



Stadt Visselhövede

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

über die 23. Sitzung des Bauausschusses am 12.03.2024 in der Mensa der OBS, Lönsstraße

Beginn: 17:00 Uhr
Ende: 20:25 Uhr

TeilnehmerInnen:

Vorsitzender

Ratsherr Herr Dominik Oldenburg

Stv. Vorsitzender

Ratsherr Herr Hartmut Wallin entsch.

Mitglieder des Ausschusses

Ratsherr Herr Volker Behrens Vertr.f. Herrn Senkbeil
Ratsherr Herr Henning Cordes
Ratsherr Herr Heinz-Hermann Gerken Vertr.f. Herrn Wallin
Ratsherr Herr Jan Husmann
Ratsherr Herr Eckhard Langanke Grundmandat
Ratsherr Herr Michael Meyer
Ratsherr Herr Marc Puschmann
Ratsherr Herr Michael Senkbeil entsch.

Beratendes Mitglied

Seniorenbeirat Herr Klaus-Dieter Burmester

Verwaltung

Verw.-Ang. Frau Arps
Bau-Ing. Herr Daniel Böhmer
Verw.-Ang. Herr Markus Czasty zu TOP 9
Verw.-Ang. Herr Gerd Köhnken
Bürgermeister Herr André Lüdemann
Verw.- Ang. Frau Kirsten Licher-Hellberg Protokollführung

Gäste

Ing.- Büro Gottschalk Herr Wahlers zu TOP 5
Architekten Büro MOR Frau Oesterling zu TOP 6
AGS Herr Tamm zu TOP 6 und 9
Büro PGN Herr Diercks zu TOP 7 und 8
Büro Zacharias -Verkehr Herr Zacharias zu TOP 7
Büro T&H -Lärm/Schall Herr Detmers zu TOP 7

Presse

Rotenburger Kreiszeitung Frau Tausendfreund

ZuhörerInnen: ca. 23 Personen

<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 15.02.2024
027-2024	5	Vorstellung der Ausführungsplanung für die KITA "Visselschnecke" im Schützenholz
048-2024	6	1. Änd. des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes Nr. 60 "Verbrauchermarkt Stadtmitte" (Combi) im beschleunigten Verfahren - Zustimmungs- und Auslegungsbeschluss
049-2024	7	Aufstellung des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes Nr. 97 "Worthstraße - Wiesenstraße" ("EDEKA") mit ÖBV und Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 37 "Worthstraße /Gaswerkstraße" - Zustimmungs- und Auslegungsbeschluss
040-2024	8	Bebauungsplan Nr. 52 b "Walsroder Straße - West, Erweiterung" - Abwägung einer Stellungnahme aus der Öffentlichkeit im frühzeitigen Beteiligungsverfahren (Auswahl der endgültigen Erschließungsvariante)
034-2024	9	Sporthalle Gerhart-Hauptmann-Straße 15 - Vorstellung des ausgearbeiteten Entwurfskonzeptes sowie die Finanzierungsergebnisse zur Kernsanierung der Sporthalle und Zustimmung der weiteren Maßnahmen
	10	Mitteilungen der Verwaltung und Anfragen der Ausschussmitglieder (bei Bedarf)
	11	Einwohnerfragestunde max. 15 Min. (bei Bedarf)
	12	Nächste Sitzung geplant: 16.04.2024
	13	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 zahlreichen Gäste. Er stellt die ordnungsgemäße Ladung der Ausschussmitglieder und die Beschlussfähigkeit fest. Für Herrn Wallin ist heute Herr Gerken anwesend und Herr Senkbeil wird von Herrn Behrens vertreten.

2. Feststellung der Tagesordnung

Die Tagesordnung wird einstimmig festgestellt.

