

# Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 23.02.2016, 17:00 Uhr, im Rathaus II (Langendamm), Sitzungssaal, Zum Jadebusen 20, 26316 Varel.

## Anwesend:

Ausschussvorsitzender:	Jürgen Rathkamp
Ausschussmitglieder:	Sascha Biebricher Dirk Brumund Iko Chmielewski Dirk von Polenz Sebastian Schmidt Hannelore Schneider
stellv. Ausschussmitglieder:	Karl-Heinz Funke Georg Ralle
Ratsmitglieder:	Rudolf Böcker Peter Nieraad Elke Vollmer
Bürgermeister: von der Verwaltung:	Gerd-Christian Wagner Olaf Freitag Jörg Kreikenbohm Egon Wilken
Gäste:	Marisa Eckberg Helmut Gramann (Ing.-Büro Boner und Partner) Dipl.-Ing. Hartmut Kapels Sandra Merle Dipl.-Ing. Rolf Neuhaus

## 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 02.02.2016
- 3 Einwohnerfragestunde
- 4 Anträge an den Rat der Stadt
- 5 Stellungnahmen für den Bürgermeister
- 5.1 Änderung des Bebauungsplans Nr. 98, „Am Kaffeehaus“ (hier: Grundstück am ehemaligen Kaffeehaus) sowie Änderung des Flächennutzungsplans; Aufstellungsbeschluss  
Vorlage: 043/2016

- 5.2 Änderung des Bebauungsplans Nr. 61 B (hier: Grundstück der Mutter-Kind-Klinik in Dangast); Aufstellungsbeschluss  
Vorlage: 045/2016
- 5.3 Änderung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Varel, Änderung der Liste zentrenrelevanter Sortimente, hier: Auslegungsbeschluss  
Vorlage: 044/2016

## **Protokoll:**

### **Öffentlicher Teil**

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

Ausschussvorsitzender Herr Rathkamp eröffnet die Sitzung und stellt die Tagesordnung fest.

Die Tagesordnung wird einvernehmlich um 2 Beschlusspunkte im nichtöffentlichen Teil der Sitzung ergänzt.

#### **2 Genehmigung des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 02.02.2016**

Das Protokoll über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 02.02.2016 wird einstimmig genehmigt.

#### **3 Einwohnerfragestunde**

In der Einwohnerfragestunde gibt es keine Wortmeldungen.

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

#### **5 Stellungnahmen für den Bürgermeister**

## 5.1 **Änderung des Bebauungsplans Nr. 98, „Am Kaffeehaus“ (hier: Grundstück am ehemaligen Kaffeehaus) sowie Änderung des Flächennutzungsplans; Aufstellungsbeschluss**

Am südlichen Vareler Waldeingang unmittelbar nördlich des sogenannten Kaffeehauskreisels (Eckbereich der Straßeneinmündungen Oldenburger Str. und Am Tennisplatz in den Kreisverkehrsplatz) befindet sich ein seit Jahrzehnten brachliegendes Grundstück, auf dem früher das Ausflugslokal Kaffeehaus stand.

Das dortige Bauplanungsrecht wird durch den Bebauungsplan Nr. 98 (Stand 2. Änderung) gebildet, der für das Grundstück ein Sondergebiet „Ausflugslokal“ und relativ enge, am ehemaligen Gebäudebestand orientierte Baugrenzen vorgibt.

In den letzten Jahren wurden verschiedene Anstrengungen zur Vermarktung des Geländes unternommen, die allerdings an den bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans scheiterten.

Nunmehr besteht die Absicht, auf dem Gelände ein Fitnesscenter zu realisieren. Dafür wäre es notwendig, den Bebauungsplan und den Flächennutzungsplan, der bislang ebenfalls eine Sonderbaufläche „Ausflugslokal“ darstellt, zu ändern.

Herr Dipl.-Ing. Kapels vom Architekturbüro Kapels stellt die Planung vor. Als primäre Nutzung des Gebäudes ist ein Fitnesscenter vorgesehen, daneben könnten weitere Nutzungen erfolgen durch eine Gastronomie, eine Beherbergung, auch eine Arztpraxis könnte eingerichtet werden.

Auf Hinweis von Ausschussmitglied Herr von Polenz betont Herr Kapels, dass die Baudurchführung auf die vorhandenen Bäume Rücksicht nehmen werde.

