



# Gemeinde Neuenkirchen- Vörden

## Niederschrift

über die öffentliche Sitzung  
des Bauausschusses  
am 18.04.2023

Sitzungsraum: Sitzungssaal im Rathaus Neuenkirchen, Küsterstraße 4, 49434  
Neuenkirchen-Vörden,  
Beginn: 18:00 Uhr  
Ende: 20:15 Uhr

### Ausschussvorsitzender

Herr Andreas Frankenberg

### stv. Ausschussvorsitzender

Herr Günter Plohr

### Mitglied

Herr Kurt Grefenkamp

Herr Sven große Sextro

Herr Helmut Steinkamp

Herr Rafael Zelechowski

### als Vertretung

Herr Karlheinz Rohe

als Vertreter für Linus Wüllner

### von der Verwaltung

Herr Jürgen Rolfsen

### Schriftführer

Herr Arthur Hamm

### Referenten

Herr Felix Kronlage

Landbau West GmbH, zu TOP 4,  
im öffentlichen Teil anwesend

Herr Lars Kuhn

Ingenieurbüro Kuhn + Partner, bis TOP 4

### Entschuldigt:

### Mitglied

Herr Linus Wüllner

### Beratendes Mitglied

Herr Waldemar Herdt

## TAGESORDNUNG

1.	Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Tagesordnung, der anwesenden Ausschussmitglieder sowie der Beschlussfähigkeit
2.	Genehmigung des Protokolls über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses vom 09.02.2023
3.	Eingänge und Mitteilungen
4.	Bebauungskonzept für das Wohngebiet "Hörster Kämpe" in Vörden hier: Erläuterungen durch die Vorhabenträgerin Landbau West GmbH sowie das Ingenieurbüro Kuhn & Partner, Gevensleben

5.	Bebauungsplan Nr. 68 "Sondergebiet Lindenstraße" in Vörden hier: Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB Vorlage: 049/2023
6.	1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 "Ortskern Vörden - Nordost" im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB in Vörden hier: Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB Vorlage: 050/2023
7.	Bauanträge/Bauvoranfragen - Dorferwicklung Vörden - Herrichtung der Außenanlagen (Parkplatz) Rathaus Vörden - Voranfrage für die naturnahe Umgestaltung der Vördener Aue durch die Gemeinde Neuenkirchen-Vörden

## SITZUNGSERGEBNIS:

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

Der Ausschussvorsitzende Andreas Frankenberg eröffnete die Sitzung und stellte die ordnungsgemäße Ladung sowie die Tagesordnung fest. Ausschussmitglied Linus Wüllner wurde von Karlheinz Rohe vertreten. Es waren alle übrigen Ausschussmitglieder anwesend, die Beschlussfähigkeit war somit gegeben.

### 2. Genehmigung des Protokolls über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses vom 09.02.2023

**Das Protokoll über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses vom 09.02.2023 wurde genehmigt.**

Abstimmungsergebnis: 6 Ja-Stimmen und 1 Enthaltung

### 3. Eingänge und Mitteilungen

#### a. **Autobahn-Brückenbauwerke -Tragfähigkeit**

Folgende Bauwerke in Neuenkirchen-Vörden wurden für mindertragfähig befunden:

- Hörster Schulweg
- Severinghauser Straße
- Am Hollo

Herr Rolfsen teilte mit, dass die ursprünglich angedachte Einengung bei diesen Brückenbauwerken nicht mehr vorgesehen sei. Es solle lediglich eine Beschilderung (Verbot > 16 to) erfolgen. Eine Einengung solle nach aktueller Festlegung erst bei einer Breite von  $\geq 5,50$  m erfolgen. Dadurch komme es nur noch an den Kreisstraßen zu Einengungsmaßnahmen bzw. zur Aufstellung einer Lichtsignalanlage (LSA).

#### b. **9. Änderung FNP „Gewerbe Lindenstraße“**

Herr Rolfsen teilte mit, dass die Genehmigung für die 9. Änderung FNP mit Datum vom 12.04.2023 durch den LK Vechta erteilt wurde. Die Genehmigung enthalte keine Auflagen. Die 9. Änderung FNP erlange durch die noch durchzuführende Bekanntmachung Rechtskraft und sei Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 79 „Hörster Kämpe“.

**4. Bebauungskonzept für das Wohngebiet "Hörster Kämpe" in Vörden**  
hier: Erläuterungen durch die Vorhabenträgerin Landbau West GmbH sowie das Ingenieurbüro Kuhn & Partner, Gevensleben

Herr Rolfsen stellte den bisherigen Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 79 „Hörster Kämpe“ und die Erschließungsplanung für die L 76/ Lindenstraße vor. In dem bisherigen Bebauungskonzept ist eine gemischte Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern und Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Gebäude mit Gründächern sollen nach dem Beispiel BG Koppeln Süd ebenfalls entstehen. Ein Spielplatz bzw. Mehrgenerationenplatz soll in den öffentlichen Grünflächen integriert werden. Die Baumreihe am Hörster Schulweg bleibt erhalten. Die Erschließungsplanung der Lindenstraße (L 76), welche mit dem Straßenbaulastträger abgestimmt wurde, wurde anhand eines Vorentwurfes näher erläutert. Die Verschiebung der OD-Grenze wurde mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr sowie dem Landkreis Vechta abgestimmt. Der geplante Kreisverkehrsplatz mit umlaufenden Nebenanlagen soll als innerörtliche Verkehrsanlage angelegt werden.