3. Einwohnerfragestunde

Ein Einwohner fragt an, ob die Zusage des Investors EDEKA Markt, die Immobilie bzw. das Grundstück in der Feldstraße zu kaufen und dort in Wohnungsbau zu investieren noch Bestand hat. Er kann dies nirgendwo nachlesen. Herr Köhnken und auch Herr Lüdemann sichern zu, dass diese Vereinbarung im städtebaulichen Vertrag festgeschrieben ist. Die rechtliche Vertretung für den Investor teilt abschließend mit, dass sich das besagte Grundstück bereits im Eigentum des Investors befindet und somit die Grundlage für weitere Ausführungen aus dem städtebaulichen Vertrag geschaffen wurde.

Die Sprecherin für die Einwohner des Gebietes Großer-Kamp-Straße und als betroffene Öffentlichkeit für das Gebiet „Walsroder Straße West, Erweiterung“ legt noch einmal die

Beweggründe für die öffentliche Stellungnahme vor und bittet darum, den mehrheitlichen Bürgerwillen zu berücksichtigen. Dazu wird es heute eine politische Beschlussfassung geben, so Herr Köhnken.

4. Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 15.02.2024

Die Niederschrift der Sitzung vom 15.02.2024 wird mit 5:0:2 Stimmen genehmigt.

027-2024

5. Vorstellung der Ausführungsplanung für die KITA "Visselschnecke" im Schützenholz

Herr Wahlers, Bauingenieur des Architektenbüros Gottschalk, stellt die Ausführungsplanung für die Kita „Visselschnecke“ vor. Stichpunktartig sei genannt:

- Baugenehmigung liegt seit Anfang Februar vor
- Visualisierung der Außenansichten
- Dachaufbau als Warmdach wird erläutert
- Holzfassade mit farbigen Fassadenplatten
- Lageplan verdeutlicht die An- und Abfahrtssituation sowie die Parkplätze
- Konzeptklärung: KfW Energieeffizienzgebäude Stufe 40, Holzrahmenbauweise, Wärmepumpe, PV Anlage, LED Beleuchtung,
- der Bauzeitenplan sieht als Ziel die Eröffnung am 01.08.2025 vor, wird jedoch vorsichtig optimistisch genannt
- Außenanlagen mit Erhalt aller schützenswerten Bäume, naturnahe Gestaltung.

Herr Husmann fragt nach der Belegung. Die Verwaltung bestätigt, dass die Gruppen (2 Krippengruppen und 2 Elementargruppen und eine Integrationsgruppe) vollständig belegt sind, die Kita somit bereits jetzt „ausgebucht“ ist.

Herrn Gerkens Nachfrage nach den Auswirkungen des Schattenwurfes der umstehenden Bäume auf PV wird von Herrn Wahlers mit dem Hinweis auf den Fachplaner beantwortet, der diese Gegebenheiten selbstverständlich berücksichtigt hat.

Der Ausschuss dankt für die Vorstellung und nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

048-2024

6. 1. Änd. des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes Nr. 60 "Verbrauchermarkt Stadtmitte" (Combi) im beschleunigten Verfahren - Zustimmungs- und Auslegungsbeschluss

Frau Oesterling vom Architektenbüro MOR aus Rotenburg stellt die Änderungen des vorhabenbezogenen B-Planes vor. Dieser muss geändert werden, da eine Erhöhung der Verkaufsfläche von 2.000 m² auf 2.300 m² dies erfordert. Die Erhöhung dient vorwiegend der qualitativen Aufwertung des Marktes ohne nennenswerte Erweiterung des Sortiments. Weitere Gründe für die Änderungen des Bestandsbebauungsplanes sind:

