

Protokoll

über die 20. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am Donnerstag, dem 12.02.2026, 15:00 Uhr, Rathaus Zeven, gr. Sitzungssaal.

Anwesend:

Ausschussvorsitzende/r

Vorsitzender Detlef Tiedemann

Ausschussmitglieder

Ratsherr	Hans-Peter Klie	
Ratsherr	Thomas Meyer	
Ratsherr	Christian Müller	
Ratsherr	Joachim Müller	
Ratsherr	Jan Nieswandt	
Ratsherr	Frank Roßdeutscher	bis 17:31 Uhr
Ratsherr	Michael Solty	
Ratsherr	Malte Wilkens	

Stellv. Ausschussmitglied

Ratsfrau	Ines Olschewski	Vertretung für Frau Janine-Kim Lindhorst
Ratsherr	Nico Viebrock	Vertretung für Herrn Joachim Tietjen

Hinzugewählte/r

Hinzugewählter	Thomas Kappek	bis 17:23 Uhr
Hinzugewählte	Amrita Rippe	ab 15:55 Uhr

Verwaltung

FBL 4	Tim Burow
Stadtplaner	Christoph Schiemann
Protokollführer	Louis Brandt
Bauverwaltung	Ines Wojnarowski

Gäste

Frau	Marielle Klemt, Cappel + Kranzhoff Hamburg	zu TOP 6
Herr	Moritz Mücke, Cappel + Kranzhoff Hamburg	zu TOP 6
Frau	Rebecca Baden, MOR Architekten Rotenburg/W.	zu TOP 8
Herr	Immo Worreschk, Sweco GmbH	zu TOP 9

Abwesend:

Ausschussmitglieder

Ratsfrau	Janine-Kim Lindhorst
Ratsherr	Joachim Tietjen

1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit

Vorsitzender Tiedemann eröffnet die Sitzung um 15:00 Uhr, stellt die ordnungsgemäße Ladung, die Anwesenheit und die Beschlussfähigkeit fest.

2. Feststellung der Tagesordnung und Beschlussfassung über die Behandlung von Beratungspunkten in nichtöffentlicher Sitzung

Die vorliegende Tagesordnung wird **einstimmig** festgestellt.

3. Verpflichtung eines hinzugewählten Ausschussmitgliedes

Das hinzugewählte Ausschussmitglied Herr Thomas Kappek wird gemäß § 43 Nieders. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) auf die ihm obliegenden Pflichten zur Amtsverschwiegenheit (§ 40 NKomVG), zur Beachtung des Mitwirkungsverbot (§ 41 NKomVG) und der Treuepflicht (§ 42 NKomVG) hingewiesen.

Nach der Pflichtenbelehrung durch den Vorsitzenden Detlef Tiedemann verpflichtet sich Herr Thomas Kappek als Ausschussmitglied.

AfS Stadt Zeven am 12.02.2026 – TOP 3 – Verpflichtung eines hinzugewählten Ausschussmitgliedes – FB 1

4. Bericht

a) Herr Burow berichtet, dass die Vergabe zur Reinigung der Schmutzfänger und der Straßenabläufe in der SG Zeven 2026 erfolgt ist. Die Reinigung wird durch die Firma von Altenburg GmbH aus Burgdorf ausgeführt.

AfS Stadt Zeven am 12.02.2026 – TOP 4 – Bericht – 4.2, 4.208

b) Herr Burow berichtet, dass die Vergabe für Erd-, Kanal- und Pflasterarbeiten zur Erschließung des B-Plans Nr. 100 „Auegärten“ erfolgt ist. Die Arbeiten werden durch die Firma Heiko Höhns Tiefbau GmbH aus Bothel ausgeführt.

AfS Stadt Zeven am 12.02.2026 – TOP 4 – Bericht – 4.2, 4.207

c) Herr Burow berichtet, dass die Firma Kriete aus Seedorf beide Lose für die Ausschreibung Asphaltarbeiten für die SG Zeven 2025 gewonnen hat. In Zeven sind die Straßen „Wiersdorfer Kamp“ (Aspe) und „Im Vorderling“ (Badenstedt) sowie der WW 212 in Badenstedt davon umfasst.

AfS Stadt Zeven am 12.02.2026 – TOP 4 – Bericht – 4.2

d) Herr Burow berichtet über die Ankündigung von Baugrunduntersuchungen entlang der 380-kV-Leitung Elbe-Lippe-Leitung Nord der Firma TenneT.

AfS Stadt Zeven am 12.02.2026 – TOP 4 – Bericht – 4.1, 4.102, 4.103

e) Herr Burow berichtet, dass in Abstimmung mit dem zuständigen Straßenbaulastträger eine Verlängerung der Grünphase für die Fußgängerampel in Brüttendorf auf das Maximum von 9 Sekunden beauftragt wurde.

AfS Stadt Zeven am 12.02.2026 – TOP 4 – Bericht – 4.2

f) Herr Burow berichtet, dass das Interessenbekundungsverfahren zum Mobility Hub im Quartier Auegärten gestartet ist und noch bis zum 15.03.2026 läuft.

