



**STADT VISSELHÖVEDE
DER BÜRGERMEISTER**

Sitzungsvorlage

Lfd. Nr.: **144-2022**

Sachbearbeiter/in:

Gerd Köhnken

Az.: 611-21 kö.

Datum: 26.07.2022

Beratungsfolge Gremium	Beratung / Status	Sitzungsdatum	Beschluss:	Z
Kernortausschuss	öffentlich	09.08.2022	7:0:0	Hg
Bauausschuss	öffentlich	09.08.2022	7:0:0	Hg
Verwaltungsausschuss	nicht öffentlich	11.08.2022	7:0:0	Hg

Tagesordnungspunkt:

**Bebauungsplan Nr. 63 "Sondergebiet Goethestraße-Süd"
- Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes zur
Erweiterung des Verbrauchermarktes
- Aufstellungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

**Für die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 63
„Sondergebiet Goethestraße-Süd“ soll eine Änderung des
Bebauungsplanes vorbereitet werden
(Aufstellungsbeschluss).**

**Dazu soll mit den Antragstellern ein Städtebaulicher
Vertrag nach dem Baugesetzbuch geschlossen werden.**

Sachverhalt:

Vorweg und grundsätzlich wird auf die Sitzungsvorlage 108-2022 „Entwicklung des Einzelhandels im Kernort Visselhövede“ verwiesen, die am 05.07.2022 im „Ausschuss für Finanzen, Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung“ sowie am 12.07.2022 im Verwaltungsausschuss beraten und beschlossen wurde. Die gutachterliche „Analyse zum Umsatzumverteilungseffekt“ liegt bisher noch nicht vor.

Auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 63 „Sondergebiet Goethestraße-Süd“ aus dem Jahr 2004 (als Anlage 1 der SV beigefügt) wurde der Aldi-Markt an der Visselhöveder Süderstraße planungsrechtlich ermöglicht.

Der Investor und Eigentümer des Aldi-Grundstücks teilt mit Schreiben vom 18.07.2022 mit, das Altgebäude modernisieren und vergrößern zu wollen, um den Markt den sich verändernden Kundenwünschen sowie den aktuellen technischen Anforderungen anzupassen. Damit würde dem Aldi-Markt am Standort ermöglicht werden, nachhaltig und wettbewerbsfähig im Zentrum von Visselhövede zu bleiben. Die Verkaufsfläche soll von 894 m² auf 1.072 m² vergrößert werden, ohne dass sich gleichzeitig das Sortiment erweitert. Auf die Anlage 2 wird hinsichtlich weiterer textlicher Erläuterungen sowie Planunterlagen (Lageplan, Ansichten, Grundriss) verwiesen.

Die beschriebene Änderungsabsicht erfordert eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63, d. h. der Planungsraum des bestehenden Bebauungsplanes bleibt in seinen äußeren Abmessungen so bestehen. Die konkreten Änderungen bzw. Neufestsetzungen sind in einem Planentwurf vom Planungsbüro, das vom Antragsteller zu beauftragen und dem von der Stadt zuzustimmen ist, vorzubereiten. Auf dieser Grundlage wird dann im nächsten Beratungsgang über den „Auslegungsbeschluss“, d. h. die „Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, beraten.

Bekanntermaßen beantragen zeitgleich drei weitere Verbrauchermarktbetreiber die Änderung bzw. Neuaufstellung von Bebauungsplänen im „Zentralen Versorgungsbereich“ von Visselhövede, so dass sich damit deutliche Veränderungen im Lebensmittel-Einzelhandel des Kernortes ergeben werden.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass mit einem „Aufstellungsbeschluss“ die Gemeinde ihre Absicht bekundet, für den Planbereich ein Verfahren der Bauleitplanung einzuleiten. Es bleibt aber der Grundsatz, dass auf die Aufstellung von Bauleitplänen im Sinne von § 1 Abs. 3 Satz 2 des Baugesetzbuches kein Anspruch besteht. Dementsprechend handelt es sich um einen ergebnisoffenen Rechtsvorgang, der seine Vollendung in den Beschlüssen des Rates über die geänderte oder neue Bauleitplanung findet. Sollte im Verfahren festgestellt werden, dass eine Fortsetzung des begonnenen Bauleitplanverfahrens nicht möglich oder gewünscht ist, ist dieses durch entsprechende Beschlüsse festzulegen.

Im Städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und den Antragstellern wird eine entsprechende textliche Regelung festgelegt werden.

Im Auftrag

Gerd Köhnken
Bereichsleiter Bauamt

Zur Beratung freigegeben

André Lüdemann
Bürgermeister

- Anlagen
1. Bebauungsplan Nr. 63 „Sondergebiet Goethestraße-Süd“
 2. textliche Erläuterungen und Planunterlagen des Antragstellers