Anpassung der grünordnerischen Festsetzung (Erhalt der vorhandenen Bäume auf dem Parkplatz), Übernahme der gewidmeten Verkehrsflächen (Parkplätze und Wege), Erweiterung der Baugrenzen, Klarstellung der Geschossigkeit. Das Verfahren soll im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Eine sog. allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls wurde durchgeführt und festgestellt, dass für dieses Vorhaben keine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig ist. So werden beispielsweise keine weiteren Flächen versiegelt, sondern die Erweiterung findet auf bereits versiegelten Flächen statt. Auch eine Erhöhung von Abfallerzeugung oder Lärmemissionen ist nicht zu erwarten. Herr Tamm als begleitender Planer verdeutlicht an Hand von Luftbildaufnahmen die Erweiterungspläne. Es wird deutlich, dass der Wochenmarkt weichen muss, da er zurzeit auf der geplanten Erweiterungsfläche stattfindet. Hier gab es bereits mit dem Marktmeister und der Stadtverwaltung Gespräche und es wurde im Einvernehmen eine alternative Fläche vorgeschlagen. Der Wochenmarkt soll dann

auf der ersten Parkplatzreihe (Mittelgang) hinter dem Combimarkt auf einer rechteckigen Fläche stattfinden. Eine Durchlässigkeit zu Combi und Aldi ist gewährleistet. Der Bau wird in Holzrahmenbauweise durchgeführt, um schnell und ohne Marktschließung zu erfolgen. Neu sind großzügige Fensterflächen, die Einblicke in den Markt zulassen. Auch die Durchlässigkeit von der Goethestraße bis ALDI bleibt erhalten. Ziel sei es, mit Blick auf die weiteren Änderungen und Pläne anderer Discounter in der unmittelbaren Nachbarschaft, im Herbst den Bauantrag zu stellen und im Frühjahr 2025 mit dem Bau beginnen zu können – Fertigstellung dann Herbst 2025, so Herr Tamm auf Nachfrage. Die Anfrage von Herrn Puschmann zu dem Wegfall von Fahrradständern wird von Herrn Tamm mit dem Hinweis auf die noch folgende Detailplanung beantwortet. Herr Gerken wünscht sich ein Wärmekonzept. Auch diese ist noch in Arbeit, so Herr Tamm. Wärmerückgewinnung, Photovoltaik sei geplant, zurzeit wird der Markt noch mit einer Gasheizung betrieben. Weiter wünscht Herr Gerken, dass die vorhandenen Bäume nicht nur als Bestand geschützt werden, sondern auch deren Aufwertung und Pflege festgeschrieben werden. Dies wird im Bauantrag festgelegt, so Herr Tamm. Der Ausschuss beschließt ohne weitere Änderungen:

Der Bebauungsplan 1. Änderung Nr. 60 „Verbrauchermarkt Stadtmitte“ soll im vereinfachten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden. Dem Bebauungsplanentwurf, der Begründung, dem Vorhaben- und Erschließungsplan und der Allgemeinen Vorprüfung über die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird zugestimmt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit (Auslegung) gem. § 3 Abs. 2 BauGB, der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sollen parallel erfolgen.

Folgende Änderungen sind vorher jedoch noch vorzunehmen: keine

Ja 7 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

049-2024

7. Aufstellung des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes Nr. 97 "Worthstraße - Wiesenstraße" ("EDEKA") mit ÖBV und Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 37 "Worthstraße /Gaswerkstraße" - Zustimmungs- und Auslegungsbeschluss

Frau Ina Klindworth von der Investorengesellschaft VEP GmbH stellt sich vor und erklärt, dass ihr Vater Friedhelm Klindworth seit längerer Zeit erkrankt sei und insoweit nicht an der Sitzung teilnehmen könne.

Herr Diercks von der PGN gibt einleitend einen kurzen Überblick über den derzeitigen Verfahrensstand (Vorentwurfsplanung) und zeigt eine Planzeichnung und erläutert die textlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften. Anschließend stellt Herr Zacharias als zuständiger Verkehrsgutachter die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung vor. Zusammenfassend ist die rückwärtige Erschließung eine gute Option und der EDEKA Standort mit den geplanten Wohnungen und Arztpraxen aus verkehrsplanerischer Sicht in Ordnung. Alle prognostizierten Mehrbelastungen können durch verkehrsbehördliche Maßnahmen abgefedert werden.

