

# Niederschrift

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 22.02.2011, 16:30 Uhr, im Rathaus II (Langendamm), Sitzungssaal.

## Anwesend:

Ausschussvorsitzender:	Jürgen Rathkamp
stellv. Ausschussvorsitzender:	Ingo Langer
Ausschussmitglieder:	Rudolf Böcker Iko Chmielewski (zeitweise anwesend) Jens-Olaf Fianke (zeitweise anwesend) Christoph Hinz Hans-Hermann Niebuhr (zeitweise anwesend) Hannelore Schneider
stellv. Ausschussmitglieder:	Jörn Kickler Georg Ralle
Ratsmitglieder:	Jürgen Bruns
Bürgermeister:	Gerd-Christian Wagner
von der Verwaltung:	Matthias Blanke Olaf Freitag Dirk Heise (zeitweise anwesend) Jörg Kreikenbohm (zeitweise anwesend)
Gäste:	Dipl.-Ing. Walter Glaum (zu TOP 2.3 ö.T.) Helmut Gramann (Ing.-Büro Boner und Partner) (zu TOP 2.1 ö.T.)

Vor Sitzungsbeginn stimmte der Ausschuss dem Antrag der SPD-Fraktion auf Diskussion des TOP 4.1 im öffentlichen Teil der Sitzung zu. Die Tagesordnung wurde entsprechend geändert.

## Tagesordnung:

### Öffentlicher Teil

- 1 Einwohnerfragestunde
- 2 Anträge an den Rat der Stadt
- 2.1 Bebauungsplan Nr. 177 - Im Tulpengrund - Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes
- 2.2 Bebauungsplan Nr. 190 - Erweiterung Aeropark - Beitrittsbeschluss zur Veränderung der Kompensationsfläche (Teilbereich)
- 2.3 Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich zwischen Moorhausener Weg und Hafestraße
- 3 Stellungnahmen für den Bürgermeister
- 3.1 Landschaftsschutzgebiet "Marschen am Jadebusen-West" - Stellungnahme der Stadt Varel
- 3.2 Bahnübergang Moorhausener Weg/Mühlengastweg - weiteres Vorgehen

- 3.3 Neugestaltung des Schloßplatzes - weiteres Vorgehen
- 4 Zur Kenntnisnahme
- 4.1 Information zu den Bebauungsmöglichkeiten auf dem ehemaligen Gelände der Landschaftsgärtnerei Dettmers

## **Protokoll:**

### **Öffentlicher Teil**

#### **1 Einwohnerfragestunde**

Die Einwohnerfragestunde wurde durchgeführt.

#### **2 Anträge an den Rat der Stadt**

##### **2.1 Bebauungsplan Nr. 177 - Im Tulpengrund - Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes**

Herr Gramann vom Ingenieurbüro Boner und Partner aus Dangast stellt den Antrag zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 177 Im Tulpengrund vor (siehe Anlage).

Der Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes hat folgende Inhalte:  
Umwandlung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz in Bauflächen eines allgemeinen Wohngebietes,  
Verlegung und flächenmäßige Reduzierung des Spielplatzes an den Nordostrand des Plangebietes,  
Umwandlung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage (Grünzug) in Bauflächen des allgemeinen Wohngebietes,  
Erweiterung der Straßenverkehrsfläche, damit der bislang privat geplante Fußweg in den öffentlichen Straßenraum integriert werden kann,  
Neufassung der Baugrenzen im Bereich der aufgeführten Änderungsbereiche,  
Ausweisung der Grabendämme als öffentliche Verkehrsfläche,  
Änderung der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und  
Änderung der bislang privaten in öffentliche Grünflächen.

Ratsfrau Schneider spricht sich gegen eine Verlegung des Kinderspielplatzes aus. Der vorgestellte Ort für den Kinderspielplatz befindet sich in der nordöstlichen Ecke des Plangebietes, in der Nähe der Bgm.-Osterloh-Straße. Sie hält diesen Ort für ungeeignet für einen Kinderspielplatz, da der Spielplatz von den anliegenden Grundstücken nicht genug einsehbar ist und zudem auf Grund der Nähe zur Bgm.-Osterloh-Straße eine Gefährdung für die Kinder entsteht.

