



**STADT VISSELHÖVEDE
DER BÜRGERMEISTER**

Sitzungsvorlage

Lfd. Nr.: **082-2023**

Sachbearbeiter/in:

Gerd Köhnken

Az.: 611-21 kö

Datum: 06.04.2023

überarbeitet 19.04.2023 Hg

Beratungsfolge Gremium	Beratung / Status	Sitzungsdatum	Beschluss:	Z
Bauausschuss	öffentlich	23.05.2023	6:1:0	UF
Kernortausschuss	öffentlich	23.05.2023	6:1:0	HW
Verwaltungsausschuss	nicht öffentlich	25.05.2023	5:2:0	HW
Rat	öffentlich	04.07.2023	18:4:1	UF

Tagesordnungspunkt:

Antrag auf Aufstellung des neuen Bebauungsplanes Nr. 97 "Worthstraße-Wiesenstraße" zur Ansiedlung eines neuen Verbrauchermarktes mit zusätzlichen Wohn- und Praxisräumen

Beschlussvorschlag:

Das Aufstellungsverfahren beim Bebauungsplan Nr. 97 „Worthstraße – Wiesenstraße“ soll fortgesetzt und die Ansiedlung eines neuen Vollsortimenters mit zusätzlichen Wohn- und Praxisräumen angestrebt werden.

Sachverhalt:

Unter der Vorlagen-Nr. 147-2022 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Visselhövede im August 2022 beschlossen, dass für die Fläche der Grundstücke Worthstraße 1, Goethestraße 21, 23 und 25 sowie Wiesenstraße 2 zur Ansiedlung eines Vollsortimenters mit Arztpraxen und Wohnraum die Aufstellung des neuen Bebauungsplanes Nr. 97 „Worthstraße-Wiesenstraße“ vorbereitet und ein Städtebaulicher Vertrag geschlossen werden soll.

Am 30. März 2023 hat der Investor mit seinen beauftragten Planern in einer nicht öffentlichen Sitzung dem Stadtrat seine umfassenden Planabsichten in einer Präsentation detailliert vorgestellt und alle dort gestellten Fragen ausreichend beantwortet. In der Frage der verkehrlichen Anbindung des Bauvorhabens an die örtlichen Gegebenheiten muss das begonnene Verkehrsgutachten noch endgültig fertig- und vorgestellt werden. Die gesamte Präsentation vom 30. März 2023 wurde allen Ratsmitgliedern zur Verfügung gestellt; sie liegt der Sitzungsvorlage zur Orientierung erneut bei.

Bisher hat die Stadt noch keinen Städtebaulicher Vertrag mit der Antragstellerin geschlossen. Wie bekannt, arbeitet die Antragstellerin in der gesamten Projektentwicklung und -planung mit einem Planungsbüro aus Rotenburg (W.) zusammen, das auch die stadtplanerischen Arbeiten zur Erstellung des Bebauungsplanes übernehmen wird. Sobald der Entwurf des Städtebaulichen Vertrages fertig gestellt ist und sobald es einen städtebaulichen Entwurf des neuen Bebauungsplanes gibt, werden diese in einer der nächsten Sitzungen des Bauausschusses vorgestellt.

Die beauftragte Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) erklärt in Ihrer „Vorprüfung zur geplanten Erweiterung von Lebensmittelmärkten sowie der Ansiedlung eines Supermarktes in Visselhövede“ vom 09.03.2023 zur Ansiedlung eines zweiten Vollsortimenters, dass die Ansiedlung rd. 15% der Kaufkraft aus Visselhövede abschöpfen würde, da Combi, Lidl, Aldi, Netto, Rossmann, der Hol-Ab-Markt sowie die kleineren Betriebe einen entsprechenden Teil der Kaufkraft binden und insofern die Abschöpfung durch den neuen Supermarkt begrenzen. Die Ansiedlung würde zu Umsatzrückgängen zu Lasten der Bestandsbetriebe im Zentralen Versorgungsbereich von mehr als 10% führen, wovon der Combi-Markt am stärksten betroffen sein dürfte. Da aber alle ansässigen Betriebe seit Jahren am Markt etabliert seien, dürfte eine Betriebsaufgabe daraus nicht zu erwarten sein. Die Gutachterin erklärt weiter, dass Umsatzumverteilungen auch den EDEKA-Markt in Neuenkirchen und weitere Märkte in den benachbarten Mittelzentren betreffen würden. Es sei insgesamt davon auszugehen, dass die Supermarkt-Ansiedlung zu einer Rückführung des derzeitigen Kaufkraftabflusses zurück nach Visselhövede führen würde. Damit könnte die örtliche Kaufkraftbindung von derzeit 62% auf ca.

72% gesteigert werden.

Das Gutachten bestätigt ferner, dass mit der Ansiedlung eines weiteren Vollsortimenters das Kongruenzgebot sowie das Beeinträchtigungsverbot eingehalten werden, so dass die Planung nicht zu raumordnerischen negativen Folgewirkungen innerhalb und außerhalb des Grundzentrums Visselhövede führt.

Auf Wunsch des Stadtrates aus der Sitzung vom 30. März 2023 soll nun politisch entschieden werden, ob das begonnene Bebauungsplanaufstellungsverfahren zur Ansiedlung des Vollsortimenters mit Arztpraxen und Wohnungen weiter betrieben werden soll.

Im Auftrag

Gerd Köhnken
Bereichsleiter Bauamt

Zur Beratung freigegeben

André Lüdemann
Bürgermeister

Anlage: Präsentation vom 30. März 2023