



# Stadt Visselhövede

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

### über die 24. Sitzung des Bauausschusses am 18.04.G2024 in der Mensa der OBS, Lönssstraße, vorher Ortsbesichtigung in der Grundschule Jeddingen

Beginn: 16:00 Uhr

Ende: 20:02 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	Vert.f. Herrn Senkbeil
Ratsherr	Herr Michael Meyer	
Ratsherr	Herr Marc Puschmann	
Ratsherr	Herr Michael Senkbeil	fehlt entschuldigt

##### **Beratendes Mitglied**

Seniorenbeirat Herr Klaus-Dieter Burmester

##### **Verwaltung**

Bau-Ing.	Herr Daniel Böhmer	
Verw.-Ang.	Frau Ute Flammann	Protokollführerin
Verw.-Ang.	Herr Gerd Köhnken	
Bürgermeister	Herr André Lüdemann	

##### **Gäste**

Frau Meyer	Fa. PGN, zu TOP 5
Herr Schramme	Fa. O.1, zu TOP 6
Herren Örper, Tamm, Pedram,	Zu TOP 7
Herr Priebe	Zu TOP 8
Herr Wiesemann	Fa. Sweco, zu TOP 10 u. 15

##### **Presse**

Rotenburger Kreiszeitung

##### **Zuhörer**

4 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 12.03.2024
070-2024	5	Neuaufstellung Bebauungsplan Nr. 99 „Sondergebiet Reitsport“ und 61. Änderung des Flächennutzungsplanes - Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
067-2024	6	1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 "Sondergebiet Goethestraße - Süd" (ALDI) mit Örtlichen Bauvorschriften - Abwägung, Zustimmungs- und Auslegungsbeschluss
012-2024	7	Neubau von 4 Mehrfamilienwohnhäusern an der Quellhorststraße mit Sozialem Wohnungsbau Vorstellung des Bauvorhabens durch den Antragsteller und das Planungsbüro
066-2024	8	Bauvorhaben "Große Straße 26 - 26d" - Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen der "Satzung über die Zulässigkeit der zweigeschossigen Bebauung in der Stadt Visselhövede"
045-2024	9	Aufhebung der Satzung über die zweigeschossige Bebauung in der Stadt Visselhövede - Zustimmungs- und Auslegungsbeschluss
056-2024	10	Vorstellung Entwurfsplanung Ausbau von 8 barrierefreien Bushaltestellen
	11	Mitteilungen der Verwaltung und Anfragen der Ausschussmitglieder (bei Bedarf)
	12	Einwohnerfragestunde max. 15 Min. (bei Bedarf)
	13	Nächste Sitzung geplant: 22.05.2024
	14	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 stellt die ordnungsgemäße Ladung der anwesenden Ausschussmitglieder und die Beschlussfähigkeit fest.

### **2. Feststellung der Tagesordnung**

Herr Oldenburg informiert darüber, dass aufgrund der Beteiligung des Kernortsausschusses und des Ortsrates Wittorf ein Tagesordnungspunkt verschoben wird. Aus dem ursprünglichen TOP 7 wird TOP 5 und im nicht öffentlichen Teil gibt es einen neuen TOP 15. Die geänderte Tagesordnung wird einstimmig genehmigt.

### **3. Einwohnerfragestunde**

Kein Bedarf

### **4. Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 12.03.2024**

Die Niederschrift wird mit 6:0:1 Stimmen genehmigt.

070-2024

### **5. Neuaufstellung Bebauungsplan Nr. 99 „Sondergebiet Reitsport“ und 61. Änderung des Flächennutzungsplanes - Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Herr Köhnken äußert einleitend, dass der vorliegende Antrag, der nun den betroffenen Gremien vorgestellt werden soll, erst vor einigen Wochen eingereicht worden sei. Es soll nun überlegt und entschieden werden, ob der vorgeschlagene Weg richtig ist und gemeinschaftlich ein Bebauungsplan entwickelt werden soll und kann.

Frau Möller von der PGN Rotenburg (Wümme) als beauftragtes Planungsbüro erläutert die Planung und Absichten der Eigentümerin (Bau einer Reithalle, ca. 800qm Grundfläche, an die bereits bestehende Bebauung).

