

Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Mittwoch, 28.03.2018, 17:00 Uhr, im Rathaus II (Langendamm), Sitzungssaal, Zum Jadebusen 20, 26316 Varel.

Anwesend:

stellv. Ausschussvorsitzende:	Cornelia Papen
Ausschussmitglieder:	Dirk Brumund
	Sigrid Busch
	Dr. Susanne Engstler
	Leo Klubescheidt
	Sabine Kundy
	Hannelore Schneider
stellv. Ausschussmitglieder:	Carsten Kliegelhöfer
	Peter Nieraad
	Georg Ralle
Ratsmitglieder:	Klaus Ahlers
	Rudolf Böcker
	Hergen Eilers
	Karl-Heinz Funke
	Malte Kramer
	Axel Neugebauer
	Alexander Westerman
Bürgermeister:	Gerd-Christian Wagner
von der Verwaltung:	Olaf Freitag
	Jörg Kreikenbohm
	Johann Taddigs
	Yvonne Westerhoff
Gäste:	Stephanie Geelhaar (zu TOP 6.1)
	Markus Mennerich (zu TOP 8.2)
	Dipl.-Ing. Lutz Winter (zu TOP 5.1)

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit**
- 2 Feststellung der Tagesordnung**
- 3 Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 13.03.2018**
- 4 Einwohnerfragestunde**
- 5 Anträge an den Rat der Stadt**

- 5.1 Bebauungsplan Nr. 223 (Büppeler Weg/Oldenburger Straße) - Abwägung und Satzungsbeschluss
Vorlage: 101/2018

6 Stellungnahmen für den Bürgermeister

- 6.1 Bebauungsplan Nr. 236 sowie 41. Änderung des Flächennutzungsplanes (Erweiterung Deutsche WindGuard) - Abwägung und Auslegungsbeschluss
Vorlage: 103/2018
- 6.2 Bebauungsplan Nr. 230 sowie 37. Änderung des Flächennutzungsplanes (Kindergarten Büppel) - Abwägung und Auslegungsbeschluss
Vorlage: 102/2018
- 6.3 Stellungnahme der Stadt Varel zum Planfeststellungsverfahren zum Bau einer 380 KV-Leitung von Emden nach Conneforde
Vorlage: 104/2018

7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern

8 Zur Kenntnisnahme

- 8.1 Antrag des Ratsherrn Westerman auf Reduzierung der Verkaufsfläche im Bereich der ehemaligen Gaststätte Haßmann
Vorlage: 105/2018
- 8.2 Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes und Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der ehemaligen Gaststätte Haßmann, Ortsteil Obenstrohe
Vorlage: 087/2018
- 8.3 Antrag der Gruppe G 6 zum Thema Wohnmobilstellplätze vom 31.03.2017 - Impulsvortrag Herr Taddigs
- 8.4 Weiteres Vorgehen Klimaschutzkonzept - Abfrage der Fraktionsmeinungen

8.5 Städtebauliche Steuerung (§ 35 BauGB)

- 8.5.1 Errichtung einer TRA-Anlage als Fertigteil-Station TRA PA2 Varel
- 8.5.2 Antrag für eine Bodenauffüllung im Bereich Helleweg/Weißensteinsweg, Flurstück 229/56, Flur 45, Gemarkung Varel-Land

Protokoll:

Öffentlicher Teil

1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit

Die stellvertretende Ausschussvorsitzende Frau Papen eröffnet die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

2 **Feststellung der Tagesordnung**

Die stellvertretende Ausschussvorsitzende Frau Papen stellt die Tagesordnung fest.

Die Tagesordnung wird einvernehmlich um TOP 8.5.2 ergänzt.

Der von Ratsfrau Schneider eingebrachte anliegende Antrag auf Durchführung einer Bürgerinformationsveranstaltung bezüglich der geplanten Einzelhandelsentwicklung in Obenstrohe wird unter TOP 8.1 behandelt.

3 **Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 13.03.2018**

Ratsherr Westerman weist darauf hin, dass er im Protokoll über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 13.03.2018 als nicht anwesend aufgeführt wurde. Tatsächlich hat er aber an der Sitzung teilgenommen. Er bittet darum, die Anwesenheitsliste entsprechend zu korrigieren.

Ratsfrau Kundy fragt nach, ob der Betreiber des EDEKA-Marktes an der Mühlen-
teichstraße auch der Betreiber des neu angedachten EDEKA-Marktes in Oben-
strohe sein wird. Dies wurde in der letzten Sitzung von Herrn Mennerich bejaht,
aber nicht im Protokoll festgehalten. Herr Freitag erläutert, dass Herr Mennerich
erklärt hat, dass zwar das Einzelhandelsunternehmen EDEKA den neuen Markt
realisieren möchte, aber die Person des Betreibers noch nicht festgelegt ist.

