



Stadt Visselhövede

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

über die 39. Sitzung des Bauausschusses - HH

am 12.02.2026 in der Mensa der OBS, Lönnsstraße 13-17

Beginn: 17:00 Uhr
Ende: 19:02 Uhr

TeilnehmerInnen:

Vorsitzender

Ratsherr Herr Dominik Oldenburg

Stv. Vorsitzender

Ratsherr Herr Hartmut Wallin

Mitglieder des Ausschusses

Ratsherr	Herr Henning Cordes	
Ratsherr	Herr Eckhard Langanke	Grundmandat
Ratsherr	Herr Michael Meyer	
Ratsherr	Herr Tobias Mundt	Vertr.f. Herrn Husmann
Ratsherr	Herr Marc Puschmann	
Ratsherr	Herr Michael Senkbeil	

Beratendes Mitglied

Seniorenbeirat Herr Klaus-Dieter Burmester

Verwaltung

Verw.-Ang. Herr Daniel Böhmer
Verw.-Ang. Herr Martin Hellberg
Bürgermeister Herr André Lüdemann

Protokollführung

Verw.-Ang. Frau Kirsten Licher-Hellberg

Presse

Frau Barth Kreiszeitung

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 09.12.2025
028-2026	5	Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 97 "Worthstraße - Wiesenstraße" ("EDEKA") mit örtlichen Bauvorschriften (ÖBV) und Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 37 "Worthstraße /Gaswerkstraße" a) Entscheidung über Stellungnahmen im Scopingverfahren b) Auslegungsbeschluss

	6	Einwohnerfragestunde zu TOP 6
029-2026	7	67. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 105 "Solarpark Kettenburg-Wehnsen" Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
	8	Einwohnerfragestunde zu TOP 7
007-2026	9	Haushaltsplanung 2026 und Investitionsprogramm 2026 - 2029
030-2026	10	Informationen zum Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (Bau-Turbo)
	11	Mitteilungen der Verwaltung und Anfragen der Ausschussmitglieder
	12	Einwohnerfragestunde max. 15 Minuten
	13	Nächste Sitzung geplant: 12.03.2026
	14	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 Oldenburg eröffnet die Sitzung, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit bei sieben anwesenden stimmberechtigten Ausschussmitgliedern fest.

2. Feststellung der Tagesordnung

Änderungsanträge zur Tagesordnung liegen nicht vor. Der Ausschuss beschließt:

Die Tagesordnung wird festgestellt.

Ja 7 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

3. Einwohnerfragestunde max. 15 Min.

Ein Einwohner bittet für die heutige Sitzung um die Möglichkeit, Fragen zu den vorgestellten Projekten in der zweiten Einwohnerfragestunde an die eingeladenen Externen stellen zu können. Dies wird den zahlreich anwesenden ZuhörerInnen zugesagt.

4. Genehmigung der öffentlichen Niederschrift der Sitzung vom 09.12.2025

Der Ausschuss beschließt:

Der öffentliche Teil der Niederschrift der Sitzung vom 09.12.2025 wird genehmigt.

Ja 5 Nein 0 Enthaltung 2 Befangen 0

028-2026

5. Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 97 "Worthstraße - Wiesenstraße" ("EDEKA") mit örtlichen Bauvorschriften (ÖBV) und Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 37 "Worthstraße /Gaswerkstraße"

a) Entscheidung über Stellungnahmen im Scopingverfahren

b) Auslegungsbeschluss

Für das Edeka-Projekt sind heute Herr Peters als Berater des Investors, Bernd Klindworth (Sohn des verstorbenen Friedhelm Klindworth) sowie Herr Richter von der PGN anwesend. Herr Hellberg erklärt einleitend, dass nach zahlreichen Gesprächen und nach dem Eingang

der zahlreichen Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung heute die Überarbeitung für den Auslegungsbeschluss zusammengefasst vorgestellt werden.

