



# Stadt Visselhövede

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

### über die 16. Sitzung des Bauausschusses

am 24.08.2023 in der Mensa der OBS, Lönnsstraße 13-17

Beginn: 17:00 Uhr

Ende: 19:42 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 Joachim Mahnke

Ratsherr Herr Michael Meyer

Ratsherr Herr Marc Puschmann

Ratsherr Herr Michael Senkbeil

Grundmandat

Vertr.f. H. Meyer

entschuldigt

##### **Beratendes Mitglied**

Seniorenbeirat Herr Klaus-Dieter Burmester

##### **Verwaltung**

Verw.-Ang. Frau Frau Arps

Bau-Ing. Herr Daniel Böhmer

Verw.-Ang. Frau Ute Flammann

Verw.-Ang. Frau Kirsten Licher-Hellberg

Bürgermeister Herr André Lüdemann

Protokollführerin

##### **Presse**

Rotenburger Kreiszeitung Herr Jens Wieters

##### **Gast**

Fa. Instara Herr Lichtblau

Zu TOP 5+6

##### **Zuhörer**

3 Personen

#### 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 23.05.2023 und vom 15.06.2023
141-2023	5	1. Änderung Bebauungsplan Nr. 5 a "Zollikoferstraße - Ost" a) Abschließender Beschluss über eingegangene Stellungnahmen b) Sat-

142-2023	6	zungsbeschluss und Inkrafttreten Bebauungsplan Nr. 90 "Gartenstraße - Süd" mit Örtlichen Bauvorschriften a) Abwägung aller eingegangenen Stellungnahmen b) Satzungsbeschluss und Inkrafttreten
129-2023	7	Aufhebung der Satzung über die zweigeschossige Bebauung in der Stadt Visselhövede - frühzeitige Beteiligung per Auslegung
144-2023	8	Barrierefreier Ausbau von Bushaltestellen – 2. Antragsrunde
	9	Anfragen der Ausschussmitglieder, Mitteilungen der Verwaltung (bei Bedarf)
	10	Einwohnerfragestunde max. 15 Min. (bei Bedarf)
	11	Nächste Sitzung geplant: 05.10.2023
	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 begrüßt alle Anwesenden, darunter Herrn Lichtblau von der FA. Instara (zu TOP 5 und 6) die Ausschussmitglieder des Kernortausschusses, die heute gemeinsam mit dem Bauausschuss 3 Tagesordnungspunkte behandelt, die Mitglieder der Verwaltung, alle Zuschauer und Herrn Wieters von der Presse. Er eröffnet die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Ladung der anwesenden Ausschussmitglieder und die Beschlussfähigkeit fest.

Es fehlt heute Herr Meyer, der durch Herrn Mahnke vertreten wird.

### 2. Feststellung der Tagesordnung

Herr Oldenburg merkt an, dass die Tagesordnungspunkte 7 und 8 getauscht werden. Der Tagesordnung wird mit dieser Änderung einstimmig zugestimmt.

### 3. Einwohnerfragestunde

- Kein Bedarf --

### 4. Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 23.05.2023 und vom 15.06.2023

Die Niederschrift der Sitzung vom 23.05.2023 wird mit 6:0:1 Stimmen genehmigt.

Die Niederschrift der Sitzung vom 15.06.2023 wird mit 6:0:1 Stimmen genehmigt.

141-2023

### 5. 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 5 a "Zollikoferstraße - Ost" a) Abschließender Beschluss über eingegangene Stellungnahmen b) Satzungsbeschluss und Inkrafttreten

Herr Lichtblau erläutert die Änderungen der textlichen Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 5a „Zollikoferstraße –Ost“ und fasst die damit einhergehenden Stellungnahmen und Hinweise öffentlicher Träger zusammen. Besondere oder überraschende Bedenken gibt es keine. Der Ausschuss stimmt zunächst allen abgegebenen Stellungnahmen und Bedenken 1.1. bis 1.12. und 2. einzeln mit 7:0:0 Stimmen zu.

