



Stadt Visselhövede

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

über die 42. Sitzung des Bauausschusses

am 23.06.2026 um 16:15 Uhr Treffpunkt Baugebiet Großer-Kamp-Str. -

Fortsetzung um 17:00 Uhr Mensa der OBS, Lönnsstraße

Beginn: 16:15 Uhr

Ende: 17:55 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 Michael Meyer
Ratsherr Herr Marc Puschmann
Ratsherr Herr Michael Senkbeil

Beratendes Mitglied

Seniorenbeirat Herr Klaus-Dieter Burmester

Verwaltung

Verw.-Ang. Herr Daniel Böhmer
Verw.-Ang. Herr Heiko Grünhagen
Bürgermeister Herr André Lüdemann
Protokollführung Frau Ute Flammann

Gäste

Herren Klindworth und Peters zu Top 5
Herr Mock, Firma PGN zu Top 5

Presse: Rotenburger Kreiszeitung

<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.
	4	Genehmigung der öffentlichen Niederschrift der Sitzung vom 28.05.2026
109-2026	5	Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 97 "Worthstraße - Wiesenstraße" mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 37 "Worthstraße / Gaswerkstraße"

		a) Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
		b) Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
095-2026	6	Ausbau von 2 barrierefreien Bushaltestellen in der Goethestraße - Standortentscheid
	7	Mitteilungen der Verwaltung und Anfragen der Ausschussmitglieder
	8	Einwohnerfragestunde max. 15 Min.
	9	Nächste Sitzung geplant: 25.08.2026
	10	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 Vorsitzende 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.

Es gibt zum Thema Bauvorhaben EDEKA im Bereich Worthstraße / Wiesenstraße folgende Fragen:

1. Wie sollen baurechtliche Vorgaben eingehalten werden können, wenn die Voraussetzungen nach NBauO nicht erfüllt werden? Laut einem Einwohner verstoße die geplante Zufahrt zur Tiefgarage mit PKW-Aufzug direkt an der Grundstücksgrenze gegen gesetzliche Vorgaben, da es sich um eine technische Anlage handelt und der nötige Abstand von 3m laut Niedersächsischer Bauordnung nicht eingehalten werde. Er sieht große Risiken durch mögliche Erschütterungen, die in den benachbarten Gebäuden Risse hervorrufen könnten, und Lärmbelästigungen. Es gebe zudem weder ein geologisches noch ein Schallgutachten. Hier antwortet zunächst Herr Peters für den EDEKA-Investor, dass dies eine falsche Behauptung sei. Die Zufahrt zur Auffahrt mit Aufzug sei so zu behandeln wie eine Garage. Die betreffende Zufahrt zur Tiefgarage entspreche allen Vorgaben. Der Aufzug sei an sich keine technische Anlage, da er keinen Mitarbeiteraum und keine Feuerstätte hätte. Hier gebe es einen Präzedenzfall aus Schleswig-Holstein. Herr Oldenburg ergänzt, dass hierzu im Laufe der Vorstellung durch Herrn Mock von der PGN noch Stellung genommen werde.

2. Frage zum Verfahren: Werde in der heutigen Abstimmung genauso verfahren wie vorher, also Abstimmung en bloc, ohne dass sich jemand dazu äußert?

Dies wird von Herrn Oldenburg bejaht.

4. Genehmigung der öffentlichen Niederschrift der Sitzung vom 28.05.2026

Der Ausschuss beschließt:

Der öffentliche Teil der Niederschrift der Sitzung vom 28.05.2026 wird genehmigt.

Ja 6 Nein 0 Enthaltung 1 Befangen 0

5. Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 97 "Worthstraße - Wiesenstraße" mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 37 "Worthstraße / Gaswerkstraße"

a) Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

b) Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Herr Mock von der PGN stellt den Stand des Verfahrens vor. Die frühzeitige Beteiligung ist erfolgt, alle Stellungnahmen der beteiligten Träger öffentlicher Belange und Einwender sind eingegangen. Falls heute ein positiver Beschluss erfolge, könnte der Bebauungsplan als Satzung in der nächsten Ratssitzung beschlossen werden.

Herr Mock fasst im Folgenden einige Stellungnahmen zusammen.