Ratsherr Ralle unterstützt die Ansichten von Ratsfrau Schneider. Er fragt zudem an, ob die Ausweisung der Grabendämme als öffentliche Verkehrsfläche bereits mit der Verwaltung vorbesprochen wurde. Verwaltungsseitig wird hierzu ausgeführt, dass eine derartige Vorabstimmung nicht stattgefunden hat, und insofern dieser Wunsch auch für die Verwaltung neu ist. Ratsherr Ralle spricht sich gegen eine Übernahme der Grabendämme als öffentliche Verkehrsfläche aus, da dies zu späteren Unterhaltungskosten für die Stadt führen würde. Diese Ansicht wird auch von der Verwaltung unterstützt.

Ratsherr Böcker weist darauf hin, dass die Grünflächen und das Regenrückhaltebecken im Bereich des Bebauungsplanes Im Tulpengrund in einem sehr schlechten Zustand sind. Er hält es zudem für sinnvoll, den vorhandenen Graben zu verrohren.

Ratsherr Langer sieht durch die Verlegung des Kinderspielplatzes in die nordöstliche Ecke des Plangebietes keine Gefährdung der spielenden Kinder, wie sie von Ratsfrau Schneider gesehen wird.

Auf Nachfrage von Ratsherrn Ralle wird erklärt, dass der Beschluss lediglich die Entscheidung zur Einleitung des Änderungsverfahrens für den Bebauungsplan umfasst. Die Inhalte werden durch diesen Beschluss noch nicht festgelegt. Ratsherr Rathkamp stellt insofern heraus, dass der Antragsteller hinsichtlich der Lage des Kinderspielplatzes und der Übernahme der Auffahrten seinen Wunsch auf Änderung des Bebauungsplanes noch einmal überdenken sollte.

**Beschluss:**

Gemäß der §§ 2 und 30 wird die Durchführung des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 177 Im Tulpengrund beschlossen. Es handelt sich hierbei um die 1. Änderung des Bebauungsplanes. Die Planungen sind dem Antragsteller durch städtebaulichen Vertrag zu übertragen.

**Einstimmiger Beschluss**

**2.2 Bebauungsplan Nr. 190 - Erweiterung Aeropark - Beitrittsbeschluss zur Veränderung der Kompensationsfläche (Teilbereich)**

Die Begründung des in der Sitzung am 16. Dezember 2010 vom Rat beschlossenen Bebauungsplans Nr. 190 - Erweiterung Aeropark sieht eine Kompensationsmaßnahme in Form einer Aufforstung von Flächen mit einer Größe von insgesamt 6,61 ha vor.

Diese Gesamtfläche wird in zwei Teilflächen aufgeteilt, belegen in der Friesland-Kaserne (etwa 5,9 ha) und im Ortsteil Büppel (etwa 0,71 ha).

Die Kompensationsflächen sind dabei als Teil der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben, sind jedoch nicht Teil der eigentlichen Satzung.

Es war dabei vorgesehen, die Aufforstungsflächen dem Nds. Landesforst, Forstamt Neuenburg, zur Durchführung und späteren Bewirtschaftung zu übereignen.

Im Rahmen der Gespräche mit dem Forstamt Neuenburg wurde es seitens des Forstamtes Neuenburg für sinnvoll erachtet, die kleinere Teilkompensationsfläche von 0,71 ha nicht in Büppel vorzusehen, sondern auf einer Fläche direkt angrenzend an die A 29 (in Höhe der Oldenburger Straße/Umspannwerk) durchzuführen. Die Stadt Varel hat dort dem Forstamt Neuenburg die Möglichkeit eröffnet, entsprechende Flächen von privat zu erwerben. Hier kann die Aufforstung direkt anschließend an vorhandene Waldflächen des Nds. Landesforstes erfolgen.

Es ist deshalb geplant, die Kompensation nun auf der Fläche angrenzend an die A 29 (Flurstücke 66/1 und 67/1 der Flur 34, Gemarkung Varel-Land) durchzuführen.

Der Landkreis Friesland als untere Naturschutzbehörde hat zu diesem Vorgehen bereits seine Zustimmung signalisiert.

Die räumliche Verlegung der Kompensationsfläche führt zu einer Änderung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 190 – Erweiterung Aeropark. Hierfür ist entsprechend ein Beschluss des Rates erforderlich.

