



Stadt Visselhövede

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

über die 42.Sitzung des Bauausschusses und Stadtentwicklung am 09.09.2021 im Haus der Bildung

Beginn: 17:00 Uhr

Ende: 19:16 Uhr

Teilnehmer:

Vorsitzender

Beigeordneter Herr Dieter Carstens

Ratsmitglieder

Ratsherr Herr Henning Cordes Vertr.f. Frau Helmke

Stv. Vorsitzende

Ratsfrau Frau Pamela Helmke entschuldigt

Mitglieder des Ausschusses

Ratsherr Herr Torsten Burmester
Ratsherr Herr Eckhard Langanke
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. Herr Rudolf Reichert
Verw.-Ang. Frau Helga Wickenhöfer

Gäste

Herr Heinemann, Architekt zu TOP 5
Herr Lichtblau, Fa. Instara zu TOP 5
Frau Kanapin/Frau Wacht- Präventionsrat/Freilauf e.V. zu Top 6
mann

Presse

Rotenburger Kreiszeitung Herr Jens Wieters

Zuhörer:4

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 27.05.2021 und 15.07.2021
174-2021	5	Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich "'Gartenstraße-Süd" - Aufstellungsbeschluss
155-2021	6	Präventionsrat und Freilauf Visselhövede e.V. - Antrag auf Aufstellung eines Spielgerätes als Interaktivtafel
162-2021	7	Änderung des Flächennutzungsplanes, Teilplan 2, Bereich Eichenstraße / Auf der Loge und Rotenburger Straße (rückwärtiger Bereich) - Aufstellung eines Bebauungsplanes für einen Teilbereich der FPlan-Änderung im Bereich der Eichenstraße - Aufstellungsbeschluss
092-2021	8	Baulandentwicklung in Buchholz
	9	Anfragen der Ausschusmitglieder, Mitteilungen der Verwaltung (bei Bedarf)
	10	Einwohnerfragestunde max. 15 Min. (bei Bedarf)
	11	Nächste Sitzung geplant: 21.10.2021
	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 Ausschusmitglieder und der Beschlussfähigkeit

Herr Carstens eröffnet die Sitzung, stellt die ordnungsgemäße Ladung der anwesenden Ausschusmitglieder und die Beschlussfähigkeit fest. Für Frau Helmke ist Herr Cordes anwesend.

2. Feststellung der Tagesordnung

Die Tagesordnung wird einstimmig festgestellt.

3. Einwohnerfragestunde

Kein Bedarf

4. Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 27.05.2021 und 15.07.2021

Die Niederschrift der Sitzung vom 27.05.2021 wird mit 6:0:1 Stimmen genehmigt.

Die Niederschrift der Sitzung vom 15.07.2021 wird ebenfalls mit 6:0:1 Stimmen genehmigt.

174-2021

5. Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich "'Gartenstraße-Süd" - Aufstellungsbeschluss

Herr Heinemann als Vertreter des Grundstückseigentümers im Bereich der Südlichen Gartenstraße erläutert einleitend die kurz- und mittelfristigen Absichten des Investors. Er stellt heraus, dass es sich hierbei um ein Sanierungsprojekt mit städtebaulicher Aufwertung handelt und die Nachverdichtung die Innenentwicklung unterstützt. Herr Lichtblau, Geschäftsführer des beauftragten Stadtplanungsbüros Instara aus Bremen, erläutert in seiner Präsentation die weiteren Schritte des Bauvorhabens. So wurde der erste Schritt, der Bau eines Mehrfamilienhauses im rückwärtigen Bereich der Anlage, bereits im September 2020 den Gremien vorgestellt. Es wird ein allererster Bebauungsplanentwurf gezeigt, auf welchem die Baugrenzen und die vier unterschiedlichen Wohngebietsbereiche (WA 1-4) mit den jeweili-

gen Ergänzungen und Festsetzungen dargestellt sind. Herr Lichtblau versichert, dass alle vorhandenen Gebäude Bestandsschutz haben. Diese werden in einem ersten Schritt energetisch saniert und aufgewertet.

