
Seniorenbeirat	Herr Klaus-Dieter Burmester	
Verwaltung		
Bürgermeister	Herr Ralf Goebel	
Verw.-Ang.	Herr Gerd Köhnken	
Protokollführerin	Frau Kirsten Licher-Hellberg	
Verw.-Ang.	Frau Karin Stegmann	
Presse		
Rotenburger Rundschau	Frau Nina Baucke	
Rotenburger Kreiszeitung	Herr Jens Wieters	

Zuhörer: 10

Vorl. Nr.	TOP	Tagesordnung öffentlicher Teil
	1	Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung der anwesenden Ausschussmitglieder und der Beschlussfähigkeit
	2	Feststellung der Tagesordnung
	3	Einwohnerfragestunde max. 15 Min. (bei Bedarf)
	4	Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 29.09.2020
205-2020	5	Bebauungsplan Nr. 74 "Erweiterung Blöcken Nindorf" - Öffentliche Auslegung und parallele Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

214-2020	6	Antrag zur Einrichtung von Tempo-30-Zonen Visselhövede Ortsmitte - Antrag RM H. Cordes
	7	Primar Campus (Sachstandsbericht Frau Stegmann)
218-2020	7.1	Primar Campus - Außenanlagen - Verkehrsflächen
	8	Oberschule (Sachstandsbericht Frau Stegmann)
	9	Kastanienschule (Sachstandsbericht Frau Stegmann)
	10	Anfragen der Ausschussmitglieder, Mitteilungen der Verwaltung (bei Bedarf)
	11	Einwohnerfragestunde max. 15 Min. (bei Bedarf)
	12	Nächste Sitzung geplant: 08.12.2020
	13	Schließung der Sitzung / Beginn des nicht öffentlichen Teils der Sitzung
204-2020	14	Ausweisung von Wohnbauland in Drögenbostel - Verfahrensänderung

Öffentlicher Teil

1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung der anwesenden Ausschussmitglieder und der Beschlussfähigkeit

Nach der Ortsbesichtigung an der Kastanienschule wird die Sitzung um 16:41 Uhr in der Mensa der Oberschule fortgesetzt. Herr D. Carstens begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung der Ausschussmitglieder sowie die Beschlussfähigkeit fest.

2. Feststellung der Tagesordnung

Herr D. Carstens beantragt, den TOP 6, Ausweisung von Wohnbauland in Drögenbostel – Verfahrensänderung, in den nicht öffentlichen Teil der Sitzung zu verschieben. Dies wird mit 7:0:0 Stimmen genehmigt. Die folgenden Tagesordnungspunkte verschieben sich entsprechend. Die geänderte Tagesordnung wird einstimmig genehmigt.

3. Einwohnerfragestunde

kein Bedarf

4. Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 29.09.2020

Die Niederschrift der Sitzung vom 29.09.2020 wird mit 6:0:1 Stimmen genehmigt.

205-2020

5. Bebauungsplan Nr. 74 "Erweiterung Blöcken Nindorf" - Öffentliche Auslegung und parallele Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Frau Spille, vom Planungsbüro NWP aus Oldenburg, stellt in ihrer Präsentation zunächst den Vorentwurf des B‘Plans Nr. 74 aus dem Jahr 2017 mit den dazugehörigen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange vor. Da extern kompensiert werden muss, werden anhand einer Karte die beiden Kompensationsflächen (20m Saum, ca. 8600 m² und Waldumbau auf einer Teilfläche) aufgezeigt. Frau Spille macht auf weitere aktualisierte textliche Festsetzungen aufmerksam, die sich auf überbaubare Flächen, Bauweise, Gebäudehöhe sowie die Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens beziehen. Auch die grünordnerischen Festsetzungen für das Wohngebiet werden im Einzelnen vorgestellt. Hier fragt Herr Goebel an, ob die Anlage von Stein- oder Schottergärten und die Art und Höhe der Einfriedungen für dieses Baugebiet festgesetzt werden sollen. Dies wird von Herrn D. Carstens befürwortet und gemäß den grünordnerischen Festsetzungen aus der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr.85 Kettenburg „Schützenhalle-Süd“ als Ergänzung für die örtlichen

