



# Stadt Visselhövede

## N i e d e r s c h r i f t

### über die 6. Sitzung des Kernortausschusses

am 23.05.2023 in der Mensa der OBS, Lönnsstraße 13-17

Beginn: 16:30 Uhr  
Ende: 20:15 Uhr

#### TeilnehmerInnen:

##### **Vorsitzender**

Ratsherr Herr Mathias Ullrich

##### **Stv. Vorsitzende**

Ratsfrau Frau Imke Bischof

##### **Mitglieder des Ausschusses**

Ratsherr	Herr Volker Carstens	Entschuldigt
Ratsherr	Herr Henning Cordes	
Ratsherr	Herr Heinz-Hermann Gerken	Vertr.f. Frau Hagmann
Ratsfrau	Frau Monell Hagemann	Entschuldigt
Ratsherr	Herr Jan Husmann	
Ratsherr	Herr Eckhard Langanke	Grundmandat
Ratsherr	Herr Joachim Mahnke	Vertr.f.H. V. Carstens
Ratsherr	Herr Michael Meyer	Vertr.f.H. Mundt
Ratsherr	Herr Tobias Mundt	Entschuldigt

##### **Beratendes Mitglied**

Seniorenbeirat Herr Hermann Bergmann

##### **Verwaltung**

Verw.-Ang.	Frau Brunhilde Arps	
Verw.-Ang.	Herr Daniel Böhmer	
Verw.-Ang.	Herr Gerd Köhnken	
Bürgermeister	Herr André Lüdemann	
Verw.-Ang.	Frau Helga Wickenhöfer	Protokoll

##### **Presse**

Rotenburger Kreiszeitung Herr Jens Wieters

**ZuhörerInnen: 40**

#### Vorl. Nr. TOP Tagesordnung öffentlicher Teil

	1	Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung der anwesenden Ausschussmitglieder und der Beschlussfähigkeit
	2	Feststellung der Tagesordnung
	3	Einwohnerfragestunde max. 15 Min.
	4	Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 09.02.2023
082-2023	5	Antrag auf Aufstellung des neuen Bebauungsplanes Nr. 97 "Worthstraße-Wiesenstraße" zur Ansiedlung eines neuen Verbraucher-

083-2023	6	marktes mit zusätzlichen Wohn- und Praxisräumen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 "Verbrauchermarkt Stadtmitte" zur Erweiterung des Verbrauchermarktes Combi
079-2023	7	Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 "Sondergebiet Goethestraße-Süd" zur Erweiterung des ALDI-Verbrauchermarktes
081-2023	8	Antrag auf Aufstellung des neuen Bebauungsplanes Nr. 96 "Süderstraße-Ost" zur Erweiterung des Netto-Verbrauchermarktes
	9	Anfragen der Ausschussmitglieder, Mitteilungen der Verwaltung (bei Bedarf)
	10	Einwohnerfragestunde max. 15 Min.
	11	Nächste Sitzung geplant: 19.09.2023
	12	Schließung der Sitzung / Beginn des nicht öffentlichen Teils der Sitzung (bei Bedarf)

## Öffentlicher Teil

### 1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung der anwesenden Ausschussmitglieder und der Beschlussfähigkeit

Herr Ullrich eröffnet die Sitzung des Kernortausschusses und stellt die ordnungsgemäße Ladung der anwesenden Ausschussmitglieder und die Beschlussfähigkeit fest.

### 2. Feststellung der Tagesordnung

Zur Tagesordnung liegt ein schriftlicher Änderungsantrag der Partei Bündnis 90/Die Grünen vor, der von Herrn Wallin (Mitglied im Bauausschuss) eingebracht und erläutert wird. Er bittet, die Tagesordnung wie folgt zu ändern: Die Vorlage 082-2023, Aufstellung des neuen Bebauungsplans Nr. 97 Worthstraße-Wiesenstraße, solle erst nach der Debatte über die anderen Markterweiterungen zur Diskussion kommen. Er persönlich könne erst nach Beschluss über die anderen Standorte seinen Entschluss zur Vorlage 082-2023 treffen.

