

# Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 19.05.2015, 17:00 Uhr, im Rathaus II (Langendamm), Sitzungssaal, Zum Jadebusen 20, 26316 Varel.

## Anwesend:

Ausschussvorsitzender:	Jürgen Rathkamp
stellv. Ausschussvorsitzender:	Bernd Redeker (zeitweise anwesend)
Ausschussmitglieder:	Dirk Brumund
	Iko Chmielewski (zeitweise anwesend)
	Abbes Mahouachi
	Dirk von Polenz (zeitweise anwesend)
	Sebastian Schmidt
	Hannelore Schneider
stellv. Ausschussmitglieder:	Rudolf Böcker
	Karl-Heinz Funke (zeitweise anwesend)
	Georg Ralle
Ratsmitglieder:	Peter Nieraad (zeitweise anwesend)
	Elke Vollmer (zeitweise anwesend)
von der Verwaltung:	Matthias Blanke
	Olaf Freitag
	Dirk Heise
	Jörg Kreikenbohm (zeitweise anwesend)
Gäste:	Johann Boner (zu TOP 3.1 nöT.)
	Helmut Gramann (zu TOP 3.1 nöT.)
	Susanne Spille (zu TOP 4.1)
	Antje Ulfers (zu TOP 6.1)
	Dipl.-Ing. Lutz Winter (zu TOP 4.2)
	Frank Schnitker (zu TOP 5.1)

## Tagesordnung:

### Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der Sitzung und Feststellung der Tagesordnung
- 2 Genehmigung des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 28.04.2015
- 3 Einwohnerfragestunde
- 4 Anträge an den Rat der Stadt
- 4.1.1 Bebauungsplan Nr. 202, 1. Änderung (Schützenwiese) - Abwägung  
Vorlage: 103/2015
- 4.1.2 Bebauungsplan Nr. 202, 1. Änderung (Schützenwiese) - Abwägung  
Vorlage: 119/2015

- 4.1.3 Bebauungsplan Nr. 202, 1. Änderung (Schützenwiese) sowie 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel - Abwägung und Satzungsbeschluss  
Vorlage: 119/2015/1
- 4.2 Bebauungsplan Nr. 146, 1. Änderung (Bürgermeister-Heidenreich-Straße) - Abwägung und Satzungsbeschluss  
Vorlage: 104/2015
- 5 Stellungnahmen für den Bürgermeister
- 5.1 Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich des Geländes der Baumschule Busch in Obenstrohe  
Vorlage: 105/2015
- 6 Zur Kenntnisnahme
- 6.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 218 (Campingplatz Edo-Wiemken-Straße, Ortschaft Dangast) - Vorstellung der Hochbauplanung für ein Verkaufsgebäude  
Vorlage: 125/2015
- 6.2 Bebauungsplan Nr. 214 - Information der Öffentlichkeit

## **Protokoll:**

### **Öffentlicher Teil**

#### **1 Eröffnung der Sitzung und Feststellung der Tagesordnung**

Ausschussvorsitzender Rathkamp eröffnet die Sitzung und stellt die Tagesordnung fest.

Die Tagesordnung wird einvernehmlich um die Tagesordnungspunkte 2.1.1, 2.2.1 und 2.2.2 des nicht öffentlichen Teils ergänzt.

#### **2 Genehmigung des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 28.04.2015**

Das Protokoll über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 28.04.2015 wird einstimmig genehmigt.

#### **3 Einwohnerfragestunde**

Eine Einwohnerfragestunde findet mangels Wortmeldungen nicht statt.

## **4 Anträge an den Rat der Stadt**

### **4.1.1 Bebauungsplan Nr. 202, 1. Änderung (Schützenwiese) - Abwägung**

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 202 sowie der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel hat in der Zeit vom 26.02. bis 25.03.2015 öffentlich ausgelegen.

Ziel der Planung ist die Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung des bestehenden Aldi-Marktes von der Panzerstraße auf die freie Restfläche der Schützenwiese.

