

Protokoll

über die	Sitzung des Bauausschusses
Sitzungsnummer:	BauA/008/2026
Sitzungstermin:	08.07.2026
Sitzungsbeginn:	18:00 Uhr
Sitzungsende:	19:24 Uhr
Ort, Raum:	Ratssaal der Stadt Obernkirchen, Rathaus, 2. OG, Marktplatz 4, 31683 Obernkirchen

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

TOP	Bezeichnung	Vorlage
1	Eröffnung der Sitzung; Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit; Feststellung der Tagesordnung	
2	Einwohnerfragestunde I	
3	Satzungsbeschluss Bebauungsplan Nr. O 39/2 „Am Ahnser Wege II“	BV/048/2026
4	Einwohnerfragestunde II	

Anwesend

Vorsitzende/r

Pavlista, Jared-Lee

Bürgermeister/-in

Worm-Kressin, Dörte, Bürgermeisterin

Mitglieder

Battaglia, Kirsten

Bruns, Heinz

Mühlke, Manfred

Rodenbeck, Dirk

Watermann, Torsten

Vertretung

Fries, Reinhard, Prof. Dr.

Plagge, Nils

Schaper, Heiko

sachkundige Bürger/-in

Struckmann, Marco

von der Verwaltung

Harre, Olaf

Pohl, Pierre

Schwenker, Jutta

Trdic, Silvia

Gäste

Frau Reinold, Reinold Stadtplanung, Bückeburg

Abwesend

Mitglieder

Anke, Christian

Struckmeier, Heinrich

Stübke, Thomas

sachkundige Bürger/-in

Mevert, Jörg-Wilhelm

Wehmeyer, Volker

Öffentlicher Teil

Beginn der Beratung: Uhr

TOP 1	Eröffnung der Sitzung; Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit; Feststellung der Tagesordnung	
--------------	---	--

Der Bauausschussvorsitzende Jared Lee Pavlista begrüßt die anwesenden Ausschussmitglieder und Bürgerinnen und Bürger.
Er stellt die ordnungsgemäße Ladung und die Beschlussfähigkeit des Bauausschusses fest. Er beantragt, den Tagesordnungspunkt 3 entfallen zu lassen und die Punkte 4 und 5 zu tauschen.
Dem Antrag wird zugestimmt und die Tagesordnung wird einstimmig angenommen.
Der Ratsvorsitzende Herr Mühlke begrüßt ebenfalls die anwesenden Ausschussmitglieder und Bürgerinnen und Bürger.
Er stellt die ordnungsgemäße Ladung und die Beschlussfähigkeit des Bauausschusses fest.
Die Tagesordnung wird einstimmig angenommen.

TOP 2	Einwohnerfragestunde I	
--------------	-------------------------------	--

Es werden keine Fragen gestellt.

TOP 3	Satzungsbeschluss Bebauungsplan Nr. O 39/2 „Am Ahnser Wege II“ Vorlage: BV/048/2026	
--------------	--	--

Frau Reinold vom Stadtplanungsbüro Reinold stellt die städtebauliche Entwicklung, die wesentlichen Inhalte der Satzung und die wesentlichen Ergebnisse der Abwägung aus den Beteiligungsverfahren vor. Im Anschluss können die Ausschussmitglieder Fragen stellen.
Herr Pavlista beantragt, dass Fragen der anwesenden Bürgerinnen und Bürger zugelassen werden. Der Antrag wird bei einer Enthaltung einstimmig angenommen.
Es wird nachgefragt, wie flexibel die Bebauung ausgelegt werden kann – ob es möglich ist, im WA II auch ein Einfamilienhaus errichtet werden kann.
Frau Reinold antwortet, dass hier auch ein Doppelhaus möglich ist, im B-Plan ist die Zahl der Wohneinheiten begrenzt, die zusätzlich auch auf eine Mindestgröße des Grundstücks ab 1.000m² möglich sind. Bis 1.000m² sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
Herr Plagge fragt, ob die Löschwasserversorgung ausreichend ist und ob sie nicht von der Anzahl der Gebäude abhängt.
Herr Pohl antwortet, dass die Löschwassermenge aus der Trinkwasserleitung bei den Stadtwerken nachgefragt wurde. Es stehen hier 24m³/h zur Verfügung. Der Bedarf beträgt 96m³ über zwei Stunden. Somit fehlen 48m³ für zwei Stunden. Diese werden durch den Löschtank am Wendehammer der Nottstraße, der 50m³ Inhalt hat, bereitgestellt.
Der Protokollführer fügt hinzu, dass der Löschwasserbedarf gem. Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVWG) ermittelt wird. Hier werden die Zahl der Vollgeschosse, die Geschossflächenzahl und die überwiegende Bauart (Feuerbeständigkeit) berücksichtigt.
Frau Dr. Steinmann sagt, dass der städtebauliche Entwurf ideal geplant ist und möchte wissen, ob er nicht verbindlich ist.
Frau Reinold erklärt, dass die Gebäude innerhalb der gekennzeichneten Baugrenzen positionierbar sind. Bei dem Entwurf wurde eine Nord-Süd-Ausrichtung zugrunde gelegt, die üblich ist und z.B. auch sinnvoll für die Nutzung von PV-Anlagen ist.
Frau Dr. Steinmann begrüßt die Anbindung an den Poggenort und möchte wissen, ob die Anbindung vor Beginn der Bauarbeiten im Baugebiet erfolgt, was sie für zwingend erforderlich hält und wie hoch der Anteil der Stadt an den Kosten ist und wie die Aufteilung zwischen Stadt und Investor ist.
Herr Pohl erwidert, dass die Stadt etwa 40.000€ investieren wird, die Kostenschätzung aber noch sehr vage ist. Die Erstellung einer Baustraße kann nach der Erteilung der wasserrechtlichen Genehmigung für die Grabenverrohrung beginnen.