Bauvorschriften beschrieben.
An dieser Stelle wird die Sitzung unterbrochen, um dem anwesenden Ortsrat Nindorf Gelegenheit zur Stellungnahme und zur Beschlussfassung zu geben.
Nachdem die Sitzung fortgesetzt wird, bittet Herr Klaus Lüdemann als Grundstückverkäufer um das Wort. Sein Anliegen betrifft die Kompensationsflächen. Er weist darauf hin, dass die Kompensationsfläche Waldumbau sehr aufwendig und kostspielig ist und bittet darum, hier eine Änderung vorzunehmen bzw. eine andere Fläche dafür zu finden. Frau Spille nimmt Anregungen für andere Flächen gerne entgegen, diese müssen jedoch im Zusammenspiel mit der Unteren Naturschutzbehörde des LK und der Verwaltung gefunden werden. Hier ist man bis zum nächsten VA unter Zeitdruck.
Herr Meyer schlägt vor, wenn bis zum 12.11.2020 keine Gespräche stattgefunden haben, den Beschluss in einen späteren VA ohne Zeitdruck zu verschieben. Dennoch wolle man hier weiter schnellstmöglich eine Lösung finden.
Der Ausschuss beschließt mit den Ergänzungen für die örtlichen Bauvorschriften:

a) **Die Beschlüsse zu den Stellungnahmen, die während der frühzeitigen Beteiligung eingegangen sind, sollen wie folgt ergänzt werden:**

Keine Ergänzungen

b) **Der Bebauungsplan soll in den örtlichen Bauvorschriften wie folgt geändert bzw. ergänzt werden:**
- **Keine Versiegelung der Gärten durch Steingärtenanlagen**
- **Keine hohen Stabmattenzäune entlang der Verkehrsflächen**

c) **Gem. § 4 a (2) BauGB soll anschließend die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB gleichzeitig erfolgen.**

Ja 7 Nein 0 Enthaltung 0

214-2020
6. Antrag zur Einrichtung von Tempo-30-Zonen Visselhövede Ortsmitte - Antrag RM H. Cordes
Herr Cordes als Antragsteller erläutert kurz die Beweggründe seines Antrages und macht auf die Gefahrenschwerpunkte im Kernort aufmerksam: ein großes Verkehrsaufkommen und hohe Geschwindigkeiten des Autoverkehrs in der Großen Straße, Goethestraße und Süderstraße. Eine Karte verdeutlicht die gewünschte Tempo 30 Zone.
Herr Köhnken macht darauf aufmerksam, dass es sich gemäß Straßenverkehrsverordnung bei den genannten Straßen um klassifizierte Straßen (z.B. Landesstraße) handelt und diese nicht für eine Tempo 30 Zone in Frage kommen. Er gibt den Hinweis, dass es jedoch möglich ist, für einzelne Straßen in sensiblen Bereichen (schützenswerte Verkehrsteilnehmer z.B. aus Kindergärten und Schulen) Tempolimits auch auf Hauptverkehrsstraßen einzuführen.
Die Antragsbearbeitung- und Entscheidung erfolgt in enger Kooperation des Straßenbaulastträgers (NLStBV Verden) und der Straßenverkehrsbehörde (LK Rotenburg). Eine erste Abfrage hat bereits ergeben, dass gemäß der Prioritätenliste die Bereiche Lindenstraße und Süderstraße als sehr unwahrscheinlich in der Umsetzung angesehen werden. Der Bereich vor der Kastanienschule (Große Straße) hat fraktionsübergreifend höchste Priorität und sicher auch die größte Realisierungschance. Den Bereich der Goethestraße hält Herr Köhnken auch für machbar, zumindest befürwortet er eine Antragsstellung.
Herr Oldenburg stellt den Antrag, dass die Geschwindigkeitsreduzierung nur vor der Kastanienschule beantragt werden solle. Dieser Antrag wird mit 6:0:1 Stimmen genehmigt und als zusätzlicher Beschluss mitaufgenommen.

Der Ausschuss beschließt:

A) Der Antrag von RM Cordes wird grundsätzlich befürwortet. Sollte die Umsetzung jedoch aus rechtlichen Gründen nicht möglich sein, wird alternativ ein Antrag auf eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h, jeweils für die im Sachverhalt aufgezeigten Teilbereiche gestellt.

B) Zusatzantrag aus dem Bauausschuss am 05.11.2020- Ergänzung: Eine Geschwindigkeitsreduzierung soll nur im Bereich der Großen Straße vor der Kastanienschule beantragt werden.

