

Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 13.03.2018, 17:00 Uhr, im Rathaus II (Langendamm), Sitzungssaal, Zum Jadebusen 20, 26316 Varel.

Anwesend:

Ausschussvorsitzender:	Sascha Biebricher
stellv. Ausschussvorsitzende:	Cornelia Papen
Ausschussmitglieder:	Cordula Breitenfeldt
	Dirk Brumund
	Sigrid Busch
	Dr. Susanne Engstler
	Leo Klubescheidt
	Sabine Kundy
	Hannelore Schneider
stellv. Ausschussmitglieder:	Georg Ralle
Ratsmitglieder:	Malte Kramer
	Peter Nieraad (bis TOP 7.2)
Bürgermeister:	Gerd-Christian Wagner
von der Verwaltung:	Olaf Freitag
	Dirk Heise
	Harald Kaminski
	Jörg Kreikenbohm

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 20.02.2018
- 4 Einwohnerfragestunde
- 5 Zur Kenntnisgabe - vorbereitende Vorträge zum TOP 7.1
- 5.1 Vorstellung der Projektidee zur Ansiedlung eines Einzelhandelsunternehmens im Bereich der ehemaligen Gaststätte Haßmann durch Vertreter der Mennerich Projekt-Management GmbH
- 5.2 Vorstellung des Einzelhandelsverträglichkeitsgutachtens zur Ansiedlung eines Einzelhandelsunternehmens im Bereich der ehemaligen Gaststätte Hassmann durch Herrn Föhler vom Büro Stadt und Handel
- 6 Anträge an den Rat der Stadt
- 7 Stellungnahmen für den Bürgermeister

- 7.1 Gestaltung des ehemaligen Postgeländes - Auswahl einer Variante zur Aufteilung der Flächenanteile für öffentliches Grün und Parkplatznutzung
Vorlage: 088/2018
- 7.2 Antwort auf die eingereichte Unterschriftenliste betreffend die zukünftige Entwicklung von Dangast
Vorlage: 089/2018
- 8 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern
- 9 Zur Kenntnisnahme
- 9.1 Vorstellung und Diskussion des Einzelhandelsverträglichkeitsgutachtens zur Umnutzung des ehemaligen Aldi-Marktes an der Rodenkirchener Straße durch einen Bau- markt
- 9.2 Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes und Änderung des Flächennut- zungsplanes im Bereich der ehemaligen Gaststätte Hassmann, Ortsteil Oberstrohe
Vorlage: 087/2018

Protokoll:

Öffentlicher Teil

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

Ausschussvorsitzender Herr Biebricher eröffnet die Sitzung und stellt die ord- nungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

Ratsherr Klubescheidt gibt an, dass er keine Einladung für die Sitzung erhalten hat. Da er jetzt anwesend ist, gibt es keine formalen Konsequenzen.

2 Feststellung der Tagesordnung

Ausschussvorsitzender Herr Biebricher stellt die Tagesordnung fest.

3 Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 20.02.2018

Der öffentliche Teil des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadt- entwicklung, Planung und Umweltschutz vom 20.02.2018 wird einstimmig geneh- migt.

4 Einwohnerfragestunde

Ein Bürger führt zu der Projektidee zur Ansiedlung eines Einzelhandelsunterneh-

mens im Bereich der ehemaligen Gaststätte Haßmann in Obenstrohe an, dass das geplante Objekt in Obenstrohe etwa 60 % der Größe des Familia-Marktes in Varel haben soll. Im Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten wird ausgeführt, dass 44 % der Vareler Bevölkerung im Kerngebiet von Varel leben, in Obenstrohe sind es 15 %; hier sieht der Bürger ein Missverhältnis.

Er fragt, ob es Untersuchungen gibt, wie sich die Veränderung der Käuferströme konkret auf Einzelhandelsgeschäfte in der Innenstadt auswirken.

Außerdem fragt der Bürger nach, ob es für den gesamten Stadtbereich ein Konzept gibt, wie sich die Stadt entwickeln soll, und wie sich die jetzigen Planungen in Obenstrohe dort einfügen.