Anschließend beschließt der Ausschuss jeweils zu a) und b):

- a) **Der in der Anlage zur Vorlage beschriebenen Abwägung wird zugestimmt. Die vorgesehenen Beschlüsse sollen umgesetzt**

werden. Der Bebauungsplan und die Begründung sind entsprechend zu ergänzen.

Der Rat der Stadt Visselhövede hat alle Stellungnahmen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 a „Zollikoferstraße - Ost“ der jeweiligen Verfahrensphase nach eingehender Prüfung unter Zugrundelegung des in der Anlage zur Sitzungsvorlage angegebenen Sachverhalts beraten und unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander beschlossen, nachdem es ausreichend Gelegenheit zur Erläuterung gab.

- b) Der Rat der Stadt Visselhövede beschließt gem. §§ 1 Abs. 3 und 10 sowie 13 a BauGB in Verbindung mit § 58 Abs. 2 Ziff. 2 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 a „Zollikoferstraße - Ost“ mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung sowie die Begründung. Die Satzung ist zur Rechtskraft zu bringen.

Ja 7 Nein 0 Enthaltung 0

142-2023

**6. Bebauungsplan Nr. 90 "Gartenstraße - Süd" mit Örtlichen Bauvorschriften a) Abwägung aller eingegangenen Stellungnahmen b) Satzungsbeschluss und Inkrafttreten**

Herr Lichtblau erläutert anhand einer Präsentation den Bebauungsplan Nr. 90 „Gartenstraße – Süd“ mit örtlichen Bauvorschriften und schlägt für die abgegebenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange die Abwägung und Beschlüsse vor.

Der Bauausschuss stimmt einzeln den Punkten 1.1. – 1.13 mit 7:0:0 Stimmen zu.

Im Besonderen geht Herr Lichtblau auf die Stellungnahme und Bedenken des BUND e.V. ein. Dieser befürchtet, dass die Bäume, deren Erhalt nicht festgesetzt ist, möglicherweise einfach gefällt werden könnten (mind. 52 Bäume könnten davon betroffen sein). Diese Bedenken sind laut Planungsbüro unnötig. Die Festsetzung zum Erhalt der maximal ortsbildprägenden und klimarelevanten Bäume reicht laut Gesetzgeber aus. Das heißt aber nicht, dass die anderen Bäume nicht erhaltenswürdig sind. Sie waren von Anfang in der Planung von besonderer Bedeutung und städtebaulich relevant, so Herr Lichtblau, der anhand einer Planung alle farblich dargestellten Bäume näher erläutert. Seit der Planung sind sogar 23 neue Bäume hinzugekommen. Laut jetziger Planung fällt jedoch nur ein Doppelbaum. Dass Bäume nicht explizit festgesetzt werden bedeutet nicht, dass sie rein klimatechnisch keine Bedeutung haben, sondern evtl. nur gestalterische, so Herr Lichtblau auf Nachfrage von Herrn Wallin. Es gebe den § 13 a) BauGB laut Herrn Lichtblau nicht, wenn er dem Klimaaspekt widersprechen würde. Der Grundgedanke des § 13a) BauGB ist der Versuch, innerhalb einer Siedlungsstruktur eine Verdichtung zu erreichen, um möglichst wenig auf größere Flächen im umliegenden Bereich zurückzugreifen (Klimaschutz nachhaltig im Ort!).

Auf Nachfrage von Herrn Wallin erläutert Herr Lichtblau, dass gemeinsam mit dem Vorhabenträger die zukünftige Hausgestaltung mit dem großen Parkplatz im Zentrum konzeptioniert wurde, denn perspektivisch müsste die Siedlung kernsaniert werden, wenn die Baubsubstanz auf Dauer nicht mehr zu erhalten ist, was der Vorhabenträger aber versuchen wird.

