



STADT VISSELHÖVEDE
DER BÜRGERMEISTER

Sitzungsvorlage

Lfd. Nr.: **083-2023**

Sachbearbeiter/in:

Gerd Köhnken

Az.: 611-21 kö.

Datum: 06.04.2023

Beratungsfolge Gremium	Beratung / Status	Sitzungsdatum	Beschluss:	Z
Bauausschuss	öffentlich	23.05.2023	Vertrag in nächsten Fach-A.	UF
Kernortausschuss	öffentlich	23.05.2023	Vertrag in nächsten Fach-A.	HW
Bauausschuss	öffentlich	15.06.2023		
Kernortausschuss	öffentlich	15.06.2023		
Verwaltungsausschuss	nicht öffentlich	29.06.2023		
Rat	öffentlich	04.07.2023		

Tagesordnungspunkt:

**Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60
"Verbrauchermarkt Stadtmitte" zur Erweiterung des
Verbrauchermarktes Combi**

Beschlussvorschlag:

**~~Das Änderungsverfahren beim Bebauungsplan Nr. 60
„Verbrauchermarkt Stadtmitte“ soll nicht fortgesetzt
werden. Siehe Fortschreibung mit neuem positiv
Beschluss~~**

Sachverhalt:

Unter der Vorlagen-Nr. 143-2022 hat der VA im August 2022 über die gemeinsam vom Grundstückseigentümer und vom Betreiber des Combi-Marktes an der Goethestraße beantragte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Verbrauchermarkt Stadtmitte“ in den politischen Gremien beraten und entschieden, dass eine Änderung des Bebauungsplanes vorbereitet und mit den Antragstellern ein Städtebaulicher Vertrag geschlossen werden soll. Auf die Anlagen zur Vorlagen-Nr. 143-2022 wird verwiesen. Der Sitzungsvorlage wird ein aktualisierter Grundriss (Flächenaufteilung) vom 17.01.2023 beigelegt.

Angesichts der umfassenden Erweiterung der Verkaufsfläche (VK) beim Combi von 555 m² auf dann 2.450 m² wurden der Bünting-Gruppe am 31. Januar 2023 vom Bauamt einige Fragen gestellt, die am 22. Februar 2023 wie folgt beantwortet wurden.

Frage 1 Bauamt:

Inwieweit soll vor dem Hintergrund der gesteigerten VK das bestehende Sortiment des örtlichen Combi-Marktes erweitert werden? Welche Sortimentserweiterungen sind dabei angedacht? Allein für eine neuzeitliche Ausrichtung des Marktes mit breiteren Gängen und niedrigeren Regalen ist die Erweiterung viel zu groß bemessen.

Antwort 1 Bünting:

Wir sind aktuell in den Bereichen Käsetheke, Obst+Gemüse und Mehrweg-Getränke deutlich XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX und sehen hier Verbesserungspotenziale. Speziell bedeutet das für den Obst+Gemüsebereich eine Vergrößerung, um mehr regionale Anbieter zu platzieren. Dazu werden neue Lieferanten geprüft, z. B. XXXXX für Kartoffeln und Erdbeeren. Grundsätzlich soll eine ländlichere Gestaltung durch z. B. Dekoelemente im Obst+Gemüsebereich vorgenommen werden, um so den "Marktplatzcharakter" zu schaffen. Im Bereich der Theken benötigen wir die Fläche für eine deutliche Aufwertung des SB-Sortiments. Für die Getränkeabteilung ist eine Vergrößerung im Bereich der Mehrweg-Getränke vorgesehen, um Schnelldreher und Aktionsware entsprechend platzieren zu können.

Ggf. soll eine Sushi-Platzierung (XXXXX) unser Angebot auf der Fläche abrunden. Grundsätzlich können diverse Flächen für mehr Aktionsware genutzt werden - z. B. saisonale Platzierungen inkl. Dekoration.

Gerne möchten wir auch SCO-Kassen (self-checkout) installieren, für einen schnelleren Check-Out. Die SCO-Kassen sollen ein zusätzliches Angebot für die Kunden darstellen. Es ist nicht angedacht, die regulären Kassen hierdurch zu ersetzen oder Personal einzusparen.

Frage 2 Bauamt:

Inwieweit wollen Sie auf dem Bestandsgrundstück der Neff Vermögensverwaltung GbR bei einer gesteigerten Verkaufsfläche die dadurch noch erhöhten Parkplatzanforderungen bedienen, wenn die dafür zur Verfügung stehende Fläche durch den erheblichen Anbau gleichzeitig um min. 550 - 600 m² reduziert wird?