Herr Kronlage (Landbau West GmbH) und Herr Kuhn (Kuhn & Partner) erläuterten das aktualisierte Bebauungskonzept zum Baugebiet „Hörster Kämpe“. Im südwestlichen Bereich des Bebauungsplanes soll in zwei Teilbereichen die GFZ von 0,6 auf 0,8 bzw. auf 1,0 erhöht werden. Zudem soll die GRZ von 0,3 auf 0,4 gesteigert werden. Die bauliche Nutzung dieser Grundstücke soll flexibel möglich sein und die Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten aufgehoben werden. Damit würde neben freistehenden Wohnhäusern auch mehr Raum für Reihenhäuser in diesem Teilbereich entstehen. Der Bauausschuss nahm das vorgestellte Bebauungskonzept zur weiteren Beratung in den Fraktionen zur Kenntnis.

**5. Bebauungsplan Nr. 68 "Sondergebiet Lindenstraße" in Vörden**  
hier: Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB  
049/2023

Herr Rolfsen erklärte, dass nach den Ergebnissen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes vornehmlich für den Ortsteil Vörden Verbesserungspotential hinsichtlich der Nahversorgungssituation besteht. Für die städtebauliche Zielsetzung der Ansiedlung eines Verbrauchermarktes wurde das Plangebiet entlang der Lindenstraße (L 76) bereits im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche Einzelhandel dargestellt. In dem aufzustellenden Bebauungsplan soll dementsprechend ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten festgesetzt werden. Nach erfolgtem Aufstellungsbeschluss und Zusammenstellung der erforderlichen Planunterlagen kann die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden. Der Bauausschuss gab folgende Beschlussempfehlung:

**Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Sondergebiet Lindenstraße“ wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.**

Abstimmungsergebnis: Einstimmig zugestimmt

**6. 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 "Ortskern Vörden - Nordost" im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB in Vörden**  
hier: Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB  
050/2023

Herr Rolfsen erklärte, dass die städtebauliche Konzeption zur Verbesserung der Nahversorgung im Ortsteil Vörden die Neuansiedlung eines Verbrauchermarktes im Bereich der Lindenstraße (L 76) vorsehe. Eine zukunftsfähige Entwicklung des Bestandsmarktes ist insbesondere auf Grund fehlender Flächenverfügbarkeit nicht möglich. Zur Untermauerung dieser planerischen Zielsetzung soll der Bebauungsplan Nr. 61 „Ortskern Vörden – Nordost“ geändert werden. Das ausgewiesene Sondergebiet (SO) „Nahversorgung/Lebensmittel/Discountmarkt“ soll als Mischgebiet (MI gemäß § 6 BauNVO) mit verschiedenen Bauungs- und Nutzungsmöglichkeiten überplant werden. Hierbei

orientiert man sich an den tatsächlichen Nutzungsstrukturen (Wohnen und Gewerbe) entlang der örtlichen Hauptverkehrsstraße (Osnabrücker Straße L 76).

Hat die Gemeinde einen Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst (§ 2 Abs. 1 BauGB), dann kann sie zur Sicherung der Planung für den erfassten Planbereich eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB beschließen. Die Veränderungssperre ist ein Instrument der Bauleitplanung. Mit dem Erlass einer Veränderungssperre dürfen Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden sowie erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden (§ 14 Abs. 1 BauGB). Sollte die Verfestigung des Einzelhandels auf dem Grundstück des Bestandsmarktes Osnabrücker Straße 1 zu erwarten sein, so soll die Veränderungssperre angeordnet werden.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB findet Anwendung. Von der frühzeitigen Beteiligung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Behördenbeteiligung) wird abgesehen.

Der Bauausschuss empfahl folgende Beschlussfassung:

**Die Aufstellung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Ortskern Vörden – Nordost“ wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt.**

Abstimmungsergebnis: Einstimmig zugestimmt

#### **7. Bauanträge/Bauvoranfragen**

- **Dorfentwicklung Vörden - Herrichtung der Außenanlagen (Parkplatz) Rathaus Vörden**
- **Voranfrage für die naturnahe Umgestaltung der Vördener Aue durch die Gemeinde Neuenkirchen-Vörden**

Folgende Bauanträge/Bauvoranfragen zur Kenntnis:

##### **a. Dorfentwicklung Vörden**

Herr Rolfsen teilte mit, dass Förderzusage durch das Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems, Oldenburg für die Sanierung des Rathauses Vörden vorliegt. Für die Herrichtung der Außenanlagen (Parkplatz) wurde die Baugenehmigung durch den LK Vechta erteilt. Das Bauvorhaben soll 2024 umgesetzt werden. Die Ausschreibung „Sanierung des Rathauses Vörden“ sei in Vorbereitung und soll noch in 2023 erfolgen.

##### **b. Voranfrage für die naturnahe Umgestaltung der Vördener Aue durch die Gemeinde Neuenkirchen-Vörden**

Bauamtsleiter Jürgen Rolfsen gab an, dass die Voranfrage zur verbindlichen Prüfung der naturnahen Umgestaltung beim LK Vechta eingereicht wurde. Nach positivem Bescheid soll die Sicherung der Grundstücke erfolgen. Entsprechende Vorgespräche wurden bereits geführt.

##### **c. Voranfrage zur Errichtung eines Aussichtsturmes auf dem Gelände des Steigenbergs**

Herr Rolfsen teilte mit, dass der Heimat- und Verschönerungsverein e.V. Neuenkirchen eine Bauvoranfrage für einen Ersatzbau mit einer Höhe von ca. 25 m gestellt hat. Der Ersatzbau wurde in Form einer Metallkonstruktion beantragt.