Frau Arps verliert zur Klärung zwei Passagen bzgl. der Bestandsbebauung / des Baumerhalts aus dem städtebaulichen Vertrag mit dem Investor: „Der Vorhabenträger verpflichtet sich hiermit ausdrücklich, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandene Be-

*standsbebauung, d. h. die derzeit in seinem Eigentum stehenden vorhandenen eingeschossigen Reihenhäuser, für einen Zeitraum von 5 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes nicht zu verändern, d. h. abzureißen oder wesentlich in der Gestaltung zu verändern. Hiervon unberührt bleiben notwendige Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie energetische Verbesserungen der Bestandsimmobilien.*

*Der Vorhabenträger verpflichtet sich den vorhandenen Baumbestand zu schützen und für einen Zeitraum von 5 Jahren zu erhalten. Soweit Veränderungen nach Ablauf dieser Frist erforderlich werden, ist mit der Stadt Einvernehmen herzustellen und es sind gegebenenfalls Ersatzbepflanzungen vorzunehmen. Notwendige Veränderungen sind nur nach Absprache mit der Stadt vorzunehmen.“*

Dem Punkt 2.1. stimmt der Bauausschuss mit 6:0:1 Stimmen zu.

Frau Hagemann würde sich Ersatzmaßnahmen wünschen bzw. Kompensationen textlich festlegen wollen. Die Verwaltung hat mit dem Vorhabenträger vereinbart, einen weiteren Ortstermin vorzunehmen und weitere Ergänzungen bzgl. des Baumschutzes im Städtebaulichen Vertrag zu ergänzen, so Frau Arps.

Zudem formuliert Frau Arps einen neuen Beschlussvorschlag c). Der Ausschuss beschließt jeweils zu a) - c):

- c) Der in der Anlage zur Vorlage beschriebenen Abwägung wird zugestimmt. Die vorgesehenen Beschlüsse sollen umgesetzt werden. Der Bebauungsplan und die Begründung sind entsprechend zu ergänzen.  
Der Rat der Stadt Visselhövede hat alle Stellungnahmen zum Bebauungsplanes Nr. 90 „Gartenstraße - Süd“ der jeweiligen Verfahrensphase nach eingehender Prüfung unter Zugrundelegung des in der Anlage zur Sitzungsvorlage angegebenen Sachverhalts beraten und unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander beschlossen, nachdem es ausreichend Gelegenheit zur Erläuterung gab.**
- d) Der Rat der Stadt Visselhövede beschließt gem. §§ 1 Abs. 3 und 10 sowie 13 a BauGB in Verbindung mit § 58 Abs. 2 Ziff. 2 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes den Bebauungsplanes Nr. 90 „Gartenstraße - Süd“ mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung sowie die Begründung. Die Satzung ist zur Rechtskraft zu bringen.**
- e) Es wird angestrebt, weitere Bäume / Bepflanzungen zu erhalten. Im Rahmen einer Ergänzung zum Städtebaulichen Vertrag soll eine entsprechende Regelung getroffen werden. Die Ergänzung des Vertrages ist dem Verwaltungsausschuss zur Beratung und Zustimmung vorzulegen.**

Ja 7 Nein 0 Enthaltung 0

129-2023

**7. Aufhebung der Satzung über die zweigeschossige Bebauung in der Stadt Visselhövede - frühzeitige Beteiligung per Auslegung**

Frau Arps gibt einen kurzen historischen Rückblick zur Satzung über die zweigeschossige Bebauung. Die Satzung besagt, dass neue Bauvorhaben sich in die Umgebung einfügen müssen. Allerdings können Baumaßnahmen mit Hilfe eines Bebauungsplanes realisiert werden

Der Satzungsentwurf wurde in Abstimmung mit dem Landkreis Rotenburg (Wümme) erstellt. Der Altbestand wird nicht berührt.

Da das Interesse der Öffentlichkeit und der Betroffenen sicher groß sein wird, stellt sich die Frage, ob die frühzeitige Beteiligung im Rahmen einer längerfristigen Auslegung erfolgen soll, z.B. über einen Zeitraum von 3 Monaten.

