



Stadt Visselhövede

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

über die 14. Sitzung des Bauausschusses

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

Beginn: 16:00 Uhr

Ende: 20:15 Uhr

TeilnehmerInnen:

Vorsitzender

Ratsherr Herr Dominik Oldenburg

Stv. Vorsitzender

Ratsherr Herr Hartmut Wallin

Mitglieder des Ausschusses

Ratsherr Herr Henning Cordes

Ratsherr Herr Jan Husmann

Ratsherr Herr Eckhard Langanke

Ratsherr Herr Michael Meyer

Ratsherr Herr Marc Puschmann

Ratsherr Herr Michael Senkbeil

Beratendes Mitglied

Seniorenbeirat Herr Klaus-Dieter Burmester

Verwaltung

Verw.-Ang. Frau Arps

Verw.-Ang. Frau Ute Flammann Protokollführerin

Verw.-Ang. Herr Gerd Köhnken

Bürgermeister Herr André Lüdemann

Verw.-Ang. Frau Helga Wickenhöfer

Gäste

Herr Heinemann/Herr Heise Zu TOP 5

Fa. Instara Raumplanung Herr Lichtblau, Herr Wessel Zu TOP 5+6

Bünting Gruppe Herr Lind Zu TOP 8

Firma MN Projects Herr Wendelken, Herr Dittre Zu TOP 15

Presse

Rotenburger Kreiszeitung Herr Jens Wieters

Zuhörer ca. 40 Personen

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. (bei Bedarf) |

	4	Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 21.03.2023
090-2023	5	Bebauungsplan Nr. 90 "Gartenstraße - Süd" - Zustimmung und Auslegung
075-2023	6	1. Änderung der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 a "Zollkofferstraße - Ost" - Auslegung
082-2023	7	Antrag auf Aufstellung des neuen Bebauungsplanes Nr. 97 "Worthstraße-Wiesenstraße" zur Ansiedlung eines neuen Verbrauchermarktes mit zusätzlichen Wohn- und Praxisräumen
083-2023	8	Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 "Verbrauchermarkt Stadtmitte" zur Erweiterung des Verbrauchermarktes Combi
079-2023	9	Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 "Sondergebiet Goethestraße-Süd" zur Erweiterung des ALDI-Verbrauchermarktes
081-2023	10	Antrag auf Aufstellung des neuen Bebauungsplanes Nr. 96 "Süderstraße-Ost" zur Erweiterung des Netto-Verbrauchermarktes
	11	Anfragen der Ausschussmitglieder, Mitteilungen der Verwaltung (bei Bedarf)
	12	Einwohnerfragestunde max. 15 Min. (bei Bedarf)
	13	Nächste Sitzung geplant: 15.06.2023
	14	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 Oldenburg eröffnet die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Ladung der anwesenden Ausschussmitglieder und die Beschlussfähigkeit fest.

2. Feststellung der Tagesordnung

Zur Tagesordnung informiert Herr Oldenburg über einen schriftlich vorliegenden Änderungsantrag von Bündnis 90 / Die Grünen. Herr Wallin erläutert seinen Antrag zur Änderung der Reihenfolge der Tagesordnungspunkte. 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 1:6:0 Stimmen abgelehnt.

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

3. Einwohnerfragestunde

-kein Bedarf -

4. Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 21.03.2023

Die Niederschrift wird mit 6:0:1 Stimmen genehmigt.

090-2023

5. Bebauungsplan Nr. 90 "Gartenstraße - Süd" - Zustimmung und Auslegung

Zum Thema sind Investoren und Vertreter vom Instara – Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH zugegen. Frau Arps bittet Herrn Lichtblau die gemeinsam mit dem Bauamt und dem Antragsteller neu entwickelten Varianten des Bebauungs- bzw. Flächennutzungsplans Nr. 90 „Gartenstraße Süd“ besonders ausführlich zu erläutern. Änderungen können natürlich

noch vorgenommen werden, bevor der Bebauungsplan zur Auslegung kommt, so Frau Arps.

Das Grundkonzept ist dasselbe geblieben, so Herr Lichtblau, die Planung wurde in den Grundzügen bereits öffentlich vorgestellt. Wichtig ist als Planungsziel der Erhalt des dort bestehenden günstigen Wohnraumes.

In der fortentwickelten Planung haben sich inzwischen Änderungen bei der Durchgängigkeit des Plangebietes (Fuß- und Radweg), beim Lärmpegelbereichsschutz, Einteilung in 5 WA-Zonen (Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser, höchstzulässige Zahl der Wohnungen), bei den Geschossen (bedingt durch Hanglagen), Schaffung von weiteren Grünanlagen, bei den textlichen (bauordnungsrechtlichen) Festsetzungen und auch bei Vorgaben zur Gestaltung der Dächer und Fassaden ergeben.

