Stadt Visselhövede

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

über die 37. Sitzung des Bauausschusses

am 23.10.2025 im in der Mensa der OBS, Lönsstraße 13-17

Beginn: 17:00 Uhr
Ende: 18:30 Uhr

TeilnehmerInnen:

Vorsitzender		
Ratsherr	Herr Dominik Oldenburg	
Stv. Vorsitzender		
Ratsherr	Herr Hartmut Wallin	
Mitglieder des Ausschusses		
Ratsherr	Herr Henning Cordes	
Ratsherr	Herr Jan Husmann	
Ratsfrau	Frau Dagmar Kühnast	Vertr.f. Herrn Puschmann, ab TOP 4
Ratsherr	Herr Michael Meyer	
Ratsherr	Herr Michael Senkbeil	
Grundmandat	Herr Uwe Joost	Grundmandat
Beratendes Mitglied		
Seniorenbeirat	Herr Klaus-Dieter Burmester	
Verwaltung		
Verw.-Ang.	Herr Heiko Grünhagen	
Verw.-Ang.	Herr Martin Hellberg	
Bürgermeister	Herr André Lüdemann	
Protokollführung		
Verw.-Ang.	Frau Ute Flammann	

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.
	4	Genehmigung der öffentlichen Niederschrift der Sitzung vom 11.09.2025
170-2025	5	Einleitung eines Bauleitplanverfahrens an der Dammstraße in Visselhövede - Aufstellungsbeschluss
174-2025	6	B-Plan 101 und 63. Änderung F-Plan Freiflächen-PV Köhnkenheide Visselhövede a) Entscheidung über Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (Scoping) b) Auslegungsbeschluss

148-2025	7	Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 96 „Süderstraße - Ost“ der Stadt Visselhövede als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB Zustimmungs und Auslegungsbeschluss
	8	Mitteilungen der Verwaltung und Anfragen der Ausschussmitglieder
	9	Einwohnerfragestunde max. 15 Min.
	10	Nächste Sitzung geplant: 20.11.2025
	11	Schließung der Sitzung / Beginn des nicht öffentlichen Teils der Sitzung

Öffentlicher Teil

1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung der anwesenden Ausschussmitglieder und der Beschlussfähigkeit

Der Ausschussvorsitzende Dominik Oldenburg eröffnet die Sitzung, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit bei 6 anwesenden stimmberechtigten Ausschussmitgliedern fest.

2. Feststellung der Tagesordnung

Änderungsanträge zur Tagesordnung liegen nicht vor. Der Ausschuss beschließt:

Die Tagesordnung wird festgestellt.

Ja 6 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

3. Einwohnerfragestunde max. 15 Min.

Auf Nachfragen eines Einwohners zur beabsichtigten Errichtung der PV-Anlage in Riepholm bzw. Köhnkenheide erläutern Herr Hellberg und ein Vertreter des PV-Anlagenbetreibers den bisherigen Prozess und Parameter der durchgeführten Potenzialflächenanalyse als Voraussetzung für die Ansiedlung von Freiflächen-PV-Anlagen. Insbesondere wird hier darauf eingegangen, dass die Planung auch in Abstimmung mit der Deutschen Bahn erfolgt und der Anlagenbetreiber nachhaltig und umweltfreundlich vorgeht, so dass keine Kontamination, beispielsweise durch Cadmium oder andere Schwermetalle, entstehen kann, auch nicht beim Abbau nach ca. 20-30 Jahren Betrieb.

4. Genehmigung der öffentlichen Niederschrift der Sitzung vom 11.09.2025

Der Ausschuss beschließt**:**

Der öffentliche Teil der Niederschrift der Sitzung vom 11.09.2025 wird genehmigt.

Ja 6 Nein 0 Enthaltung 1 Befangen 0

170-2025

5. Einleitung eines Bauleitplanverfahrens an der Dammstraße in Visselhövede - Aufstellungsbeschluss

Nachdem sich der Grundstückseigentümer und Vorhabenträger, Herr Erkus, vorgestellt hat, präsentiert Herr Behrens von der PGN das Projekt „Neubau einer Wohnanlage in der „Dammstraße / Celler Straße“. Hierzu gibt es unterschiedliche Konzepte bzw. Varianten für die Ansiedlung von Häusern (z.B. 2- oder 3-geschossige Reihenhäuser, 2- oder 3-geschossige Mehrfamilienhäuser mit Flachdach oder Satteldach, 1-geschossige Tiny Häuser mit ca. 80/90 qm auf kleinen Grundstücken) und der jeweiligen Stellplätze. Gerade nach Tiny Häusern bestehe sowohl von älteren Menschen als auch von jungen Leuten eine