Ausschussmitglied Frau Schneider weist auf die in unmittelbarer Nähe befindlichen Parkplätze am Waldeingang hin, die vielfach von Spaziergängern genutzt werden. Herr Kapels erklärt dazu, dass mit der Straßenbauverwaltung und dem Forstamt ein Gespräch geführt werden soll, um nach Möglichkeit eine gemeinsame Zufahrt zu realisieren. Die für die Waldbesucher erforderlichen Parkplätze sollen auf jeden Fall erhalten bleiben.

Von den Ausschussmitgliedern wird das Vorhaben zum Teil als gelungen und repräsentativ begrüßt, während andere es als zu groß und unpassend empfinden.

Eine Zeichnung des Geltungsbereiches der Planänderung ist als Anlage beigefügt.

### **Beschluss:**

Die Verfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 98 im Bereich des ehemaligen Grundstücks Kaffeehaus und zur Änderung des Flächennutzungsplans werden eingeleitet. Der Geltungsbereich ist der Vorlage zu entnehmen. Die Planungen sind dem Antragsteller durch städtebaulichen Vertrag zu übertragen.

### **Mehrheitlicher Beschluss**

**Ja: 6 Nein: 1 Enthaltungen: 1**

Ausschussmitglied Herr Biebricher nimmt an der Beratung und Beschlussfassung wegen Befangenheit nicht teil.

## 5.2 **Änderung des Bebauungsplans Nr. 61 B (hier: Grundstück der Mutter-Kind-Klinik in Dangast); Aufstellungsbeschluss**

Herr Dr. Gramann erläutert das Vorhaben des Investors und den daraus resultierenden Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes bezüglich der zu beachtenden Baugrenze sowie der Grund- und Geschossflächenzahlen.

Der schriftliche Antrag sowie eine Zeichnung des Geltungsbereiches der Planänderung sind als Anlagen beigelegt. Daraus ergibt sich, dass der Vorhabenträger eine Erweiterung des bestehenden Verpflegungsgebäudes an der Nordseite um 10 m beabsichtigt.

Dazu wird vom Antragsteller ausgeführt:

Dieses Bauvorhaben wird vom aktuellen Stand der Bauleitplanung, der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61B, nicht abgedeckt. Insbesondere ist dort der überbaubare Bereich nicht ausreichend dimensioniert und es bedarf einer Anpassung der zulässigen Grundflächenzahl. Somit müsste der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan entsprechend geändert werden. Da die beiden ehemaligen Strandpark-Ferienhäuser aus der 1970er-Jahren stammen und 1994 zwar renoviert, aber nicht kernsaniert wurden, besteht schon heute im Altbestand ein Investitionsstau, der in der nächsten Zeit aufgelöst werden muss. Daher soll in einem ersten Schritt möglichst kurzfristig das am Kukshörner Weg gelegene Haus 6 (im Nordosten am Kukshörner Weg) auf dem Gelände des Bebauungsplanes 61 B saniert werden. Mit Beginn der Sanierung würden der Klinik zur Nutzung 19 Apartments weniger zur Verfügung stehen, was sich erheblich auf den Umsatz auswirken würde und dann die Wirtschaftlichkeit der Klinik in Frage stellt. Eine Freisetzung von anteiligem Personal wäre kaum möglich, da diese Mitarbeiter wohl später nicht mehr zurückgewonnen werden könnten. Daher ist in der Planung vorgesehen, Neubauten im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 214 zu erstellen und der Klinik zur Nutzung zu vermieten. Anschließend könnte ohne Umsatzausfall mit der Kernsanierung des Hauses 6 begonnen werden. Nach Fertigstellung der Sanierung des Hauses 6 und einer entsprechender Nachfrage besteht für die Klinik dann die Möglichkeit zu einer Erweiterung der Bettenkapazität. Hierfür würden dann erweiterte Funktionsflächen gebraucht, um das „Mehr“ an Patienten entsprechend zu versorgen. Daher ist geplant, das Funktionshaus (Haus 8 = Küche, Speisesaal, Küchenlager, Ernährungsberatung, Kurschule, Gymnastikhalle) im Südosten der Klinik in Richtung Norden in voller Breite um ca. 10 Meter zu verlängern. Hier könnten dann ein erweiterter Speisesaal, ein Vortragsraum sowie weitere Funktionsflächen entstehen. Selbst ohne eine Kapazitätserweiterung sind diese Räume wichtig, um Teile der heute im Souterrain befindlichen Funktionsbereiche in voll belichteten Bereichen zu ersetzen

### **Beschluss:**

Das Verfahren zur 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 61 B im Bereich der Mutter-Kind-Klinik in Dangast wird eingeleitet. Der Geltungsbereich ist der Vorlage zu entnehmen. Die Planungen sind dem Antragsteller durch städtebaulichen Vertrag zu übertragen.