Ratsherr Klubescheidt erklärt, dass sich auch die Fraktion ZUKUNFT VAREL in
der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz
vom 13.03.2018 im Rahmen der Beratung des TOP 9.2 für eine Verweisung in die
Fraktionen ausgesprochen hat.

Mit diesen Bemerkungen wird der öffentliche Teil des Protokolls über die Sitzung
des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom
13.03.2018 genehmigt.

4 **Einwohnerfragestunde**

Auf Nachfrage eines Bürgers, was passieren wird, wenn der Pachtvertrag des
jetzigen EDEKA-Marktes an der Mühlenteichstraße ausläuft, aber die Genehmi-
gung für einen neuen Standort noch nicht erteilt ist, erklärt Bürgermeister Wagner,
dass dies eine reine Entscheidung der Eigentümer sei.

Ein weiterer Bürger merkt an, dass in Bezug auf den Antrag auf Errichtung eines
neuen EDEKA-Marktes großes Interesse in der Bevölkerung besteht. Die Ent-
scheidung über diesen Antrag ist mit weitreichenden Auswirkungen verbunden. Er
fragt daher, ob im Vorfeld Fachstellen wie die IHK oder der Landkreis Friesland
beteiligt wurden. Herr Freitag erläutert, dass die Beteiligung dieser Stellen im Be-
bauungsplanverfahren erfolgen wird. Jetzt muss zunächst die Frage geklärt wer-
den, ob überhaupt ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet wird. Die Einleitung
eines Bebauungsplanverfahrens ist ein ergebnisoffenes Verfahren. Sollten die

eingeholten Stellungnahmen ergeben, dass dem Antrag so nicht entsprochen werden kann, hat der Rat der Stadt Varel die Möglichkeit den Bebauungsplan anzupassen oder von einer Beschlussfassung abzusehen.

Von einer Bürgerin wird die Frage gestellt, warum in Obenstrohe kein Verbrauchermarkt mit Drogeriemarkt zulässig ist. Zudem wünscht sie sich ein ausführlicheres Konzept, z. B. mit Drogeriemarkt und Gastronomie.

Herr Freitag erklärt, dass sich der Projektentwickler aufgrund des Verträglichkeitsgutachtens und dessen Aussage zu den Auswirkungen eines Drogeriemarktes, dazu entschieden hat, diese Idee nicht weiter zu verfolgen. Dies war keine Entscheidung der Stadt Varel.

Ein Bürger fragt nach, was gegen den Bestand von zwei Märkten in Obenstrohe spricht. Seiner Meinung nach hat sich die Stadtverwaltung bei der erteilten Genehmigung zur Vergrößerung eines Marktes in Varel übertölpeln lassen, da daraufhin der zweite Markt durch den Betreiber geschlossen wurde. Bürgermeister Wagner entgegnet, dass ein tölpelhaftes Verhalten weder mit dem Auditorium noch dem Rat in Verbindung zu bringen ist. Anschließend erläutert er, dass eine Bürgerbeteiligung im Verfahren stattfinden wird, bei dem die Möglichkeit besteht seine Wünsche und auch Bedenken einzubringen. Herr Freitag erläutert daraufhin die einzelnen Verfahrensstufen eines Bebauungsplanverfahrens.

5 Anträge an den Rat der Stadt

5.1 Bebauungsplan Nr. 223 (Büppeler Weg/Oldenburger Straße) - Abwägung und Satzungsbeschluss

Mit dem Bebauungsplan Nr. 223 sollen auf einer Teilfläche westlich des Büppeler Weges (zwischen der Oldenburger Straße und der Straße Am Bäker) bislang gewerblich genutzte Grundstücke in Wohnbebauung umgenutzt sowie Wohnbaugrundstücke nachverdichtet werden. Der Bereich umfasst die Flächen Büppeler Weg 3 - 11.

Herr Winter von der Firma Thalen Consult GmbH erläutert das Vorhaben (siehe anliegende Präsentation).

Ratsherr Klubescheidt ist darüber verwundert, dass bei der Bürgerinformationsveranstaltung so wenig Bürger anwesend waren um ihre Bedenken zu äußern. Auf seine Nachfrage, welche Argumente von den Bürgern gegen die Nachverdichtung vorgetragen wurden, verweist Herr Freitag auf das Protokoll der Bürgerinformationsveranstaltung. Er erläutert weiter, dass das Heranrücken eines neuen Gebäudes an das eigene Grundstück häufig kritisch gesehen wird.

Beschluss:

Die diesem Protokoll anliegenden Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 223 nebst Begründung wird beschlossen.