Herr Richter der Firma PGN, Rotenburg, übernimmt die Zusammenfassung und stellt die wesentlichen Anregungen des Landkreises, der IHK und der Öffentlichkeit in einer Präsentation vor. Es wurde sich intensiv auseinandergesetzt hinsichtlich:

- bauordnungsrechtlicher Aspekte (Herausnahme Straßengrundstück, Veränderung der Baugrenzen, Festsetzung der Stellplatzflächen)
- nachbarschaftlicher Bedenken (Einhaltung Grenzabstand)
- Auswirkungsanalyse Einzelhandel (Einhaltung des Kongruenzgebotes und des Beeinträchtigungsverbotes)
- ergänzendes Schallgutachten (aktive und passive Maßnahmen, z.B. Lärmschutzwand und Grundrissplanung der Wohnungen)
- Prüfung verkehrlicher Belange (Zu- und Abfahrtsverbote)
- Entwässerung
- Überarbeitung des Vorentwurfs

Ein besonderer Hinweis des Investors und von Bürgermeister Lüdemann betrifft die Erhaltung des sog. „Heise-Hauses“. Dies sei ein großer Wunsch der Öffentlichkeit gewesen und diesem wird nun entsprochen, das Haus bleibt erhalten und wird energetisch kernsaniert.

Herr Cordes gibt die Sorgen der aktuellen Mieter wieder, die durch den Abriss ihren Wohnraum verlieren. Herr Peters erklärt, dass zunächst das Bauleitplanverfahren abgeschlossen sein müsse, dann werden die Zusagen von Herrn Klindworth sen. bzgl. der Zurverfügungstellung von neuem Wohnraum umgesetzt.

Der Ausschuss beschließt jeweils zu a) und b):

a) Den in der Anlage beschriebenen Abwägungen wird zugestimmt. Die vorgesehenen Beschlüsse sollen umgesetzt werden. Der Bebauungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan als auch die Begründung sind entsprechend zu ergänzen.

Ja 7 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

b) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 97 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 Enthaltung 0 Befangen 0

Nach der Beschlussfassung beantragt Herr Meyer eine Sitzungsunterbrechung und das Vorziehen des TOPs „Einwohnerfragestunde“ zu diesem Thema. Dem Antrag von Herrn Meyer wird einstimmig zugestimmt, so dass die Einwohner Gelegenheit bekommen die Planer und Investoren zu befragen.

6. Einwohnerfragestunde zu TOP 6

Es gibt folgende Anfragen

- zu der versprochenen Begrünung der Fassade in Richtung Wiesenstraße. Herr Peters erklärt dazu, dass diese Fassadenseite begrünt werden soll, auch wenn das aktuell in der Visualisierung nicht dargestellt wurde. Die weitere Frage nach der Einsehbarkeit des Nachbargrundstückes wird mit dem Hinweis auf eine geplante Dachterrasse für die Mieter beantwortet.

- die Anfrage zu der Verantwortlichkeit der Kosten, die im Vorfeld dieses Verfahrens entstehen, beantworten Herr Peters und auch Herr Lüdemann damit, dass der Stadt keine Kosten entstehen und sämtliche Gutachten und bisherigen Verfahrenskosten vom Investor

getragen werden.

- die Frage zu der versprochenen Umwidmung der Edeka Immobilie an der Feldstraße wird von Herrn Peters mit dem Hinweis beantwortet, dass sich an den Zusagen einer Umwidmung nichts geändert habe.

029-2026

7. 67. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 105 "Solarpark Kettenburg-Wehnsen" Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Nach dem Hinweis von Herrn Hellberg, dass nach dem gefassten Aufstellungsbeschluss nun die konkrete Projektvorstellung folge, stellt Herr Lischka von Kronos Solar den Vorentwurf des Projektes „Solarpark Kettenburg-Wehnsen“ anhand einer Präsentation vor. Er betont, dass das Plangebiet alle Kriterien aus dem Katalog der Stadt Visselhövede erfülle und gemäß des RROP des Landkreises geplant werde. Das Plangebiet werde der bisherigen landwirtschaftliche Nutzung (geringe Bodenpunkte) entzogen und als sonstiges Sondergebiet „Photovoltaikfreiflächenanlage“ festgesetzt (Flächennutzungsplanänderung). Die weiteren Festsetzungen betreffen die maximale Grundflächenzahl mit 0,8, die Höhe der baulichen Anlagen mit max. 3,50 m, Einfriedungen bis zu einer Höhe von 3 m, die Befestigung von Fahrgassen und den Verzicht auf Pestizide.

Herr Lischka informiert darüber, dass die Einspeisung bei der Avacon bereits reserviert wurde und dass alle dafür benötigten Leitungen unterirdisch verlegt werden. Der konkrete Leitungsverlauf wird noch geprüft.