**Beschluss:**

Ein Teil der Kompensationsmaßnahme für den Bebauungsplan Nr. 190 - Erweiterung Aeropark wird abweichend von der beschlossenen Begründung nunmehr auf einer Fläche direkt angrenzend an die A 29 (in Höhe der Oldenburger Straße/Umspannwerk, Flurstücke 66/1 und 67/1 der Flur 34, Gemarkung Varel-Land) durchgeführt. Die bisher vorgesehene Fläche in Büppel wird nicht mehr in Anspruch genommen.

**Einstimmiger Beschluss**

**2.3 Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich zwischen Moorhausener Weg und Hafenstraße**

Herr Glaum vom Ingenieurbüro Glaum stellt anhand einer Präsentation den Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich zwischen dem Moorhausener Weg und der Hafenstraße vor (siehe Anlage). Bei der Fläche mit einer Größe von ca. 8,2 ha handelt es sich um einen Bereich, der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Varel als Wohngelände dargestellt ist. Es ist nun geplant, dort ein Wohngebiet mit circa 99 Bauplätzen zu errichten. Die Erschließung soll durch eine durchgängige Haupteerschließung zwischen dem Moorhausener Weg und der Hafenstraße mit Nebenstraßen erfolgen. Die Entwässerung des Gebietes ist über eine Regenrückhaltung außerhalb des Plangebietes nordwestlich des bestehenden Siedlungskörpers angedacht. Hier ist jedoch noch eine Absprache mit dem OOWV erforderlich. Des Weiteren sieht der Planungsentwurf eine Anbindung an die Jürgenstraße und fußläufig auch an den Koppenplatz vor.

Herr Glaum weist darauf hin, dass der vorgestellte Planungsentwurf auch die Grundstücke Hafenstraße 24 und 26, die weit ins Land hineingehen, überplant. Diese Grundstücke stehen nicht im Eigentum des Antragstellers. Es wird jedoch für sinnvoll gehalten, sie im Zuge der Planung einzubeziehen.

Herr Glaum stellt dar, dass aus seiner Sicht die Ausweisung eines Baugebietes an dieser Stelle aufgrund der Bevölkerungsentwicklung in Varel sinnvoll erscheint. Zudem handelt es sich um ein integriertes städtisches Gebiet, das bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist. Inhaltlicher Bestandteil dieses Gebietes soll zudem eine verstärkte Nutzung von Blockheizkraftwerken und Solarenergie sein.

Mit der Erstellung der HAUPTerschließungsstraße innerhalb dieses Baugebietes wird zudem ein vom Bahnübergang Moorhausener Weg unabhängiger neuer Verkehrsweg, der die Verkehrsströme aus den Wohngebieten im sogenannten Ostpreußenviertel in Richtung Hafenstraße ableiten kann, geschaffen.

Ratsherr Kickler fragt an, ob die vorgestellte HAUPTerschließungsachse für eine solche Ableitung des Verkehrs mit einer Breite von 11 Metern ausreichend bemessen ist. Dies wird von Herrn Glaum bestätigt.

Ratsherr Böcker fragt an, ob der Wanderweg im Bereich der Jürgenstraße erhalten bleibt. Herr Glaum zeigt anhand der Präsentation, dass der vorhandene Weg in der der jetzigen Form erhalten bleiben soll, und entsprechend an das Gebiet angebunden wird.

Bürgermeister Wagner weist darauf hin, dass er die von Herrn Glaum prognostizierte Einwohnerentwicklung in der Stadt Varel nicht ganz so positiv erwartet. Zudem ruft er den Ratsherren ins Gedächtnis, dass mit der Entwicklung des Kasernengeländes und der Aufstellung des Bebauungsplanes in Langendamm, weitere Wohnbauflächen in Varel geschaffen werden. Der Rat sollte eine Linie für die Entwicklung von Wohnbauflächen in der Zukunft finden.

In diesem Zusammenhang erinnert Ratsfrau Schneider daran, dass auch der Bebauungsplan Nr. 140 in Obenstrohe noch nicht fertig gestellt worden ist. Das Planverfahren ruht seit mehreren Jahren.

Ratsherr Hinz weist darauf hin, dass er die Lage des Wohngebietes für äußerst positiv hält und sich insofern für die Aufstellung des Bebauungsplanes ausspricht.

