



Stadt Visselhövede

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

über die 7. Sitzung des Bauausschusses

am 09.08.2022 in der Mensa der OBS. Lönsstraße

Beginn: 17:00 Uhr
Ende: 20:26 Uhr

TeilnehmerInnen:

Vorsitzender

Ratsherr Herr Dominik Oldenburg

Stv. Vorsitzender

Ratsherr Herr Hartmut Wallin

Mitglieder des Ausschusses

Ratsherr	Herr Henning Cordes	zu TOP 7-10 auch Kernort
Ratsherr	Herr Jan Husmann	zu TOP 7-10 auch Kernort
Ratsherr	Herr Michael Meyer	zu TOP 7-10 auch Kernort
Ratsherr	Herr Tobias Mundt	Vertr.f. Frau Helmke zu TOP 7-10 auch Kernort

Ratsherr Herr Marc Puschmann

Beratendes Mitglied

Seniorenbeirat Herr Klaus-Dieter Burmester

Verwaltung

Bürgermeister	Herr André Lüdemann
Verw.-Ang.	Frau Arps
Bau-Ing.	Herr Daniel Böhmer
Stadtamtfrau	Frau Mareike Flottmann
Verw.-Ang.	Herr Gerd Köhnken
Protokollführerin	Frau Kirsten Licher-Hellberg

Gäste

Ortsbürgermeister	Herr Henning Vollmer	zu TOP 5+6
Ortsratsmitglied Jeddingen	Frau Britta Carstens	zu TOP 5+6
Ortsratsmitglied Jeddingen	Herr Matthias Seidler	zu TOP 5+6
PGN Rotenburg	Frau Kira Möller	zu TOP 5+6

Vors. Kernortausschuss

Ratsfrau	Herr Mathias Ullrich	zu TOP 7-10
Ratsfrau	Frau Imke Bischof	zu TOP 7-10
Ratsfrau	Frau Monell Hagemann	zu TOP 7-10
Ratsherr	Herr Eckhard Langanke	Grundmandat
Ingenieurgesellschaft Heidt& Peters, Celle	Herr Peters	zu TOP 16

Presse

Rotenburger Kreiszeitung Herr Jens Wieters

ZuhörerInnen: 34

<u>Vorl. Nr.</u>	<u>TOP</u>	<u>Tagesordnung öffentlicher Teil</u>
	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 09.06.2022
140-2022	5	Bebauungsplan Nr. 95 "Jeddingen - Schulstraße-Ost" - Zustimmung- und Auslegungsbeschluss
139-2022	6	Aufstellungsbeschluss zum Bauleitplanverfahren Nr. 95 Jeddingen "Schulstraße - Ost"
143-2022	7	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 60 "Verbrauchermarkt Stadtmitte" - Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes zur Erweiterung des Verbrauchermarktes - Aufstellungsbeschluss
144-2022	8	Bebauungsplan Nr. 63 "Sondergebiet Goethestraße-Süd" - Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes zur Erweiterung des Verbrauchermarktes - Aufstellungsbeschluss
145-2022	9	Antrag auf Aufstellung des neuen Bebauungsplanes Nr. 96 "Süderstraße-Ost" zur Erweiterung des bestehenden Verbrauchermarktes - Aufstellungsbeschluss
147-2022	10	Antrag auf Aufstellung des neuen Bebauungsplanes Nr. 97 "Worthstraße - Wiesenstraße" zur Ansiedlung eines neuen Verbrauchermarktes mit zusätzlichen Wohn- und Praxisräumen - Aufstellungsbeschluss
141-2022	11	PV auf den Dächern städtischer Gebäude - Antragstellung der SPD vom 14.06.2022
128-2022	12	Entscheidung über den Saunabetrieb im Vissel-Bad
	13	Anfragen der Ausschussmitglieder, Mitteilungen der Verwaltung (bei Bedarf)
	14	Einwohnerfragestunde max. 15 Min. (bei Bedarf)
	15	Nächste Sitzung geplant: 15.09.2022
	16	Schließung der Sitzung / Beginn des nicht öffentlichen Teils der Sitzung (bei Bedarf)

Öffentlicher Teil

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

Herr Oldenburg begrüßt die zahlreichen anwesenden Zuhörerinnen und Zuhörer und eröffnet die 7. Sitzung des Bauausschusses, an welcher der Kernortausschuss und der Jeddinger Ortsrat auch teilnehmen. Er stellt die ordnungsgemäße Ladung der anwesenden Ausschussmitglieder und die Beschlussfähigkeit fest. Für Frau Helmke ist heute Herr Mundt anwesend. Herr Meyer wird Frau Helmke im Kernortausschuss vertreten.