Der Ausschuss beschließt:

Dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 90 „Gartenstraße - Süd“ mit Begründung wird zugestimmt. Er soll Grundlage für die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sein.

Ja 7 Nein 0 Enthaltung 0

075-2023

6. 1. Änderung der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 a "Zollikoferstraße - Ost" - Auslegung

Herr Wessel vom Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH erläutert die Änderungen, die nur die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 5a betreffen.

Punkt 5, Größe der Baugrundstücke wird ersatzlos gestrichen.

Punkt 6, höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird ergänzt.

In der örtlichen Bauvorschrift soll es bei Punkt 1, Dachgestaltung, eine Präzision geben.

Mit dem Landkreis wurden diese Änderungen besprochen. Nun sind alle Anträge genehmigungsfähig.

Der Ausschuss beschließt:

Dem im Bauausschuss vorgestellten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 a „Zollikoferstraße - Ost“ wird zugestimmt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB soll parallel durchgeführt werden.

Ja 7 Nein 0 Enthaltung 0

082-2023

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

Herr Köhnken erläutert ausführlich den Sachverhalt und zitiert aus der Sitzungsvorlage 082-2023. Er betont, dass wir uns in der ersten Entwicklungsphase befinden, da das Bauleitplanverfahren noch entwickelt werden muss. Als Basis für alle Projektierungen dient das Einzelhandelsgutachten der GMA, das einen Kaufkraftrückfluss für Visselhövede durch die Ansiedlung eines weiteren Vollsortimenters prognostiziert. Jederzeit könne sich die Öffentlichkeit am Prozess beteiligen und ihre Bedenken äußern.

In der nun folgenden Debatte äußern Mitglieder beider Ausschüsse ihre Meinungen. Herr Gerken betont die Auslastung von Visselhövede mit Supermärkten und die bevorstehende Verdrängung des Combi-Marktes in der Innenstadt.

Herr Langanke und Herr Wallin sprechen sich deutlich gegen die Ansiedlung eines weiteren Marktes aus, auch besonders im Hinblick auf die daraus resultierende verkehrliche Mehrbelastung in der Goethestraße und Wiesenstraße. Im Übrigen bezweifeln sie die Richtigkeit mancher Zahlen aus dem Einzelhandelsgutachten. Herr Wallin wirft der Verwaltung vor, den Verdrängungswettbewerb zu beeinflussen. Herr Wallin befürchtet im Übrigen weitere Leerstände von Einzelhandelsgeschäften.

Herr Ullrich spricht sich deutlich für die Ansiedlung eines fünften Marktes aus. Wichtig wäre die die Einwohnerzahl wieder auf über 10.000 zu bringen, um die Stadt weiterzuentwickeln, mehr Fördermöglichkeiten zu erhalten. Stand heute sieht er keinen Grund dieses Projekt nicht weiterzuentwickeln. Sollten sich im Laufe des Prozesses Probleme, u.a. bzgl. des Verkehrskonzeptes ergeben, könnte man immer noch neu bewerten.

Herr Senkbeil äußert, dass Visselhövede neue Baulandgebiete erschließt und es eine gute Chance für Visselhövede ist, einen weiteren Markt anzusiedeln und Kaufkraft nach Visselhövede zurückzuholen. Er weiß, dass viele Visselhöveder zum Einkaufen in die Vollsortimenter EDEKA und REWE in die umliegenden Gebiete fahren.

Herr Puschmann betont, dass es eben nicht nur um die Ansiedlung eines neuen Marktes geht, sondern auch um die Schaffung eines attraktiven Gesamtkonzeptes mit bezahlbarem Wohnraum und Arztpraxen. Die Inhalte aus dem Gutachten anzuzweifeln, würde er sich nicht anmaßen.

Auch Herr Husmann unterstreicht die Vorteile, die die Ansiedlung mit sich brächte, ebenso Herr Mahnke, der betont, dass Visselhövede Wachstum braucht.

Frau Bischof äußert, dass sie nach anfänglichen Zweifeln doch erfreut darüber sei, dass das Ortsbild sich nicht negativ ändern werde. Das Verkehrskonzept müsse zu gegebener Zeit entwickelt werden. Herr Köhnken äußert hierzu, dass der Verkehrsplaner, Herr Zacharias sich bereits jetzt zur Verfügung gestellt hätte, um erste Verkehrsführungsplanungen vorzustellen.

Der Ausschuss beschließt:

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

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

Herr Lind, Expansionsmanager der Bunting-Gruppe, erläutert das geplante Erweiterungskonzept des Combi-Marktes. Der Markt soll ganzheitlich neugestaltet werden, das Sortiment und Produktangebot insgesamt erweitert und die Gänge vergrößert werden.