Diese geplanten Aktivitäten, insbesondere der Neubau des Mehrfamilienhauses, erfordern die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Die Verwaltung führt aus, dass zusätzlich mit dem Investor ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden muss, um weitergehende Regelungen festzulegen. Dabei geht es neben der Finanzierung der Bauleitplanung auch um die Frage, wann einzelne Bauvorhaben in die Realisierung kommen sollen und welche Projekte vorrangig eine energetische Sanierung erfahren werden.

Herr Carstens sieht Probleme in der Anzahl der benötigten Stellplätze und hält die Verkehrsfläche dafür zu klein.

Herr Wallin weist auf den aktuellen Status einer Altenwohnsiedlung hin und möchte diesen Charakter erhalten wissen. Dies wäre eine mögliche Festsetzung im städtebaulichen Vertrag, so Herr Köhnken. Vor dem Hintergrund des derzeit vorhandenen günstigen Wohnraumes sollten die beschriebenen Änderungen mit einer zeitlichen Komponente vertraglich festgelegt werden.

Eine angefragte fußläufige Verbindung zum Saarlandweg wird aufgrund des Gefälles kritisch gesehen, als Anregung jedoch mitaufgenommen.

Herr Köhnken veranschaulicht mit einem Bild den vorhandenen Platanenbestand und appelliert, die gewachsenen und gesunden Bäume im Bestand zu erhalten.

Es wird abschließend der aufwertende Aspekt dieser Innenverdichtung, im Sinne von §13a des Baugesetzbuches verdeutlicht.

Der Ausschuss beschließt:

Im Bereich der südlichen Gartenstraße soll der Bebauungsplan Nr. 90 „Gartenstraße-Süd“ aufgestellt werden.

Mit dem Investor ist ein Städtebaulicher Vertrag zu schließen, der im Entwurfsstadium dem Bauausschuss und Stadtentwicklung sowie dem Verwaltungsausschuss vorzulegen ist.

Ja 6 Nein 0 Enthaltung 1

155-2021

6. Präventionsrat und Freilauf Visselhövede e.V. - Antrag auf Aufstellung eines Spielgerätes als Interaktivtafel

Frau Irene Wachtmann vom Freilauf Visselhövede e.V. stellt dar, wie das Projekt zustande gekommen ist und erklärt, dass die Kosten für die Anschaffung des interaktiven Spielgerätes von verschiedenen Institutionen übernommen werden. Auf dem Visselhöveder Marktplatz, in Nachbarschaft zur bereits bestehenden Palettenlandschaft, soll das Spielgerät aufgestellt werden. Lediglich die Pfosten zum Aufständern des Spielgerätes fehlen. Hier wird der Wunsch an die Verwaltung herangetragen, diese zu übernehmen. Da man das Engagement des Präventionsrates und des Freilaufes sehr schätze, sollte dies möglich sein, so Herr Carstens.

Herr Oldenburg fragt, ob es weitere Anregungen oder Pläne zur Bestückung des Marktplatzes gebe und wie viel dieser noch verträge. Herr Köhnken erklärt, dass es kein Konzept zur Marktplatzgestaltung gebe und der Rat hier entscheiden solle, wie der Marktplatz zukünftig gestaltet wird. Dazu wünscht er sich nötigenfalls konkrete Vorschläge. Solche Ideen müssten von der Politik kommen und beschlossen werden, so Herr Köhnken. Zurzeit sind keine weiteren Projekte dort geplant. Herr Wallin schlägt vor, über eine Spielstraße nachzudenken und den Autoverkehr für diesen Bereich gänzlich auszuschließen, um einen lebendigen Treffpunkt auf dem Marktplatz zu etablieren.

Der Ausschuss beschließt:

Dem Wunsch der Antragsteller wird entsprochen. Auf dem Visselhöveder Marktplatz soll im Bereich des Brunnens ein interaktives Spielgerät aufgestellt werden.