Der Ausschuss beschließt:

Den Vorentwürfen der 67. Flächennutzungsplanänderung, sowie des Bebauungsplans Nr. 105 „Solarpark Kettenburg-Wehnsen“ in seinen jeweils zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom November 2026⁵ und sowie den jeweiligen Begründungen wird zugestimmt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden.

Die Öffentlichkeit ist über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten. Ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zu unterrichten und zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping), aufzufordern.

Ja 7 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

Herr Meyer beantragt erneut eine Sitzungsunterbrechung, um für diesen TOP eine eigene Einwohnerfragestunde zu ermöglichen. Dem Antrag wird einstimmig stattgegeben.

8. Einwohnerfragestunde zu TOP 7

Eine Einwohnerfrage betrifft den Nutzen für die Stadt Visselhövede. Dazu erklärt Herr Lischka, dass die Stadt den rechtlichen Anspruch habe, mit 2 Cent/kWh an der Energiegewinnung beteiligt zu werden. Das sind ca. 100.000 Euro pro Jahr bei einer Laufzeit von 30 Jahren, für die dieses Projekt und die Module ausgerichtet sind. Weiterhin ist eine Rückbausumme festgelegt, die als Bürgschaft für den späteren Rückbau verpflichtend hinterlegt werde. Die Höhe der Bürgschaft wird laufend angepasst. Die Frage nach einem Batteriespeicher ist noch nicht endgültig entschieden, so Herr

Lischka. Dazu bemerkt er, dass man den erzeugten Strom über Stromübernahmeverträge mit vornehmlich mittelständischen Unternehmen verkaufen werde.

Die Nachfrage, wie die Fläche unten den Modulen bewirtschaftet werde, wird mit dem Hinweis, „ohne den Einsatz von Mährobotern“, beantwortet. RM Gerken, der als Einwohner diese Frage gestellt hat, bietet für eine mögliche Beweidung mit Schafen seine Hilfe an, die Herr Lischka gerne aufgreift. Hier wolle man ins Gespräch kommen, da ja die gesamte Anlage umzäunt und somit prädestiniert dafür ist.

007-2026

9. Haushaltsplanung 2026 und Investitionsprogramm 2026 - 2029

Nach dem Dank an die Kämmerei für die guten Vorbereitungen im Haushaltsplanentwurf 2026 gibt es dazu folgende Anfragen:

- Die geplante PV Anlage auf dem Schwitscher Haus scheint sehr günstig zu sein im Vergleich zur PV Anlage auf dem Rathausdach. Diese Diskrepanz kann Herr Lüdemann mit dem Hinweis auf Auflagen des Denkmalschutzes für die Rathaus PV Anlage erklären. Zusätzlich ist die Anlage auf dem Schwitscher Haus dem tatsächlichen Stromverbrauch angepasst bemessen worden. Da hier der Strombedarf geringer ist als im Rathaus, fällt die Anlage in Schwitschen, die größer gebaut werden könnte, kleiner aus.
- Die Kostenabrechnungen im Haus der Bildung werden kritisch hinterfragt. Hier soll es bei der damaligen Umwandlung der Immobilie für zwei Hauptmieter/Nutzer zu dem Versprechen gekommen sein, dass das Haus der Bildung zukünftig kostenneutral betrieben werden könnte. Herr Lüdemann gibt zu bedenken, dass er dieses Versprechen nicht gegeben hat und er hält, angesichts der vielen ehrenamtlichen Nutzer, eine Annäherung der Mieteinnahmen zu den entstehenden Kosten für schwer erreichbar.
- Warum wurde Geld für den Dachausbau Primar Campus eingestellt? Herr Lüdemann erklärt dazu, dass für die mittelfristige Finanzplanung zur Ausnutzung von Fördergeldern aus dem Startchancenprogramm diese Mittel eingeplant sind. Was konkret gemacht wird, wird noch vorgestellt.
- Erneute Planung einer P&R Anlage am Bahnhof trotz fehlender Förderzusage? Dieses Projekt ist nicht in Gänze zurückgestellt, so Herr Lüdemann. Ein Antrag auf Förderung kann hier jährlich gestellt werden. Das Bahnhofsgelände ist weiterhin insgesamt ein Thema und es ist grundsätzlich eine Sanierung angedacht.
- Es wird bei den Mitteln zur Fahrzeugbeschaffung auf dem Bauhof nach einem konkreten Verwendungszweck gefragt. Herr Böhmer erklärt, dass es sich bei den Mitteln um die alljährliche Auflistung von Ersatzteilbeschaffungen, Reparaturen und Austausch einzelner Fahrzeugteile handelt und nicht um ein konkretes neues Fahrzeug.
- E wird der Posten Sonnenrollos für die Kastanienschule und den Primar Campus kritisch hinterfragt. So gebe es doch bereits Sonnenschutz am Altgebäude und ist in der Ausrichtung für den Primar Campus Sonnenschutz überhaupt notwendig? Die Notwendigkeit unterstreicht Herr Puschmann. Am Altgebäude seien diese schon seit Jahren abgängig und wurden nun, mit Rücksicht auf die Beendigung der Straßensanierung erneut eingestellt. Da es hier zusätzlichen Klärungsbedarf gibt, wird das Fachamt mit der Kämmerei zur kommenden Sitzung des Finanzausschusses klärende Information zu den beiden Positionen geben.

