



Stadt Visselhövede

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

über die 28. Sitzung des Bauausschusses
am 19.09.2024, 16 Uhr Treffpunkt Ortsbesichtigung:
Sporthalle Gerh.-Hauptmann-Str.

17:00 Uhr - Fortsetzung in der Mensa OBS, Lönsstraße 13-17

Beginn: 16:00 Uhr

Ende: 19:38 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 Michael Meyer

Ratsherr Herr Marc Puschmann

Ratsherr Herr Michael Senkbeil

Ratsherr Herr Eckhard Langanke Grundmandat

Beratendes Mitglied

Seniorenbeirat Herr Klaus-Dieter Burmester

Verwaltung

Verw.-Ang. Frau Frau Arps

Bau-Ing. Herr Daniel Böhmer

Verw.-Ang. Frau Ute Flammann Protokollführerin

Verw.-Ang. Herr Heiko Grünhagen

Bürgermeister Herr André Lüdemann

Gäste

Fa. Sweco Herr Wiesemann zu TOP 5 u. 6

Planungsbüro PGN Herr Diercks zu TOP 7

Planungsbüro o.9 Herr Schramme zu TOP 8

ZuhörerInnen: ca. 40 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 20.08.2024
161-2024	5	Vorstellung der "neuen" Entwurfsplanung Sanierung der Gartenstraße
	6	Einwohnerfragestunde zur vorherigen Präsentation zur Sanierung der Gartenstraße
173-2024	7	Bebauungsplan Nr. 52 b "Walsroder Straße - West, Erweiterung" a) Abwägung der während der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen b) Zustimmungs- und Auslegungsbeschluss
172-2024	8	1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Sondergebiet Goethestraße-Süd“ (Aldi) - a) Abwägung der während der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen b) Satzungsbeschluss
167-2024	9	Nachträgliche Widmung von Flächen am "Parkplatz am Rathaus"
169-2024	10	Lärmaktionsplanung, Stufe 4, Abwägung nach öffentlicher Auslegung, Beschluss über die Planung
170-2024	11	Satzung über die Aufhebung der Satzung über die Zulässigkeit der zweigeschossigen Bebauung in der Stadt Visselhövede - a) Abwägung der während der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen b) Satzungsbeschluss
	12	Mitteilungen der Verwaltung und Anfragen der Ausschussmitglieder (bei Bedarf)
	13	Einwohnerfragestunde max. 15 Min. (bei Bedarf)
	14	Nächste Sitzung geplant: 22.10.2024
	15	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. Er begrüßt alle Anwesenden, insbesondere die vielen Zuhörer*innen, die vorrangig zum Thema „Sanierung der Gartenstraße“ erschienen sind.

Ganz besonders begrüßt Herr Oldenburg Frau Arps, die nach mehr als 40-jähriger Tätigkeit bei der Stadt Visselhövede in den Ruhestand tritt und heute das letzte Mal einer Bauausschusssitzung beiwohnt.

2. Feststellung der Tagesordnung

Zur Tagesordnung hat Herr Oldenburg folgende Änderungswünsche:

TOP 7 „Lärmaktionsplanung, Stufe 4, SV-Nr. 169-2024“ entfällt bzw. wird zurückgestellt, da noch einige Punkte hierzu zu klären sind.

Nach TOP 5 „Vorstellung der aktuellen Entwurfsplanung zur Sanierung der Gartenstraße“ wird ein weiterer TOP „Einwohnerfragestunde max 10 Minuten“ eingefügt, zu der sich die anwesenden Anwohner*innen der Gartenstraße äußern dürfen.

Anschließend kommt der jetzige TOP 9 „Bebauungsplan Nr. 52b „Walsroder-Straße“, SV-Nr. 173-2024 zur Beratung.

Alle anderen Tagesordnungspunkte verschieben sich entsprechend.

Der Ausschuss genehmigt die geänderte Tagesordnung einstimmig.

3. Einwohnerfragestunde

Ein Einwohner fragt nach, wer die Stellungnahmen zu seinen Eingaben bzgl. der Lärmaktionsplanung formuliert hat und ob diese juristisch geprüft wurden. Frau Arps erwidert, dass die Stadt gemeinsam mit dem Planungsbüro die Stellungnahmen formuliert hätte und diese fachlich, aber nicht juristisch, geprüft seien.

Ein Anwohner der Gartenstraße fragt, warum er keine Einladung zur heutigen Sitzung erhalten habe und äußert, dass „Schmutzwasser und Regenwasser zur Süderstraße liefere“. Frau Arps erwidert, dass die Stadt gemeinsam mit dem Planungsbüro die Stellungnahmen formuliert hat und diese fachlich, aber nicht juristisch, geprüft seien.