Einstimmiger Beschluss

6 Stellungnahmen für den Bürgermeister

6.1 Bebauungsplan Nr. 236 sowie 41. Änderung des Flächennutzungsplanes (Erweiterung Deutsche WindGuard) - Abwägung und Auslegungsbeschluss

Die Deutsche WindGuard plant den Neubau eines Bürogebäudes für 80 bis 100 Mitarbeiter und die Schaffung zusätzlicher Stellplätze südlich des vorhandenen Betriebsgebäudes an der Oldenburger Straße.

Im frühzeitigen Verfahren wurden die Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit über die Planungsabsichten informiert.

Frau Geelhaar vom Planungsbüro Diekmann und Mosebach, Rastede, stellt die Inhalte der Planung, die eingegangenen Stellungnahmen sowie die dazugehörigen Abwägungsvorschläge vor (siehe anliegende Präsentation).

Auf Nachfrage von Ratsfrau Kundy wird erläutert, dass es sich bei den Lärmschutzmaßnahmen um sogenannte passive Lärmschutzmaßnahmen, also schalldämmende Maßnahmen am Gebäude, handelt.

Ratsfrau Dr. Engstler begrüßt das Bauvorhaben. Jedoch fragt sie sich, wer für die Überprüfung der Verträglichkeit für die Anlieger bei einer derartigen Bebauung zuständig ist. Herr Freitag erklärt, dass die Zuständigkeit bei dem Plangeber, also der Stadt Varel liegt. Hier ist die Entfernung zwischen den Gebäuden jedoch weit genug, so dass der Anlieger nicht erheblich beeinträchtigt wird.

Ratsherr Neugebauer fragt nach, wie weit der Hybridspeicher von dem geplanten Gebäude entfernt ist. Herr Freitag schätzt den Abstand auf ca. 200 m. Er merkt an, dass die Verwaltung dem Gutachter, der ein Gutachten über die Auswirkungen des Hybridspeichers erstellt hat, mitgeteilt hatte, dass ein entsprechender Antrag auf Erstellung eines Bürogebäudes eingegangen ist. Daher wurde dieses Gebäude bereits berücksichtigt.

Ratsfrau Busch fragt nach, ob die geplanten Stellplätze auf der eingezeichneten Fläche vorgesehen sind oder ob dafür eine Versiegelung zusätzlicher Flächen notwendig ist und ob eine Prüfung der notwendigen Anzahl der Stellplätze erfolgt ist. Herr Freitag erläutert, dass maximal 80 % des Grundstücks versiegelt werden dürfen. Im anschließenden Baugenehmigungsverfahren werden die Anzahl der notwendigen Stellplätze sowie der Bereich, wo diese Stellplätze errichtet werden, festgelegt.

Beschluss:

Die diesem Protokoll anliegenden Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 236 sowie der 41. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Einstimmiger Beschluss

6.2 Bebauungsplan Nr. 230 sowie 37. Änderung des Flächennutzungsplanes (Kindergarten Büppel) - Abwägung und Auslegungsbeschluss

Durch den Bebauungsplan Nr. 230 sowie der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel sollen weitere Kindergartenplätze im Ortsteil Büppel zur Verfügung gestellt werden. Hintergrund ist ein gestiegener gesamtstädtischer Bedarf an Betreuungsplätzen. Die im Umfeld vorhandenen Einrichtungen sind angesichts der in den letzten Jahren gestiegenen Betreuungsquote und des gesetzlich eingeführten Anspruchs auf einen Kindergartenplatz bereits ausgelastet.

Im frühzeitigen Verfahren wurden die Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit über die Planungsabsichten informiert.

Herr Freitag stellt die Inhalte der Planung, die eingegangenen Stellungnahmen sowie die dazugehörigen Abwägungsvorschläge vor (siehe anliegende Präsentation).

Ratsfrau Dr. Engstler merkt an, dass in positiver Weise auf die Anmerkungen der Anlieger eingegangen wurde und somit eine gemeinsame Lösung gefunden werden konnte. Außerdem findet sie die Neuausrichtung des Gebäudes, das dadurch als natürlicher Schallschutz dient und die Anordnung der Parkplätze positiv. Ihrer Meinung nach ist der vorgetragene Entwurf sehr gelungen.

Beschluss:

Die diesem Protokoll anliegenden Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 230 sowie der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Einstimmiger Beschluss

6.3 Stellungnahme der Stadt Varel zum Planfeststellungsverfahren zum Bau einer 380 KV-Leitung von Emden nach Conneforde

In den Jahren 2012 bis 2015 wurde für die Erneuerung der Hochspannungsleitung zwischen Emden und dem Umspannwerk Conneforde ein Raumordnungsverfahren durchgeführt, das den landesplanerisch sinnvollsten Trassenverlauf ermittelt hat. Das Raumordnungsverfahren endete mit der landesplanerischen Feststellung der Trasse. Nunmehr wird das Planfeststellungsverfahren durchgeführt. Vorhabenträger ist die Tennet TSO GmbH.