Ja 7 Nein 0 Enthaltung 0

162-2021

7. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teilplan 2, Bereich Eichenstraße / Auf der Loge und Rotenburger Straße (rückwärtiger Bereich) - Aufstellung eines Bebauungsplanes für einen Teilbereich der FPlan-Änderung im Bereich der Eichenstraße - Aufstellungsbeschluss

Herr Köhnken erläutert anhand des aktuellen Flächennutzungsplanes für den Bereich Eichenstraße/Auf der Loge und Rotenburger Straße (Rückwärtiger Bereich) die dort festgestellten Gebiete und benennt die Darstellungen, die einmal festgelegt worden sind. Nun bedarf es aber einer Neufestsetzung, so Herr Köhnken, da in den vergangenen Jahren entgegen der Darstellung andere Nutzungen erfolgt sind. Eine Neuauflage des Flächennutzungsplanes soll die aktuellen Gegebenheiten aufnehmen und damit für Klarheit sorgen. Des Weiteren soll für einen Teilbereich der zu ändernden Fläche ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Grund dafür ist zum einen, dass im Bereich des vorhandenen Blockheizkraftwerkes in der Eichenstraße der private Fernwärmeanbieter (Fa. NEN) um ein Heizkraftwerk erweitern muss. Die Erweiterung steht im unmittelbaren Zusammenhang mit der Wärmeversorgung des Primar Campus und der Nutzung der Fernwärme für die stadteigenen Liegenschaften im Umfeld.

Weiter soll die rückwärtige Fläche an der Straße Auf der Loge überplant werden, sowie ein ehemaliges Grundstück der Avacon.

Im Flächennutzungsplan ist ebenfalls zu klären, ob die Verkehrsfläche von der Straße Auf der Loge zur Buchholzer Straße bestehen bleiben soll. Hier ist seinerzeit eine durchgängige Straße geplant und dargestellt worden, die aktuell nur als „Pappelstraße“ im östlichen bebauten Bereich besteht.

An der Rotenburger Straße ist eine Erweiterung des vorhandenen Blockheizkraftwerkes (Fa. NEN) geplant, welches ebenfalls eine Überplanung im Flächennutzungsplan benötigt. Heute geht es lediglich darum, in dem Aufstellungsbeschluss den äußeren Bereich zu definieren, so Herr Köhnken. Alle damit verbundenen Änderungen werden den Gremien im Planänderungsentwurf noch zur Beschlussfassung vorgelegt.

Herr Carstens bestätigt die Notwendigkeit hier zügig tätig zu werden und sieht die Stadt in der Verantwortung, hier nun nachzubessern, um die weiteren Entwicklungen nicht zu behindern.

Herr Wallin kritisiert, dass die jetzige „Wildnis“ überplant und der Bebauung preisgegeben wird.

Es wird jeweils zu a) und b) getrennt abgestimmt und der Ausschuss beschließt:

- a) Der Flächennutzungsplan, Teilplan 2, soll im Bereich Eichenstraße / Auf der Loge und im rückwärtigen Bereich der Rotenburger Straße geändert werden. Für einen Teilbereich des Änderungsgebietes an der Eichenstraße soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Die Aufstellungsbeschlüsse sollen bekannt gemacht werden. Es sind Angebote einzuholen und die Bauleitplanung ist zu beauftragen.**

Ja 7 Nein 0 Enthaltung 0

- b) Die Verkehrsfläche soll im Flächennutzungsplan berücksichtigt werden.**

Ja	Nein	Sitzung
6	1	Bauausschuss und Stadtentwicklung
		Verwaltungsausschuss
		Rat

092-2021

8. Baulandentwicklung in Buchholz

Herr Oldenburg als Ortsvorsteher von Buchholz erhält die Gelegenheit, die optional denkbaren Wohngebiete vorzustellen. Er gibt den Hinweis, dass bereits mit den Flächeneigentümern erste Gespräche geführt worden seien und überwiegend die Verkaufsbereitschaft da sei. Inmitten der betrachteten Flächen befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Daher ist ein Geruchsgutachten erforderlich. Da der Hofinhaber aber bereits die Einstellung der Tierhaltung erklärt habe, ist hier keine Einschränkung zu erwarten. Man wolle der Eigenentwicklung der Ortschaft Buchholz nicht im Wege stehen und der Ausschuss beschließt:

In Buchholz soll ein Wohngebiet für die Eigenentwicklung des Ortes ausgewiesen werden. Zunächst ist ein Geruchsgutachten für die vorgeschlagenen Bereiche zu beauftragen.