Zur Frage eines Konzeptes führt Herr Freitag aus, dass für den Bereich der Stadt Varel bereits im Jahr 2011 ein Einzelhandelsentwicklungskonzept erarbeitet und beschlossen wurde. Insofern liegt für den Themenbereich Einzelhandel ein entsprechendes gesamtstädtisches Konzept vor.

Alle weiteren Fragen werden später in den Vorstellungen der Projektidee und zum Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten beantwortet.

Ein weiterer Bürger fragt an, ob es sich bei den Planungen auf dem Gelände der ehemaligen Gaststätte Haßmann um ein Sondergebiet nach den Bestimmungen der Niedersächsischen Bauordnung handelt, denn nur dort wäre großflächiger Einzelhandel möglich. Herr Freitag erläutert dazu, dass ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll; Ziel dieses Planes ist es, dort ein Sondergebiet auszuweisen.

Weiter stellt der Bürger fest, dass im Jahresbericht 2017 der Stadt Varel aufgeführt wird, dass in der Innenstadt eine Leerstandsquote von 10,6 % vorhanden ist. Er regt an, die Leerstandfläche in einer Relation zu der Einzelhandels-Gesamtfläche darzustellen, denn entscheidend ist die Angabe, wie groß die aktuelle Gesamt-Verkaufsfläche ist und wieviel dieser Fläche leer steht.

Weiterhin fragt er nach, was die Wirtschaftsförderung unternimmt, um die Verödung der Innenstadt aufzuhalten oder gegenzusteuern. Dazu erklärt Herr Bürgermeister Wagner, dass alle Beteiligten in einer Arbeitsgruppe schon in einem entsprechenden Dialog stehen.

5 Zur Kenntnisgabe - vorbereitende Vorträge zum TOP 7.1

5.1 Vorstellung der Projektidee zur Ansiedlung eines Einzelhandelsunternehmens im Bereich der ehemaligen Gaststätte Haßmann durch Vertreter der Mennerich Projekt-Management GmbH

Die Projektideen zur Ansiedlung eines Einzelhandelsunternehmens im Bereich der ehemaligen Gaststätte Haßmann in Obenstrohe werden von den Herren Mennerich und Bosian von der Mennerich Projekt-Management GmbH vorgestellt. Die entsprechende Präsentation ist dem Protokoll eingefügt.

Der in Obenstrohe an der Mühlenteichstraße angesiedelte Edeka-Markt soll im Rahmen der geplanten Entwicklung auf dem Gelände der ehemaligen Gaststätte

Haßmann auf dieses Grundstück umgesiedelt werden.

Hierfür sollen der bisherige Gasthof sowie zwei Häuser abgebrochen werden und dafür ein Neubau für das Einzelhandelsunternehmen, eine Bäckerei mit Café und einen Dienstleister entstehen. Es soll hier ein neuer, aus Sicht der Projektentwickler zeitgemäßer Edeka-Markt mit 2.000 qm Verkaufsfläche entstehen und gleichzeitig wird der jetzige Edeka-Standort an der Mühlenteichstraße aufgelöst. Die bisherigen Parkplatzflächen sollen erweitert und umgestaltet werden.

Der bisherige Standort an der Mühlenteichstraße wird nicht mehr als Einzelhandelsfläche für Edeka genutzt; dieses muss aber durch einen städtebaulichen Vertrag bzw. durch Überplanung des Altstandortes durch einen neuen Bebauungsplan gesichert werden; eine mögliche Nachnutzung muss entsprechend fixiert werden.

Ratsherr Klubescheit fragt an, ob das Gelände der ehemaligen Gaststätte jetzt komplett beplant wird, oder ob weitere Geschäfte hinzukommen könnten. Die Herren Mennerich und Bosian führen dazu aus, dass neben einem Edeka-Markt noch ein Backshop mit Café sowie eine Fläche für einen Dienstleister vorgesehen sind.

