

Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 27.09.2011, 16:30 Uhr, im Rathaus I, großer Sitzungssaal.

Anwesend:

Ausschussvorsitzender:	Jürgen Rathkamp
stellv. Ausschussvorsitzender:	Ingo Langer
Ausschussmitglieder:	Rudolf Böcker Ludwig Bunjes Iko Chmielewski Erich Hillebrand Christoph Hinz Hannelore Schneider
stellv. Ausschussmitglieder:	Walter Langer Georg Ralle Claudia Rohlf
Ratsmitglieder:	Hergen Eilers zeitweise anwesend Bernd Köhler Christine Lampe Peter Nieraad zeitweise anwesend Raimund Recksiedler Elke Vollmer
Bürgermeister: von der Verwaltung:	Gerd-Christian Wagner Matthias Blanke Olaf Freitag Dirk Heise Meike Knop
Gäste:	Susanne Spille

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1 Einwohnerfragestunde
- 2 Anträge an den Rat der Stadt
- 2.1 Antrag der MMW Fraktion auf Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 202 sowie die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes durch den neuen Rat der Stadt Varel
- 2.2 Bebauungsplan Nr. 202 - Schützenwiese sowie 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel - Abwägung
- 2.3 Bebauungsplan Nr. 202 - Schützenwiese - Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 1(4)/Abwägung
- 2.4 Bebauungsplan Nr. 202 - Schützenwiese sowie 16. Änderung des Flächennutzungs-

- planes der Stadt Varel - Satzungs- und Feststellungsbeschluss
- 3 Stellungnahmen für den Bürgermeister
- 4 Zur Kenntnisnahme

Protokoll:

Öffentlicher Teil

1 Einwohnerfragestunde

Von einem Bürger wird angefragt, ob eine Berechnung durchgeführt wurde, welche Steuereinnahmen durch die Erweiterung des Familia-Marktes zu erwarten sind und welche Steuerverluste aufgrund von Umsatzrückgängen in der Innenstadt auftreten werden. Bürgermeister Wagner führt hierzu aus, dass eine solche Berechnung nicht möglich ist, da man sich auf Spekulationen zu Umsätzen und Umsatzrückgängen hätte stützen müssen. Der Bürger fragt weiterhin an, ob Verkehrsberechnungen durchgeführt worden sind, die die Erweiterung des Familia-Marktes berücksichtigen. Bürgermeister Wagner führt hierzu aus, dass solche Verkehrsberechnungen durchgeführt wurden und auf dieser Grundlage die weiteren Planungen für die Anbindung an die Schützenwiese sowie die Rechtsabbiegespur auf der B 437 in der Windallee erfolgt sind.

Seitens eines Bürgers wird angefragt, ob nach dem Rückkauf eines Teilbereiches der Schützenwiese (Festwiese) noch genug Gewinn erzielt wird, um die entstehenden Kosten zu decken. Er stellt hierzu eine fiktive Berechnung auf. Bürgermeister Wagner erläutert, dass der Bürger bei seiner Berechnung von falschen Zahlen ausgeht. Er weist daraufhin, dass er diesem Bürger im Anschluss an eine vergangene Sitzung bereits eingeladen hatte, die finanziellen Überlegungen der Stadt Varel darzulegen. Dieser Einladung wurde jedoch nicht gefolgt.

2 Anträge an den Rat der Stadt

2.1 Antrag der MMW Fraktion auf Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 202 sowie die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes durch den neuen Rat der Stadt Varel

Ratsherr Chmielewski von der MMW Fraktion erläutert den Antrag vom 12.09.2011 auf Zurückstellung der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 202 Schützenwiese, sowie die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel (siehe Anlage).

Ratsherr Chmielewski erläutert, dass er aufgrund des Umfangs der eingegangenen Stellungnahmen und der entsprechenden Abwägungsvorschläge es nicht für möglich hält, dass sich die Ausschussmitglieder sachgerecht mit der Thematik auseinandersetzen konnten. Zudem hält er es für notwendig, dass die Verträglichkeitsstudie vor einer Beschlussfassung noch einmal überarbeitet wird.