Ratsherr Rathkamp zeigt auf, dass der Flächennutzungsplan der Stadt Varel diese Fläche bereits als Wohnbaufläche vorgesehen hat. Insofern sollte man jetzt die Vorgaben des Flächennutzungsplanes auch entsprechend in einen Bebauungsplan umsetzen. Diese Fläche bietet sich zur Wohnbebauung an, da sie von Siedlungskörpern umschlossen ist.

Ratsherr Ralle weist darauf hin, dass sich die vom Bürgermeister genannten Wohnbauflächen in anderen Lagen der Stadt befinden und insofern keine große Konkurrenzsituation auftreten wird.

#### **Beschluss:**

Gemäß der §§ 2 und 30 Baugesetzbuch wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich zwischen den Straßen Moorhausener Weg und Hafenstraße beschlossen. Der Geltungsbereich kann dem anliegenden Lageplan entnommen werden. Der Bebauungsplan erhält die Nr. 201. Die Planungen sind dem Antragsteller durch städtebaulichen Vertrag zu übertragen.

#### **Einstimmiger Beschluss**

### 3 Stellungnahmen für den Bürgermeister

#### 3.1 Landschaftsschutzgebiet "Marschen am Jadebusen-West" - Stellungnahme der Stadt Varel

Das Landschaftsschutzgebiet LSG FRI 126 Marschen Am Jadebusen-West in den Gemeinden Bockhorn, Sande, Zetel und der Stadt Varel soll den im Landkreis Friesland gelegenen Teil des EU-Vogelschutzgebietes Marschen Am Jadebusen (V 64) sowie Teile des FFH-Gebietes Teichfledermaus Habitate im Raum Wilhelmshaven sichern.

Gemäß § 32 Abs. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes sind Vogelschutz- und FFH-Gebiete entsprechend den jeweiligen Erhaltungszielen zu geschützten Teilen von Natur und Landschaft im Sinne des § 20 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz zu erklären. Hierzu gehören auch Landschaftsschutzgebiete. Ein gleichwertiger Schutz kann gemäß § 32 Abs. 4 Bundesnaturschutzgesetz auf andere Art und Weise nicht sichergestellt werden.

Die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet Marschen Am Jadebusen-West regelt u.a. neben Schutzzweck, Schutzgegenständen und den Erhaltungszielen die Verbote, Freistellungen und Befreiungen sowie Ausnahmen und Zustimmungsvorbehalte innerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

Der Landkreis Friesland hat die Stadt Varel nun aufgefordert, bis zum 01. März 2011 zum Entwurf der Verordnung Stellung zu nehmen. Zu dem Entwurf ist anzumerken, dass die zugehörigen Karten, die das Verordnungsgebiet beschreiben, nicht parzellenscharf dargestellt sind, was im Einzelfall zu Vollzugsproblemen führen kann.

Insgesamt ist im Hinblick auf die Verordnung auf folgendes hinzuweisen:

- a) Der Platz für das Freilichttheater des Vereins Gaudium Frisia befindet sich im Gebiet der Landschaftsschutzgebietsverordnung. Der Landkreis sollte darauf hingewiesen werden, dass die Stadt Varel es begrüßen würde, wenn auch in Zukunft entsprechende Theaterstücke an diesem Platz durchgeführt werden können. Insofern sollte eine diesbezügliche Ausnahme in der Verordnung genannt werden.
- b) Im Bereich des Vareler Hafens befindet sich das Sielwärterhaus innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Es handelt sich hierbei vermutlich um eine fehlerhafte Darstellung. Der Landkreis ist darauf entsprechend hinzuweisen und das Gebäude ist – wie auch bei vielen anderen Gebäuden praktiziert - aus dem Landschaftsschutzgebiet herauszunehmen.
- c) Der Flächennutzungsplan der Stadt Varel weist einen Suchraum für einen möglichen Außenring zur Entlastung der B 437 aus. Dieser Suchraum überlagert im Bereich der Kläranlage das geplante Landschaftsschutzgebiet. Um eine verkehrstechnische Entlastung von Varel zukünftig nicht zu verbauen, ist es erforderlich, das Landschaftsschutzgebiet auf den im Flächennutzungsplan dargestellten Suchraum abzustellen.