Ratsfrau Busch fragt nach, ob von dem bestehenden Edeka-Markt an der Mühlenteichstraße eine Erweiterung oder Vergrößerung beantragt wurde. Bei der Verwaltung sind keine solchen Absichten in der Vergangenheit bekannt geworden.

Auf Nachfrage von Ratsfrau Schneider führen die Planer aus, dass die Anlieferung des Marktes auf der Rückseite erfolgen soll; Lärmschutzmaßnahmen sind hier vorgesehen.

Herr Bürgermeister Wagner erkundigt sich, ob es bereits Ideen gibt, das äußere Erscheinungsbild des Neubaus mit einer doch sehr großen Fläche zur Wiefelsteder Straße optisch ansprechend zu gestalten. Von den Herren Mennerich und Bosian wird dazu erklärt, dass der Bereich des Cafés nach außen mit großen Glasflächen zur Straße aufgewertet wird. Und auch andere Gebäudeflächen zur Straße könnten durch Glas aufgewertet werden; doch hier sind noch Absprachen mit den Betreibern erforderlich.

Ratsfrau Busch fragt an, wie die Fläche der bisherigen Bäckerei mit Café im Gebäude des Netto-Marktes genutzt werden darf, wenn dieser Betrieb in den Neubau umziehen wird. Herr Freitag antwortet darauf, dass jeder Einzelhandel im Rahmen eines Mischgebietes hier möglich ist. Dieses ist auch heute schon der Fall, da der dort gültige Bebauungsplan dieses zulässt.

5.2 Vorstellung des Einzelhandelsverträglichkeitsgutachtens zur Ansiedlung eines Einzelhandelsunternehmens im Bereich der ehemaligen Gaststätte Hassmann durch Herrn Föhler vom Büro Stadt und Handel

Das Einzelhandelsverträglichkeitsgutachtens zur Ansiedlung eines Einzelhandelsunternehmens im Bereich der ehemaligen Gaststätte Haßmann in Obenstrohe wird von Herrn Föhler von der Fa. Stadt + Handel vorgestellt. Die entsprechende Präsentation ist dem Protokoll eingefügt.

Wie bereits unter TOP 5.1. erläutert, soll der in Obenstrohe an der Mühlenteichstraße angesiedelte Edeka-Markt auf das Gelände der ehemaligen Gaststätte

Haßmann umgesiedelt werden.

Die Fa. Stadt + Handel wurde beauftragt, die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens zu untersuchen und zu bewerten.

In diesem Auftrag war auch noch angedacht worden, einen Drogeriemarkt in dem neuen Nahversorgungszentrum einzuplanen. Dieses ist jetzt nicht mehr in der Planung.

Zum Gutachten erläutert Herr Föhler, dass das Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Varel drei wesentliche Ziele hat, und zwar die Innenstadtentwicklung, die Entwicklung der Nahversorgung sowie Sonderstandorte. Das jetzige Vorhaben in Obenstrohe soll die Nahversorgung bedarfsgerecht optimieren, aber nicht die Innenstadt oder die Nahversorgung an anderen Stellen konterkarieren. Wird auf einen Drogeriemarkt an dieser Stelle und auf eine umfassende Nachnutzung im zentrenrelevanten Bereich am Altstandort verzichtet, fallen die Auswirkungen auf die Innenstadt oder andere Nahversorger sehr gering aus.

Frau Busch erkundigt sich, mit welchen statistischen Zahlen gearbeitet wurde. Herr Föhler erklärt dazu, dass die Einwohnerzahlen vom Niedersächsischen Landesamt für Statistik genutzt wurden. Alle anderen Werte, wie z.B. die Kaufkraftwerke, sind spezifische Daten von Varel, die auch aktualisiert wurden.

Auf Nachfrage von Ratsfrau Kundy erklärt Herr Föhler, dass neben der reinen Verkaufsfläche weitere Flächen wie Aufenthaltsfläche, Lagerräume usw. vorhanden sind; in der Regel sind dieses bei Einzelhandelsprojekten ca. 25 % der Bruttogeschoßfläche.