Ja 7 Nein 0 Enthaltung 0

9. Anfragen der Ausschussmitglieder, Mitteilungen der Verwaltung

Herr Oldenburg fragt nach dem Stand des Jugendtreffs. Herr Goebel teilt dazu mit, dass der Bauantrag beim Landkreis zur Prüfung vorliege. Es gibt bereits Gespräche mit dem Architekten und den Sozialarbeitern zu prüfen, welche Arbeiten bereits in Angriff genommen werden könnten.

Herr Goebel teilt mit, dass am 08.09. die Mitteilung gekommen sei, dass die Bewerbung für das Sofortprogramm „Perspektive Innenstadt“ erfolgreich war und die Stadt Visselhövede gemeinsam mit Neuenkirchen 345.000 Euro erhalten können. Am 27.09 wird ein erstes gemeinsames Abstimmungsgespräch zu den angedachten Projekten geführt.

Weiter teilt Herr Goebel mit, dass der Rückbau in Grapenmühlen weiter voranschreitet und ein Gespräch mit Wintershall DEA und der Monitoring Arbeitsgruppe im Oktober terminiert wurde.

Herr Wallin fragt nach dem Sachstand zur barrierefreien Bushaltestelle Dohrmannshorst//Schwitscher Haus. Herr Köhnken erwidert, dass es keinen neuen Sachstand gebe, sondern gemäß dem Beschluss der Gremien ein modifizierter Entwurf erarbeitet wurde, der den wesentlichen Teil der Bushaltestelle näher an die Einmündung der Grundstückszufahrt zum „SchwitscherHaus“ rückt. Hiermit sei dem Ansinnen der Anlieger z.T. gefolgt worden.

10. Einwohnerfragestunde

Nach dem kurzen Bericht zum Sachstand der barrierefreien Bushaltestelle in Schwitschen melden sich die Einwohner zu Wort, die sich gegen den Bau der Bushaltestelle positionieren. Die bereits mehrfach gestellten Fragen werden erneut beantwortet. Da es einen Beschluss gebe, wird an dieser Stelle nicht weiter diskutiert. Der Vorwurf, die Verwaltung würde Informationen oder Aktenzeichen zurückhalten, wird von Herr Köhnken entkräftet.

Nach kurzer Diskussion wird deutlich, dass es nicht um ein fehlendes Aktenzeichen geht, sondern dass das Gericht den Beschwerdeführern mitgeteilt hat, dass offenbar kein „Verwaltungsakt“ vorliege. Das bedeutet inhaltlich, dass die Anwohnerinnen seitens der Stadt

nicht durch deren Handeln „beschwert“ seien, so dass ein Rechtsmittel beim Verwaltungsgericht nicht möglich ist. Das Gericht hat daher den Beschwerdeführern empfohlen, den „Antrag auf vorläufigen Rechtsschutz“ beim Gericht mangels Erfolgsaussichten zurückzuziehen. Seitens der Stadt sind aktuelle keine weiteren Schritte notwendig.

11. Nächste Sitzung geplant: 21.10.2021

Zur Kenntnis genommen

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

Herr Carstens schließt den öffentlichen Teil der Sitzung um 18:33 Uhr. Der nicht öffentliche Teil beginnt um 18:35 Uhr.

Dieter Carstens
Vorsitzender

Ralf Goebel
Bürgermeister

Kirsten Licher-Hellberg
Protokollführung