Im Rahmen eines Gespräches zwischen dem Landkreis und dem Landvolkverband wurde der Entwurf der Landschaftsschutzgebietsverordnung diskutiert. Der Landvolkverband äußert sich nun in einem Schreiben vom 01.02.2011 wie folgt: „... Grundsätzlich bestehen seitens der Landwirtschaft noch immer Bedenken gegen eine Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet, da es sich hier um einen Eingriff in die Verfügbarkeit von Grund und Boden handelt. Unter den gegebenen Umständen wurden unsererseits jedoch die strittigen Punkte weitgehend ausgeräumt. ...“

**Beschluss:**

Die Stadt Varel fordert die Abstimmung des Landschaftsschutzgebietes auf den Flächennutzungsplan der Stadt Varel im Hinblick auf den Suchraum für einen möglichen Außenring zur Entlastung der B 437. Das Landschaftsschutzgebiet wäre entsprechend zurückzunehmen. Des Weiteren weist die Stadt Varel darauf hin, dass auch zukünftig die Freilichttheaterstucke des Vereins Gaudium Frisia am altbekannten Ort stattfinden sollen und insofern eine entsprechende Ausnahme in die Landschaftsschutzgebietsverordnung einbezogen werden sollte. Zudem wird darauf hingewiesen, dass der Gebäudebestand (Sielwartherhaus) auf Karte 8 aus dem Gebiet des Landschaftsschutzgebietes herausgenommen werden sollte.

**Einstimmiger Beschluss**

**3.2 Bahnübergang Moorhausener Weg/Muhलगastweg - weiteres Vorgehen**

Verwaltungsseitig wird darauf hingewiesen, dass am 23. und 24. Februar 2011 die Erorterungstermine hinsichtlich der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zum Ausbau der Bahnstrecke Oldenburg – Wilhelmshaven erörtert werden. Zu diesem Termin ist auch die Stadt Varel eingeladen. Insofern ist damit zu rechnen, dass auch die Frage nach dem Umgang mit dem Bahnübergang Muhलगastweg gestellt werden wird.

Ratsherr Langer spricht sich dafür aus, den Bahnübergang vorläufig noch nicht zu schließen. Es sollte abgewartet werden, wie sich der Bahnverkehr entwickelt und welchen Effekt die Lärmschutzwände bringen.

Ratsherr Ralle fragt an, ob ggf. Zuschüsse verloren gehen, wenn eine Schließung noch nicht umgehend erfolgt. Verwaltungsseitig wird hierzu ausgeführt, dass die Bezuschussung für die Schließung eines Bahnüberganges im Rahmen des Ausbaus der Bahnstrecke bei 75% liegen wird. Bei einer späteren Schließung ist nur noch mit einer Förderung von 60% zu rechnen.

Herr Chmielewski spricht sich dafür aus, den Bahnübergang vorerst so zu belassen wie er ist.

Ratsfrau Schneider fragt an, welche Maßnahmen durchgeführt werden, wenn der Bahnübergang nicht geschlossen wird. Hierzu wird ausgeführt, dass es zu einer Ertüchtigung der Sicherheitstechnik im Bereich des Bahnüberganges kommen wird. Zudem ist eine geringe Aufweitung der Einmündung in die Stettiner Straße am Muhलगastweg erforderlich. Die Stadt Varel wird sich hierbei an die Kosten zu beteiligen haben.

**Beschluss:**

Die Verwaltung wird beauftragt, die vorbereitenden Arbeiten zur Schließung des Bahnüberganges Moorhausener Weg / Mühlengastweg einzuleiten.

**Einstimmiger Beschluss dagegen****3.3 Neugestaltung des Schloßplatzes - weiteres Vorgehen**

Verwaltungsseitig wird dargestellt, dass die Neugestaltung des Schloßplatzes aus Sicht der Verwaltung einen sinnvollen Abschluss der öffentlichen Umgestaltungsmaßnahmen im Rahmen der Innenstadtsanierung darstellt.

Es wird zudem darauf hingewiesen, dass EFRE-Fördermittel lediglich bis 2013 in Anspruch genommen werden können, wobei die Maßnahmen bis Ende 2013 gebaut und abgerechnet sein müssen.