Eine Genehmigung des Bauantrags konnte noch nicht erteilt werden, da Bretel komplett im Außenbereich von Wittorf liegt und landwirtschaftlich geprägt ist. Daher sind die Aufstellung eines B-Plans und die Änderung des F-Plans erforderlich. Das Plangebiet wird als ein Sondergebiet für den Reitsport ausgewiesen. Auf dieser Grundlage kann dann der verbindliche Bauleitplan aufgestellt werden, d.h. es können weitere Festsetzungen getroffen werden. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, kann man nur an der besagten Stelle die Reithalle bauen. Diese Ergänzung soll im Beschlussvorschlag erwähnt werden.

Der Ausschuss beschließt nach kurzer Beratung:

**Die Aufstellung der o. g. Bauleitpläne gemäß § 1 und § 2 Abs. 1 BauGB soll erfolgen. Es soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt werden.**

**Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB soll gemäß § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig durchgeführt werden.**

Ja 7 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

067-2024

#### **6. 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 "Sondergebiet Goethestraße - Süd" (AL-DI) mit Örtlichen Bauvorschriften - Abwägung, Zustimmungs- und Auslegungsbeschluss**

Herr Schramme vom Büro 0.9 (Stadtplanung, Minden) erläutert den aktuellen Stand im Bauleitverfahren „Sondergebiet Goethestraße –Süd bzgl. des Umbaus des ALDI-Marktes. Die Öffentlichkeit wurde beteiligt, ebenso die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Herr Schramme erläutert kurz die Anregungen und Stellungnahmen der jeweiligen Behörden.

Der Bauausschuss beschließt jeweils mit 7:0:0 Stimmen die Stellungnahmen und Anregungen des Landkreises, der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, der IHK Stade, des LBEG und der LGLN.

Auf Nachfrage von Herrn Wallin zur grünordnerischen Festsetzung, antwortet Herr Schramme, dass dies einen Teil der Süderstraße betrifft. 10 Bäume seien innerhalb des Plangebietes festgesetzt sowie eine Hecke östlich. Diese Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang sei Ersatz zu pflanzen.

Der Ausschuss beschließt jeweils zu a) – c) mit 7:0:0 Stimmen:

- a) **Der in der Anlage zur Vorlage beschriebenen Abwägung wird zugestimmt.**
- b) **Die vorgesehenen Beschlüsse sollen umgesetzt werden. Der Bebauungsplan und die Begründung sind entsprechend zu ergänzen. Dem dann vorliegenden Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Sondergebiet Goethestraße-Süd“ mit Begründung wird zugestimmt.**
- c) **Die 1. Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung, den Gutachten und den umweltrelevanten Stellungnahmen / Unterlagen sollen Grundlage für die parallel durchzuführende öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB sein.**

012-2024

### **7. Neubau von 4 Mehrfamilienwohnhäusern an der Quellhorststraße mit Sozialem Wohnungsbau Vorstellung des Bauvorhabens durch den Antragsteller und das Planungsbüro**

Nach einleitenden Worten von Herrn Lüdemann, der sich sehr über den geplanten sozialen Wohnungsbau in Visselhövede freut und sich herzlich beim Antragsteller und den Bauherren, den Herren Örper, bei Herrn Tamm als dem beauftragten Planer und seinem Mitarbeiter, dem Bauzeichner Herrn Pedram bedankt, präsentiert Herr Tamm die Planung des Neubaus von 4 Mehrfamilienhäusern mit 8 Wohneinheiten an der Quellhorststraße. Der Bau wird den modernsten Standards entsprechen (z.B. barrierefrei, Wärmepumpe/ PV-Anlage). Die Kaltmiete mit sehr geringen Nebenkosten beträgt 7,30 €. Ein Wohnberechtigungsschein wird nötig sein. In einigen Wochen soll es eine Veranstaltung für Interessierte geben. Der Bauantrag ist gestellt, die Bauzeit wird laut Herrn Örper ca 2 Jahre betragen. Die Fertigstellung ist für Sommer 2026 geplant. Der Baubeginn soll in den nächsten 2-3 Monaten erfolgen, er hängt natürlich vom Eingang der behördlichen Genehmigungen ab.