Auf Nachfrage ergänzt Herr Pavlista, dass die Stadt die vollen Kosten für den Abschnitt bis zur Grenze des Baugebiets trägt.

Herr Prof. Dr. Fries begrüßt die Errichtung der Mehrfamilienhäuser, ist aber überrascht, dass der Investor auch kleinere Häuser bauen könnte. Er möchte deshalb wissen, ob der Bedarf besteht oder ob der Investor angeben kann, dass kein Bedarf besteht.

Frau Reinold erklärt, dass der Bedarf liegt der Stadt vor und ist Grundlage der Planungen.

Frau Worm-Kressin fügt hinzu, dass es einen klaren Bedarf an kleinen Wohneinheiten gibt.

Herr Pavlista verdeutlicht, dass der Bebauungsplan die Maximalregelung vorgibt.

Eine Einwohnerin fragt, ob zu den 11,50m Gebäudehöhe noch ein Staffelgeschoss gebaut werden kann.

Frau Reinold erklärt, dass ein Staffelgeschoss baurechtlich gesehen kein Vollgeschoss ist. Die 11,50m sind jedoch die maximale Gebäudehöhe einschließlich eines Staffelgeschosses.

Frau Dr. Steinmann fragt, ob der Rat eine Empfehlung geben kann, dass die Sichtachsen festgelegt werden.

Herr Rodenbeck stimmt zu, dass der stadtplanerische Entwurf einvernehmlich erarbeitet wurde und sich jetzt ein unsicheres Gefühl über die Variabilität der Bebaubarkeit einstellt.

Herr Pohl fragt, ob die Möglichkeit besteht, über die Stellungnahme der Stadt die Lage des Gebäudes vorzugeben.

Frau Reinold erklärt, dass es nur möglich ist, wenn man im B-Plan für jedes einzelne Grundstück die Baugrenzen festgelegt werden, zusätzlich könnte man auch die Firstrichtung festlegen, dass würde aber zu einer erheblichen Einschränkung für die Planung führen. Da dies eine erhebliche Änderung der Planung ist, müsste der letzte Verfahrensschritt wiederholt werden. Das bedeutet eine neue Beschlussfassung zur Veröffentlichung und ein Beteiligungsverfahren, dass sehr wahrscheinlich auch vier Wochen dauern würde. Somit könnte die Satzung dann in einem halben Jahr beschlossen werden. Herr Hake verweist darauf, dass über den B-Plan schon sehr lange und ausführlich diskutiert wurde und das damit verdeutlicht wird, warum Bauprojekte so langsam umgesetzt werden können. Er bittet darum, dass in dieser Sitzung über den Beschluss abgestimmt wird.

Auf Wunsch des Rates wird festgehalten, dass die Verwaltung bei Stellungnahmen zu den Bauanträgen auf den städtebaulichen Entwurf als Orientierung für die Lage der Gebäude hinweist.

Eine Einwohnerin fragt nach, ob die Grundstücke letztlich willkürliche bebaut werden können.