Ja 2 Nein 4 Enthaltung 1

7. Primar Campus (Sachstandsbericht Frau Stegmann)

Frau Stegmann teilt Folgendes mit:

- Derzeit schreitet die technische Gebäudeausstattung gut voran. Heizungs-, Sanitär- und Lüftungsbau ist in Arbeit. Elektroarbeiten sind fast abgeschlossen
- Beim Fassadenbau stockt es etwas
- Insgesamt sind wir ca. 10 Tage hinter unserer Terminplanung
- Die anvisierte Fertigstellung im Mai 2021 kann aber gehalten werden.

In den Folgemonaten sind die behördlichen Abnahmetermine vorgesehen und die Arbeiten an den Außenanlagen.

218-2020

7.1. Primar Campus - Außenanlagen - Verkehrsflächen

Frau Stegmann stellt die derzeitige Entwurfsplanung kurz vor. Anhand einer Luftaufnahme und mit Bezug auf die Ortsbesichtigung zu Beginn der Sitzung wird zum Vergleich die neue Planung für die Verkehrsflächen dargestellt. Der Grundgedanke ist, die derzeitigen Parkplätze zu erhalten und einen 2,5m breiten Geh- und Radweg im Bereich der Gerh.-Hauptmann Str. getrennt zu führen. Mit dem nahezu vollständigen Erhalt des derzeitigen Lehrerparkplatzes und den von der Politik gewünschten Grünflächen sowie einer Beschränkung von Umbaumaßnahmen (Nutzung des vorhandenen Gehweges) wird diese Maßnahme ca. 93.000 Euro einsparen. Da gemäß NBauO die erforderliche Anzahl von Einstellplätzen erhalten bleibt und mit 21 Plätzen sogar über den errechneten Schlüssel hinaus geplant ist, wünscht Frau Stegmann ein positives Votum für diesen Entwurf. Der geplante Behindertenparkplatz auf der Fläche neben dem Zugangsbereich zum Schulhof sollte als alleiniger Parkplatz ausgewiesen werden, da dann mehr Spielraum für die weitere Gestaltung vorhanden ist. Auch die 23 Parkplätze entlang der Geh.-Hauptmannstr. sind weiterhin beabsichtigt. Der Ausschuss befürwortet die geänderte Planung.
Der Ausschuss beschließt:

Dem geänderten Entwurf für die Gestaltung der Verkehrsflächen im Bereich Primar Campus – Wedekindstraße wird zugestimmt. Es soll eine Detailplanung erstellt und eine genauere Kostenberechnung erfolgen.

Ja 6 Nein 0 Enthaltung 1

8. Oberschule (Sachstandsbericht Frau Stegmann)

Anhand von Fotos wird der derzeitige Stand der Sanierungsarbeiten an der OBS von Frau Stegmann verdeutlicht.
In den Herbstferien wurden durch Fa. Röbe-Oltmanns die Abbrucharbeiten am Fußboden

vorgenommen, insgesamt ca. 160 m².

Als sichtbare Schäden treten hervor:

Unter dem Estrich und der 2cm Kokosdämmung mit Sperrschicht aus Teerpappe wurde eine ca. 30cm tiefe Schicht aus einem Gemisch von gestampftem Sand - Zement vorgefunden. Dieser wurde bis auf die Stb.-Sohle entfernt. In einigen Räumen war dieses Gemisch erdfeucht. Der überwiegende Bereich war trocken.

Als Ursache für die Feuchtigkeit in diesem Trakt ist in erster Linie die innenliegende Dachentwässerung zu nennen. Die drei Fallrohre in den Zwischenwänden sind vollständig korrodiert und löchrig.

Die Feuchtigkeit aus den Fallrohren hat sich im Sand-Zement Gemisch unterhalb der Sperrschicht verteilt. Dadurch sind ebenfalls die Trinkwasserrohre im Fußboden korrodiert und haben zusätzliche Feuchtigkeit eingetragen.

Es wurde außerdem der Installationskanal entlang der Fensterfront freigelegt. Hier liegen die Heizungsrohre und diverse elektrischen Zuleitungen relativ trocken.

Zur Ursachenbehebung muss in erster Linie die Dachentwässerung schnellst möglich nach außen verlegt und die Entwässerungsrohre im Gebäude stillgelegt werden. Hierfür ist mit Kosten von ca. 5.000 € - 6.000 € zu rechnen.