066-2024

### **8. Bauvorhaben "Große Straße 26 - 26d" - Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen der "Satzung über die Zulässigkeit der zweigeschossigen Bebauung in der Stadt Visselhövede"**

Herr Köhnken erläutert das Bauvorhaben Große Straße 26-26d (Umbau und Erweiterung des alten Scherff-Gebäudes) von Herrn Priebe. Er erklärt die Anforderungen der „Satzung über die Zweigeschossigkeit in der Stadt Visselhövede . . .“ hinsichtlich der Geschossigkeit und der geschlossenen Bebauung. Beim geplanten Neu- bzw. Umbau fehlt es an der geschlossenen Bebauung. Daher liegt ein Befreiungsantrag des Investors vor, auf die geschlossene Bebauung zu verzichten. Da in der Großen Straße kaum geschlossene Bebauung anzutreffen sei und die alte Satzung ohnehin aufgehoben werden soll, sollte dem Antrag stattgegeben werden. Mit dem Landkreis wurde abgestimmt, dass mit der Befreiung eine Baugenehmigung erteilt werden könne. Herr Priebe bittet um Genehmigung für seinen Antrag.

Der Ausschuss beschließt:

**Dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen der „Satzung über die Zulässigkeit der zweigeschossigen Bebauung in der Stadt Visselhövede“ wird entsprochen. Die städtische Stellungnahme zum Befreiungsantrag soll entsprechend ausformuliert werden.**

Ja 7 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

045-2024

### **9. Aufhebung der Satzung über die zweigeschossige Bebauung in der Stadt Visselhövede - Zustimmungs- und Auslegungsbeschluss**

Herr Köhnken erläutert kurz den aktuellen Stand und liest die einzelnen Stellungnahmen der Behörden vor.

Der Landkreis Rotenburg (Wümme) hat keinerlei Bedenken geäußert. Die DB Immobilien hat ebenfalls keine Bedenken. Sie bittet aber darum, dass ihr künftig die Bauanträge für den Geltungsbereich vorgelegt werden. Hierfür ist der Landkreis zuständig, dies wird laut Herrn Köhnken in die Stellungnahme bzw. Begründung mit aufgenommen.

Der Ausschuss beschließt die einzelnen von Herrn Köhnken vorgestellten Stellungnahmen der betroffenen Behörden mit jeweils 7:0:0 Stimmen.

Der Ausschuss beschließt:

**Der in der Anlage zur Vorlage beschriebenen Abwägung wird zugestimmt. Die Beschlüsse sollen umgesetzt werden. Die Satzung mit Begründung sind entsprechend zu ergänzen.  
Dem dann vorliegenden Entwurf der Satzung über die Aufhebung der**

**Satzung über die zweigeschossige Bebauung in der Stadt Visselhövede mit Begründung wird zugestimmt. Diese sollen Grundlage für die durchzuführende öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB sein.**

Ja 7 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

056-2024

**10. Vorstellung Entwurfsplanung Ausbau von 8 barrierefreien Bushaltestellen**

Herr Wiesemann der Fa. SWECO aus Bremen stellt die allgemeine Entwurfsplanung für den Ausbau von 8 barrierefreien Bushaltestellen im Stadtgebiet und den Ortschaften vor.

**11. Mitteilungen der Verwaltung und Anfragen der Ausschussmitglieder**

Kein Bedarf

**12. Einwohnerfragestunde**

Kein Bedarf

**13. Nächste Sitzung geplant: 22.05.2024**

Zur Kenntnis genommen

**14. Schließung der Sitzung / Beginn des nicht öffentlichen Teils der Sitzung**

Herr Oldenburg schließt den öffentlichen Teil der Sitzung und eröffnet den nicht öffentlichen Teil

Dominik Oldenburg  
Vorsitzender

André Lüdemann  
Bürgermeister

Ute Flammann  
Protokollführerin