Antwort 2 Bunting:

Wir weisen 119 Stellplätze für die Erweiterung nach. Aus unserer Sicht ist dies für die Maßnahme in der Gesamtbetrachtung ausreichend, da wir uns hier an einem innerörtlichen Standort befinden. Es wird einen erheblichen Anteil an Fahrradfahrer- und Fußgängerkunden geben. Zudem schaffen wir E-Ladestationen.

Ggf. ist eine Ablösung von Stellplätzen notwendig - nach Abstimmung mit Ihnen gibt es derzeit kein vorliegendes Mobilitätskonzept für die Stadt Visselhövede.

Frage 3 Bauamt:

Welche konkrete Zielsetzung wird seitens der Bunting-Gruppe mit der massiven Steigerung der VK angestrebt?

Antwort 3 Bunting:

Diese Frage wurde zu Teilen schon in der Antwort zu Frage 1 beantwortet. Wir möchten die Verkaufsflächensteigerung für eine bessere Platzierung unserer Waren nutzen, z. B. durch mehr Aktionsflächen. Zudem sehen wir, wie vorgenannt, in diversen Lebensmittelsparten erhebliche Optimierungspotenziale, die bei entsprechender Platzierung und Sortimentstiefe für mehr Umsatz sorgen werden, sodass wir uns am Standort Visselhövede nachhaltig und zeitgemäß aufstellen können.

Vorprüfung GMA

Zur fachlichen Beurteilung der Auswirkungen aller Erweiterungsabsichten im Einzelhandel im Zentralen Versorgungsbereich des Kernortes, sowohl im Inneren wie auch in der Außenwirkung zu den benachbarten Gemeinden, hat die Stadt Visselhövede zur Unterstützung für die politische und bauplanungsrechtliche Entscheidungsfindung die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) mit einer gutachterlichen Einschätzung beauftragt. Zwischenzeitlich liegt die „Vorprüfung zur geplanten Erweiterung von Lebensmittelmärkten sowie der Ansiedlung eines Supermarktes in Visselhövede“ der GMA vor.

Bezüglich des Combi-Marktes (Bunting) erklärt die Verfasserin des Gutachtens, dass die angedachte Ansiedlung eines weiteren Vollsortimenters zu Umsatzeinbußen von rd. 10% bei den Bestandsmärkten, insbesondere beim Combi, führen würden. Da der Markt aber seit Jahren in Visselhövede etabliert sei, dürfte eine Schließung nicht anzunehmen sein.

Auf der Seite 5 der „Vorprüfung“ wird ausgeführt, dass die angedachte Erweiterung des Combi um rd. 600 m² mit zusätzlich entstehendem Parkplatzbedarf am jetzigen Standort nicht darstellbar ist und insoweit die Combi-Erweiterung nicht weiter berücksichtigt werden sollte. Im Gutachten wurde daher auf die Combi-Erweiterung kein weiterer Bezug mehr genommen.

Die Gutachterin kommt insgesamt zu dem Ergebnis, dass mit den im Einzelhandel geplanten Entwicklungen (Combi-Erweiterung wurde nicht weiter betrachtet) das Kongruenzgebot sowie das Beeinträchtigungsverbot eingehalten werden, so dass die Planungen nicht zu raumordnerischen negativen Folgewirkungen innerhalb und außerhalb des Grundzentrums Visselhövede führen.

Nachdem das Gutachten vorlag, hat sich das Bauamt am 28. März 2023 erneut mit der Bunting-Gruppe in Verbindung gesetzt und um eine **Stellplatzberechnung**, einen **Stellplatznachweis**

und die **mögliche Anzahl der abzulösenden Stellplätze** gebeten. Das Gutachten (Vorprüfung) liegt der Bün-ting-Gruppe vor. Zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung hat die Bün-ting-Gruppe noch keine diesbezüglichen Fakten geliefert. Wenn möglich, kann in den Sitzungen dazu berichtet werden.

Es ist nun fraglich und sollte politisch bewertet werden, ob vor dem Hintergrund der gutachterlichen Einschätzung und der konkreten Bün-ting-Antworten die Unterstützung zur Erweiterung des Combi-Marktes seitens der Stadt Visselhövede weiter aufrecht erhalten bleiben soll. Eine Neuansiedlung im Bereich der Vollsortimenter von rd. 1.800 m² an der Worthstraße und eine Erweiterung des Combi von 555 m² auf dann 2.450 m² scheint insgesamt zu viel zu sein.

Auf Wunsch des Stadtrates aus der Sitzung vom 30. März 2023 soll nun politisch entschieden werden, ob das begonnene Bebauungsplanänderungsverfahren zur Markterweiterung des Combi-Marktes weiter betrieben werden soll.

Im Auftrag

Gerd Köhnken
Bereichsleiter Bauamt

☐ Zur Beratung freigegeben

André Lüdemann
Bürgermeister

Anlage: Flächenaufteilung / Grundrissdarstellung