Die heute vorhandene 220 KV-Trasse verläuft im Bereich des Stadtgebietes Varel auf einer Strecke von ca. 2 km im Bereich der Ortslage Grünenkamp. Sie soll durch eine 380 KV-Leitung ersetzt werden. Zukünftig soll auch die Leitung zwischen Wilhelmshaven (Maade) und Conneforde auf das neu geplante Mastgestänge aufgeschaltet werden.

Dies bedeutet, dass auf Vareler Stadtgebiet im Bereich Grünenkamp zukünftig statt bisher zwei im Wesentlichen parallel laufender Leitungen, nur noch eine Leitungstrasse erforderlich ist, die sich allerdings kurz vor dem Umspannwerk wieder in zwei Leitungstrassen aufteilt. Statt 9 Maststandorten werden so insgesamt nur noch 7 Masten im Gebiet der Stadt Varel aufgestellt. Die Masten weisen unterschiedliche Höhen zwischen 50 m bis ca. 65 m über Grund auf und sind damit höher als die vorhandenen.

Die geplante Leitungstrasse weist auf Vareler Gebiet einen ähnlichen Verlauf wie die bisherige Bestandsleitung Emden – Conneforde auf. Bedingt durch den relativ schmalen zur Verfügung stehenden Raum für die Führung der Trasse werden die landesplanerisch gewünschten Abstände von 200 m zu Einzelwohngebäuden im Außenbereich nicht eingehalten. Dies gilt allerdings auch schon für die bisherige Bestandsleitung. Laut Planfeststellungsunterlagen hat die Tennet geprüft, ob ein gleichwertiger Schutz der Wohnumfeldqualität vorliegt, was in allen Fällen positiv bestätigt wird.

Naturschutzfachliche Kompensation für den Eingriff in Natur und Landschaft wird zum überwiegenden Teil durch den vollständigen Rückbau der 220 KV-Leitung Emden – Conneforde geleistet. Darüber hinaus werden teils einerseits kleinräumige Kompensationen im Trassenbereich und andererseits Aufforstungsmaßnahmen durchgeführt (außerhalb des Stadtgebietes von Varel). Zusätzlich werden Ersatzgeldzahlungen für nicht ausgleichbare Eingriffe geleistet.

Die Fragestellung, ob in diesem Abschnitt eine Erdverkabelung möglich ist, wird mit zwei Argumenten verneint: Einerseits sind die räumlichen Möglichkeiten aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung sehr begrenzt. Andererseits wird auf enge räumliche Verhältnisse aufgrund verschiedener bestehender Hochspannungsleitungen im Umfeld des Umspannwerkes Conneforde verwiesen. Konkrete Ausführungen oder präzise Begründungen, die eine nachvollziehbare Argumentation gegen eine Erdverkabelung bieten würden, werden in den Unterlagen nicht dargelegt.

Aus Sicht der Verwaltung besteht aber gerade im Raum Grünenkamp mit den diversen, bereits heute bestehenden Leitungstrassen die Notwendigkeit, alle Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnsituation für die Anlieger und auch zur Verbesserung des bereits erheblichen belasteten Landschaftsbildes zu ergreifen. Die Tennet TSO sollte daher aufgefordert werden, die Möglichkeit einer Erdverkabelung intensiv zu prüfen und die Belange mit der Stadt Varel abzustimmen.

Herr Freitag stellt die Sachlage vor. Seiner Meinung nach wurde bisher die Ablehnung der Erdverkabelung noch nicht ausreichend von Tennet TSO begründet. Zudem hat am Vormittag ein Grundstückseigentümer erläutert, dass die geplante Aufstellung des Mastes am Standort 125 ihn in der Nutzung seiner landwirtschaftlichen Fläche beeinträchtigen würde. Daher stellt der Grundstückseigentümer die Frage, ob dieser Mast nicht näher an die Hecke gestellt werden könnte. Tennet TSO habe hier gesagt, dass es sich bei der Hecke um eine Wallhecke handeln würde. Der Eigentümer hat jedoch versichert, dass die Wallhecke in dem vorderen Bereich endet. Herr Freitag schlägt vor, dass die Stadt auch hier darauf hinweist, dass Tennet TSO diesbezüglich in eine nähere Prüfung einsteigen sollte.

Ratsherr Neugebauer informiert, dass bei einer Erdverkabelung einer 380 KV-Leitung in sechs Zügen eine Breite von 90 m beansprucht wird. Dazu muss zu einer Wohnbebauung ein Abstand von 300 m eingehalten werden. Bei einer beidseitigen Bebauung müsste seiner Ansicht nach folglich eine Trasse von 600 m vorhanden sein.