Herr Detmers als Schallgutachter des Büros T&H Ingenieure, erläutert die schalltechnische Untersuchung für den Vorhabenbezogenen B-Plan. Grund hierfür ist die Ansiedlung eines Gewerbebetriebes in der Goethestraße mit Arztpraxen und einem damit einhergehenden zusätzlichen Verkehrsaufkommen. Ein Lageplan verdeutlicht die Immissionsorte und deren Werte. Als Quelle werden der Parkverkehr auf dem Parkplatz, Einkaufswagensammelstellen, Warenanlieferung und technische Anlagen (Abluft, Kühlung) genannt. Es wird dabei in Gewerbe- und Verkehrslärm unterschieden. Als Ergebnis wird festgestellt, dass der Gewerbelärm die Immissionsrichtwerte unterschreitet oder einhält. Durch den Verkehrslärm erge-

ben sich teilweise Überschreitungen (in der Nacht zur Goethestraße besonders, auch aktuell bereits vorhanden), die durch bauliche Maßnahmen (Grundrissgestaltung, Schallschutzfenster u.ä.) gemindert werden können. Nach der umfänglichen Gutachtervorstellung gibt Herr Gerken zu bedenken, dass die Verbindung, der Durchgang zum Karlstedt Gebäude optisch nicht gut gelöst ist und wünscht sich dazu eine Verbesserung. Herr Peters sichert zu, dass dies berücksichtigt wird und man an einer optischen Verbindung plane. Der Ausschuss beschließt:

Dem Vorentwurf des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes Nr. 97 „Worthstraße - Wiesenstraße“ mit Örtlichen Bauvorschriften und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Worthstraße / Gaswerkstraße“, der Begründung sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan wird zugestimmt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Auslegung) gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sollen parallel erfolgen.

Folgende Änderungen sind vorher jedoch noch vorzunehmen: keine

Ja 7 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

040-2024

8. Bebauungsplan Nr. 52 b "Walsroder Straße - West, Erweiterung" - Abwägung einer Stellungnahme aus der Öffentlichkeit im frühzeitigen Beteiligungsverfahren Auswahl der endgültigen Erschließungsvariante)

Frau Arps erklärt, dass eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit mit zahlreichen Unterschriften vorliegt. Hierzu bedarf es einer Abstimmung, da aufgrund des Ergebnisses die Unterlagen entsprechend zu ergänzen sind. Sie erläutert die drei Erschließungsvarianten. Bei der Variante zwei handelt es sich um den Vorschlag aus der Bevölkerung, Anwohner in dem Wohngebiet Großer-Kamp-Straße/Walsroder Straße. Herr Gerken spricht sich für die Akzeptanz des Bürgerwillens aus. Auf Nachfrage von Herrn Husmann erklärt Frau Arps, dass der Erschließungsträger über die Stellungnahme informiert wurde und nur die Variante 3 ablehnt, die eine umfangreiche Umplanung erfordern würde.

Der Ausschuss beschließt jeweils einzeln zu jeder Variante:

Variante 1	0:6:1	
Variante 2	6:0:1	angenommen
Variante 3	0:7:0	

Der beiliegenden Abwägung zur Eingabe der Öffentlichkeit vom 29.01.2024 wird zugestimmt; der dazu erfolgte Beschluss (aus dem Bau- und Kernort: Variante 2) soll umgesetzt werden.

Ja 7 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

034-2024

9. Sporthalle Gerhart-Hauptmann-Straße 15 - Vorstellung des ausgearbeiteten Entwurfskonzeptes sowie die Finanzierungsergebnisse zur Kernsanierung der Sporthalle und Zustimmung der weiteren Maßnahmen

Nach einem verwaltungsseitig angesetzten Termin mit den Schulleitungen, Sportlehrern, Hausmeistern und Vereinsvertretern wurden bei der Grundrissgestaltung Vorschläge zur

Verbesserung aufgenommen, die Herr Tamm an Hand einer PowerPoint erläutert:

- Verkleinerung der Herrendusche zu Gunsten eines Geräteraumes
- Schaffung zweier Lehrer/Lehrerinnen Umkleiden
- Umnutzung eines Teiles des Technikraumes für ein barrierefreies WC
- Schaffung eines Erste-Hilfe-Raumes
- Verlegung Notausgang direkt aus der Halle (nicht mehr durch den Geräteraum)
- Abstellraum für Hausmeister
- Erneuerung Umkleidebänke
- Erneuerung nicht mehr DIN gerechter fest eingebauter Sportgeräte.