Frau Spille stellt anhand einer Präsentation die Inhalte der Planung, die eingegangenen Stellungnahmen und die zugehörigen Abwägungsvorschläge vor (siehe Anlage). Sie geht dabei insbesondere auf die Stellungnahmen des Landkreises Friesland, der IHK und der Werbegemeinschaft ein.

Des Weiteren weist sie daraufhin, dass eine zeichnerische Korrektur der Baugrenze erfolgen musste. Dies führt hierzu, dass der Bauteppich nun eine Länge von 62 m (vorher 61,60 m) aufweist.

Ratsherr Chmielewski weist daraufhin, dass er die Ausführungen zur Verträglichkeit der Aldi Umsiedlung nicht nachvollziehen kann. Seiner Meinung nach geht es auch um eine Überproportionierung des Nahversorgungsbereiches. Mit der Umsiedlung des Aldi Marktes wird man verhindern, dass sich ein neuer Lebensmittelmarkt innenstadtnah ansiedeln kann. Er geht davon aus, dass das Einzelhandelsentwicklungskonzept mit dieser Maßnahme entwertet wird und spricht sich deshalb gegen den Bebauungsplan aus.

Ratsherr Funke stellt klar, dass man grundsätzlich für eine Umsiedlung des Aldi Marktes an den geplanten Standort sein kann. Er weist jedoch darauf hin, dass dann Bekenntnisse zur Innenstadt nicht gemacht werden dürften, da sie mit dieser Planung hinfällig seien. Er spricht sich gegen eine Verlagerung des Aldi Marktes aus, da er auch einen Kaufkraftabzug im innerstädtischen Bereich hierdurch sieht.

Ratsherr Funke stellt heraus, dass seitens der Fraktion ZUKUNFT VAREL ein Antrag gestellt wurde, drei Jahre mit der Umsiedlung zu warten, um zuerst die Folgen der Familaerweiterung beurteilen zu können. Dieser Antrag wurde jedoch abgelehnt. Hinsichtlich seines Vorschlages auf Einrichtung eines Arbeitskreises zur Stärkung der Innenstadt hat er noch keine Rückmeldung von den übrigen Ratsfraktionen erhalten.

Ratsherr Böcker weist daraufhin, dass Aldi schon heute im Vareler Stadtgebiet existiert und auch nach einer Umsiedlung mit dem gleichen Sortiment am Markt sein wird. Lediglich die Verkaufsflächen werden etwas vergrößert. Er kann sich deshalb nicht vorstellen, dass diese zu große Veränderung führen wird.

Ratsherr Chmielewski spricht sich ebenfalls dafür aus mit der Umsiedlung des Aldi Marktes zu warten. Er sieht ein großes Problem auf die Innenstadt zukommen, dass durch den Internethandel noch verstärkt wird.

Ratsherr Mahouachi weist daraufhin, dass eine Verlagerung des Aldi Marktes zu Synergien mit dem Famila Markt führen wird und sich dadurch eine Veränderung der Kauflandschaft ergibt.

Ratsherr von Polenz hält die Verlagerung des Aldi Marktes insofern für problematisch, dass hierdurch keine Stärkung der Innenstadt erreicht wird. Auch wenn sich das Sortiment nicht ändert, kann davon ausgegangen werden, dass die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in der Innenstadt erschwert wird.

Ratsherr Schmidt erkennt, dass durch eine Aldi Verlagerung Synergien mit dem Famila Markt entstehen werden. Er kann Ängste verstehen, sieht es jedoch so, dass die Attraktivität der Innenstadt für die Nahversorgung sinkt. Seiner Meinung nach muss ein Nahversorger nicht zwangsläufig in der Innenstadt angesiedelt sein. Er weist diesbezüglich auf umliegende Kommunen hin. Synergien zwischen der Innenstadt und einem Nahversorger kann er nicht erkennen. Seiner Meinung nach liegen die Probleme der Innenstadt in ganz anderen Bereichen.