Ratsfrau Dr. Engstler interessiert sich für die unterschiedlichen Kosten. Sie stellt sich die Frage, ob die höheren Kosten einer Erdverkabelung in Anbetracht der Tatsache dass die Masten bereits vorhanden sind, angemessen sind.

Der Ausschuss bejaht einstimmig die Frage, ob die privaten Belange in dem Beschlussvorschlag aufgenommen werden sollen.

Beschluss:

Die Stadt Varel fordert zur Minimierung der vorhandenen Belastung die intensive

Prüfung einer Erdverkabelung im Bereich Varel-Grünenkamp und eine Diskussion der Ergebnisse vor Fassung des Planfeststellungsbeschlusses. Die Kosten der Erdverkabelung im Vergleich zu einer Freileitung sind dabei zu benennen. Bezüglich des Maststandortes 125 ist zu überprüfen, ob eine Verschiebung in Richtung Südwesten zur vorhandenen Grundstücksgrenze möglich ist, was die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Fläche deutlich weniger einschränkt.

Einstimmiger Beschluss

7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern

Keine Anträge und Anfragen.

8 Zur Kenntnisnahme

8.1 Antrag des Rats Herrn Westerman auf Reduzierung der Verkaufsfläche im Bereich der ehemaligen Gaststätte Haßmann

Ratsherr Westerman hat mit Schreiben vom 18.03.2018 den Antrag gestellt, die Verkaufsfläche im geplanten neu zu errichtenden Gebäude auf dem Gelände der ehemaligen Gaststätte Haßmann auf 1.400 qm zu begrenzen. Der zulässige Anteil für innenstadtrelevante Artikel soll auf 5 % festgesetzt werden.

Ratsherr Westerman erläutert die Hintergründe seines Antrags. Er weiß die Nahversorgung in Obenstrohe zu schätzen, sorgt sich jedoch hinsichtlich möglicher Auswirkungen, vor allem auch dann wenn beispielsweise in Büppel ein ähnlicher Markt entstehen könnte. Hier müssen die Auswirkungen für die Vareler Innenstadt beachtet werden. Aufgrund dessen beantragt er die Reduzierung der geplanten Verkaufsfläche.

Herr Freitag stellt klar, dass entgegen kürzlich auch in der Presse veröffentlichter Vermutungen kein Verbrauchermarkt in Büppel geplant ist und auch kein Antrag bei der Stadtverwaltung vorliegt. Er stellt weiterhin klar, dass er in der letzten Sitzung lediglich darauf hingewiesen habe, dass das rechnerische Potenzial für die Realisierung einer Nahversorgung in Büppel auch noch vorhanden ist, wenn das Vorhaben in Obenstrohe entsprechend des Antrages realisiert wird.

Ratsherr Funke erläutert, dass die Nahversorgung in Büppel bereits nach Schließung des Verbrauchermarktes in Streek, also vor dem Antrag für den Markt in Obenstrohe, Thema war. Für ihn steht fest, dass kein weiterer Markt in Büppel eröffnet werden kann, wenn in Obenstrohe ein 2.000 qm großer Markt entsteht. Dieser Markt würde die Nahversorgung der Büppeler miteinschließen, da Büppel verkehrlich gesehen näher an Obenstrohe liegt. Eine Nahversorgung in Obenstrohe und Umgebung ist seiner Meinung nach notwendig. Zudem sei positiv, dass mit der leerstehenden Immobilie endlich etwas geschehen soll. Dennoch findet er, dass 2.000 qm für Obenstrohe überdimensioniert sind. Er plädiert dafür, die Frage nach der zulässigen Gesamtgröße zurückzustellen, bis genauere Planungen vorliegen.

Ratsherr Ralle erklärt, dass die SPD dem Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens heute nicht zustimmen würde, da keine genauen Planungen vorliegen. Auch er plädiert dafür, die Entscheidung über die zulässige Gesamtgröße zurückzustellen und im Verfahren zu klären.

Ratsfrau Busch wünscht sich ein ganzheitliches lebendiges Konzept für die gesamte Stadt, welches alle Stadtteile berücksichtigt. Es muss geschaut werden, in welche Richtung bestimmte Stadtteile entwickelt werden sollen. Langfristig gesehen müssen alle Ortsteile gut versorgt und die Innenstadt attraktiv und lebendig sein. Das bedeutet, dass in Obenstrohe zunächst geschaut werden muss, was dort überhaupt benötigt wird. Auch sie bezweifelt, dass 2.000 qm Einkaufsmarkt notwendig sind.

Ratsherr Klubescheidt fragt sich, warum Ratsherr Westerman die Größe auf 1.400 qm festlegt und nicht z. B. auf 1.300 qm. Die Festlegung der Größe bedarf zunächst einer fachkundigen Betrachtung.