Zum Sanierungskonzept wird darauf hingewiesen, dass die Straßenfassade im unteren Bereich gemauert wird und Oberlichter eingebaut werden. Die vorhandenen Oberlichter bleiben erhalten. Im Innenbereich werden Prallschutzwände ergänzt. Es wird eine Fußbodenheizung eingebaut, Wärmepumpe und eine Photovoltaikanlage mit Speicher für Eigenverbrauch.

Die Kostenschätzung abzüglich aller Zuschüsse liegt bei 1,105 Mio. Euro, so Herr Tamm abschließend. Der Bauantrag sowie die Ausschreibungen sind in Vorbereitung, so dass, sobald die Förderzusage der KfW Stelle vorliegt, dieser gestellt und die Ausschreibungen veröffentlicht werden können, so Herr Czasty, der die Terminplanung kurz vorstellt. So ist immer noch die Bauphase in den Sommerferien plus minus 1-2 Wochen vorher/nachher eingeplant. Herr Tamm ist optimistisch, dass die Förderzusage in 2 – 4 Wochen vorliegt, so sind seine Erfahrungswerte. Für einen zügigen Bauverlauf spricht auch die Tatsache, dass derzeit viele Firmen um Aufträge bemüht sind. Herr Husmann spricht sich für einen Vorbehalt nur unter Zusage der Zuschüsse aus. Dies wird jedoch nicht im Beschlussvorschlag übernommen.

Der Ausschuss beschließt jeweils zu a) und b):

a) Es wird für die Kernsanierung der Sporthalle, die planerische Weiterbearbeitung und die Erstellung des Bauantrags durch das Büro AGS zugestimmt.

b) Für die Bearbeitung der Leistungsphase 5-9 wird eine für eine Ausschreibung und Vergabe an ein Architekturbüro zugestimmt.

Ja 7 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

10. Mitteilungen der Verwaltung und Anfragen der Ausschussmitglieder

Herr Köhnken teilt mit, dass die Ablehnung von Tempo 30 in der Goethestraße trotz vorgelegter Bedenken seitens der Stadtverwaltung vom Landkreis weiterhin aufrechterhalten bleibt.

11. Einwohnerfragestunde

Herr Roeder (allg. Mediziner in Visselhövede) fragt an, woher die Ärzte kämen, die in die geplanten Arztpraxen ziehen, die in dem Bauvorhaben EDEKA genannt werden. Laut kasernenärztlicher Vereinigung gibt es keine weiteren Zulassungen für Fachärzte im LK Rotenburg. Herr Lüdemann erwähnt, dass es dazu bereits erste Gespräche mit einzelnen Ärzten gegeben habe. Hier werde es zu gegebener Zeit weitere Informationen geben.

12. Nächste Sitzung geplant: 16.04.2024

Zur Kenntnis genommen – Herr Oldenburg bittet darum, den Termin auf Donnerstag, den 18.04.2024 zu verschieben. (Anmerk.d. Protokollführung: Verschiebung ist möglich und bereits in Session hinterlegt, Tausch mit dem Umweltausschuss)

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

Herr Oldenburg schließt den öffentlichen Teil der Sitzung um 20:00 Uhr. Der nicht öffentliche Teil beginnt im Anschluss.

Dominik Oldenburg
Vorsitzender

André Lüdemann
Bürgermeister

Kirsten Licher-Hellberg
Protokolführungl