

# Tiny Häuser an der Dammstraße?

Privatinvestoren aus Soltau planen vielfältiges Wohnquartier

**Visselhövede** – Die Stadt Visselhövede hat ein ambitioniertes Wohnbauprojekt auf den Weg gebracht. Der Bauausschuss hat jüngst einstimmig den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst, der auf dem Flurstück an der Celler Straße, Ecke Dammstraße ein neues Wohnbaugelände vorsieht. Das Verfahren wird im sogenannten Parallelverfahren mit der Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt, um eine beschleunigte und effiziente Bearbeitung zu ermöglichen.

## Durchmischtes Konzept

Bürgermeister André Lüdemann hat sich zufrieden über die Entwicklung gezeigt. Die Stadt habe selbst Interesse am Grundstück an der Dammstraße gehabt, um Wohnungsbau zu ermöglichen, nun übernehme die private Hand das Projekt. Ugur und Yusuf Erkus aus Soltau sind hierbei federführend. Die beiden Investoren haben bereits vor einigen Jahren ein Grundstück für das Projekt „Wohnungsbau Winsener Straße“ in Soltau erworben, was ihnen als Referenz dient. Nun haben sie unter der Firmierung „Entwicklungsgesellschaft Celler Straße i. G.“ den Antrag auf Einleitung eines Bauleitverfahrens in Visselhövede gestellt. Ihr Ziel sei es, einen vielfältigen Wohnungsbau zu realisieren, der unter dem Motto „Wohnen für alle – nachhaltig, sozial, gemeinsam“ steht.

Das vom Planungsbüro PGN aus Rotenburg (Wümme) entwickelte Konzept setzt auf verschiedene Wohnformen, um unterschiedliche Zielgruppen anzusprechen. Das Baufeld umfasst insgesamt rund 13500 Quadratmeter. Nach dem Konzeptentwurf sind sechs Mehrfamilienhäuser mit 68 Wohneinheiten vorgesehen, von denen 36 öffentlich gefördert werden sollen. Diese öffentlich geförderten Wohnungen sind als Zwei-Zimmer-Wohnungen mit 42 bis 64 Quadratmetern Wohnfläche geplant. Ein zentraler Bestandteil sind zudem



So stellen sich die Planer von PGN zum Beispiel eines der zwölf Tiny Häuser vor, die bis 80 Quadratmeter groß sein könnten.

PGN

zwölf Reihenhäuser, die laut dem Planer Norbert Behrens eine kostengünstige Alternative zu Mehrfamilienhäusern darstellen sollen.

## Infrastruktur und Lärmschutz

Besonders innovativ ist die geplante Wohnform im hinteren Teil des Gebiets: Zwölf sogenannte Tiny Häuser auf kleinen Grundstücken von etwa 250 Quadratmetern. „Wir stellen uns vor, dass wir kleine Grundstücke haben, also ungefähr 250 Quadratmeter. Bei einer Geschossflächenzahl von 0,4 bekommt eine Wohnfläche von um 80, 90 Quadratmeter hin“, führte der Planer aus. Diese Wohnform richte sich sowohl an ältere Menschen, die sich verkleinern wollen, als auch an junge Leute, die sich den Einstieg ins Eigenheim sonst nicht leisten könnten. Die Tiny Häuser werden in verschiedenen Größen zwischen 38 und 89 Quadratmetern und unterschiedlichen Raumaufteilungen präsentiert.

Die Planung sieht eine durchdachte Anordnung der insgesamt 87 Stellplätze vor. Anders als in früheren Varianten sollen



Die Visualisierung eines Reihenhauses nach dem im Bauausschuss präsentierten Entwurf.

PGN

diese an der Celler Straße platziert werden, während die Gebäude zurückversetzt werden. Dies bietet Lärmschutz für das dahinterliegende Gelände. Insgesamt ist ein Verhältnis von etwa einem Stellplatz pro Wohneinheit vorgesehen, wobei Behrens betonte, dass man keine Autos im Wohnbereich haben wolle.

## Nachhaltigkeit und soziale Integration

Eine besondere Herausforderung stellt der Schallschutz zur Bahntrasse dar. Behrens verwies jedoch auf ähnliche Pro-

jekte und den kürzlich aktivierten „Bauturbo“, der neue Regelungen beim Schallschutz mit sich bringe.

Auch das Thema Regenwasser wurde angesprochen. Da die Kanalisation keine zusätzlichen Wassermengen aufnehmen könne, müsse das anfallende Wasser auf dem Grundstück versickern. Entsprechende Maßnahmen wie Gründächer seien vorgesehen. Zu den Abstimmungspunkten für die Lageplanung gehören neben der Zufahrt und dem Schallschutz auch die Versickerungsfähigkeit sowie die Nähe zu Industrie und Bahntrasse.

Das Baukonzept legt besonderen Wert auf nachhaltige Aspekte. Die Vielfalt im Wohnungsangebot durch die Kombination aus Mehrfamilienhäusern, Reihenhäusern und Tiny Häusern soll eine breite soziale Durchmischung und Flexibilität in der Nutzung erreichen, was einen nachhaltigen sozialen Zusammenhalt fördert. Die Berücksichtigung von Versickerungsfähigkeit und die Planung von Gründächern zeigen die Rücksicht auf Umweltschutz und den Erhalt natürlicher Ressourcen.

Die soziale Integration wird laut Planentwurf durch mehrere Ansätze begünstigt. Ein signifikanter Anteil der Wohnungen ist öffentlich gefördert, was den Zugang zu bezahlbarem Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen ermöglicht. Das Leitthema „Wohnen für alle – nachhaltig, sozial, gemeinsam“ betont die Absicht, sozial integrative Angebote zu schaffen, die gemeinsame Nutzung und Nachbarschaft fördern. Die Bezugnahme auf Beispiele aus Hannover, Hamburg und Bremen bei Mehrfamilienhäusern deutet darauf hin, dass bewährte Konzepte für gemeinschaftliches Wohnen und soziale Durchmischung übernommen werden sollen.

## Zeitplan und nächste Schritte

Bei optimistischem Verlauf könnte bereits Mitte bis Ende 2026 mit den Bauarbeiten begonnen werden. Der Planer hofft, bis Ostern die Baugenehmigung zu erhalten und dann mit der Erschließung zu starten. Die ersten Häuser könnten dann 2027 bezugsfertig sein.

Der Aufstellungsbeschluss wird nun ortsüblich bekannt gemacht. Im weiteren Verfahren folgen die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sowie die Erstellung notwendiger Gutachten. Zu den abzustimmenden Punkten gehören ein Verkehrsgutachten, ein Schallschutzgutachten und ein Bodengutachten. **DANIELA BARTH**