Bürgermeister Wagner schlägt vor den Antrag von Ratsherrn Westerman ins allgemeine Verfahren mit aufzunehmen. Weiterhin spricht er sich dafür aus, dass man sich im Rahmen einer Diskussion auch dem Vorhabenträger annähert.

Auf den Wortbeitrag von Ratsfrau Busch erläutert Ratsherr Ralle, dass im Einzelhandelsentwicklungskonzept 2011 ganz bewusst in Obenstrohe ein zentraler Geschäftsbereich eingerichtet wurde. Dies umfasst die Förderung der Entwicklung von Obenstrohe und des Haßmann-Gebäudes.

Ratsfrau Busch fügt hinzu, dass sie nicht gegen die Einhaltung des Einzelhandelskonzeptes sei, sondern dass auf die durchgeführten Veränderungen in der Innenstadt reagiert werden muss. Die entwickelten Konzepte müssen entsprechend der Veränderungen und Entwicklungen angepasst werden. Außerdem müssen Auswirkungen auf das gesamte Stadtgebiet begutachtet werden. Das vorliegende Verträglichkeitsgutachten nennt nicht explizit die Auswirkungen, sondern nur, was theoretisch geschehen könnte. Langfristig müssen alle Ortsteile so versorgt werden, dass bestimmte Grundfunktionen übernommen werden können. Es muss ein Netzwerk entstehen. Zudem muss Varel nicht nur für die Bevölkerung sondern auch für zukünftige Arbeitgeber attraktiv sein.

Ratsherr Funke verweist auf die aktuelle Wirtschaftspresse. Daraus wird ersichtlich, dass sich derzeit alle Nahversorgungsmärkte entwickeln und modernisieren. Unter Zugrundelegung der vorhandenen Marktgröße und dem Modernisierungsaspekt kommt er auf eine Marktgröße von 1.200 qm. Er spricht sich dagegen aus, vorab auf das von Frau Busch angeregte Gesamtkonzept zu warten.

Nach dem Verlauf der bisherigen Diskussion stellt Ratsherr Westerman seinen Antrag zurück.

Ausschussvorsitzende Papen fasst zusammen, dass Ratsherr Westerman seinen Antrag zurückstellt und zunächst die genauen Planungen abgewartet werden. Die gefallen Anmerkungen sollen in den Prozess mit einfließen. Eine Festlegung auf eine maximale Größe soll jetzt nicht erfolgen. Anschließend stellt sie den Antrag von Ratsfrau Schneider (siehe Anlage) vor und plädiert für die darin beantragte Bürgerinformationsveranstaltung.

Ratsfrau Schneider erläutert, dass diese Veranstaltung notwendig sei, um Klarheit in der Bevölkerung zu schaffen.

Herr Freitag erläutert, dass nur der bisher vorliegende Antrag, wie er in der letzten Ausschusssitzung präsentiert wurde, vorgestellt werden kann. Alternativen - z. B. auch hinsichtlich einer geringeren Größe der Verkaufsfläche - liegen nicht vor.

Ratsfrau Busch spricht sich für den Antrag aus und schlägt vor, dass der Investor selbst seine Pläne vorstellen kann. So hat er die Möglichkeit das Stimmungsbild der Bevölkerung einzufangen sowie mögliche andere Ideen aufzunehmen und seine Planungen ggf. anzupassen.

Ratsfrau Dr. Engstler merkt an, dass die Bürger bisher nur über die Presse über den Antrag erfahren haben. Es ist merkbar, allein schon durch die heutige Beteiligung der Bürger an der Sitzung, dass die Bürger sich für dieses Thema interessieren und informiert und beteiligt werden wollen.

Ratsherr Klubescheidt möchte den Antrag von Ratsfrau Schneider dahingehend ergänzen, dass der Investor bei der Informationsveranstaltung auch auf die bei dieser Sitzung angesprochenen Punkte gezielt eingehen soll. Er soll seinen Antrag genau begründen.

Ratsherr Ahlers wirft ein, dass zunächst mit dem Investor ein Termin abgesprochen werden muss. Der im Publikum anwesende Projektentwickler Herr Mennerich stimmt dem Terminvorschlag 19.04.2018 zu.

Dem Antrag von Ratsfrau Schneider, auf Durchführung einer Informationsveranstaltung zur Bebauung des Geländes „Haßmann“ am 19.04.2018 ab 19:00 Uhr in der Aula der Oberschule Varel stimmt der Ausschuss alsdann zu.

8.2 Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes und Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der ehemaligen Gaststätte Haßmann, Ortsteil Obenstrohe

Die ehemalige Landgaststätte Haßmann an der Wiefelsteder Straße 71 bzw. 73 im Ortsteil Obenstrohe steht seit einigen Jahren leer. Seitens der Eigentümer der Flächen besteht der Wunsch hier eine Einzelhandelsnutzung zu etablieren. Angedacht ist ein Vollsortimenter mit ca. 2.000 m² Verkaufsfläche, ein Bäcker mit 50 m² Verkaufsfläche. Gegebenenfalls ist eine auch Apotheke mit 100 m² Verkaufsfläche beabsichtigt.