Ein Anwohner der Gartenstraße fragt, warum er keine Einladung zur heutigen Sitzung erhalten habe und äußert, dass „Schmutzwasser und Regenwasser zur Süderstraße liefere“.

4. Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 20.08.2024

Das Protokoll wird einstimmig bei 2 Enthaltungen genehmigt.

161-2024

5. Vorstellung der "neuen" Entwurfsplanung Sanierung der Gartenstraße

Herr Böhmer entschuldigt sich dafür, dass einige Anwohner der Gartenstraße keine Einladung zur heutigen Versammlung erhalten haben.

Er erläutert die Ausgangslage und Ergebnisse aus der letzten Anwohnerversammlung. Leider habe sich eine drastische Kostenerhöhung ergeben, so dass nach neuen Lösungen mit Einsparmöglichkeiten gesucht werde.

Herr Wiesemann von der Fa. Sweco erläutert, dass es nur zwei Anbieter gegeben habe und die Angebote weit über der Schätzung lagen, so dass die Entscheidung getroffen wurde, die Vergabe zunächst aufzuheben.

Die neue Ausschreibung ist für Ende dieses Jahres geplant. Kosteneinsparungen soll es bei der Optimierung der Bauabläufe und Planungsanpassung geben. Hier gab es Abstimmungsgespräche mit dem Wasserversorgungsverband. Es wurde vereinbart, dass dieser in Teilabschnitten noch vor der eigentlichen Straßenbau- und Kanalbaumaßnahme in die Straße hineingehen wird. So wird eine kompaktere Bauweise und ein effizienterer Bauablauf ermöglicht.

Eine weitere Einsparmöglichkeit durch den Verzicht auf den Rückbau des alten Schmutzwasserkanals wurde eingehend geprüft und diskutiert. Dies wäre mit einem gewissen Aufwand verbunden empfiehlt sich, auch monetär, nicht, so Herr Wiesemann.

Es gibt auch die Möglichkeit, die Kanaltrassen zu optimieren, mit der Folge, dass der alte Schmutzwasserkanal größtenteils innerhalb des Verbaus des neuen Kanals liegen würde, also in unmittelbarer Nähe zueinander. So könnte ein gemeinsamer Verbaukasten für Neu- und Rückbau verwendet werden. Das gleiche würde für die Regenwasserkanalisation gelten.

Bei den Verkehrsanlagen bzw. der Oberflächengestaltung hat sich seit der ersten Entwurfsplanung nichts geändert. Das Gestaltungskonzept wurde mit den Anliegern seinerzeit abgestimmt. Daher geht Herr Wiesemann auch auf die Gestaltung nicht noch einmal ein. Kleinigkeiten könnten jedoch verändert werden, um eine Kostenreduzierung herbeizuführen, z.B. was die Gestaltung der Rinnen angeht (z.B. Betonsteinwürfel statt Naturstein). Die gesamte Kostenschätzung liegt derzeit bei brutto ca. 4,1 Mio €.

An der Straßenausbaubeitragssatzung hat sich, so Herr Böhmer, nichts geändert. Jedoch ändern sich die jeweiligen einzelnen Anteile; die Berechnung beitragspflichtiger Anteile stellt er kurz vor. Für weitere Informationen zu den Berechnungen steht Frau Siedler im Rathaus zur Verfügung.

Nach einer positiven Beschlussfassung heute und in der VA-Sitzung nächste Woche würden die Ausschreibungen starten, so dass die Maßnahmen direkt Anfang 2025 beginnen könnten, so Herr Böhmer abschließend.

Der Ausschuss beschließt nach ausgiebiger Beratung:

Der durch das Ing. Büro SWECO „neu“ vorgestellten Planung zur Sa-

nierung der Gartenstraße in 2025 wird zugestimmt. Änderungen in den Ausbauvarianten werden diskutiert und dem Beschluss bei Bedarf zugefügt.