2. Feststellung der Tagesordnung

Herr Oldenburg bittet darum, im nicht öffentlichen Teil der Sitzung den TOP 17 „Erweiterung Wohnbaugebiet „Großer-Kamp-Straße in Visselhövede“ vor TOP 16 zu legen.

Herr Puschmann beantragt den TOP 16 „Entscheidung über den Saunabetrieb im Vissel - Bad“ öffentlich zu behandeln. Dies wird einstimmig befürwortet. Beide Änderungen werden beschlossen und die neue Tagesordnung wird somit genehmigt.

3. Einwohnerfragestunde

Kein Bedarf

4. Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 09.06.2022

Herr Wallin macht auf eine falsche Straßenkennzeichnung aufmerksam. Dies wird von der Protokollführung korrigiert (erledigt in Session am 10.08.2022).

Die Niederschrift der Sitzung vom 09.06.2022 wird mit 6:0:1 Stimmen genehmigt.

140-2022

5. Bebauungsplan Nr. 95 "Jeddingen - Schulstraße-Ost" - Zustimmungs- und Auslegungsbeschluss

Frau Möller vom Planungsbüro PGN aus Rotenburg stellt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 95 „Jeddingen Schulstraße -Ost“ vor. Anhand einer Präsentation erläutert sie den geplanten Geltungsbereich und die vorgesehenen Festsetzungen. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b aufgestellt werden. Die Entwurfsplanung verdeutlicht die Erschließung über drei Stichstraßen (Privatstraßen) und Frau Möller benennt die planerischen und textlichen Festsetzungen. Er werden folgende Besonderheiten kurz näher erläutert:

- rechnerisch ist im nordwestlichen Plangebiet mit Geruchsimmissionen zu rechnen. Diese werden gesondert ausgewiesen und dargestellt,
- Photovoltaik bzw. Nah- und Fernwärmeanlagen aus erneuerbaren Energien ist in der Fläche möglich, nicht nur auf dem Dach,
- Erschließung über Privatstraßen, textliche Festsetzung zu der Abstellung der Müllbehälter (Müllabfuhr befährt keine Privatstraßen, darf nicht rückwärtsfahren),
- Holzhäuser sind nicht gewünscht, sowie voll verputzte Außenfassaden, keine hochglänzenden Materialien,

Der private Erschließungsträger hat hier seine Wünsche geäußert. Herr Vollmer stellt noch einmal klar, dass die Festsetzungen mit dem Ortsrat abgesprochen sind. Ein Blockheizkraftwerk ist in Planung. Zu der Vorlage stimmt zunächst der Ortsrat Jeddingen mit 3:0:0 Stimmen ab.

Der Bauausschuss beschließt:

Der Bebauungsplan Nr. 95 „Jeddingen Schulstraße–Ost“ soll gemäß § 13 b Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen der „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“, ohne die Durchführung einer Umweltprüfung, durchgeführt werden. Dem im Bauausschuss vorgestellten Entwurf wird zugestimmt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Auslegung) und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB soll parallel durchgeführt werden.

Diese Beschlüsse werden vorbehaltlich der Zustimmung des Rates zum gewählten Verfahren nach § 13 b BauGB gefasst und bereits jetzt durchgeführt.

Ja 7 Nein 0 Enthaltung 0

139-2022

6. Aufstellungsbeschluss zum Bauleitplanverfahren Nr. 95 Jeddingen "Schulstraße - Ost"

Nach kurzer Erläuterung von Frau Arps beschließt zunächst der Ortsrat Jeddingen einstimmig den Beschlussvorschlag.

Der Bauausschuss beschließt anschließend:

Dem im Bauausschuss am 09.08.2022 vorgestellten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 95 Jeddigen „Schulstraße - Ost“ mit Begründung wird zugestimmt. Dieser Bebauungsplan soll mit dem Verfahren gem. § 13 b BauGB aufgestellt werden. Dieser Aufstellungsbeschluss ist öffentlich bekannt zu machen.