Ratsherr Langer spricht sich dafür aus, dass auch der Schloßplatz neu gestaltet wird. Insofern sollen die Planungen zur Neugestaltung des Schloßplatzes aufgenommen werden.

Ratsherr Chmielewski stellt heraus, dass der Schloßplatz grundsätzlich ein wichtiger Platz für Varel ist. Er hält es jedoch für wichtiger den Marktplatz zu sanieren, da hier der Mehrgewinn seiner Meinung nach größer ist. Insgesamt spricht er sich dafür aus, dass man bei der Einbindung der Bürger sensibler vorgehen sollte.

Ratsherr Böcker spricht sich ebenfalls dafür aus, den Schloßplatz zu sanieren. Er hält eine Sanierung des Marktplatzes nicht für vorrangig.

Ratsherr Hinz stellt heraus, dass für die Vareler Bürger der Schloßplatz eine wichtige Rolle einnimmt. Es sollten Sanierungsplanungen begonnen werden, um eine Verbesserung für den Schloßplatz zu erreichen.

Ratsherr Ralle fragt an, wie hoch der Kostenanteil für die Stadt Varel bei einer Schloßplatzsanierung ausfallen würde. In diesem Zusammenhang stellt Ratsherr Bruns heraus, dass sich die Stadt Varel darüber klar werden muss, was für sie finanzierbar ist. Wünschenswert wäre eine Sanierung des Schloßplatzes inklusive der Randbereiche. Jedoch werden hier die finanziellen Rahmenbedingungen die Möglichkeiten der Stadt begrenzen. Er hält es für notwendig, dass eine Kostenschätzung vorgelegt wird, damit die Fraktionen beraten können, ob eine Sanierung des Schloßplatzes möglich erscheint.

Verwaltungsseitig wird hierzu ausgeführt, dass beim Schloßplatz ähnlich wie die Neugestaltung der Fußgängerzone mit einer 5/6 Förderung gerechnet werden kann. Eine Kostenschätzung könnte Verwaltungsseitig nur aus den Erfahrungswerten der Vergangenheit erstellt werden, die zwangsläufig mit Ungenauigkeiten behaftet sein wird. Es wird darauf hingewiesen, dass auf Grund der auslaufenden Stadtsanierung und des EFRE- Programms kurzfristig mit Planungen hinsichtlich des Schloßplatzes begonnen werden müsste.



Bürgermeister Wagner weist darauf hin, dass eine verwaltungsseitige Kostenschätzung lediglich ein sehr ungenauer Anhaltspunkt für die wirklich entstehenden Kosten sein kann. Je nach Inhalt der Planung sind die Kosten für eine Neugestaltung des Schloßplatzes sehr variabel. Er weist ausdrücklich daraufhin, dass eine verwaltungsseitige Kostenschätzung nicht Grundlage für spätere Planungen sein kann.

Ratsfrau Schneider fragt an, inwieweit die Planungen zur Erstellung eines Rad- und Fußweges an der Mühlenstraße, die durch den Landkreis erfolgen sollte, gediehen ist. Verwaltungsseitig wird darauf hingewiesen, dass die Planungen mangels finanzieller Mittel zurückgestellt wurden, es jedoch in letzter Zeit Anzeichen gibt, dass diese Planungen wieder konkreter werden.

**Beschluss:**

Die Verwaltung wird beauftragt, die Planungen zur Neugestaltung des Schloßplatzes aufzunehmen.

**Einstimmiger Beschluss**

**4 Zur Kenntnisnahme**

**4.1 Information zu den Bebauungsmöglichkeiten auf dem ehemaligen Gelände der Landschaftsgärtnerei Dettmers**

Verwaltungsseitig wird vorgestellt, dass seitens der Raiffeisen Warengenossenschaft eine Bauvoranfrage auf Errichtung eines Raiffeisen Warenmarktes auf dem Gelände der ehemaligen Landschaftsgärtnerei Dettmers gestellt wurde.

Das Gelände wird im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan 16.2 legt für einen Teil des Geländes ein allgemeines Wohngebiet fest; für den größeren Teil enthält er die Festsetzung Landschaftsgärtnerei.

Entsprechend war die Bauvoranfrage der Raiffeisen Warengenossenschaft auf Errichtung eines Raiffeisen Warenmarktes abzulehnen. Dies wurde dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz bereits am 9. November 2010 entsprechend mitgeteilt.