AfS Stadt Zeven am 12.02.2026 – TOP 4 – Bericht – 4.107

5. Einwohnerfragestunde

Es liegen keine Einwohnerfragen vor.

6. Bauleitplanung; B-Plan Nr. 77 „Vor dem Wichelkamp“

Herr Mücke und Frau Klemt vom Ingenieurbüro Cappel + Kranzhoff präsentieren die Planung zum B-Plan Nr. 77 „Vor dem Wichelkamp“

Ratsherr Klie fragt nach, ob weitere Bauplätze ausgewiesen werden, sobald die 7 Bauplätze innerhalb von 5 Jahren realisiert wurden.

Herr Mücke bestätigt dies.

Ratsherr Nieswandt fragt, ob die Baugrenze beim Bestandsgrundstück von 3m auf 1m reduziert werden hätte können.

Herr Schiemann antwortet, dass die Mindestabstände eingehalten wurden. Dies umfasst auch den Bestand.

Ratsherr Klie erkundigt sich, ob diese Grenze auch für Nebenanlagen gilt.

Herr Schiemann gibt an, dass das Aufstellen von Nebenanlagen auch über die Grenze hinaus möglich ist.

Ratsfrau Olschewski fragt, ob Bauende mit einem zusätzlichen Antrag die Grenze überbauen dürfen.

Herr Schiemann antwortet, dies wäre grundsätzlich zu verneinen, da ein triftiger Grund dafür notwendig sei.

Nach ausführlicher Erörterung **beschließt** der Ausschuss für Stadtentwicklung **einstimmig**,

a) sich der Behandlung der Anregungen und Bedenken aus den Verfahren nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB gemäß Anlage anzuschließen sowie

b) die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 77 „Vor dem Wichelkamp“ fortzuführen und

c) die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 77 „Vor dem Wichelkamp“ gem. § 3 Abs. 2 BauGB bei gleichzeitiger Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

AfS Stadt Zeven am 12.02.2026 – TOP 6 – Vorlage Nr. Z/481/2021-26 – 4.1, 4.107

7. Bauleitplanung; B-Plan Nr. 104 „Heidegrund“

Herr Schiemann stellt die Planung zum B-Plan Nr. 104 „Heidegrund“ in Form von zwei neuen Varianten vor.

Nach einer kurzen Diskussion ergibt sich, dass der Ausschuss die Planung nach Variante 3a favorisiert.

Daraufhin wird folgender Beschluss gefasst:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung **beschließt einstimmig** die Planung nach Variante 3a weiterzuverfolgen.

AfS Stadt Zeven am 12.02.2026 – TOP 7 – Vorlage Z/484/2021-26 – 4.1, 4.107

8. Bauleitplanung; B-Plan Nr. 97 „Godenstedter Straße“

Frau Baden vom Ingenieurbüro MOR präsentiert die Planung zum B-Plan Nr. 97 „Godenstedter Straße“

Aufkommende Fragen werden von Herrn Schiemann ausführlich beantwortet.

Danach wird folgender Beschluss gefasst:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung **beschließt einstimmig**,

a) das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 „Godenstedter Straße“ weiter zu betreiben und

b) die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

AfS Stadt Zeven am 12.02.2026 – TOP 8 – Vorlage Z/482/2021-26 – 4.1, 4.107

9. Bauleitplanung; B-Plan Nr. 102 „Biogasanlage Brauel“

Herr Worreschk von der sweco GmbH stellt die Planung zum B-Plan Nr. 102 „Biogasanlage Brauel“ vor.

Es wird folgender Beschluss gefasst:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung **beschließt einstimmig**,

a) die Anpassung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 102 „Biogasanlage Brauel“ entsprechend der Planzeichnung und

b) die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

AfS Stadt Zeven am 12.02.2026 – TOP 9 – Vorlage Nr. Z/483/2021-26 – 4.1, 4.107

Sitzungsunterbrechung von 16:24 Uhr bis 16:32 Uhr.

10. Bauleitplanung; B-Plan Nr. 25 „Verbrauchermarkt Vitus-Platz“, 1. Änderung

Herr Burow stellt die Vorlage zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 25 „Verbrauchermarkt Vitus-Platz“ vor.

Ratsherr Klie fragt, ob ein Vollsortimenter sich trotz der Aufhebung ansiedeln dürfe.

Herr Schiemann bejaht dies.

Ratsherr Klie fragt, ob ein Sichtschutz zum Vitus-Platz möglich wäre.

Herr Burow gibt an, diese Auflage könne vom Rat theoretisch festgesetzt werden. Er gibt zu bedenken, dass diese Auflage dem Investor zwecks Sichtbarkeit nicht gefallen würde.

Ratsherr Meyer fragt, ob kleine Anpflanzungen als Sichtschutz möglich wären.

Herr Burow bejaht dies.

Ratsfrau Olschewski fragt, ob dort auch Wohnungsbau möglich wäre.

Herr Burow verneint und ergänzt, dass dort aktuell nur Einzelhandel möglich ist.

