



Stadt Visselhövede

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

über die 18. Sitzung des Bauausschusses
am 05.10.2023 mit zwei Ortsbesichtigungen:

1. Treffpunkt: FW Haus Jeddingen 2. Treffpunkt WoMo Stellplatz

Fortsetzung der Sitzung in der Mensa der OBS, Lönsstraße

Beginn: 16:00 Uhr
Ende: 18:50 Uhr

TeilnehmerInnen:

Vorsitzender

Ratsherr Herr Dominik Oldenburg

Stv. Vorsitzender

Ratsherr Herr Hartmut Wallin

Mitglieder des Ausschusses

Ratsherr Herr Henning Cordes
Ratsherr Herr Jan Husmann
Ratsherr Herr Eckhard Langanke
Ratsherr Herr Michael Meyer
Ratsherr Herr Marc Puschmann
Ratsherr Herr Michael Senkbeil

Beratendes Mitglied

Seniorenbeirat Herr Klaus-Dieter Burmester

Verwaltung

Verw.-Ang. Frau Frau Arps
Bau-Ing. Herr Daniel Böhmer
Verw.-Ang. Herr Gerd Köhnken
Verw.-Ang. Frau Ute Flammann Protokoll

Gäste

Ortsrat Jeddingen Zu TOP 5+6
Fa. Instara Herr Wessels Zu TOP 6
Stadtplanung 0.9, Minden Herr Schrammel Zu TOP 7

Presse

Rotenburger Kreiszeitung Herr Jens Wieters

ZuhörerInnen: 5

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 Niederschriften der Sitzungen vom 24.08.2023 und 12.09.2023
168-2023	5	Änderung des Flächennutzungsplanes im Teilplan 5 - Ortschaft Jeddingen, Schulstraße-Ost, - a) Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauBG b) Beschluss der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB
131-2023	6	58. Änderung des Flächennutzungsplanes "Grünschnittsammel- und Schredderplatz Paterbusch" a) Abwägung sämtlicher Verfahrensschritte b) Feststellungsbeschluss und Inkrafttreten
167-2023	7	1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 "Sondergebiet Goethestraße-Süd" (ALDI-Verbrauchermarkt) - Zustimmungs- und Auslegungsbeschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
169-2023	8	Strategie zur Vermarktung städtischer Grundstücke Große Straße / Lönsstraße (Große Straße 21-23)
	9	Mitteilungen der Verwaltung und Anfragen der Ausschussmitglieder (bei Bedarf)
	10	Einwohnerfragestunde max. 15 Min. (bei Bedarf)
	11	Nächste Sitzung geplant: 02.11.2023
	12	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 eröffnet die Sitzung und begrüßt die Verwaltung, die Gäste und die ZuschauerInnen. Zu TOP 5 und 6 wurde der Ortsrat Jeddingen eingeladen, der mit drei Mitgliedern vertreten ist und der ebenfalls über heutige Beschlussvorschläge (TOP 5+6) abstimmen wird. Ab TOP 7 und 8 tagt der Bauausschuss heute gemeinsam mit dem Kernortsausschuss.

Herr Oldenburg stellt die ordnungsgemäße Ladung der anwesenden Ausschussmitglieder und die Beschlussfähigkeit fest.

2. Feststellung der Tagesordnung

Der Tagesordnung wird einstimmig zugestimmt.

3. Einwohnerfragestunde

-kein Bedarf-

4. Genehmigung der Niederschriften der Sitzungen vom 24.08.2023 und 12.09.2023

Die Niederschrift der Sitzung vom 24.08.2023 wird mit 6:0:1 Stimmen genehmigt (darin wird der Name von Herrn Lichtblau korrigiert).

Die Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 12.09.2023 erfolgt in der nächsten Sitzung.