Das Projekt soll in einem neu zu errichtenden Gebäude an der Wiefelsteder Straße realisiert werden; der ehemalige Landgasthof wird dementsprechend abgebrochen. Eine gemeinsame Stellplatzanlage mit dem benachbarten Discountmarkt der Fa. Netto soll insgesamt 160 Pkw-Stellplätze vorhalten. Eine detaillierte Projektvorstellung erfolgt im Rahmen der Ausschusssitzung durch die Firma Mennerich BauProjektManagement, Bremen.

Für das Projekt liegt bereits ein Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten vor, das durch das Büro Stadt und Handel, Dortmund, erstellt wurde. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine Verträglichkeit des Projektes in Hinsicht auf raumordnerische und städtebauliche Aspekte gegeben ist, sofern der bisherige EDEKA-Markt von der Mühlenteichstraße in das Projektgebiet verlagert wird. Ein Vertreter des Büros Stadt und Handel wird das Gutachten in der Ausschusssitzung vorstellen.

Die Nachnutzung des bisherigen EDEKA-Marktes an der Mühlenteichstraße muss ebenfalls bauleitplanerisch abgesichert werden, um die Verträglichkeit des Gesamtprojektes im Sinne des vorgestellten Einzelhandelsgutachtens sicherzustellen. Hierzu muss ein eigenständiges Planverfahren eingeleitet werden.

Ratsherr Ralle stellt im Namen der SPD/CDU/FDP/BBV-Gruppe einen Antrag auf Verschiebung dieses Tagesordnungspunktes in die nächste Sitzung. Begründet wird dies damit, dass in dem vorliegenden Schreiben des Planers steht, dass die 2.000 qm nicht voll ausgeschöpft werden. Der Planer soll am 19.04.2018 vorstellen, wie groß das Sortiment tatsächlich sein wird, was er bei 2.000 qm mit der Restfläche vorhat und er soll die Ansichten für das geplante Gebäude vorstellen. Weiterhin fügt er an, dass die Gruppe auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan bestehen wird.

Der Behandlung des Antrages in der nächsten Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz wird einstimmig zugestimmt.

Ratsfrau Kundy stellt anschließend noch die Frage, wann der Pachtvertrag des bestehenden EDEKA-Marktes in der Mühlenteichstraße ausläuft. Der Investor erklärt, dass dieses unter das Vertragsrecht der Beteiligten (Eigentümer und Pächter) fällt und er hierzu nichts sagen kann. Seiner Einschätzung nach wird der bisherige EDEKA-Markt jedoch nicht aus dem Markt an der Mühlenteichstraße ausziehen, solange der neue Markt noch nicht fertig ist. Er geht weiterhin fest davon aus, dass der bisherige Betreiber zusammen mit seinen Angestellten den neuen Markt bewirtschaften wird.

Ratsherr Eilers stellt klar, dass davon ausgegangen werden kann, dass es in Obenstrohe nicht dazu kommen wird, dass keine Einkaufsmöglichkeit zur Verfügung steht.

Abschließend zu diesem Tagesordnungspunkt beantwortet Herr Freitag die Frage von Ratsfrau Busch aus der letzten Sitzung. Das von Frau Busch zitierte Urteil des Oberverwaltungsgerichts Koblenz setzt sich mit der Aktualität von Verträglichkeitsgutachten für Einzelhandelsprojekte auseinander. Das für das Projekt in Obenstrohe erstellte Gutachten auf dem Jahr 2017 ist demnach ausreichend aktuell. Dem Urteil sind weiterhin keine Hinweise zu entnehmen, dass ein sieben Jahre altes Einzelhandelsentwicklungskonzept (wie dies in Varel der Fall ist) keine Steuerungswirkung mehr entfaltet.

8.3 Antrag der Gruppe G 6 zum Thema Wohnmobilstellplätze vom 31.03.2017 - Impulsvortrag Herr Taddigs

Herr Taddigs trägt den Impulsvortrag vor (siehe Anlage).

Ratsfrau Busch wirft die Frage auf, ob Wohnmobilstellplätze einen Zugewinn für die Vareler Touristik darstellen. Dazu antwortet Herr Taddigs, dass durchaus ein positiver Effekt auf die vor Ort gebundene Kaufkraft entstehen könnte, sofern bei der Entwicklung der Wohnmobilstellplätze auf Qualität gesetzt wird. Wohnmobilstellen sind die Urlauber mit dem höchsten durchschnittlichen Einkommen und dem höchsten durchschnittlichen Ausgabeverhalten.