Ratsherr Chmielewski hält die Bedenken, die seitens der IHK geäußert werden für

so gravierend, dass er sich bei seiner Beschlussfassung nicht allein auf die Verträglichkeitsuntersuchung verlassen möchte.

Ratsherr Hinz hält die Thematik ebenfalls für schwierig, kann aber die große Menge an verschiedenartigen Stellungnahmen nicht erkennen. Er hält es für durchaus möglich, sich entsprechend sachgerecht mit dem Thema zu beschäftigen. Er weist zudem daraufhin, dass seitens der Bevölkerung keine Bedenken gegen das Vorhaben geäußert worden sind.

Der Rat der Stadt Varel beschäftigt sich bereits seit geraumer Zeit mit dem Thema Erweiterung des Famila-Marktes. Insofern sollte diese Thematik auch noch durch den alten Rat beschlossen werden. Einen Beschluss durch den neuen Rat, der teilweise noch gar nicht mit dieser Thematik beschäftigt war, hält er für kontraproduktiv.

Verwaltungsseitig wird darauf hingewiesen, dass lediglich die Stellungnahme der IHK zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Fragen zur Verträglichkeitsuntersuchung aufwarf. In der neuen Stellungnahme vom 12.08.2011 wird keine Überarbeitung der Verträglichkeitsuntersuchung mehr gefordert.

Ratsherr Hillebrand spricht sich grundsätzlich dafür aus, dass sich Famila entwickeln kann. Er hält es aber doch für sinnvoll dass sich erst der neue Rat mit diesem Thema beschäftigt.

Beschluss:

Dem Antrag der MMW-Fraktion auf Übertragung der Beschlussfassung über die Famila-Erweiterung in die Zuständigkeit des neuen Rates wird zugestimmt.

Mehrheitlicher Beschluss dagegen

Ja: 2 Nein: 8

2.2 Bebauungsplan Nr. 202 - Schützenwiese sowie 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel - Abwägung

Frau Spille vom Planungsbüro NWP Oldenburg stellt anhand einer Präsentation die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 202 sowie der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel, die eingegangenen Stellungnahmen und die entsprechenden Abwägungsvorschläge vor (siehe Anlage).

Ratsherr Hillebrand fragt an, warum nicht in einem städtebaulichen Vertrag der Bestand des Markant-Marktes gesichert wird. Verwaltungsseitig wird hierzu ausgeführt, dass nach dem Verträglichkeitsgutachten eine Bestandsicherung des Markant-Marktes über einen städtebaulichen Vertrag nicht erforderlich ist. Auch das Schreiben des Markant-Marktes zu diesem Thema zeigt, dass die prognostizierten Umsätze im Verträglichkeitsgutachten richtig gewählt sind und insofern eine vertragliche Regelung nicht notwendig ist.

Ratsherr Chmielewski weist daraufhin, dass er es bei diesem Thema für nötig gehalten hätte, dass die Abwägungsvorschläge in Papierform verschickt worden wären.

Es hält es weiter für notwendig, dass eine Diskussion mit den anderen Ratsvertretern in Gang kommt, insbesondere über die Punkte: Nutzung einer Festwiese (soll eine neue Festwiese entstehen?), wer trägt die Kosten für den Lärmschutz, ist die Kostentragung zu gewollt, gibt es noch Entwicklungspotenzial für das Postgebäude oder ist dieses Entwicklungspotenzial bereits ausgeschöpft und wird mit der

Familia-Erweiterung das Entwicklungspotenzial auch für andere Teile von Varel, zum Beispiel Obenstrohe, ausgeschöpft und will der Rat der Stadt Varel dies.

