



STADT VISSELHÖVEDE
DER BÜRGERMEISTER

Sitzungsvorlage

Lfd. Nr.: **145-2022**

Sachbearbeiter/in:

Gerd Köhnken

Az.: 611-21 kö.

Datum: 26.07.2022

Beratungsfolge Gremium	Beratung / Status	Sitzungsdatum	Beschluss:	Z
Kernortausschuss	öffentlich	09.08.2022	5:2:0	Hg
Bauausschuss	öffentlich	09.08.2022	6:1:0	Hg
Verwaltungsausschuss	nicht öffentlich	11.08.2022	7:0:0	Hg

Tagesordnungspunkt:

**Antrag auf Aufstellung des neuen Bebauungsplanes Nr. 96
"Süderstraße-Ost" zur Erweiterung des bestehenden
Verbrauchermarktes - Aufstellungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

**Für die in der Anlage 2 dargestellte Fläche des künftigen
Bebauungsplanes Nr. 96 „Süderstraße-Ost“ soll die
Aufstellung eines Bebauungsplanes vorbereitet werden
(Aufstellungsbeschluss).**

**Dazu soll mit dem Antragsteller 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.

In den Jahren 2006/2007 wurde auf dem Grundstück „Süderstraße 21/23“ in Visselhövede ein Netto-Markt mit einer Verkaufsfläche von 781,4 m² genehmigt und errichtet. Die Genehmigung erging auf Grundlage des § 34 Baugesetzbuch (*Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile*), so dass eine planungsrechtliche Absicherung über einen Bebauungsplan der Stadt Visselhövede seinerzeit nicht notwendig war.

Der Investor und Eigentümer des Netto-Grundstücks teilt mit Schreiben vom 18.03.2022 mit, das der Marktbetreiber Netto auf dem Grundstück einen Neubau nach aktuellen energetischen Standards plant. Die Verkaufsfläche im Ladengeschäft soll dabei von 773 m² auf 975 m² vergrößert werden. Dieses Schreiben sowie weitere textliche und bildliche Erläuterungen werden in der Anlage 1 beigelegt.

Die beschriebene Erweiterungs- und Umbauabsicht erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes (hier: Neuaufstellung B-Plan Nr. 96 „Süderstraße-Ost“). Zur Veranschaulichung wird die Anlage 2, die lediglich das Grundstück „Süderstraße 21/23“ als Planungsraum darstellt, beigelegt. Die konkreten Festsetzungen 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 dem Antragsteller wird eine entsprechende textliche Regelung festgelegt werden.

Im Auftrag

Gerd Köhnken
Bereichsleiter Bauamt

☐ Zur Beratung freigegeben

André Lüdemann
Bürgermeister

Anlagen:

1. Erläuterung des Antragstellers zum Bauprojekt
2. Lageplan unter Darstellung des künftigen Plangebietes