



Stadt Visselhövede

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

über die 13. Sitzung des Kernortausschusses am 12.03.2024 in der Mensa der OBS, Lönsstraße

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

TeilnehmerInnen:

Vorsitzende

Ratsfrau Frau Imke Bischof

Stv. Vorsitzende

Ratsherr Herr Torsten Burmester

Mitglieder des Ausschusses

Ratsherr	Herr Volker Behrens	
Ratsherr	Herr Henning Cordes	
Ratsherr	Herr Heinz-Hermann Gerken	Vertr.f. Frau Hagemann
Ratsfrau	Frau Monell Hagemann	entsch.
Ratsherr	Herr Jan Husmann	
Ratsherr	Herr Eckhard Langanke	
Ratsherr	Herr Tobias Mundt	

Beratendes Mitglied

Seniorenbeirat Herr Hermann Bergmann

Verwaltung

Verw.-Ang.	Herr Gerd Köhnken	
Verw.-Ang.	Frau Kirsten Licher-Hellberg	Protokollführung
Bürgermeister	Herr André Lüdemann	

ZuhörerInnen: ca. 25 Leute

<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
048-2024	5	1. Änd. des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes Nr. 60 "Verbrauchermarkt Stadtmitte" (Combi) im beschleunigten Verfahren - Zustimmung- und Auslegungsbeschluss
049-2024	6	Aufstellung des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes Nr. 97 "Worthstraße - Wiesenstraße" ("EDEKA") mit ÖBV und Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 37 "Worthstraße /Gaswerkstraße" - Zustimmung- und Auslegungsbeschluss
040-2024	7	Bebauungsplan Nr. 52 b "Walsroder Straße - West, Erweiterung" -

- Abwägung einer Stellungnahme aus der Öffentlichkeit im frühzeitigen Beteiligungsverfahren (Auswahl der endgültigen Erschließungsvariante)
- 8 Mitteilungen der Verwaltung und Anfragen der Ausschussmitglieder (bei Bedarf)
 - 9 Einwohnerfragestunde max. 15 Min. (bei Bedarf)
 - 10 Nächste Sitzung geplant: 09.04.2024
 - 11 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

Frau Bischof eröffnet die Sitzung des Kernortausschusses und stellt die Ladung der anwesenden Ausschussmitglieder sowie die Beschlussfähigkeit fest. Für Frau Hagemann ist Herr Gerken anwesend.

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 sozialen 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 die vertragliche Vereinbarung somit weiterhin bindend ist. .

4. Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 15.02.2024

Die Niederschrift der Sitzung vom 15.02.2024 wird einstimmig genehmigt.

048-2024

5. 1. Änd. des Vorhaben bezogenen Bbauungsplanes 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 Bestandsbauungsplanes 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

6. 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 ergeben 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

7. 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 (Variante 2) soll umgesetzt werden.

Ja 7 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

8. 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.

9. 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 kas-
senärztlicher Vereinigung gibt es keine weiteren Zulassungen für Fachärzte im LK Roten-
burg. Herr Lüdemann erwähnt, dass es dazu bereits erste Gespräche mit einzelnen Ärzten
gegeben habe. Hier werde es zu gegebener Zeit weitere Informationen geben.

10. Nächste Sitzung geplant: 09.04.2024

Zur Kenntnis genommen

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

Frau Bischof schließt den öffentlichen Teil der Sitzung um 20:00 Uhr. Im Anschluss beginnt
der nicht öffentliche Teil.

Imke Bischof
Vorsitzende

André Lüdemann
Bürgermeister

Kirsten Licher-Hellberg
Protokollführung