Diese Umlegung zieht nach sich, dass die Regenrinnen vergrößert werden und die Zahl der Fallrohre erhöht werden muss. Kosten geschätzt 7.000 €.

Außerdem wurde bereits festgestellt, dass der Regenwasserkanal am Gebäude im reparaturbedürftigen Zustand ist. Hier wurde Firma Eimer kontaktiert. Ein neuer RW Kanal ist günstiger als eine Reparatur. Es wird ein Leistungsverzeichnis für ca. 80lfdm RW-Kanalarbeiten erstellt, um Angebote einholen zu können. Geschätzte Kosten ca. 15.000 €.

Maßnahmen zur Schadensbehebung im Verwaltungstrakt:

Neuer Fußbodenaufbau:

- Einbringen von ca. 4cm Unterbeton → Mehrkosten 1500 €
- Aufbringen einer Dichtungsschlämme auf Boden und Wandanschluss → **Kostenangebot 8.200 € brutto** (hier Minderkosten berücksichtigt, aus Pos. Stb.Sohle)
- Erhöhung der Estrichdämmung auf 24cm → **Mehrkosten ca. 7.800 € brutto**
- Rückbau von 3 Fallrohre in den Wänden, zusätzliche
- Rückbau der Vor- und Rückläufe der Heizung und Trinkwasserleitung (im LV berücksichtigt)

zusätzliche Maßnahmen:

4 Türzargen sollten erneuert werden, diese haben Schaden genommen bzw. ihre Stabilität verloren beim Ausbringen des Fußbodens, Kosten ca. 500 € pro Stück.

Die vorhandenen Kabel für Informationstechnik und Elektro im Installationsschacht müssen überprüft und evtl. erneuert werden.

Geschätzte Kosten:

Auftrag an Dachdecker/ Klempner ca. 6.000 € → sofort ausführen
Auftrag Klempnerarbeiten ca. 7.500 € → Angebote einholen
Auftrag Kanalarbeiten ca. 15.000 € → Angebote einholen
Nachtrag Rohbauer ca. 20.000 €

Summe Mehrkosten 48.500 € Brutto

Der Ausschuss nimmt diese Ausführungen zur Kenntnis.

9. Kastanienschule (Sachstandsbericht Frau Stegmann)

Frau Stegmann berichtet kurz, dass die Brandschutzsanierung größtenteils abgeschlossen ist, einige Restarbeiten sind noch im laufenden Schulbetrieb zu erledigen. Die teilweise offenen Decken während der Sanierung wurden zum Verlegen von Kabeln für die beginnende Digitalisierung genutzt.

10. Anfragen der Ausschussmitglieder, Mitteilungen der Verwaltung

Herr Meyer fragt an, ob der Hinweis nach der Verlegung von Elterntaxi-Zonen schon weiter-

verfolgt wurde. Herr Goebel sagt zu, dass der Hinweis aufgenommen wurde und die Fläche Majorsbruch dafür in Frage käme und auch verwaltungsseitig Zustimmung findet. Ein Problem sehe er nur in der Differenzierung von Eltern der Kita und Eltern der Grundschule. Kindergartenkinder ist es nicht zuzumuten, den Weg vom Majorsbruch bis zum Primar Campus allein zu laufen, Grundschulkindern schon. Hier wolle man im laufenden Betrieb gemeinsam nach Lösungen suchen.

Die Anfrage von Herrn Oldenburg, ob im Zuge der Verkehrsregelung zum Primar Campus die „unechte“ Einbahnstraße Mozartstraße noch angedacht ist, wird bejaht.

11. Einwohnerfragestunde

Frau West, Stellvertretung für die Schulleitung der Kastanienschule, gibt noch einmal zu bedenken, dass mittlerweile allein 35 Mitarbeiterinnen in der Kastanienschule mit dem PKW zur Arbeit kommen. Hier werden große Engpässe bei den ausgewiesenen Parkplätzen gesehen, da die Mitarbeiterinnen der Kita auch noch berücksichtigt werden müssen.

12. Nächste Sitzung geplant: 08.12.2020

- zur Kenntnis genommen

13. Schließung der Sitzung / Beginn des nicht öffentlichen Teils der Sitzung

Herr Carstens schließt den öffentlichen Teil der Sitzung um 18:45 Uhr und eröffnet den nicht öffentlichen Teil.

Dieter Carstens Vorsitzender	Ralf Goebel Bürgermeister	Kirsten Licher-Hellberg Protokollführung