Nach Klärung aller Fragen beschließt der Ausschuss:

Den im Haushaltsplanentwurf 2026 veranschlagten Haushaltsansätzen für die den Bauausschuss betreffenden Produkte, im Wesentlichen Gebäude- und Liegenschaftsmanagement, Unterhaltung von Verkehrseinrichtungen und Bauverwaltung und der mittelfristigen Ergebnis- und Finanzplanung sowie den im Finanzhaushalt ausgewiesenen investiven Maßnahmen, einschließlich der

Änderungsliste, sowie dem Investitionsprogramm 2026 - 2029 wird zugestimmt.

Ja 7 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

030-2026

10. Informationen zum Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (Bau-Turbo)

Herr Hellberg erläutert anhand einer Präsentation das mit Wirkung vom 30.10.2025 in Kraft getretene Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung, den sog. „Bau-Turbo.“

Ziel des Gesetzes ist

- die Vereinfachung und Beschleunigung von Wohnbauvorhaben
- erleichterte Innenentwicklung
- Erweiterung von Handlungsspielräumen ohne zwingende Bauleitplanverfahren

Herr Hellberg benennt in seiner Präsentation die einzelnen Änderungen im BauGB der §§ 31, 34 und 246e und stellt anhand einiger Beispiele die Möglichkeiten der Anwendung des „Bau Turbos“ vor.

Grundsätzlich gilt, dass alle Vorhaben nur mit der Zustimmung der Gemeinde zulässig sind, die Planungshoheit demnach bei der Stadt bleibt.

Ziel ist es aktuell, im Mai einen Grundsatzbeschluss über die Vorgehensweise der Stadt Visselhövede mit dem Bau-Turbo einzuholen. Bis dahin werden weitere Informationen seitens der Ministerien auf Bundes- und Landesebene erwartet. Darüber hinaus erfolgt seitens aller Kommunen im Landkreis ein Austausch mit der Bauverwaltung des Landkreises.

Herr Lüdemann stellt fest, dass es an uns liege, den Bau-Turbo als Chance zu nutzen oder ihn auszubremsen.

Die Fraktionen nehmen die Informationen für Ihre Beratungen mit.

Die Informationen zum Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung werden zur Kenntnis genommen.

11. Mitteilungen der Verwaltung und Anfragen der Ausschussmitglieder

Herr Lüdemann möchte seinen Eindruck aus dieser Sitzung mitteilen, die er mit den einstimmigen Beschluss-Ergebnissen als sehr konstruktiv erlebt habe. So seien kritische Fragen gestellt worden, die aber auch Antworten erhalten haben. Insgesamt sei er sehr froh, dass auswärtige Investoren Vertrauen in die Stadt Visselhövede haben und die Innenstadtentwicklung positiv mitgestalten wollen. Es sieht das Edeka-Vorhaben nach wie vor als Chance für Visselhövede und seinen BürgerInnen, da viele Wünsche und Anregungen auch aufgenommen wurden und umgesetzt werden.

12. Einwohnerfragestunde max. 15 Minuten

Die Frage nach dem Start der Umsetzung des Bau Turbos wird mit dem Hinweis beantwortet, dass das Gesetz seit Oktober letzten Jahres in Kraft getreten ist und somit bereits angewendet werden müsse.

13. Nächste Sitzung geplant: 12.03.2026

Der Termin der nächsten Sitzung wird zur Kenntnis genommen.

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

Dominik Oldenburg
Vorsitzender

André Lüdemann
Bürgermeister

Kirsten Licher-Hellberg
Protokollführung