Auf Nachfrage von Herrn Oldenburg erklärt er kurz die Parkplatzkonzeption. Keine weiteren Stellplätze müssten durch die Erweiterung geschaffen werden, da es ohnehin zu viele Parkflächen gebe.

Auf Nachfrage von Herrn Lüdemann, ob die Pläne der Bunting-Gruppe aufrechterhalten werden wollen und ob deren Berechnungen zur Stellflächensituation tatsächlich korrekt seien, antwortet Herr Lind, dass unabhängig von der EDEKA-Frage sich die Bunting-Gruppe weiterhin bemühen wird, die geplante Erweiterung zu realisieren.

Herr Ullrich äußert seine Verärgerung darüber, dass sich die Bunting-Gruppe erst jetzt meldet und kein konkretes bzw. nachvollziehbares Konzept, Pläne und Berechnungen vorweist. Herr Wallin beantragt, heute keinen Beschluss zu fassen, um noch genauere Informationen und Konzepte einzuholen. Herr Cordes unterstützt den Antrag, einen heutigen Beschluss zurückzustellen.

Herr Gerken unterstützt die Anträge, einen heutigen Beschluss zu vertagen, um bis zur nächsten Sitzung alle vorhandenen Fragen und offenen Punkte zu klären, auch besonders im Hinblick auf ein Energiekonzept. Jedoch bittet er bei der Debatte um mehr Sachlichkeit, schließlich handele es sich beim Combi-Markt um einen Markt, der schon viele Jahre vor Ort sei, man müsse alle Märkte gleich behandeln.

Herr Lüdemann ermutigt Herrn Lind, die Visselhöveder zu überzeugen und der Verwaltung vernünftige Konzepte und Berechnungen zu übermitteln. Die örtlichen Gegebenheiten sollten zudem bekannt sein, wie z.B. das Carsharing-Angebot oder die Bürgerbushaltestelle.

Herr Meyer hinterfragt den Sinn einer Vertagung, denn die zuvor genannten Punkte müssten ja ohnehin zu gegebener Zeit präsentiert werden. Dem schließt sich Herr Husmann an. Man diskutiere nun schon seit einem Jahr über die Neuansiedlung, über den Beschlussvorschlag könne doch heute abgestimmt werden.

Dem Antrag, den TOP auf die nächste Bauausschusssitzung auf den 15.06.2023 zu verschieben, wird mit 4 Ja und 3 Nein Stimmen zugestimmt.

079-2023

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

Herr Köhnken erläutert den Sachverhalt. Beim Aldi-Markt geht es um eine Vergrößerung und Modernisierung des Bestandsgebäudes. Hier gibt es auch bereits den Entwurf eines städtebaulichen Vertrages.

Die Parkplatzsituation ist noch nicht vollständig geklärt, so Herr Köhnken, und man hat um eine klare Auflistung und Durchnummerierung der Parkplätze gebeten. Bis zur nächsten Bauausschusssitzung sollten die Zahlen vorliegen.

Herr Langanke äußert sein Unverständnis darüber, dass die auch hier nicht geklärte Parkplatzfrage offenbar kein Problem sei, im Vergleich zur Combi-Situation. Herr Cordes stellt zunächst den Antrag, den Beschluss bis zur nächsten Bauausschusssitzung am 15.06.23. zu vertagen, um u.a. die Parkplatzsituation zu klären, zieht ihn jedoch nach kurzer Beratung wieder zurück. Herr Wallin merkt hierzu an, dass man in diesem Verfahren doch schon viel weiter sei als beim Combi. Er könne durchaus dem Beschlussvorschlag zustimmen, auch um das Verfahren nicht noch weiter aufzuhalten.

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

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

Herr Köhnken erläutert den Sachverhalt und die Änderung des 1. Aufstellungsbeschlusses im Hinblick auf die Neuansiedlung des Getränkemarktes HOL AB neben den Netto -Markt in die Süderstraße, also auch in den zentralen Versorgungsbereich.

Im Unterschied zu den drei anderen Projekten verhält es sich beim Netto so, dass dieser mit einer Verkaufsfläche von unter 800 qm seinerzeit eine Baugenehmigung erhalten habe, ohne dass die Stadt dies planungsrechtlich begleitet habe.

Der Netto will sich um 200 qm erweitern, Gänge sollen verbreitert werden. Im Unterschied zum Aldi soll die Bestandsimmobilie abgebrochen und ein neues Gebäude in ähnlicher Optik gebaut werden.

Herr Gerken äußert sich sehr kritisch zur Vorplanung, zur Optik des Netto-Gebäudes und des Außengeländes, das einer Wüste gleicht. Ein Gebäude nach 20 Jahren einfach abzureißen, kann er nicht akzeptieren. Lieber hätte er dort überhaupt keinen Netto-Markt.