Ja 7 Nein 0 Enthaltung 0

143-2022

7. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 60 "Verbrauchermarkt Stadtmitte" - Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes zur Erweiterung des Verbrauchermarktes - Aufstellungsbeschluss

Herr Köhnken beginnt seine einleitenden Erläuterungen für alle folgenden Sitzungsvorlagen mit der Darstellung des Zentralen Versorgungsbereiches. Aus dem Konzept werden die Entwicklungsziele aus November 2020 vorgetragen, die mit den vorliegenden Anträgen bedient werden. Er benennt die Aufstellungsbeschlüsse und erläutert diese. Er weist ausdrücklich darauf hin, dass es sich lediglich um die Aufstellung der jeweiligen B-Pläne handelt und das mit jedem Antragssteller städtebauliche Verträge abgeschlossen werden. Dort werden alle gewünschten Details in weiteren Verfahrensschritten festgelegt. Zu jedem Zeitpunkt des Verfahrens können die Anträge stadtseitig als auch von Seiten der Antragsteller beendet werden, wenn Einigungen nicht möglich sind.

Herr Köhnken erläutert kurz die Absichten für den Combi-Markt und benennt die gewünschte Vergrößerung/Erweiterung der Verkaufsfläche in südlicher Richtung. Hierbei handelt es sich schon um eine beachtliche Erweiterung (zusätzlich 546 m²), weitere Shops sind hingegen nicht mehr Teil der Planung.

Es gibt folgende Nachfragen/Anregungen aus dem Ausschuss:

- Wegfall von Parkplätzen, wo werden diese kompensiert?
- Gestaltung des Platzes mit mehr Bäumen, Grün.

Herr Oldenburg gibt nach der Aussprache an den Vorsitzenden des Kernortausschusses, Herrn Ullrich ab. Der Kernortausschuss wurde zu den Tagesordnungspunkten 7-10 geladen. Anschließend folgt jeweils die Abstimmung im Kernort- und Bauausschuss:

Der Kernortausschuss beschließt: Ja 7 Nein 0 Enthaltung 0

Der Bauausschuss beschließt:

Für die Fläche des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 60 „Verbrauchermarkt Stadtmitte“ soll eine Änderung des Bebauungsplanes vorbereitet werden (Aufstellungsbeschluss).

Dazu soll mit den Antragstellern ein Städtebaulicher Vertrag nach dem Baugesetzbuch geschlossen werden.

Ja 7 Nein 0 Enthaltung 0

144-2022

8. Bebauungsplan Nr. 63 "Sondergebiet Goethestraße-Süd" - Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes zur Erweiterung des Verbrauchermarktes - Aufstellungsbeschluss

Herr Köhnken erklärt, dass es sich bei diesem Vorhaben um keinen vorhabenbezogenen B-Plan handelt. Es ist eine moderate Flächenvergrößerung (200 m²) beantragt, sowie eine

Modernisierung des Altgebäudes, um den ALDI-Markt den veränderten Kundenwünschen und den aktuellen Anforderungen anzupassen. Eine Dacherneuerung zur Installation einer PV -Anlage ist ebenfalls geplant. Der Ausschuss erinnert auch hier an den Wegfall von Parkplätzen, steht dem Antrag ansonsten wohlwollend gegenüber. Es wird zur Abstimmung wie zu TOP 7 verfahren:

Der Kernortausschuss beschließt: Ja 7 Nein 0 Enthaltung 0

Der Bauausschuss beschließt:

Für die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 63 „Sondergebiet Goethestraße-Süd“ soll eine Änderung des Bebauungsplanes vorbereitet werden (Aufstellungsbeschluss).

Dazu soll mit den Antragstellern ein Städtebaulicher Vertrag nach dem Baugesetzbuch geschlossen werden.

Ja 7 Nein 0 Enthaltung 0

145-2022

9. Antrag auf Aufstellung des neuen Bebauungsplanes Nr. 96 "Süderstraße-Ost" zur Erweiterung des bestehenden Verbrauchermarktes - Aufstellungsbeschluss

Herr Köhnken erklärt einleitend, dass für den Verbrauchermarkt Netto aufgrund seiner Größe seinerzeit kein B-Plan notwendig war, die jetzige Vergrößerung bedingt nun jedoch eine Bauleitplanung. Dabei ist das Grundstück Planungsraum, da Netto einen Abriss der Altimobilie plant und einen vergrößerten Neubau (von 781 auf 975 m²) nach „aktuellen energetischen Standards“. Eine erste Visualisierung zeigt das Vorhaben.