- Der Landkreis stellt aus regionalplanerischer Sicht fest, dass Visselhövede bereits jetzt in Sachen Nahversorgung überdurchschnittlich gut versorgt ist und somit die Gefahr einer künftigen Überreizung besteht. Es bestehen aber keine grundsätzlichen Bedenken zum B-Plan. Die Einschränkungen weiterer Verkaufsflächenvergrößerungen betreffen Vorhaben außerhalb des B-Planes und sind individuell zu bewerten.
- Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen seitens des Landkreises keine Bedenken, jedoch soll eine externe Ausgleichsfläche festgelegt werden. Dies wird laut Herrn Mock noch vor der Aufstellung des Satzungsbeschlusses erledigt.
- Der Landkreis hat aus immissionsschutzrechtlicher Sicht Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung. Die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen, auch für kritische Nachtzeiten, sind laut Herrn Mock in den Festsetzungen berücksichtigt. Die Immissionsrichtwerte, besonders in Schlaf- und Kinderzimmern, werden durch geeignete bauliche Maßnahmen nicht überschritten.
- Die IHK betont die Wichtigkeit der Funktionsfähigkeit im zentralen Versorgungsbereich. Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) sieht 5 Ge- und Verbote vor, die zwingend erfüllt werden müssen. Dies wird zur Kenntnis genommen. Die IHK äußert sich grundsätzlich in Verfahren zu großflächigen Einzelhandelsvorhaben ausschließlich im Sinne des Erhalts von Versorgungsstrukturen und nicht wettbewerblich. Daher wird die Entwicklung von der IHK nicht weiter bewertet.
- Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr weist erneut auf die Festsetzung eines Sichtdreiecks zur B440 hin, da die verkehrliche Erschließung des Planvorhabens u.a. über die Worthstraße erfolgt und die Sichtbeziehungen der zur B440 einbiegenden Verkehre und das Sichtdreieck selbst Teil der Bauleitplanung sind.
- Die Polizeiinspektion Rotenburg (Wümme) erhebt grundsätzlich keine Einwände, gibt jedoch zu bedenken, dass aufgrund der Ausgestaltung der Einmündung Wiesenstraße über Rampensteine davon auszugehen ist, dass der Hauptverkehr zum geplanten Markt über die Worthstraße erfolgen wird. Auch wenn die Einmündung Worthstraße auf die Goethestraße bisher ein unauffälliges Unfallgeschehen zeigt, so könnte sich laut Polizei der Verkehr laut verkehrstechnischer Untersuchung verdreifachen. Dem wird von planerischer Seite aus widersprochen. Darüber hinaus sind die beiden Anbindungen Wiesenstraße und Worthstraße nahezu gleichwertig zu befahren und insofern werden beide voraussichtlich in gleichem Maße genutzt. Auch die Gestaltung ist ebenfalls fast identisch. Die Aufpflasterung mit dem Sinusstein ist an der Wiesenstraße sehr leicht befahrbar ausgebildet.
- Aus der Öffentlichkeit gibt es u.a. Bedenken zur Tiefgarage (die vorher nur als Rampe geplant war) und Tiefgaragenzufahrt, zu möglichen Rückstaus und möglichen Lärmbelastungen und Feinstaubbelastungen. Aus planerischer Sicht bestehen hier keine Bedenken, da die Tiefgarage mit ca. 32 Stellplätzen lediglich für

die Hausbewohner vorgesehen ist. Daher sind weder größere Zufahrtsmengen, Rückstaus noch immissionsrelevante Mehrbelastungen durch die Tiefgarage zu erwarten. Auch werde die Belüftungsanlage so ausgeführt, dass keine relevanten Geräuschimmissionen, Ton – und Impulshaltigkeiten auftreten. Eine Ergänzung des Verkehrsgutachten ist somit nicht erforderlich. Auch ein erneutes schalltechnisches Gutachten wird nicht in Erwägung gezogen, da die ursprünglich geplante Rampe höhere Schallimmissionen verursacht hätte als eine Zufahrt zur Tiefgarage.

Nach Beendigung des Vortrags kommentiert Ratsherr Langanke, der gegen die Ansiedlung eines weiteren Supermarktes ist, die Anmerkungen von Herrn Mock zur Stellungnahme der IHK. Diese seien ihm zu kurz und zu beschönigend gewesen. Er zitiert aus der Stellungnahme der IHK wie folgt: *„Von der Umverteilung im eigenen zentralen Versorgungsbereich wird in erster Linie der Combi-Supermarkt betroffen sein. Der Marktaustritt ist nicht gänzlich auszuschließen. Dies steht zwar nicht im Konflikt mit den raumordnerischen Vorgaben, führt aber zu einer „Kannibalisierung im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“. Diese mögliche Entwicklung wird politisch in Kauf genommen...“*

Herr Peters als Vertreter der Investoren bittet hier jedoch um Vervollständigung der Stellungnahme der IHK, die da lautet: *...“ Die IHK äußert sich in Verfahren zu großflächigen Einzelhandelsvorhaben ausschließlich im Sinne des Erhalts von Versorgungsstrukturen und nicht wettbewerbsrechtlich. ...Auch nach einem möglichen Marktaustritt des dort ansässigen Combi-Supermarktes wird mit Edeka ein Vollversorger vorhanden sein, somit wird die Funktionsfähigkeit im zentralen Versorgungsbereich nicht beeinträchtigt. Marktaustritte in den anderen oben genannten Versorgungsbereichen werden gutachterlich ausgeschlossen. Das Beeinträchtigungsverbot wird somit eingehalten“.*