große Nachfrage. Im Vordergrund stehe hier eine Reduzierung, d.h. Konzentration auf das Wesentliche oder Nötigste.
In der Präsentation betont Herr Behrens die Nachhaltigkeit, d.h. Niedrigenergiebauten mit PV-Anlage und Wärmepumpen, möglichst dezentrale Wärmeversorgung, Barrierefreiheit, Fahrstühle, aber auch die soziale Komponente mit z.B. einem Gemeinschaftshaus mit Waschmaschinen / Trocknern und einem Aufenthaltsraum.
Herr Behrens bittet um Signale und ein grundsätzliches Votum aus dem Ausschuss, damit ein Aufstellungsbeschluss aufgestellt werden kann. Die Detailplanung erfolge später. Auch die Lage der Zufahrten / Zuwegungen werde noch geprüft sowie ein Lärm- und Schallschutzgutachten erstellt.
Bürgermeister Lüdemann merkt an, dass auch die Stadt seinerzeit Interesse am Erwerb des Grundstückes hatte, um dort Wohnungsbau zu ermöglichen und spricht sich grundsätzlich für das Konzept aus. Nach kurzem Gedankenaustausch beschießt der Ausschuss:

Für das Plangebiet im Bereich der Dammstraße (Gemarkung Visselhövede, Flur 6, Flurstück 111) wird ein Wohnbaugebiet ausgewiesen. Es wird ein entsprechender Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans gefasst.
Das Bauleitplanverfahren ist im Parallelverfahren mit der Änderung des Flächennutzungsplans durchzuführen.
Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Ja 7 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

174-2025
6. B-Plan 101 und 63. Änderung F-Plan Freiflächen-PV Köhnkenheide Visselhövede
a) Entscheidung über Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (Scoping)
b) Auslegungsbeschluss
Herr Schrickel von der PGN stellt die bisherige Planung vor sowie die jeweiligen Anregungen und Bedenken von Behörden und Träger öffentlicher Belange vor. Er geht insbesondere auf Anregungen der Landwirtschaftskammer ein (Entzug von landwirtschaftlichen Flächen, Vorbehaltsgebiete, Punktzahlen für das vorhandene Ackerland liegen unter dem Grenzwert) und des Landkreises (textliche Festsetzungen, Waldabstände 15m, naturschutzrechtliche Hinweise (Biotop), zulässige GRZ konnte auf 0,65 abgesenkt werden).

Herr Schrickel stellt abschließend fest, dass keine der abgegebenen Stellungnahmen und Anregungen zu einer Änderung der Planzeichnung führen und keine Relevanz für die Aufstellung des F-Plans haben.

Der Ausschuss beschließt jeweils zu a) und b):

a) Nach eingehender Prüfung der Stellungnahmen und unter Berücksichtigung des in den jeweiligen Anlagen dargestellten Sachverhalts wird über diese unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander entschieden. Den Stellungnahmen wird entsprechend den Beschlussvorschlägen zugestimmt. Der Bebauungsplan, die Flächennutzungsplanänderung sowie die Begründungen sind entsprechend anzupassen und die vorgesehenen Beschlüsse umzusetzen.

Ja 7 Nein 0 Enthaltungen 0

b) Der Bebauungsplan Nr. 101 und die 63. F-Planänderung sollen anschließend gem. § 3 (2) BauGB mit der Begründung, den Gutachten und umweltrelevanten Stellungnahmen / Unterlagen öffentlich ausgelegt werden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (2) BauGB hierüber zu unterrichten und um Stellungnahme zu bitten.

Ja 7 Nein 0 Enthaltungen 0

148-2025

7. Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 96 „Süderstraße - Ost“ der Stadt Visselhövede als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB Zustimmungs und Auslegungsbeschluss

Frau Baden vom Architektenbüro MOR stellt die aktuelle Planung Süderstraße-Ost vor. Es handelt sich hier nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, sondern um einen projektbezogenen Angebotsbebauungsplan im vereinfachten Verfahren. Der vorhandene Discounter soll erweitert und die Verkaufsfläche erhöht sowie ein Getränkemarkt angesiedelt werden.