168-2023

5. Änderung des Flächennutzungsplanes im Teilplan 5 - Ortschaft Jeddigen, Schulstraße-Ost, - a) Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB b) Beschluss der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Herr Köhnken begrüßt Herrn Schwiebert als Investor und erläutert die Problematik bzgl. dieses Bebauungsplanes, der schon längst fertig wäre, hätte es nicht ein Gerichtsurteil seitens des Bundesverwaltungsgerichtes gegeben, nach welchem § 13 b BauGB nicht den EU-Regelungen entspricht. Auf Grundlage dieses Urteils verweigert der LK die Genehmigung des Bebauungsplanes ohne die eine Veröffentlichung im Bundesanzeiger nicht möglich ist. Daher ist der Bebauungsplan nun leider noch nicht rechtskräftig und weiter im Verfahren. Dies gilt auch für andere Bebauungspläne im gesamten Bundesgebiet. Nun müssen zunächst die Flächennutzungspläne entsprechend geändert werden.

Herr Köhnken schlägt zur Beschleunigung des Verfahrens vor, dass die Beteiligung parallel im Rahmen eines Erörterungstermins durchgeführt wird. Um diesen Satz soll der Beschlussvorschlag an entsprechender Stelle ergänzt werden.

Der Ortsrat stimmt dem Beschlussvorschlag mit der von Herrn Köhnken formulierten Ergänzung mit 3:0:0 Stimmen zu. Der Ausschuss beschließt

Der Flächennutzungsplan an der Jeddinger Schulstraße soll, wie im Ortsrat Jeddigen und im Bauausschuss vorgestellt, geändert werden. Dem vorgestellten Planungsentwurf wird zugestimmt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB (Auslegung) und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB soll parallel (Ergänzung BAU:) im Rahmen eines Erörterungstermines durchgeführt werden.

Ja7 Nein0 Enthaltungen0

131-2023

6. 58. Änderung des Flächennutzungsplanes "Grünschnittsammel- und Schredderplatz Paterbusch" a) Abwägung sämtlicher Verfahrensschritte b) Feststellungsbeschluss und Inkrafttreten

Herr Wessels von der Firma Instara erläutert die 58. Änderung des Flächennutzungsplans „Grünschnittsammel- und Schredderplatz Paterbusch“ sowie die einzelnen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und deren Auswertung.

Der Ortsrat Jeddigen und auch der Bauausschuss stimmen allen Stellungnahmen jeweils einstimmig zu.

Im Anschluss beschließen der Ortsrat Jeddigen (einstimmig) und der Bauausschuss jeweils zu 1) und 2):

- 1) Die in der Anlage zur Sitzungsvorlage vorgeschlagenen Abwägungen und empfohlenen Beschlüsse (ggf. mit Änderung) sollen umgesetzt werden.

Der Rat der Stadt Visselhövede hat alle Stellungnahmen zur Flächennutzungsplan-änderung der jeweiligen Verfahrensphase nach eingehender Prüfung und auch unter Zugrundelegung des in den Anlagen zu den Sitzungsvorlagen angegebenen Sachverhalten beraten und unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander beschlossen,

nachdem es ausreichend Gelegenheit zur Erläuterung gab.

Ja 7 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

- 2) **Der Rat der Stadt Visselhövede beschließt aufgrund des § 1 (3) des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 58 (2) Nr. 2 des Nieders. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) unter Berücksichtigung der gefassten Beschlüsse die 58. Änderung des Flächennutzungsplanes „Grünschnittsammel- und Schredderplatz Paterbusch“ mit Begründung.**
Die Flächennutzungsplanänderung soll nach Genehmigung durch den Landkreis Rotenburg zur Rechtskraft gebracht werden.

Ja 6 Nein 0 Enthaltungen 1

167-2023

7. 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 "Sondergebiet Goethestraße-Süd" (ALDI-Verbrauchermarkt) - Zustimmungs- und Auslegungsbeschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Herr Schramme, Fa. Stadtplanung Olaf Schramme, stellt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Sondergebiet Goethestraße-Süd“ (ADLI Verbrauchermarkt) vor. Er geht hier auf bauliche Maßnahmen, textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften ein. Zum Standort der zu pflanzenden Bäume soll im weiteren Prozess darauf geachtet werden, dass diese nicht nur an die Ränder, sondern zentral auf den Parkflächen gepflanzt werden, um dort Schatten zu spenden. Herr Wallin wünscht sich mindestens vier Bäume auf den Parkflächen. Dieser Wunsch soll im späteren Verfahren Berücksichtigung finden. Der Ausschuss beschließt:

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Sondergebiet Goethestraße-Süd“ soll durchgeführt werden. Dem im Bauausschuss und im Kernortausschuss vorgestellten Entwurf wird zugestimmt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB (Auslegung) und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB soll parallel durchgeführt werden.