Herr Husmann spricht sich für das Projekt aus. Einen Leerstand dort fände er fatal.

Frau Bischof hält auf der Parkfläche Grünanlagen für unabdingbar.

Herr Senkbeil findet es auch bedenklich, ein Gebäude von knapp 20 Jahren abzureißen und neu aufzubauen, aber wenn dies so geschehen sollte, dann müsse man gewisse Auflagen machen, zum Beispiel ein vernünftiges Energiekonzept und eine attraktive Begrünung.

Herr Ullrich hält den Netto-Markt für wichtig und notwendig im Kernort, gerade für viele Verbraucher mit geringerem Einkommen.

Der Hauptgrund für den geplanten Neubau liegt genau darin begründet, dass der Markt vom Betreiber energetisch auf den neuesten Stand gebracht werden soll, so Herr Lüdemann. Dies bezweifelt Herr Gerken. Eine energetische Sanierung sei ebenso möglich.

Der Ausschuss beschließt:

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

11. Anfragen der Ausschussmitglieder, Mitteilungen der Verwaltung

Anfragen und Mitteilungen gibt es u.a. zu folgenden Themen:

- Herr Oldenburg erkundigt sich nach dem Stand der „Grauen Flecken“ (EWE). Weder Herr Köhnken noch Herr Lüdemann können hier konkrete Antworten geben.
- Herr Köhnken teilt mit, dass die Fa. Telefonica in Hilligensehl eine Sende- und Empfangsanlage installieren wird. Dieser Mast wird ca. 40m hoch sein.
- Herr Köhnken informiert darüber, dass die für die Verlegung der Glasfaserleitungen zuständigen Subunternehmer ihre Arbeiten im Kernort in den nächsten 2 Wochen vorwiegend abgeschlossen hätten. Verwaltungsseitig sei man zufrieden. Nachbesserungsarbeiten, z.B. nachträglich Sand in die Fugen zu bringen, würden überall vorgenommen werden.

12. Einwohnerfragestunde

In der Einwohnerfragestunde werden u.a. folgende Punkte angefragt / angesprochen:

- Wird die geplante Erweiterung des Combi-Marktes einen Einfluss auf den Wochen-

markt haben, der jeden Mittwoch auf dem Parkplatz stattfindet? Herr Köhnken äußert, dass der Combi großes Interesse am Weiterbestehen des Marktes hätte und dieser daher wohl nicht betroffen sei. Herr Lind von der Bunting-Gruppe wird eine konkrete Information hierzu nachreichen,

- Wird der sich in Planung befindliche Vollsortimenter für 3000 Menschen in 10 Minuten fußläufig erreichbar sein kann, so wie es das Einzelhandelskonzept vorsieht? Herr Köhnken erwidert, dass dieser Parameter tatsächlich schwer darstellbar sei; dies gelte für ganz Niedersachsen. Konkret trifft dieses Kriterium wohl nur auf den LIDL-Markt zu. Herr Ullrich ergänzt, dass das Gutachten statistische Werte enthält, die er persönlich nicht nachprüfen könne, daher kann er es als Hobby-Politiker annehmen wie es ist,
- Warum kann das Gelände, welches laut einer Bürgerin einen schönen Standort darstellt, auf dem der EDEKA-Markt geplant ist, nicht für Wohnungsbau genutzt werden, oder könnte der Investor eventuell eine Mischwohnbebauung herstellen? Herr Lüdemann antwortet, dass es sich hier nicht um ein städtisches Grundstück handelt. Herr Köhnken ergänzt, dass Visselhövede als Grundzentrum sich an die niedersächsische Landesraumordnung zu halten und Einzelhandelsbetriebe im zentralen Versorgungsbereich zu errichten habe,
- Wurden die durch den Neubau eines EDEKA-Marktes betroffenen Mieter und Dienstleister mit einbezogen? Herr Lüdemann erklärt, dass der Investor mit allen Betroffenen im Gespräch sei und es für alle eine Lösung gebe. Die Ärzte beispielsweise seien von sich aus auf die Verwaltung zugekommen.

Herr Oldenburg äußert abschließend, dass die Einwohner gerne ihre Bedenken und Ängste schriftlich bei der Stadtverwaltung einreichen können.

13. Nächste Sitzung geplant: 15.06.2023

- Zur Kenntnis genommen -

14. Schließung der Sitzung / Beginn des nicht öffentlichen Teils der Sitzung

Der nicht öffentliche Teil der Sitzung beginnt gegen 19:20 Uhr.

Dominik Oldenburg
Vorsitzender

André Lüdemann
Bürgermeister

Ute Flammann
Protokollführerin