Der Antrag wird mit 1:4:2 Stimmen abgelehnt.

Die vorliegende Tagesordnung wird mit 6:1:0 Stimmen genehmigt.

### 3. Einwohnerfragestunde max. 15 Min.

Es besteht kein Bedarf.

### 4. Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 09.02.2023

Die Niederschrift der Sitzung vom 09.02.2023 wird mit 2 Enthaltungen genehmigt.

082-2023

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

Ab diesem TOP handelt es sich um eine gemeinsame Sitzung des Bau- und des Kernortausschusses, so dass in der anschließenden Debatte die Mitglieder beider Ausschüsse ihre Meinungen zu dem Projekt äußern.

Zunächst erläutert Herr Köhnken ausführlich den Sachverhalt gemäß der Sitzungsvorlage 082-2023. Er erklärt, dass das Projekt sich in der ersten Entwicklungsphase befindet und dass das Bauleitplanverfahren noch entwickelt werden muss, bei dem jederzeit Änderungen

möglich sind. Weiter betont er, dass sich die Bürgerinnen und Bürger jederzeit am Prozess beteiligen und die Informationen sowohl über die Website der Stadt sowie über die Presse abrufen können. Er nimmt auch Bezug auf das Einzelhandelsgutachten der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA), das Visselhövede mit einem zweiten Vollsortimenter den Rückfluss von Kaufkraft prognostiziert.

Teile dieses Gutachtens und auch des Verkehrsgutachtens werden sowohl von Herr Wallin als auch von Herr Langanke angezweifelt. Beide sprechen sich gegen die Ansiedlung eines weiteren Vollsortimenters aus. Herr Wallin und auch Herr Gerken sehen einen ihrer Meinung nach von der Verwaltung beeinflussten Verdrängungswettbewerb in der Innenstadt und halten die aktuellen Verkaufsflächen und die Kaufkraft für ausreichend.

Die restlichen Mitglieder beider Ausschüsse befürworten in ihren Statements mit unterschiedlichen Betonungen die Ansiedlung des neuen Vollsortimenters in Verbindung mit Arztpraxen und Wohnungen als Gesamtkonzept. Sie betonen

- die Wichtigkeit der Weiterentwicklung der Stadt, auch um die Einwohnerzahl konstant über die 10.000-er Marke zu bringen und so mehr Fördermöglichkeiten zu erhalten
- das attraktive Gesamtkonstrukt mit bezahlbarem Wohnraum und Arztpraxen
- dass die Erschließung neuer Baulandgebiete eine gute Chance für Visselhövede sind, um einen weiteren Vollsortimenter anzusiedeln und Kaufkraft zurückfließen zu lassen
- die Wichtigkeit von Gutachten, um sachgemäße Entscheidungen treffen zu können
- dass Visselhövede Wachstum braucht und das Stadtbild sich nicht negativ verändern wird
- dass das Verkehrskonzept zu gegebener Zeit entwickelt werden muss – Herr Köhnken informiert, dass Herr Zacharias erste Verkehrsführungsplanungen bereits erarbeitet habe und diese in einer der nächsten öffentlichen Bauausschusssitzungen ggf. präsentieren werde
- die positive Zeichensetzung für den Investor.

Im Anschluss an die Debatte beschließt der Ausschuss:

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

Ja 6 Nein 1 Enthaltung 0

083-2023

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

Herr Köhnken begrüßt Herrn Lind von der Bunting Gruppe, der die bereits in der Beschlussvorlage aufgeführten konzeptionellen Änderungen des COMBI-Erweiterungsbaus noch einmal erläutert und begründet.

In der anschließenden teilweise sehr emotionalen Debatte, die auch durch den Artikel der Bunting Gruppe in der heutigen Tageszeitung beeinflusst ist, werden folgende Themen angesprochen:

- der Wegfall von Parkplätzen durch den Erweiterungsbau – hier gibt es Unklarheiten in der Berechnung

- die Frage, ob der Eigentümer des Marktes hinter dem geplanten Erweiterungsbau des Mieters Bünting steht
- fehlende konkrete Pläne für die Markterweiterung, wie sie von ALDI und NETTO vorliegen sowie ein nicht vorliegendes detailliertes Energie- und Parkplatzkonzept
- vorgesehene Maßnahmen wie Verbreitung der Gänge und Erweiterung des Sortimentes in Breite und Tiefe
- die von Bünting ins Gespräch gebrachten Angebote von Carsharing und Bürgerbus-haltestelle, die bereits in der Innenstadt existieren.