Ratsfrau Schneider führt aus, dass die ganzen vorgetragenen Argumente zur Aldi Umsiedlung Wahrscheinlichkeitsrechnungen darstellen, die niemand wirklich beurteilen kann. Ihrer Meinung nach ist der Aldi in die Jahre gekommen und muss saniert werden. Für sie bedeutet ein Stillstand in der Entwicklung einen Rückschritt. Sie betrachtet die Aldi Verlagerung eher positiv für die Innenstadt, da sie davon ausgeht, dass nun die Wege zwischen Aldi und Innenstadt kürzer sind.

Ratsherr Funke weist daraufhin, dass mit der Aldi Verlagerung eine Änderung der Wettbewerbsbedingungen für die Nahversorger einhergeht. In diesem Zusammenhang weist er ebenfalls daraufhin, dass die Innenstadt insofern benachteiligt ist, dass keine direkt anliegenden Parkplätze vorhanden sind. Diese Ansicht kann Ratsherr Böcker nicht teilen, er ist der Meinung, dass genügend kostenfreie Parkplätze in Innenstadtnähe erreichbar sind.

Ratsherr Chmielewski führt aus, dass ein Lebensmittelmarkt auch ein Frequenzbringer für die Innenstadt ist. Er geht davon aus, dass man auch die Ansiedlung eines Raiffeisenwarenmarktes in der Aldi Altimmoblie in der Diskussion bedenken muss.

Ratsherr Ralle spricht sich für die Aldi Umsiedlung aus. Mit der Umsiedlung ist Aldi dichter an der Innenstadt. Varel befindet sich seiner Meinung nach in einer speziellen Situation durch die Autobahn, die für alle Geschäftsinhaber Probleme mit sich bringt, da viele Vareler schnell die Oberzentren Oldenburg und Wilhelmshaven erreichen können.

Ratsherr Brumund weist daraufhin, dass Kundenströme nicht lenkbar sind und die Politik kaum Einflussmöglichkeiten besitzt.

Ratsfrau Schneider gibt zu bedenken, dass mit dem Wegzug vieler Arztpraxen aus der Innenstadt ebenfalls ein Faktor entstanden ist, der zur Reduzierung der Laufkundschaft in der Innenstadt geführt hat.

Ratsherr Nieraad geht davon aus, dass auch ein Lebensmittelmarkt in der Innenstadt nicht die Lösung für alle Probleme sein wird. Seiner Meinung nach wird es zukünftig noch viele Probleme zu lösen geben.

Ratsherr Redeker hält die Parkplatzsituation nicht für das grundlegende Problem der Innenstadt. Es fehlt seiner Meinung nach Attraktivität.

Ratsherr Funke bittet abschließend die anderen Fraktionen in der nächsten Sitzung des Verwaltungsausschusses bekanntzugeben, wann über den Antrag der

Fraktion ZUKUNFT VAREL zur Einrichtung eines Arbeitskreises beraten wird.

**Beschluss:**

Die anliegenden Abwägungsvorschläge zum Bebauungsplan Nr. 202, 1. Änderung werden zum Beschluss erhoben. Zudem durch die Abwägung geänderten Entwurf des Bebauungsplanes ist nach § 4a Abs. 3 die Stellungnahme der Betroffenen (Stadt Varel) einzuholen.

**Mehrheitlicher Beschluss**

**Ja: 6 Nein: 4**

**4.1.2 Bebauungsplan Nr. 202, 1. Änderung (Schützenwiese) - Abwägung**

Sachverhalt siehe TOP 4.1.1.

**Beschluss:**

Die durch die Änderung des Entwurfs des Bebauungsplanes (Baugrenze) Betroffenen haben keine Einwände gegen diese Änderung erhoben. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es verbleibt bei dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes.

**Mehrheitlicher Beschluss**

**Ja: 6 Nein: 4**

**4.1.3 Bebauungsplan Nr. 202, 1. Änderung (Schützenwiese) sowie 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel - Abwägung und Satzungsbeschluss**

Sachverhalt siehe 4.1.1.