Ratsfrau Busch bemängelt, dass aus ihrer Sicht Auswirkungen der zusätzlichen Verkaufsfläche in Bezug auf Varel nicht ausreichend geprüft wurden. Sie stellt den Antrag, die Verwaltung möge bitte prüfen, ob das Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Varel aus dem Jahr 2011 noch für die aktuellen Entwicklungen geeignet ist. Sie verweist dabei auf ein Urteil des Oberverwaltungsgerichtes Koblenz.

Die Verwaltung wird den Sachverhalt prüfen und beantworten.

Herr Bürgermeister Wagner gibt abschließend zu bedenken, dass die Stadt Varel ohne das Einzelhandelsentwicklungskonzept keine Möglichkeiten hätte, bei Planvorhaben regelnd einzugreifen.

6 Anträge an den Rat der Stadt

7 Stellungnahmen für den Bürgermeister

7.1 Gestaltung des ehemaligen Postgeländes - Auswahl einer Variante zur Aufteilung der Flächenanteile für öffentliches Grün und Parkplatznutzung

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am 07.11.2017 wurden mögliche Varianten zur künftigen Nutzung des Postgeländes an der Bürgermeister-Heidenreich-Straße vorgestellt. Einigkeit bestand im Gremium darüber, dass eine Mischung aus einer öffentlichen Grünfläche und einer öffentlichen Parkplatzfläche gewünscht wird. Dazu wurden insgesamt sechs verschiedene Varianten präsentiert (siehe Vorlage 257/2017). Dabei waren je nach Variante zwischen 50 und maximal 116 Stellplätzen möglich. Dementsprechend variiert auch der Anteil an öffentlicher Grünfläche. Für die weitere Planung sollte eine der vorgestellten Varianten ausgewählt werden, die als Grundlage für eine detailliertere Planung dienen soll.

Da sämtliche Varianten denkbar sind wird seitens der Verwaltung kein weiterführender Vorschlag für eine bestimmte Variante getroffen. Die Auswahl bleibt der Diskussion im Ausschuss überlassen.

Die Ausschussmitglieder sprechen sich für die vorgestellte Variante 3 aus, bitten aber darum, über die Gestaltung der Grünflächen noch gesondert zu beraten.

Ratsfrau Busch bittet darum, möglichst viele Grünflächen zu schaffen und auch Pflanzen zu berücksichtigen, die Insekten und Bienen dienen. Da es sich hier um ein „Eingangstor zur Innenstadt“ handelt, sollte der Bereich möglichst freundlich gestaltet werden.

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt die Planungen für die Umgestaltung des Postgeländes auf der Grundlage der vorgestellten Variante Nr. 3 detailliert auszuarbeiten. Über die Gestaltung der Grünflächen wird noch gesondert beraten und beschlossen.

Einstimmiger Beschluss

7.2 Antwort auf die eingereichte Unterschriftenliste betreffend die zukünftige Entwicklung von Dangast

Im November 2017 wurde von Vertretern der Bürgerinitiative Dangast eine Unterschriftenliste eingereicht, die von ca. 300 Bürgern unterzeichnet war. Darin wurden Forderungen zur Verkehrsberuhigung in Dangast am Wochenende, zum Erhalt der Sandkuhle als Kurpark und zur Genehmigung weiterer Bebauungspläne erhoben. Die Unterschriftenliste wurde mit dem Protokoll des Verwaltungsausschusses vom 07.12.2017 den Ratsmitgliedern zur Kenntnis gegeben.

Seitens der Bürgerinitiative wird nunmehr eine Beantwortung der Anregungen gewünscht.

Die Verwaltung schlägt folgende Antwort vor:

„Die Anregungen betreffen künftige Entwicklungen in Dangast. Ob beispielsweise weitere Bebauungspläne in Dangast erforderlich sind, sollte jeweils im Einzelfall angesichts städtebaulicher Zielsetzungen beschlossen werden.“

Auch beim Seekurpark handelt es sich um ein laufendes Verfahren, das ausführlich in den zuständigen Ausschüssen behandelt wurde.