Herr Lüdemann beendet diesen Beratungspunkt mit den Worten „Niemand hier hat Recht oder Unrecht. Der Kernpunkt ist aber, dass wir den Wettbewerb wollen und das Angebot ist einfach zu attraktiv.“

Nach diesen Wortbeiträgen bietet der Ausschussvorsitzende Oldenburg eine 10-minütige Einwohnerfragestunde an, von der jedoch kein Gebrauch gemacht wird. Der Ausschuss beschließt jeweils zu a) + b):

- a) Den in den Anlagen beschriebenen Abwägungen wird nach eingehender Prüfung sowie unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander und nach ausreichender Gelegenheit zur Erläuterung zugestimmt. Die vorgesehenen Beschlüsse sollen umgesetzt werden. Die Begründung des Entwurfs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 97 „Worthstraße -Wiesenstraße ist entsprechend zu ergänzen.**

Ja 7 Nein 0 Enthaltungen 0 Befangen 0

- b) Der Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 97 „Worthstraße -Wiesenstraße sowie die dazugehörige Begründung (mit Anlagen) soll gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen werden. Der Beschluss ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.**

Ja 7 Nein 0 Enthaltungen 0 Befangen 0

095-2026

6. Ausbau von 2 barrierefreien Bushaltestellen in der Goethestraße - Standortentscheid

Herr Böhmer stellt die aktuelle Planung für den Ausbau der beidseitigen barrierefreien Bushaltestellen mit Wartehäuschen in der Goethestraße vor. Im Gegensatz zur ersten

Planung unterscheidet sich die neue darin, dass die Standorte und auch die Lichtsignalanlage (perspektivische Möglichkeit) nun etwas verschoben und insgesamt optimaler festgelegt wurden. Die Niedersächsische Landesbehörde als Straßenbaulastträger begrüßt die geplante Standortverschiebung, auch der Lichtsignalanlage, ausdrücklich.

Durch den Ausbau von zwei neuen barrierefreien Bushaltestellen in der Goethestraße gehen zwar insgesamt 4 Parkplätze verloren, es können aber am jetzigen Standort der LSA sowie zwischen Hausnummer 14 und 16 möglicherweise und in Abstimmung mit der NLStBV neue PKW-Stellplätze entstehen. Darüber hinaus befinden sich genügend öffentliche Parkplätze beim Schwimmbad oder zwischen dem Combi / Aldi-Parkplatz.

Der Förderbescheid liegt bereits vor, die Ausschreibung soll in Kürze erfolgen. Möglicher Baubeginn ist für den Herbst 2026 eingeplant.

Auf Nachfrage von Herrn Cordes, bestätigt Herr Böhmer, dass es beim heutigen Beschluss nur um die Standorte der Bushaltestellen geht und nicht um die Platzierung der Lichtsignalanlage, die Herr Cordes noch kritisch sieht. Der Ausschuss beschließt:

Der neu geplante Standort der barrierefreien Bushaltestellen soll gemäß (der Sitzungsvorlage) beiliegendem „Lageplan perspektivisch“ umgesetzt werden. Die Stadtverwaltung wird beauftragt, die weiteren erforderlichen Schritte zum Ausbau der beidseitigen, barrierefreien Bushaltestellen jeweils mit Wartehäuschen in der Goethestraße umzusetzen.

Ja 6 Nein 0 Enthaltung 1 Befangen 0

7. Mitteilungen der Verwaltung und Anfragen der Ausschussmitglieder

Herr Böhmer hat u.a. folgende Mitteilungen zu machen:

7.1. Bezüglich der Auftragsvergabe zu den Asphaltierungsarbeiten wurde im VA der Wunsch geäußert, die Vergabe um das Auftragsvolumen von ca. 30.000 € für den Bereich Alt-Bretel zu erweitern. Hier habe man bereits ein wirtschaftlich gutes Angebot erhalten. Das RPA habe dem bereits zugestimmt.

7.2. Es gab einen Termin mit der Straßenmeisterei, u.a. wegen diverser Steine, die am Radweg hochkommen (Goethestraße) und wegen Fahrradpiktogrammen, die an verschiedenen Stellen auf die Fahrbahn gebracht werden sollen (u.a. Am Rathaus, Große Straße bis Goethestraße Höhe Schuhladen).

7.3. Sechs von acht barrierefreien Bushaltestellen sind fertiggestellt.

8. Einwohnerfragestunde max. 15 Min.

Es liegen keine Anfragen vor.

9. Nächste Sitzung geplant: 25.08.2026

Der Termin der nächsten Sitzung wird zur Kenntnis genommen.

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

Dominik Oldenburg
Vorsitzender

André Lüdemann
Bürgermeister

Ute Flammann
Protokollführerin