Herr Köhnken erklärt, wie wichtig das Gutachten ist als Entscheidungsgrundlage, wenn 4 Märkte gleichzeitig mit Erweiterungsplänen an die Stadt herantreten. In der Parkplatzfrage sieht er eine zentrale Frage, die mit allen Antragstellern und den Bauleitplanern gemeinsam gelöst werden muss anhand von detaillierten und nummerierten Parkplatzplänen. Herr Köhnken weist darauf hin, dass der Eigentümer und der Combi – als Mieter – gemeinsam die Änderung des Bebauungsplanes mit der Gebäudeerweiterung beantragt haben.

Neben mehr Sachlichkeit in der Debatte empfiehlt Herr Gerken, alle Märkte gleich zu behandeln und wünscht eine Vertagung. Dem schließen sich sowohl Herr Wallin als auch Herr Cordes an mit der Bitte, von COMBI genaue Berechnungen, Zeichnungen, Pläne sowie ein Energie- und Parkplatzkonzept zu erbitten, während Herr Husmann dafür plädiert, den Beschluss so zu belassen.

Am Ende der Debatte stellt Herr Ullrich den Antrag, die Beschlussvorlage in die nächste gemeinsame Sitzung des Bau- und Kernortausschusses am 15.06. zu vertagen und COMBI bis dahin um die entsprechenden Unterlagen zu ersuchen. Der Antrag wird mit 5 JA und 2 NEIN Stimmen angenommen.

079-2023

### **7. Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 "Sondergebiet Goethestraße-Süd" zur Erweiterung des ALDI-Verbrauchermarktes**

Herr Köhnken erläutert, dass es im Unterschied zum Antrag von NETTO im Antrag von ALDI um die Modernisierung und Vergrößerung des Bestandsgebäudes geht, auch wenn nicht viel vom alten Gebäude stehen bliebe. Allerdings sei man im Verfahren schon einen Schritt weiter. Er weist auch auf Änderungsmöglichkeiten des städtebaulichen Vertrages hin.

Am Ende der Debatte um die Parkplatzzahlen wird die Verwaltung gebeten, bis zur nächsten Sitzung eine Auflistung mit den durchnummerierten Parkplätzen zu erstellen.

Der Ausschuss beschließt:

**Das Änderungsverfahren beim Bebauungsplan Nr. 63 „Sondergebiet Goethestraße-Süd“ soll fortgesetzt und die Erweiterung des Aldi-Marktes angestrebt werden.**

Ja 6 Nein 0 Enthaltung 1

081-2023

### **8. Antrag auf Aufstellung des neuen Bebauungsplanes Nr. 96 "Süderstraße-Ost" zur Erweiterung des Netto-Verbrauchermarktes**

Herr Köhnken erläutert die Änderung des ersten Aufstellungsbeschlusses durch die Miteinbeziehung des HOLAB-Marktes und dass es bei NETTO nicht zwingend um eine Sortimenterweiterung sondern um eine Anpassung der baulichen Gegebenheiten nach der Corona-Pandemie geht, wie etwa die Verbreiterung der Gänge oder die Höhe der Regale.

In der anschließenden Debatte

- spricht sich Herr Gerken gegen den Neubau von NETTO aus mit Blick auf das Geschäftsgebaren, der nicht Begrünung des Parkplatzes und des Gebäudeabrisses nach weniger als 20 Jahren.
- ist Herr Ullrich der Meinung, dass der NETTO Markt für Menschen mit geringem Einkommen unverzichtbar sei, obwohl NETTO als Teil von EDEKA ein Konkurrent für die Bünning Gruppe sei.
- sehen Herr Husmann, Frau Bischof und Herr Senkbeil eine Chance darin, dass NETTO ein vernünftiges Energiekonzept entwickeln und eine Parkplatzbegrünung vornehmen muss und befürworten, ebenso wie Herr Husmann, dass der Getränkemarkt im Bereich der Innenstadt angesiedelt wird.
- kann die Frage nach der Nutzung des alten Getränkemarkt-Gebäudes nicht geklärt werden, da dazu keine Informationen vorliegen.