Darüber hinaus kann jedes Ratsmitglied Anträge in den Rat einbringen.

Eine pauschale Beantwortung der Forderungen macht daher wenig Sinn, sondern sollte jeweils Einzelfallbezogen im üblichen Verfahren in den Gremien des Rates der Stadt Varel diskutiert und entschieden werden.“

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, die im Rahmen der Rechts- und Sachlage dargelegte Antwort an die Bürgerinitiative Dangast zu versenden.

Mehrheitlicher Beschluss

Ja: 9 Nein: 1

8 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern

Keine Anträge und Anfragen.

9 Zur Kenntnisnahme

9.1 Vorstellung und Diskussion des Einzelhandelsverträglichkeitsgutachtens zur Umnutzung des ehemaligen Aldi-Marktes an der Rodenkirchener Straße durch einen Baumarkt

Die Verträglichkeitsanalyse für die Nachnutzung des ehemaligen Aldi-Marktes in Varel, Rodenkirchener Straße, durch einen Baumarkt sowie Erweiterung eines benachbarten Getränkemarktes wird von Herrn Föhler von der Fa. Stadt + Handel vorgestellt. Die entsprechende Präsentation ist dem Protokoll eingefügt.

In Varel an der Rodenkirchener Straße ist die Nachnutzung des ehemaligen Aldi-Marktes durch einen Sonderpreis-Baumarkt geplant. Der benachbarte Getränkemarkt soll in diesem Zuge erweitert werden.

Die Fa. Stadt + Handel wurde beauftragt, die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen sowie landesplanerische Auswirkungen der Planvorhaben zu untersuchen und zu bewerten.

Ratsfrau Busch fragt an, ob in diesem Bereich städtebauliche Steuerungsmöglichkeiten vorhanden sind, um den Verkauf innenstadtrelevanter Sortimentsartikel gänzlich auszuschließen. Herr Föhler erklärt dazu, dass entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan theoretisch möglich sind; es müssen aber entsprechende städtebauliche Gründe vorliegen. Zu beachten ist aber immer, dass im Einzelhandelsentwicklungskonzept bis zu 10 % Randsortimente zugelassen sein sollen. Dieses ist aus städtebaulichen Gründen so vorgegeben, um einen fairen Wettbewerb zu gewährleisten.

9.2 **Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes und Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der ehemaligen Gaststätte Hassmann, Ortsteil Oberstrohe**

Die ehemalige Landgaststätte Hassmann an der Wiefelsteder Straße 71 bzw. 73 im Ortsteil Oberstrohe 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 Vkf. Ggf. ist eine auch Apotheke mit 100 m² Vkf 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 – siehe TOP 5.1 und 5.2.

Für das Projekt liegt bereits ein Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten vor, das durch das Büro Stadt und Handel, Dortmund erstellt wurde. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, das ein 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.

Ratsfrau Engstler stellt den Antrag, folgenden Satz in der Vorlage zu streichen: „ggf. ist auch eine Apotheke mit 100 qm Vkf beabsichtigt.“

Ratsherr Biebricher schlägt vor, den folgende Hinweis aufzunehmen: „ die zukünftigen Planung auf diesem Areal werden ohne Apothekennutzung stattfinden“. Hierüber lässt der Ausschussvorsitzende abstimmen:

Mehrheitlicher Beschluss:

Ja: 8 Nein: 2

Ratsfrau Busch stellt den Antrag, diesen Beschlussvorschlag in die Fraktionen zu verweisen, da noch viele Dinge zu besprechen sind.

Ratsfrau Breitenfeldt kann diesem Beschlussvorschlag auch zustimmen, da es nicht feststeht, was mit dem bisherigen Standort an der Mühlenteichstraße geschehen soll.

Dieser Tagesordnungspunkt wird in die Fraktionen verwiesen. In der nächsten Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am 28.03.2018 soll dieser Punkt weiter beraten werden.

Zur Beglaubigung:

gez. Sascha Biebricher
(Vorsitzender)

gez. Harald Kaminski
(Protokollführer)