Ratsfrau Schneider erinnert daran, dass bereits vor der Vergrößerung des Familienmarktes angeregt wurde einen Wohnmobilstellplatz auf der Schützenwiese zu

errichten. Dies wurde jedoch abgelehnt. Durch den vorhandenen Wohnmobilstellplatz an der B 437 in Höhe der Gemeinde Bockhorn wird deutlich, dass der Bedarf vorhanden ist, denn dieser Stellplatz ist immer gut belegt.

Nach Meinung von Ratsherrn Böcker sollte aufgrund der Nachteile, die so ein Stellplatz in Form von Kosten und Unrat mit sich bringt, kein Wohnmobilstellplatz am Vareler Hafen errichtet werden.

Ratsherr Eilers ist der Meinung, dass die Errichtung bei entsprechendem Bedarf unabhängig von den Kosten durchgeführt werden müsste, jedoch sieht auch er auf den ersten Blick keinen geeigneten Platz dafür.

Herr Kreikenbohm erläutert, dass nicht alle Wohnmobilsten immer einen Übernachtungsplatz suchen, sondern manchmal lediglich auf der Suche nach einer geeigneten Parkfläche sind, um z. B. in die Innenstadt zu gehen. Die vorhandenen Parkflächen sind nach einem Normmaß angelegt, das teilweise zu schmal für Wohnmobile ist.

Ratsfrau Kundy erklärt, dass Wohnmobilsten öffentliche Parkplätze sogar für eine Nacht nutzen dürfen, sofern sie ihre Campingutensilien im Wohnmobil lassen. Die Nutzung der öffentlichen Plätze kann durch die Errichtung eines Wohnmobilstellplatzes daher nicht verboten werden. Unschön, unter anderem weil es dort keine Toiletten gibt, ist ihrer Meinung nach der viel genutzte Parkplatz an der Straße Südender Grodenweg. Die Innenstadt könnte durch die Wohnmobilsten profitieren, aber auch sie sieht derzeit keinen geeigneten Platz dafür.

Aufgrund der derzeitigen Finanzsituation sieht Bürgermeister Wagner die Förderung der Wohnmobilsten und die mit der Errichtung eines Wohnmobilstellplatzes verbundenen Kosten als freiwillige Aufgabe der Stadt Varel kritisch und rät davon ab. Es sollte jedoch überprüft werden, ob durch Veränderungen auf dem vorhandenen städtischen Campingplatz etwas für die Wohnmobilsten getan werden kann. Die Stadt Varel muss sich darüber einig werden, welchen Standpunkt sie gegenüber möglichen privaten Anbietern vertreten will. Er schließt sich diesbezüglich der Meinung von Herrn Taddigs an „Qualität vor Quantität“. Es muss auch überlegt werden, wie weiterhin beispielsweise mit der Hafenweide in Dangast umgegangen werden soll.

Ratsherr Neugebauer unterstützt die Meinung des Bürgermeisters. Unter dem Aspekt der Steigerung der Kaufkraft sollten private Initiativen unterstützt werden.

8.4 Weiteres Vorgehen Klimaschutzkonzept - Abfrage der Fraktionsmeinungen

Ratsherr Ralle erklärt, dass sich die Mehrheitsgruppe bisher noch nicht abschließend mit dem Thema beschäftigen konnte und bittet um Geduld. Die Gruppe G6 und die Fraktion ZUKUNFT VAREL bitten ebenfalls um Geduld.

8.5 Städtebauliche Steuerung (§ 35 BauGB)

8.5.1 Errichtung einer TRA-Anlage als Fertigteil-Station TRA PA2 Varel

Der Antrag wird den Ausschussmitgliedern vorgestellt.

Die Verwaltung wird eine Genehmigung erteilen.

8.5.2 Antrag für eine Bodenauffüllung im Bereich Helleweg/Weißensteinsweg, Flurstück 229/56, Flur 45, Gemarkung Varel-Land

Der Antrag wird den Ausschussmitgliedern vorgestellt.

Ratsherr Neugebauer fragt nach, warum dort eine Bodenauffüllung stattfinden soll und ob dort irgendwas entstehen könnte, wovon jetzt noch keine Kenntnis besteht. Herr Freitag erklärt, dass üblicherweise auf einem Grundstück Boden entnommen wird und dann geschaut wird, wo dieser Boden abgelagert werden kann. Da sich die Ablagerungsfläche nicht auf dem Gebiet der Stadt Varel befindet hat er keine Kenntnisse darüber, ob dort etwas gebaut werden soll.

Die Verwaltung wird eine Genehmigung erteilen.

Zur Beglaubigung:

gez. Cornelia Papen
(Vorsitzende/r)

gez. Yvonne Westerhoff
(Protokollführer/in)