Frau Baden geht detailliert auf die textlichen Festsetzungen ein, u.a.:
- die Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel".

- Das Maß der baulichen Nutzung: Im Sondergebiet darf die Grundflächenzahl (GRZ) durch die Anlage von Stellplätzen und Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

- Baugrenzen: Eine Überschreitung der Baugrenzen ist durch untergeordnete Bauteile wie z.B. Vordächer oder Lüftungsgeräte in einer Tiefe von max. 2,0 m ausnahmsweise zulässig, sofern landesrechtliche Vorschriften oder die weiteren Festsetzungen dieses Bebauungsplanes dem nicht entgegenstehen.

- Bauweise: In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. An der gemeinsamen Grenze der Flurstücke 147/13 und 147/14 darf aneinandergebaut werden. Im Norden des Plangebiets darf an die gemeinsame Grenze der Flurstücke 146/4 und 147/13 bis zu 2 m herangebaut werden.

- Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen: Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen im Plangebiet ist die Oberkante der erschließenden Straße, oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt der Dachhaut oder Attika. Antennen, Schornsteine usw. bleiben unberücksichtigt.

- Grünordnerische Festsetzungen: z.B. Anpflanzung von 1-reihigen Hecken entlang der westlichen und nördlichen Grenze des Geltungsbereichs, Festsetzung der Höhen, des Pflanzabstands, der Arten und der Qualitäten, gärtnerische Gestaltung der Fläche durch flächendeckende Anpflanzung von Kleinsträuchern, Planung von mind. 5 Einzelbäumen innerhalb des Plangebiets durch Eigentümer, Vorgabe der Arten und Qualitäten.

- Festsetzungen zum Immissionsschutz, z.B. Belieferung der Einzelhandelsbetriebe ausschließlich in der Zeit von 6 Uhr bis 22 Uhr. Entlang des als Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gekennzeichneten Bereichs ist die vorhandene ca. 2 m hohe Lärmschutzwand dauerhaft zu erhalten.

Nach Beendigung ihrer Präsentation beantwortet Frau Baden einige Fragen, z.B. zu den Zufahrten und Zuwegungen und zur Festlegung der Pflanzung und Anzahl von Bäumen.
Dem Ausschuss und der Verwaltung sind die grünordnerischen Festsetzungen überaus wichtig, da der jetzige Parkraum sehr eintönig und wenig repräsentativ wirkt. Dieser Punkt müsse im Städtebaulichen Vertrag unbedingt vorgesehen werden. Auch die Versickerung des Oberflächen- und Niederschlagswasser müsse berücksichtigt werden, denn Starkregenereignisse nehmen tendenziell zu, so Frau Kühnast.
Die Oberflächenentwässerung wird laut Frau Baden ohnehin im Rahmen des Entwässerungsgutachten noch geprüft. Frau Baden geht auch davon aus, dass PV-Anlagen auf den Dächern installiert werden.
Herr Meyer empfiehlt, einzelne Festlegungen zur Bepflanzung / Begrünung bereits im B-Plan konkreter zu regeln und würde zu diesen Punkten eine Beratung im VA empfehlen.
Der Ausschuss beschließt:

Der Bebauungsplan Nr. 96 "Süderstraße – Ost" der Stadt Visselhövede soll im vereinfachten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden. Dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 96 „Süderstraße - Ost" der Stadt Visselhövede bestehend aus der Planzeichnung mit Textteil, der zugehörigen Begründung sowie der Allgemeinen Vorprüfung über die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird zugestimmt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Die Behördenbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Ja 6 Nein 0 Enthaltung 1 Befangen 0

8. Mitteilungen der Verwaltung und Anfragen der Ausschussmitglieder
Die Verwaltung hat keine Mitteilungen.
Laut Herrn Oldenburg hängen die „Gummistiefel" immer noch an verschiedenen Ortschaften, diese sollte der Bauhof bei Gelegenheit abnehmen.

9. Einwohnerfragestunde max. 15 Min.
Zwei Einwohner fragen, ob die Gummistiefel hängen bleiben können, denn die Proteste Bauern würden ja noch andauern.

10. Nächste Sitzung geplant: 20.11.2025
Der Termin der nächsten Sitzung wird zur Kenntnis genommen.

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

Dominik Oldenburg Vorsitzender	André Lüdemann Bürgermeister	Ute Flammann Protokollführerin