Auch der zwischenzeitlich eingegangene Widerspruch wurde bereits dementsprechend beschieden.

Es wurden sowohl mit der Raiffeisen Warengenossenschaft, als auch mit dem Eigentümer des Grundstückes verschiedene Gespräche geführt, um die Nutzungsmöglichkeiten für das Grundstück aufzuzeigen. Dabei wurde unter anderem auch darauf hingewiesen, dass eine Bebauungsplanänderung ein möglicher Weg wäre. Derzeit liegt der Verwaltung allerdings kein Antrag auf Änderung des Bebauungsplans vor.

Bürgermeister Wagner weist darauf hin, dass das Einzelhandelsentwicklungskonzept bereits Aussagen zu dieser Fläche trifft. Es wird dabei nicht empfohlen, hier Einzelhandel anzusiedeln. Entsprechend wurde dies auch der Raiffeisen Warengenossenschaft und dem Eigentümer mitgeteilt. Grundsätzlich spricht sich Bürgermeister Wagner für die Ansiedlung eines Raiffeisen Warenmarktes in Varel

aus. Die Fläche der ehemaligen Landschaftsgärtnerei Dettmers hält er hierzu jedoch nicht für geeignet. In verschiedenen Gesprächen mit Herrn Mammen von der Raiffeisen Warengenossenschaft wurde bereits nach anderweitigen Lösungsmöglichkeiten gesucht.

Herr Mammen von der Raiffeisen Warengenossenschaft bekräftigt, dass diese einen Markt in Varel errichtet möchte. Da aufgrund des Einzelhandelsentwicklungskonzepts eine solche Errichtung auf der Fläche der Landschaftsgärtnerei Dettmers nicht möglich erscheint, wird in Zusammenarbeit mit der Verwaltung ein Weg zur Errichtung eines Marktes an anderer Stelle gesucht.

Ratsherr Bruns erklärt, dass die SPD-Fraktion einen Antrag auf öffentliche Information gestellt hat, da bei den Vareler Bürgern ein Eindruck entstanden ist, der dem vorgestellten Sachverhalt nicht entspricht. Er wurde von verschiedenen Bürgern auf dieses Thema, das zwischenzeitlich auch in der Presse diskutiert wurde, angesprochen, und hält es deshalb für notwendig, zur Ausräumung von falschen Eindrücken dieses Thema öffentlich zu besprechen.

Ratsherr Ralle spricht sich dafür aus, dass im Einzelhandelsentwicklungskonzept auch im Hinblick auf die Fläche der Landschaftsgärtnerei Dettmers deutlichere Worte gefunden werden.

Ratsherr Chmielewski hält die Berichterstattung über das Thema für unglücklich. Er weist daraufhin, dass es einen Bebauungsplan gibt und auch das Einzelhandelsentwicklungskonzept die Ansiedlung eines Raiffeisen Warenmarktes an dieser Stelle nicht zulässt. Insgesamt spricht er sich für den Beschluss des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes aus.

Ratsherr Böcker weist daraufhin, dass seiner Meinung nach die Information, die am 09. November 2010 im Ausschuss erfolgt ist, nicht umfassend genug war. Er spricht sich grundsätzlich dafür aus, dass ein Raiffeisen Warenmarkt in Varel angesiedelt wird und dass dieses Thema öffentlich diskutiert wird.

Bürgermeister Wagner weist noch einmal darauf hin, dass eine ausreichende Information der politischen Gremien über die Bauvoranfrage erfolgt ist. Er stellt noch einmal heraus, dass für die zukünftige Entwicklung und Sicherung der Innenstadt der Beschluss des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes unbedingt erforderlich ist.

Ratsfrau Schneider fragt an, welche Entwicklungsmöglichkeiten es für die Fläche der ehemaligen Landschaftsgärtnerei Dettmers geben könnte. Verwaltungsseitig wird hierzu ausgeführt, dass zum Beispiel eine Entwicklung im Bereich Gewerbe oder Wohnen möglich erscheint. Dies wäre jedoch im Rahmen einer genaueren Betrachtung zu prüfen.

Zur Beglaubigung:

gez. Jürgen Rathkamp  
(Vorsitzende/r)

gez. Matthias Blanke  
(Protokollführer/in)