### **Einstimmiger Beschluss**

### 5.3 **Änderung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Varel, Änderung der Liste zentrenrelevanter Sortimente, hier: Auslegungsbeschluss**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 211 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines RWG-Marktes in der Aldi-Immobilie geschaffen werden.

Im Rahmen des Bebauungsverfahrens hat sich gezeigt, dass das Einzelhandelsentwicklung mit dem aktuellen Stand diese geplante Entwicklung jedoch nicht zulassen würde, da das Sortiment des RWG-Marktes zentrenrelevante Sortimentsbereiche umfassen würde. Es handelt sich hierbei um Untergruppen der Sortimente Reitsportartikel, Berufsbekleidung und -schuhe sowie zoologischer Bedarf (Großgebirge/Zubehör).

Bei den betroffenen Sortimentsuntergruppen handelt es sich zunächst einmal um sehr spezielle und auch auf spezielle Zielkunden orientierte Sortimente.

In der „klassischen“ Ausprägung (bspw. Fitness-/Laufbekleidung und Sportzubehör, Damen-, Kinder- und Herrenbekleidung sowie Tiernahrung- und -hygieneartikel in kleinen Verpackungseinheiten) sollen diese weiterhin als zentren- bzw. zentren- und nahversorgungsrelevant in der Vareler Sortimentsliste festgelegt sein.

Darüber hinaus umfasst das Kaufkraftpotenzial dieser speziellen Sortimentsuntergruppen jeweils nur einen sehr geringen Anteil an der Kaufkraft der übergeordneten Sortimentsbereiche (bspw. Reitsportartikel am Sortimentsbereich Sportartikel). Hieraus ergeben sich nur geringe Verkaufsflächenpotenziale, die - im Vergleich zum Verkaufsflächenbestand des Innenstadtzentrum insgesamt (rd. 14.650m<sup>2</sup>; vgl. Einzelhandelsentwicklungskonzept, Stadt + Handel 2011: S. 40) - nur sehr eingeschränkt zu einer weiteren Attraktivierung und Stärkung des Innenstadtzentrums beitragen können.

Eine Einschränkung der innerstädtischen Entwicklungspotenziale durch eine „Öffnung“ der Sortimentsliste kann somit aus fachgutachterlicher Sicht nicht festgestellt werden.

Insofern ist eine Änderung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für die Durchführung der o.g. Bauleitplanung möglich und erforderlich.

Bei dem Einzelhandelsentwicklungskonzept handelt es sich um eine Selbstverpflichtung des Vareler Rates zur Steuerung des Einzelhandels. Dieses Konzept könnte durch einfachen Beschluss geändert werden, ohne dass hierfür ein spezielles Verfahren vorgeschrieben ist.

Um jedoch die Gründe und Auswirkungen der Änderung den Vareler Bürgern im Vorfeld vorzustellen, soll der Entwurf des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes auf freiwilliger Basis zusammen mit den Bebauungsunterlagen zur Stellungnahme ausgelegt und den Trägern öffentlicher Belange zugesandt werden.

Von der Verwaltung wird vorgetragen, dass der geplante Raiffeisenmarkt die genannten Sortimente aus betriebswirtschaftlichen Gründen für erforderlich hält.

Als nächster Schritt nach der vorgeschlagenen Beschlussfassung soll die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit erfolgen. Von Ausschussmitgliedern wird auf deren geäußerte Argumente in dieser Angele-

genheit in der Vergangenheit hingewiesen und das Für und Wider dem Grunde nach wiederholt.

Herr Freitag betont, dass es sich nicht um eine wiederholte Änderung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes handelt sondern um die 1. Änderung seit dessen Erstellung im Jahre 2010. Die Herausnahme der genannten Teil-Sortimente erfolgt nicht allein zu Gunsten des einzelnen Standortes sondern wirkt für das gesamte Stadtgebiet.

**Beschluss:**

Der Entwurf der 1. Änderung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes wird parallel zu den Unterlagen des Bebauungsplanes Nr. 211 (RWG-Markt) zur allgemeinen Einsichtnahme ausgelegt und den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zugeleitet.

**Mehrheitlicher Beschluss**

**Ja: 6 Nein: 3**

Zur Beglaubigung:

gez. Jürgen Rathkamp  
(Vorsitzende/r)

gez. Egon Wilken  
(Protokollführer/in)