Herr Lüdemann teilt zum Schluss der Debatte mit, dass die Verwaltung mit dem Investor im Blick auf energetische Bauweise und Begrünung des Parkplatzes im Gespräch sei und es dazu bereits erste Ideen gäbe.

Im Anschluss beschließt der Ausschuss:

**Das Aufstellungsverfahren beim Bebauungsplan Nr. 96 „Süderstraße-Ost“ soll fortgesetzt und die Erweiterung des Netto-Marktes mit der Neuansiedlung des Getränkemarktes (Verlagerung) angestrebt werden.**

Ja 6 Nein 1 Enthaltung 0

### **9. Anfragen der Ausschusssmitglieder, Mitteilungen der Verwaltung**

Nachdem es keine Anfragen der Ausschusssmitglieder gibt, teilt Herr Köhnken folgendes mit:

- Installation eines Gittermastturms für Breitband von der Firma Telefonica in Hilligensehl und in Riepholm
- Arbeiten Glasfaser Nordwest. Das Gesamtprojekt dauert noch 2 Wochen. Der Bauhof überprüft die Arbeiten gewissenhaft.

### **10. Einwohnerfragestunde max. 15 Min.**

In der Einwohnerfragestunde geht es um folgende Themen:

- Auf die Frage, in wieweit die Erweiterung des COMBI-Marktes den Wochenmarkt betrifft, teilt Herr Lind mit, dass die Bünning-Gruppe großes Interesse am Bestehen des Wochenmarktes habe.
- Der Hinweis, dass der im Einzelhandelsgutachten vorgeschriebene Parameter völlig ignoriert werde, der besagt, dass ein Markt von 3.000 Menschen in 10 Minuten zu Fuß erreichbar sein muss, wird von Herrn Köhnken dahingehend relativiert, dass hier Messlatten angelegt würden, die in ganz Niedersachsen schwer darstellbar seien und dass in Visselhövede kein einziger Markt diese Voraussetzung erfüllt. Den besten Wert hat lt. Gutachten der LIDL Markt, außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches.
- Auf die Frage, wieso das Grundstück nicht für Wohnungen genutzt werde, stellt Herr Lüdemann klar, dass es sich nicht um ein städtisches Grundstück handelt und Herr Köhnken ergänzt, dass die Niedersächsische Landesraumordnung vorschreibt, dass Einzelhandelsbetriebe im zentralen Versorgungsbereich errichtet werden sollen. Hier ist Visselhövede vorbildlich, so die LRO.

- Zweifel an den Zahlen der Gutachten. Es wird darauf hingewiesen, dass das Verkehrsgutachten neu bearbeitet und öffentlich vorgestellt wird und dass die Politik Gutachten braucht, um realistische Entscheidungen zu treffen.
- Auf die Frage, was mit dem KIK Markt und dem dahinter angesiedelten Handwerksbetrieb sowie den vorhandenen Mietern passiere, erklärt Herr Lüdemann, dass der Investor sowohl mit den Mietern als auch mit den Handwerkern im Gespräch sei und die Ärzte von sich aus auf die Verwaltung zugekommen seien.
- Der Politik wird Gutachtenhörigkeit und eine Missachtung des COMBI-Marktes vorgeworfen.

#### **11. Nächste Sitzung geplant: 19.09.2023**

Der Termin wird zur Kenntnis genommen.

#### **12. Schließung der Sitzung / Beginn des nicht öffentlichen Teils der Sitzung (bei Bedarf)**

Herr Ullrich schließt den öffentlichen Teil der Sitzung um 19:15 Uhr und eröffnet den nicht öffentlichen Teil.

Mathias Ullrich  
Vorsitzender

André Lüdemann  
Bürgermeister

Helga Wickenhöfer  
Protokoll