Frau Reinold macht nochmals deutlich, dass nur innerhalb der festgelegten Baugrenzen gebaut werden darf. Die beiden Mehrfamilienhäuser können auch nur auf den beiden als WA II festgelegten Baufeldern realisiert werden.

Eine weitere Einwohnerin befürchtet erhebliche Probleme durch die Baufahrzeuge auf der Nottstraße, da sie hier jetzt schon Probleme durch die geparkten Fahrzeuge wahrnimmt.

Frau Worm-Kressin sagt, dass die Belastung der Nottstraße bekannt ist. Es wird versucht, den Verkehr zu lenken. Durch die Breite der Fahrzeuge ist zu erwarten, dass sich ein ringförmiger Verkehrsstrom entwickelt, um Begegnungsverkehr zu vermeiden.

Herr Plagge fragt, ob es möglich ist, die nicht asphaltierten Flächen zu Bewässern, damit die Staubentwicklung durch den Baustellenverkehr vermindert wird.

Herr Pohl sagt, dass es für die Stadt schwierig ist, hier eine Vorgabe zu machen.

Frau Worm-Kressin sagt, dass die Situation beobachtet wird und dann eine Lösung gesucht wird.

Ein Einwohner merkt an, dass die LKW-Fahrer die beste Variante selbst erkennen werden.

Frau Dr. Steinmann fragt, ob die Erschließung am Ende asphaltiert oder geschottert wird.

Herr Pohl antwortet, dass die Straße asphaltiert wird.

Herr Pavlista verliest die Beschlusstexte:

„1. Der Rat der Stadt Obernkirchen nimmt das Ergebnis der Veröffentlichung (gem. § 3 Abs. 2 BauGB) und das Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) zum Bebauungsplan Nr. O 39/2 „Am Ahnser Wege II“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, einschl. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. O 39 „Am Ahnser Wege“ und einschl. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. O 1 „Im Poggenort“, zur Kenntnis.“

Dem Beschluss wird mit 7 Ja-Stimmen einstimmig zugestimmt.

„2. Der Rat der Stadt Obernkirchen beschließt das Ergebnis der Veröffentlichung (gem. § 3 Abs. 2 BauGB) und das Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) zum Bebauungsplan Nr. O 39/2 „Am Ahnser Wege II“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, einschl. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. O 39 „Am Ahnser Wege“ und einschl. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. O 1 „Im Poggenort“, in der dieser Beschlussvorlage als Anlage beigefügten Fassung (Tabelle Abwägungsvorschlag).“

Dem Beschluss wird mit 7 Ja-Stimmen einstimmig zugestimmt.

„3. Der Rat der Stadt Obernkirchen fasst den Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB für den Bebauungsplan Nr. O 39/2 „Am Ahnser Wege II“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, einschl. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. O 39 „Am Ahnser Wege“ und einschl. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. O 1 „Im Poggenort“, und billigt die Begründung mit Umweltbericht.“
Dem Beschluss wird mit 7 Ja-Stimmen einstimmig zugestimmt.

Die Sitzung wird um 19:01 Uhr unterbrochen. Die Mitglieder des Verwaltungsausschusses verlassen zur Abstimmung den Ratssaal. Siehe hierzu das gesonderte Protokoll des VA Nr. 007/2026.

Die Sitzung wird für die Abstimmung des Verwaltungsausschusses unterbrochen. Die Mitglieder des VA verlassen den Ratssaal. Siehe hierzu das gesonderte Protokoll des VA Nr. 007/2026.

Die Sitzung wird um 19:08 Uhr fortgesetzt

Die Mitglieder des VA kehren zurück, der Rat der Stadt Obernkirchen stimmt öffentlich ab. Siehe hierzu das gesonderte Protokoll des Rates Nr. 003/2026.

TOP 4	Einwohnerfragestunde II
--------------	--------------------------------

Es werden keine Fragen gestellt.

Herr Pavlista, Frau Worm-Kressin und Herr Mühlke bedanken sich für den Vortrag von Frau Reinold und für die Teilnahme der Einwohner.

Der öffentliche Teil der gemeinsamen Sitzung wird um 19:10 Uhr geschlossen.

Ende der Beratung: 19:10 Uhr

Dörte Worm-Kressin
Bürgermeisterin

Jared-Lee Pavlista
Vorsitzender

Olaf Harre
Protokollant

Anlage 1: Präsentation Satzungsbeschluss O 39/2