Es gibt dazu folgende Anmerkungen:

- Es wird eine Ressourcenverschwendung durch den Abriss eines 15 Jahre alten Gebäudes mit hohem Energieverbrauch gesehen,
- die städtebaulichen Fehler der Vergangenheit (Parkplatz, Versiegelung, kein Grün) sollten behoben werden,
- es liegt ein Überangebot an Discountern laut Einzelhandelskonzept bereits vor, dieser Neubau wird per se als unnötig angesehen.

Es wird zur Abstimmung wie zu TOP 7 verfahren:

Der Kernortausschuss beschließt: Ja 5 Nein 2 Enthaltung 0

Der Bauausschuss beschließt:

Für die in der Anlage 2 dargestellte Fläche des Bebauungsplanes Nr. 96 „Süderstraße-Ost“ soll die Aufstellung eines Bebauungsplanes vorbereitet werden (Aufstellungsbeschluss).

Dazu soll mit den Antragstellern ein Städtebaulicher Vertrag nach dem Baugesetzbuch geschlossen werden.

Ja 6 Nein 1 Enthaltung 0

147-2022

10. Antrag auf Aufstellung des neuen Bebauungsplanes Nr. 97 "Worthstraße - Wiesenstraße" zur Ansiedlung eines neuen Verbrauchermarktes mit zusätzlichen Wohn- und Praxisräumen - Aufstellungsbeschluss

Herr Köhnken erläutert anhand einer Skizze den Antrag zur Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes Nr. 97. In der Planskizze wird deutlich, dass die bereits vorhandenen

Grundstückes des Investors nicht ausreichen und daher Grundstücke zugekauft werden müssen. Erste Gespräche dazu habe es bereits gegeben und Zustimmungserklärungen liegen vor, so Herr Köhnken weiter. Baurechtlich handelt es sich hierbei um ein Neubauverfahren.

Folgende Punkte werden kritisiert bzw. benannt zum weiteren Verfahren:

- Verkehrliches Gutachten muss angefertigt werden, da erhebliche Probleme im Bereich der Worthstraße/Kreisel des an- und abfließenden Verkehrs gesehen werden. Hier muss ein Verkehrsgutachten erstellt werden, so Herr Köhnken zustimmend, welches vom Investor bezahlt wird,
- EDEKA muss das Baurecht für sein Grundstück in der Feldstraße aufgeben, hier ist noch nicht geklärt, in welcher Form das geschehen soll, muss nur Bestandteil bei den Verhandlungen sein,

Grundsätzlich wird der Ausschuss den Aufstellungsbeschluss positiv begleiten, denn neben der Ansiedlung eines neuen Vollsortimenters plant der Investor den Bau von fast 19 Zwei-Zimmer Wohnungen sowie Raum für 1 – 2 Arztpraxen.

Auf Nachfrage an Ulf Timmann, als Vertreter für den Gewerbeverein, wie sich dieser zu einem weiteren Vollsortimenter positioniere, erklärt er, dass die Meinungen dazu geteilt sind. So hat EDEKA ein Sortiment, dass auch die hiesigen Einzelhändler anbieten, andererseits erhofft man sich Kaufkraftrückgewinnung und Attraktivität für die Innenstadt.

Es wird angemerkt, dass im Beschluss der Hinweis: ...“ zur Ansiedlung eines Vollsortimenters“ hinzugefügt werden muss, falls der EDEKA Markt rein rechtlich nicht erwähnt werden darf. Der Beschlussvorschlag wird um diesen Hinweis erweitert.

Es wird zur Abstimmung wie zu TOP 7 verfahren:

Der Kernortausschuss beschließt: Ja 6 Nein 0 Enthaltung 1

Der Bauausschuss beschließt:

Für die in der Anlage 2 dargestellte Fläche des künftigen Bebauungsplanes Nr. 97 „Worthstraße-Wiesenstraße“ soll die Aufstellung eines Bebauungsplanes vorbereitet werden (Aufstellungsbeschluss).

Dazu soll mit der Antragstellerin ein Städtebaulicher Vertrag nach dem Baugesetzbuch geschlossen werden.

Ja 7 Nein 0 Enthaltung 0

141-2022

11. PV auf den Dächern städtischer Gebäude - Antragstellung der SPD vom 14.06.2022

Frau Bischof als Antragstellerin erläutert den SPD Antrag. Ihre Intention sei lediglich gewesen, diesen Antrag mit einer grundsätzlichen Bereitschaft zu beraten. Auch mit Blick auf die neueingestellte Klimamanagerin/Gebäudemanagerin wolle man hier die Grundlage für weitere Überlegungen bereiten. Der Bauausschuss vertagt den Beschluss und empfiehlt, der VA solle diesen Antrag in den Umweltausschuss mit neuer Sitzungsvorlage verweisen.