Ja 6 Nein 0 Enthaltung 1 Befangen 0

6. Einwohnerfragestunde zur vorherigen Präsentation zur Sanierung der Gartenstraße

Einige Anlieger erhalten die Möglichkeiten, Fragen zu stellen und nehmen das Angebot wahr. Diese beziehen sich vornehmlich auf die Straßenausbaubeiträge und zusätzliche Kosten, Baumaterialien (Asphalt, Pflaster, Beton) sowie die Planung an sich. Ob diese nicht von Anfang an einfacher und günstiger hätte ausfallen können, fragt ein Anwohner. Hier antwortet Herr Wiesemann, dass die Planung und Gestaltung der Verkehrsanlagen angesichts der Randbedingungen schon ein Optimum darstelle. Herr Oldenburg unterstreicht, dass die Planung bereits eine Minimalplanung sei. Auch Herr Böhmer äußert, dass von Anfang an diverse Szenarien durchgespielt wurden, wobei man immer im Auge hatte, möglichst kostengünstig zu planen, aber auch so, dass die sanierte Straße allgemein ins Stadtbild passt. Ein Einwohner kann nicht nachvollziehen, dass die Angebote erst im April 2024 eingingen und nicht wie ursprünglich geplant im Sommer 2023. Die Bagger sollten ursprünglich im Oktober 2023 starten. An den Materialien zu sparen, wie z.B. auf die Natursteingasse und Pflasterungen zu verzichten, findet er nicht richtig. Hauptsache ist, dass nachhaltig gebaut wird und die Straße für lange Zeit nicht mehr repariert werden muss. Die Gestaltung könnte der Burgstraße ähneln. Hier wird von planerischer Seite aus betont, dass Asphaltierung günstiger sei als Pflasterung.

173-2024

7. Bebauungsplan Nr. 52 b "Walsroder Straße - West, Erweiterung" a) Abwägung der während der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen b) Zustimmung- und Auslegungsbeschluss

Frau Arps erläutert einleitend, dass sich seit den letzten Beratungen einige Änderungen ergeben haben. Laut der geänderten Niedersächsischen Bauordnung sollen KFZ-Einstellplätze im Wohnbereich nicht mehr verpflichtend sein.

Da die Nachfrage nach Tiny-Häusern steigt, soll auch dies ermöglicht werden. Die Mindestgrundstücksgröße muss jedoch noch entsprechend geregelt bzw. festgesetzt werden.

Herr Diercks vom Planungsbüro PGN aus ROW fasst die einzelnen Stellungnahmen der beteiligten Träger öffentlicher Belange zusammen.

Der Ausschuss genehmigt die einzelnen Stellungnahmen und Beschlussempfehlungen 1. – 8. mit jeweils 7:0:0 Stimmen.

Herr Diercks stellt anhand der Planzeichnung die Wohngebiete vor. Der Ausschuss berät im Anschluss über die Größe und Anzahl der Grundstücke und Wohneinheiten, Geschosse und Firsthöhen.

Herr Lüdemann und Herr Oldenburg betonen, dass eine offene und freie Gestaltung ermöglicht werden und es nicht zu viele Festsetzungen zu Mindestgrößen und maximalen Firsthöhen geben soll. Auch sollten keine Bauvorhaben (wie z.B. Tiny Häuser) verboten werden.

Bzgl. der Tiny-Häuser wird über die jeweiligen Farbgebungen der Dacheindeckungen beraten. Geringere Dachneigungen und Tonnendächer können zulässig sein. Auch hier müsse, so Herr Diercks, über die festzusetzenden Mindestgrößen von Grundstücken für Tiny Häuser.

Herr Meyer zweifelt die Sinnhaftigkeit von Tiny Häusern auf beliebigen wertvollen (also auch größeren) Grundstücken an und schlägt vor, eventuell - falls überhaupt nötig - einen bestimmten Teilbereich für Tiny Häuser festzulegen.

Der Ausschuss überlegt auch, den Bau von Tiny Häusern auf bestimmten Grundstücken oder in bestimmten Gebieten auszuschließen.

Es wird vereinbart, dass das Planungsbüro PGN bis zur nächsten VA-Sitzung am 26.09.2024 entsprechende Vorschläge hierzu ausarbeitet.

Der Ausschuss beschließt mit allen Änderungen und Ergänzungen, die sich seit der letzten Beratung ergeben haben:

a) Der in der Anlage zur Vorlage beschriebenen Abwägung wird wie dort angegeben zugestimmt.

Ja 7 Nein 0 Enthaltungen 0

b) Die vorgesehenen Beschlüsse sollen umgesetzt werden. Der Bebauungsplan und die Begründung sind entsprechend zu ergänzen. Dem dann vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 52 b „Walsroder Straße – West, Erweiterung“ mit teilweiser Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 52 a „Walsroder Straße West“ mit Begründung wird zugestimmt. Der Entwurf inkl. Begründung soll Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sein.

Ergänzung: Für den VA sind die zusätzlichen Änderungen vorzubereiten.

Ja 7 Nein 0 Enthaltungen 0

172-2024

8. 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Sondergebiet Goethestraße-Süd“ (Aldi) - a) Abwägung der während der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen b) Satzungsbeschluss

Herr Schramme vom Planungsbüro o.9 stadtplanung erläutert die Stellungnahmen, insbesondere die umfangreichen privaten Einwendungen eines privaten Anliegers, besonders wegen zusätzlicher Lärm- und Immissionsproblematik. Alle Stellungnahmen wurden geprüft, die Einwendungen bzw. Bedenken des Bürgers können ausgeschlossen bzw. zum Teil berücksichtigt werden.