Ratsherr Böcker weist daraufhin, dass nach der Geschäftsordnung des Rates und seiner Ausschüsse nur das entsprechende Thema des Tagesordnungspunktes behandelt werden kann. Die Thematik, zum Beispiel der Schaffung einer neuen Festwiese, hat bei dem zurzeit diskutierten Tagesordnungspunkt keine Berechtigung. Ausschussvorsitzender Ratsherr Rathkamp zeigt insofern auf, dass der richtige Weg für eine Diskussion über eine neue Festwiese, ein schriftlicher Antrag von Ratsherrn Chmielewski wäre.

Verwaltungsseitig wird darauf hingewiesen, dass sich Ratsherr Chmielewski für einen papierlosen Versand entschieden hat.

Die Herstellung von Lärmschutzmaßnahmen wird notwendig durch den Bau der Kreuzung zur Anbindung der Schützenwiese an die B 437. Insofern werden die grundsätzlichen Lärmschutzmaßnahmen durch den verkehrstechnischen Ausbau notwendig. Trotzdem wird der Antragsteller die Kosten für den Bau der Lärmschutzmaßnahmen übernehmen. Die Stadt Varel wird jedoch den Grund und Boden hierfür zur Verfügung stellen. Bereits in der Planungsausschusssitzung am 05.07.2011 wurde dies entsprechend vorgestellt.

Ratsherr Hillebrand spricht sich grundsätzlich für eine Erweiterung des Familienmarktes aus. Er stellt fest, dass sich die Abwägung am Verträglichkeitsgutachten orientiert. Ratsherr Hillebrand hält die Fragen, die von Ratsherrn Chmielewski gestellt wurden, für legitim. Er selbst würde gerne in Form einer Endabrechnung sehen, was bei dem Verkauf der Schützenwiese finanziell für die Stadt Varel übrig bleibt.

Bürgermeister Wagner führt aus, dass die Diskussion hinsichtlich der Neuanlage einer Festwiese bereits im Zuge der Rahmenplanung für die Friesland-Kaserne angestoßen wurde. Hinsichtlich der von Ratsherrn Hillebrand gestellten finanziellen Fragen verweist er auf eine E-Mail, die bereits an alle Beigeordneten versandt worden ist. Er stellt zusammenfassend fest, dass der Verkauf der Schützenwiese für die Stadt Varel immer noch lohnend ist. Dies ist jedoch nur ein Grund für die vorgestellte Planung. Die Stadt Varel braucht eine Perspektive für die Zukunft, die mit dieser Planung gegeben ist.

Nach umfangreichen Diskussionen über die Planung liegt jetzt ein vernünftiger Entwurf vor, der auch entsprechend beschlossen werden sollte.

Ratsfrau Schneider stellt fest, dass die Nutzung der Festwiese zurzeit lediglich durch den Pferde- und Fohlenmarkt, Flohmärkte und einen Zirkus erfolgt. Insofern hat sie einen geringen Stellenwert.

Ratsherr Walter Langer antwortet auf die Fragen von Ratsherrn Chmielewski insofern, dass er das Thema Festwiese nicht an dieser Stelle diskutieren möchte. Die Errichtung von Lärmschutz in der vorgestellten Form hält er für positiv. Insgesamt stellt er fest, dass eine Planung und Entwicklung immer positiv gegenüber einem Stillstand betrachtet werden muss, und spricht sich insofern für eine Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 202 Schützenwiese aus.

Ratsherr Chmielewski weist noch einmal daraufhin, dass ein solches Thema Zeit braucht um ausführlich diskutiert zu werden. Er kann auch nicht nachvollziehen, wie das Schreiben des Markant-Marktes im Rahmen der Abwägung herangezogen wurde.

Er weist daraufhin, dass auch im Bereich der Fachmärkte Randsortimente, die

sich auf die Innenstadt auswirken, vorhanden sein werden. Zudem wurde im Verträglichkeitsgutachten die Auswirkungen auf die Gemeinde Rastede falsch eingeschätzt.

Verwaltungsseitig wird darauf hingewiesen, dass das Verträglichkeitsgutachten korrekt ist. Dies wurde auch in den Diskussionen, unter anderem mit der IHK, nicht angezweifelt.