Neu: Der Antrag der SPD auf Prüfung aller städtischen Gebäude auf Installation von Solarstromanlagen wird mit neuer Sitzungsvorlage in den Ausschuss für Klima, Umwelt und Landwirtschaft geschoben.

Ja 7 Nein 0 Enthaltung 0

128-2022

12. Entscheidung über den Saunabetrieb im Vissel-Bad

Frau Flottmann erläutert den Sachverhalt. Nach kurzer kontroverser Diskussion ist man sich einig, dass die Sauna weiterhin geschlossen bleibt. Für Überlegungen zur Weiterführung des Saunabetriebes im kommenden Jahr werden Kostenaufstellungen zu Alternativen (z.B. Fass-Sauna) und Vorgehensweisen von anderen Saunabetreibern im Landkreis gewünscht. Dieser zeitliche Aufschub soll Gelegenheit geben, in Ruhe über das weitere Vorgehen zu beraten, um damit in die Haushaltsberatungen 2023 zu gehen.

Herr Meyer hält die Bereitstellung der Sauna für den sehr kleinen Besucherkreis nicht mehr für darstellbar und stellt den Antrag, über folgenden Beschlussvorschlag abzustimmen: **Die Sauna bleibt bis auf weiteres geschlossen.** Herr Lüdemann gibt vorsichtig zu bedenken, dass angesichts der momentanen Lage und Aussicht es nicht einmal sicher ist, dass die Stadt das Vissel-Bad über den Winter geöffnet halten kann. Hier ist Besonnenheit der richtigen Berater.

Es wird folgender Beschlussvorschlag formuliert und der Bauausschuss beschließt:

NEU: Die Sauna im Vissel-Bad bleibt bis auf Weiteres temporär geschlossen. Über die Einstellung von Mitteln für den weiteren Betrieb der Sauna wird in den Haushaltsplanberatungen für 2023 entschieden. Hierbei sind auch Alternativen zu betrachten.

Ja 4 Nein 2 Enthaltung 1

Es wird anschließend über den Antrag von Herrn Meyer abgestimmt:

Dieser Antrag wird mit 3:4:1 Stimmen abgelehnt.

13. Anfragen der Ausschussmitglieder, Mitteilungen der Verwaltung (bei Bedarf)

Auf Nachfrage zum Stand der Anbindung des Glasfaserausbaus südlich der Bahn konnte noch keine neue Information gegeben werden.

14. Einwohnerfragestunde max. 15 Min.

Es werden folgende Anmerkungen und Gedanken einzelner Zuhörer vorgetragen:

- Die verschiedenen Erweiterungen haben Einfluss auf den Wochenmarktbereich, hier sollte unbedingt Einfluss genommen werden, um den Markt weiterhin als attraktiven Markt und Treffpunkt zu erhalten.
- Verkehrliche Situation und die Zulieferung müssen unbedingt gutachterlich betrachtet werden, hier wird viel Gefahren- und Staupotential erwartet.
- Zusätzlich wird auf eine erhöhte Feinstaubbelastung durch das verstärkte Verkehrsaufkommen aufmerksam gemacht.
- Die Frage, ob ein weiterer Vollsortimenter überhaupt notwendig ist, wird in den Raum gestellt. Hierzu muss historische Bausubstanz weichen und die Frage dazu: ist es das wert?
- Ein Verdrängungswettbewerb und die Verödung der Innenstadt, wenn der Konkurrenzdruck zu hoch wird, werden ebenfalls befürchtet.
- Durch den Wegfall des Textil Discounters KIK fällt für einen nicht unerheblichen Teil der Bevölkerung in Visselhövede die Möglichkeit zum preiswerten Einkaufen weg. Ist dies bedacht worden?

15. Nächste Sitzung geplant: 15.09.2022

Zur Kenntnis genommen

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

Herr Oldenburg schließt den öffentlichen Teil der Sitzung um 19:33 Uhr. Der nicht öffentliche Teil beginnt um 19:36 Uhr.

Dominik Oldenburg
Vorsitzender

André Lüdemann
Bürgermeister

Kirsten Licher-Hellberg
Protokollführung