Alle Richtwerte werden eingehalten. Das Schallgutachten hat ergeben, dass die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten deutlich unterschritten werden, so Herr Schramme.

Der Ausschuss stimmt allen Stellungnahmen, Anregungen und Abwägungen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange von 1. – 8. mit jeweils 7:0:0 Stimmen zu.

Der Ausschuss beschließt einzeln zu a) + b)

a) Die in der Anlage zur Vorlage befindlichen Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Sondergebiet Goethestraße – Süd“ (ALDI), werden nach eingehender Prüfung unter Zugrundelegung des in den jeweiligen Anlagen zu den Sitzungsvorlagen angegebenen Sachverhalts beraten und unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander als Stellungnahmen und somit als Abwägung i. S. d. § 1 Abs. 7 BauGB beschlossen, nachdem es ausreichend Gelegenheit zur Erläuterung

gab. Die vorgesehenen Beschlüsse sollen umgesetzt werden.

Ja 7 Nein 0 Enthaltungen 0

b) Aufgrund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 "Sondergebiet Goethestraße-Süd" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) - einschl. örtlichen Bauvorschriften – als Satzung nebst Begründung (Teil C) beschlossen. Die Satzung nebst Begründung ist zur Rechtskraft zu bringen.

Ja 7 Nein 0 Enthaltungen 0

167-2024

9. Nachträgliche Widmung von Flächen am "Parkplatz am Rathaus"

Nach einleitenden Worten von Frau Arps zum Sachverhalt beschließt der Ausschuss:

Die auf einem Teilbereich des Flst. 73/4 der Flur 2 Gemarkung Visselhövede gelegene Parkplatzfläche wird mit Wirkung vom 01.01.2011 als Ortstraße für den ruhenden Verkehr als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet.

Ja 7 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

169-2024

10. Lärmaktionsplanung, Stufe 4, Abwägung nach öffentlicher Auslegung, Beschluss über die Planung

- zurückgestellt -

170-2024

11. Satzung über die Aufhebung der Satzung über die Zulässigkeit der zweigeschossigen Bebauung in der Stadt Visselhövede - a) Abwägung der während der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen b) Satzungsbeschluss

Herr Grünhagen erläutert den Sachverhalt und verliest die einzelnen Stellungnahmen und Abwägungen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange.

Der Ausschuss stimmt allen Stellungnahmen von 1. – 11. einzeln mit 7:0:0 Stimmen zu.

Der Ausschuss beschließt zu a) und b) wie folgt:

a) Die in der Anlage zur Vorlage befindlichen Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen zur Satzung zur Aufhebung der Satzung über die Zulässigkeit der zweigeschossige Bebauung in der Stadt Visselhövede, werden nach eingehender Prüfung unter Zugrundelegung des in den jeweiligen Anlagen zu den Sitzungsvorlagen angegebenen Sachverhalts beraten und unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander als Stellungnahmen und somit als Abwägung i. S. d. § 1 Abs. 7 BauGB beschlossen, nachdem es ausreichend Gelegenheit zur Erläuterung gab. Die vorgesehenen Beschlüsse sollen umgesetzt werden.

Ja 7 Nein 0 Enthaltungen 0

b) Die Satzung über die Aufhebung der Satzung über die Zulässigkeit der zweigeschossige Bebauung wird aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 BauGB in Verbindung mit den §§ 10 und 58 Abs. 2 Ziff. 2 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes nebst Begründung als Satzung beschlossen. Die Satzung nebst Begründung ist zur Rechtskraft zu bringen.

Ja 7 Nein 0 Enthaltungen 0

13. Einwohnerfragestunde

Auf Nachfrage eines Einwohners zur Grünsammelplatzstelle antwortet Herr Böhmer, dass man hofft, die Maßnahmen Ende des Jahres zu beenden. Dies hängt auch von der Witterung ab.

Ein Einwohner fragt, ob es möglich sei, dass Anlieger zeitnah Informationen zu Maßnahmen zu erhalten? Auch was die Aufforderung zum Heckenrückschnitt betrifft.

Ein Anwohner wünscht sich allgemein mehr Transparenz und Kommunikation.

Herr Lüdemann verspricht Lösungen zu finden.

14. Nächste Sitzung geplant: 22.10.2024

Zur Kenntnis genommen

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

Herr Oldenburg schließt den öffentlichen Teil der Sitzung um 19:13 Uhr. Der nicht öffentliche Teil der Sitzung wird gegen 19:16 Uhr fortgesetzt.

Dominik Oldenburg
Vorsitzender

André Lüdemann
Bürgermeister

Ute Flammann
Protokollführerin