Der Ausschuss beschließt:

**Dem Vorentwurf der „Satzung über die Aufhebung der Satzung über die Zulässigkeit der zweigeschossigen Bebauung in der Stadt Visselhövede“ und der Begründung wird zugestimmt.**

**Die frühzeitige Beteiligung soll im Rahmen einer längerfristigen Auslegung (3 Monate) erfolgen.**

Ja 7 Nein 0 Enthaltung 0

144-2023

### **8. Barrierefreier Ausbau von Bushaltestellen – 2. Antragsrunde**

Herr Böhmer erläutert den Sachverhalt und die Standorte der geplanten Bushaltestellen in der jetzigen 2. Antragsrunde. Die 1. Antragsrunde wurde mit der Erstellung von 6 Bushaltestellen umgesetzt.

In der Regel verfügen die größeren Bushaltestellen über überdachte Wartehäuschen, meistens an der Seite, wo überwiegend eingestiegen wird, so Herr Böhmer.

Der Ausschuss beschließt:

**Die Bushaltestellen Jeddigen – Ackermannstraße, Wittorf – Bahnhof, Nindorf – Im Blöcken, Visselhövede – Großer-Kamp-Straße sollen in 2025 beidseitig barrierefrei ausgebaut werden. Hierzu soll die Verwaltung Fördermittel bei der LNVG und dem ZVBN bis zum 31.05.2024 beantragen. Weiter soll für die Planungsleistungen ein externes Planungsbüro beauftragt werden.**

Ja 7 Nein 0 Enthaltung 0

### **9. Anfragen der Ausschussmitglieder, Mitteilungen der Verwaltung**

Anfragen und Mitteilungen gibt es u.a. wie folgt:

- Herr Böhmer informiert darüber, dass der Linksabbieger in der Celler Straße erneuert wird. Hierzu wird es wieder eine Vollsperrung geben. Während der Baumaßnahmen (in den letzten beiden Septemberwochen geplant), wird es auf den Ausweichstraßen, die während der letzten Vollsperrung sehr stark belastet wurden, Geschwindigkeitsreduzierungen von 50km/h und teilweise auch Absperrungen (Barken) und Durchfahrtsverbote (nur für Anlieger und Fußgänger/Radfahrer frei) geben. Die Presse wird gebeten, darauf in ihrer Berichterstattung hinzuweisen und alle Betroffenen zu bitten, sich an die Vorschriften zu halten
- Wedekindstraße / Waldweg: Straßenlaternen funktionieren nicht,
- Mühlenberg: riesiger Schwimmteich vor der Haustür einer Einwohnerin,
- Grenzstraße Bushaltestelle: tiefe Löcher müssten gefüllt werden.

### **10. Einwohnerfragestunde**

Eine Einwohnerin aus Jeddigen erkundigt sich nach der perspektivischen Situation und Planung der Standorte Schule und Kindergarten in Jeddigen.

Da dort ein neues Baugebiet entsteht, würde es ihrer Meinung nach Sinn machen, auch dort einen neuen Kindergarten zu bauen, und den bisherigen evtl. für die Essensausgabe und als Klassenraum zu nutzen.

Die Einwohnerin sieht auch ein verkehrliches Problem – gerade für die Kinder – auf der Bahnhofstraße, wo die neue Kita gebaut wird.

Herr Lüdemann erwidert, dass sich der Arbeitskreis Schulentwicklung intensiv mit diesen Themen auseinandersetzt, er dankt der Einwohnerin für ihre Impulse.

#### **11. Nächste Sitzung geplant: 05.10.2023**

- Zur Kenntnis genommen -

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

Herr Oldenburg schließt den öffentlichen Teil der Sitzung um 18:42 Uhr.

Der Bauausschuss setzt direkt im Anschluss seine Sitzung mit dem nicht öffentlichen Teil der Kernortausschusssitzung fort. Dieser behandelt zunächst die Vorlage zur anstehenden Verkehrsschau.

Dominik Oldenburg  
Vorsitzender

André Lüdemann  
Bürgermeister

Ute Flammann  
Protokollführerin