**Beschluss:**

Die anliegenden Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben. Der Bebauungsplan Nr. 202, 1. Änderung, nebst Begründung wird als Satzung beschlossen. Die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel nebst Begründung wird festgestellt.

**Mehrheitlicher Beschluss**

**Ja: 6 Nein: 4**

**4.2 Bebauungsplan Nr. 146, 1. Änderung (Bürgermeister-Heidenreich-Straße) - Abwägung und Satzungsbeschluss**

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 146 hat in der Zeit vom 24. März bis 23. April 2015 öffentlich ausgelegen.

Ziel der Planung ist die Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Gebäudes der Raiffeisen-Volksbank.

Herr Winter, vom Büro Thalen, stellt die Inhalte der Planung, die eingegangenen

Stellungnahmen sowie die zugehörigen Abwägungsvorschläge anhand einer Präsentation vor (siehe Anlage).

**Beschluss:**

Die anliegenden Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 146 (in der nach der öffentlichen Auslegung überarbeiteten Fassung) nebst Begründung wird als Satzung beschlossen.

**Einstimmiger Beschluss**

**5 Stellungnahmen für den Bürgermeister**

**5.1 Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich des Geländes der Baumschule Busch in Obenstrohe**

Mit Schreiben vom 21.04.2015 wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes beantragt.

Inhalt des Antrages ist dabei die Schaffung von Baurecht für die Errichtung eines Bürogebäudes auf dem Gelände der Baumschule Busch.

Herr Schnitker, vom Büro Diekmann und Mosebach, stellt den Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes anhand einer Präsentation vor (siehe Anlage).

Ratsfrau Schneider weist daraufhin, dass die Zufahrtssituation im Bereich der Heidebergstraße problematisch ist. Herr Schnitker nimmt diese Äußerung zur Kenntnis und weist daraufhin, dass die Möglichkeiten einer anderen Zufahrt im Rahmen des Verfahrens geprüft werden.

**Beschluss:**

Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich der Baumschule Busch in Obenstrohe wird durchgeführt. Der Geltungsbereich ist dem anliegenden Lageplan zu entnehmen.

**Einstimmiger Beschluss**

**6 Zur Kenntnisnahme**

**6.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 218 (Campingplatz Edo-Wiemken-Straße, Ortschaft Dangast) - Vorstellung der Hochbauplanung für ein Verkaufsgebäude**

Frau Ulfers vom Architekturbüro Ulfers und Blank stellt anhand einer Präsentation die mögliche Hochbauplanung für ein Verkaufsgebäude am Campingplatz an der Edo-Wiemken-Straße vor (siehe Anlage).

Sie erläutert die Aufteilung des Gebäudes, dass drei Läden beinhalten sollen. Sie

weist daraufhin, dass in einem zweiten Bauabschnitt eine Dachterrasse auf dem Gebäude geplant ist.

Ratsherr Böcker lobt die Architektur des Gebäudes, er weist jedoch darauf hin, dass die Planung der Dorferneuerung in diesem Bereich bedacht werden sollten. Frau Ulfers antwortet, dass ihr dies bewusst ist und sie entsprechende Kontakte sucht.

Ratsherr Ralle schlägt vor, dass die Hochbauplanung zunächst in den Fraktionen beraten werden wird. Er bittet Frau Ulfers hierfür die Größe des Gebäudes anzugeben.

Die Hochbauplanung für das Verkaufsgebäude am Campingplatz an der Edo-Wiemken-Straße wird zur Beratung an die Fraktionen gegeben.

## **6.2 Bebauungsplan Nr. 214 - Information der Öffentlichkeit**

Verwaltungsseitig wird darauf hingewiesen, dass voraussichtlich am 29.06.2015 die Informationsveranstaltung für die Öffentlichkeit hinsichtlich des Bebauungsplanes Nr. 214 (Deichhörn Ost/Friesenhörn Kliniken) im Rathaus I stattfindet.

Zur Beglaubigung:

gez. Jürgen Rathkamp  
(Vorsitzende/r)

gez. Matthias Blanke  
(Protokollführer/in)