Ratsherr Nieswandt sieht eine Auflage zur Bepflanzung kritisch, da es den Investor möglicherweise zu sehr einschränke.

Ratsfrau Olschewski erachtet eine Abgrenzung zur Straße als sinnvoll.

Ratsherr Roßdeutscher fragt, ob man die Anzahl der Einstellplätze, die mit PV überdacht werden, im Bebauungsplan festsetzen kann.

Herr Burow antwortet, dass dies gegen das Baugesetzbuch verstoßen würde.

Ratsherr Meyer stellt den Antrag die Begründung zur Abgrenzung von der Straße in den B-Plan aufzunehmen. Dem Antrag wird mehrheitlich mit 10 Ja-Stimmen, 1 Gegenstimme und 0 Enthaltungen zugestimmt.

Daraufhin wird folgender Beschluss gefasst:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung **beschließt einstimmig**, für den in der Anlage dargestellten Bereich den Bebauungsplan Nr. 25 „Verbrauchermarkt Vitus-Platz“, 1. Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB gemäß § 2 Abs. 1 BauGB mit der genannten Änderung aufzustellen, sowie den Abschluss eines entsprechenden städtebaulichen Vertrages mit dem Vorhabenträger.

AfS Stadt Zeven am 12.02.2026 – TOP 10 – Vorlage Nr. Z/480/2021-26 – 4.1, 4.107

11. Fortschreibung Stadtentwicklungskonzept 2040

Herr Burow erläutert die Vorlage zur Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes bis 2040.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung **empfiehlt einstimmig** folgende Beschlussfassung:

Der Rat der Stadt Zeven beschließt die vorliegende Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes mit dem Planungshorizont 2040.

AfS Stadt Zeven am 12.02.2026 – TOP 11 – Vorlage Nr. Z/444/2021-26 – 4.107

12. Grundsatzbeschluss zur Anwendung der Leitlinie zum „Baturbo“

Herr Burow stellt die Vorlage Grundsatzbeschluss zur Anwendung der Leitlinie zum „Baturbo“ vor. Herr Schiemann präsentiert die Leitlinie. Herr Burow ergänzt, dass diese Leitlinie auch dafür gedacht ist, den Antragstellern zu helfen, welche Bauvorhaben eine Aussicht auf Genehmigung haben.

Ratsherr Meyer erkundigt sich, ob der Stadtentwicklungsausschuss für die Baturbo-Fälle auch Verwaltungsausschusskompetenzen hat.

Herr Burow antwortet, dass der Stadtentwicklungsausschuss keine Entscheidungskompetenzen dafür besitzt. Dafür wird ihm regelmäßig Bericht über alle aktuellen Baturbo-Fälle erstattet.

Ratsherr Klie sieht darin einen Mehraufwand für die Verwaltung und fragt, ob diese nicht eher entlastet werden sollte.

Herr Burow gibt an, dass durch diese Leitlinie eine Verlässlichkeit für den Bürger geschaffen werden soll.

Ratsherr Klie fragt, warum man sich beim Bau in 2. Reihe für 20m entschieden hat.

Herr Schiemann antwortet, dass dies für Wohnbebauung ausreichend ist.

Herr Schiemann ergänzt, dass bestehendes Baurecht nicht durch den Baturbo ausgehebelt wird.

Ratsherr Klie fragt, ob die Stadt Zeven einen Baturbo-Antrag vor Fiktionseintritt immer ablehnen könne.

Herr Burow bejaht dies, sofern die Leitlinie beschlossen werden sollte. Damit soll verhindert werden, dass kompliziertere Fälle, die mit dem Antragsteller nochmal besprochen und möglicherweise angepasst werden müssen, nicht automatisch durch den Fiktionseintritt genehmigt werden.

Ratsherr Nieswandt fragt, wer die Umsetzung der Bauvorhaben kontrolliert.

Herr Schiemann antwortet, dass dafür der Landkreis Rotenburg (Wümme) zuständig ist.

Daraufhin **empfiehlt** der Ausschuss für Stadtentwicklung **einstimmig** folgenden Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt, die beigefügte Leitlinie zur Anwendung des Baturbos mit

- a) den genannten Kriterien für die Fälle, in denen die Zustimmung kategorisch versagt wird,
- b) dem Katalog mit den städtebaulichen Anforderungen, zu denen sich Vorhabenträger im Zustimmungsfall regelmäßig verpflichten müssen,
- c) den Regelungen zur Öffentlichkeitsbeteiligung,
- d) der Delegation der Zustimmung in den genannten Fällen und
- e) der Beauftragung der Verwaltung mit der Berichtspflicht.

AfS Stadt Zeven am 12.02.2026 – TOP 12 – Vorlage Nr. Z/486/2021-26 – 4.1, 4.101, 4.103, 4.107

13. Anfragen

Es liegen keine Anfragen vor.

Ende der Sitzung: 17:37 Uhr

Detlef Tiedemann
Vorsitzender

Tim Burow
Stadtdirektor i.A.

Louis Brandt
Protokollführer