Ja 7 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen

169-2023

8. Strategie zur Vermarktung städtischer Grundstücke Große Straße / Lönsstraße (Große Straße 21-23)

Herr Köhnken führt in die Thematik ein und erläutert die Sitzungsvorlage. Ausschuss und Verwaltung diskutieren insbesondere die Vermarktungskriterien für den bevorstehenden Wettbewerb, und ob diese so genau festgelegt werden sollten, wie in der Sitzungsvorlage aufgeführt. Besonders diskutiert wird eine neue Gewichtung der Wohneinheiten in Relation zu den Quadratmetern. Dementsprechend schlägt Herr Köhnken eine neue Aufteilung der einzelnen Kriterien vor:

- Anzahl der geplanten Quadratmeter
für Wohneinheiten und/oder Geschäftsnutzung 35 %

- Soziale oder konzeptionelle Besonderheiten 35 %
- Grundstückskaufpreis 30 %

Als Mindestkaufpreis, so Herr Köhnken, sollte der Betrag in Höhe von 141,00 € festgesetzt werden. Dieser Betrag sei wurde im Rahmen einer Mischkalkulation ermittelt worden. Herr Köhnken verspricht, auf Anfrage von Herrn Meyer, zur nächsten VA-Sitzung noch genauer auf diese Kostenkalkulation einzugehen. Hier stellt sich die Frage, ob die Kosten für den ursprünglichen Kauf der Gebäude mit einkalkuliert wurden, und ob der festgesetzte Mindestkaufpreis auch kostendeckend sei.
Der Ausschuss beschließt mit den o.g. Änderungen:

Die städtischen Grundstücke „Große Straße 21 und 23“ sollen in Form eines Interessentenwettbewerbs unter Berücksichtigung der im Sachverhalt beschriebenen Bedingungen hinsichtlich Mindestpreis und Bewertungsmatrix (mit den geänderten Kriterien) vermarktet werden.

Ja 7 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

9. Mitteilungen der Verwaltung und Anfragen der Ausschussmitglieder

Mitteilungen und Anfragen gibt es u.a. zu folgenden Punkten.

- Frau Arps berichtet über die Geschwindigkeitsmessungen in der Bahnhofstraße und die weiteren Vorgehensweisen. Die Werte sind weitgehend in Ordnung. Eine Verkehrszählung (Autos und, Fußgänger) ist beantragt. Die Ergebnisse der Zählung müssen abgewartet werden. Hier wird die Zeit bewertet, in der die meisten Fußgänger die Straße queren. Grundsätzlich ist es so, so Frau Arps, dass Fußgängerüberquerungen aufgrund des dadurch für den Fußgänger entstehenden Sicherheitsgefühls nicht so gerne angeordnet werden.
- Herr Böhmer informiert darüber, dass die Baumaßnahmen in der Celler Straße abgeschlossen sind und die Deckschichtarbeiten im Rahmen der Sanierung der Soltauer Straße voraussichtlich am 16.10.23 beginnen
- Auf Nachfrage von Herrn Meyer bzgl. des § 13 b BauGB) antwortet Herr Köhnken, dass noch weitere B-Pläne in der Stadt betroffen sind (z.B. in Wittorf, Großer Kamp-Str.).
- Defekte Straßenlaternen in Jeddungen sollen nächste Woche wieder funktionieren.

..

10. Einwohnerfragestunde

Kein Bedarf -

11. Nächste Sitzung geplant: 02.11.2023

-Zur Kenntnis genommen -

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

Herr Oldenburg schließt den öffentlichen Teil der Sitzung gegen 18:22 Uhr und eröffnet den nicht öffentlichen Teil.

Dominik Oldenburg
Vorsitzender

André Lüdemann
Bürgermeister

Ute Flammann
Protokoll