Im Rahmen der eingegangenen Stellungnahmen wurde der Umsatz des Marktmarktes als zu niedrig angesehen. Insofern wurde verwaltungsseitig der Marktmarkt zu einer Stellungnahme gebeten. Nachvollziehbarer Weise weigert sich der Marktmarkt seine genauen Umsatzzahlen preiszugeben. Er attestiert jedoch, dass die im Verträglichkeitsgutachten angenommenen Prognosen realistisch sind. Insofern muss das Schreiben des Marktmarktes auch entsprechend in die Abwägung mit einbezogen werden.

Ratsherr Eilers weist daraufhin, dass bei einem Verzicht auf die Erweiterung des Familia-Marktes die Stadt Varel weitere Kaufkraft an die oberer Zentren verlieren wird. Es sollte auch erwähnt werden, dass es viele Befürworter einer Familia-Erweiterung gibt.

Ratsfrau Schneider stellt abschließend fest, dass das Thema Bebauungsplan Nr. 202 Schützenwiese intensiv diskutiert wurde, und nun eine Abstimmung erfolgen sollte.

Beschluss:

Die anliegenden Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben.

Mehrheitlicher Beschluss

Ja: 8 Nein: 1 Enthaltungen: 1

2.3 Bebauungsplan Nr. 202 - Schützenwiese - Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 1(4)/Abwägung

Im Rahmen der Auslegung wurde durch verschiedene Stellungnahmen, insbesondere die der IHK, darauf hingewiesen, dass die bisherige textliche Festsetzung Nr. 1 (4) des Bebauungsplanes Nr. 202 - Schützenwiese Außenverkaufsstände zulässt, die auch zum Verkauf zentrenrelevanter Sortimente genutzt werden könnten.

Im Rahmen der vorangegangenen Abwägung wurde der Entwurf der textlichen Festsetzung deshalb wie folgt abgeändert:

„Auf den Grundstücksfreiflächen außerhalb der Gebäude sind 2 Verkaufsstände für gastronomische Zwecke zulässig.“

In der jetzigen Fassung sind damit nur noch Außenverkaufsstände im gastronomischen Bereich zulässig.

Die Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 1 (4) des Bebauungsplanes Nr. 202 berührt nur Interessen des Grundstückseigentümers und des Betreibers des SB-Warenhauses. Weitere Betroffenheiten sind nicht vorhanden. Zudem werden die Grundzüge der Planung von der Änderung nicht berührt.

Eine erneute Auslegung des Entwurfs ist deshalb nicht notwendig. Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB werden nur die Stellungnahmen der beiden durch die Änderung Betroffenen eingeholt.

Der Grundstückseigentümer und der Betreiber des SB-Warenhauses haben bereits als Betroffene schriftlich ihre Zustimmung zu der Änderung erklärt.

Beschluss:

Die durch die Änderung der textlichen Festsetzung Nr.1 (4) Betroffenen haben keine Einwände gegen diese Änderung erhoben. Diese Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Es verbleibt bei der geänderten textlichen Festsetzung mit folgendem Inhalt:

„Auf den Grundstücksfreiflächen außerhalb der Gebäude sind 2 Verkaufsstände für gastronomische Zwecke zulässig.“

Mehrheitlicher Beschluss

Ja: 8 Nein: 1 Enthaltungen: 1

2.4 Bebauungsplan Nr. 202 - Schützenwiese sowie 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel - Satzungs- und Feststellungsbeschluss

Beschluss:

Der Bebauungsplanes Nr. 202 – Schützenwiese nebst Begründung wird als Satzung beschlossen. Die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel nebst Begründung wird festgestellt.

Mehrheitlicher Beschluss

Ja: 8 Nein: 2

3 Stellungnahmen für den Bürgermeister

Keine Stellungnahmen

4 Zur Kenntnisnahme

Zur Beglaubigung:

gez. Jürgen Rathkamp
(Vorsitzende/r)

gez. Matthias Blanke
(Protokollführer/in)