

# Niederschrift

## über die 13. Sitzung des Ausschusses für Bauen, Stadtentwicklung, Straßen, Umwelt, Landwirtschaft und Landschaft

**Sitzungstag:** 07.02.2018  
**Sitzungsort:** Graf-Anton-Günther-Saal im Rathaus  
**Sitzungsdauer:** 16:30 Uhr bis 19:36 Uhr

### Teilnehmerverzeichnis:

#### Vorsitzender

Bollmeyer, Matthias Dr.

#### Stellvertretender Vorsitzender

Funk, Harry Dr.

#### Ausschussmitglieder

Albers, Udo

Harjes, Olaf

Janßen, Dieter

Theemann, Hendrik

Wolken, Wilfried

Vertretung für Frau Bettina Montigny

#### Verwaltung

Albers, Jan Edo Bürgermeister

Hagestedt, Uwe

Lorenz, Jörg

#### Gäste

Bargen, Harro

Gruhne, Volker

Hellbrügge, Johannes

Hoppe, Janine

Korte, Hannes

Maassen van den Brink, Hendrik

Olymulder, Rob

Wellie, Erich

Weydringer, Herbert

Wichmann, Tobias

O.H. Habben oHG zu TOP 8

Fa. EDEKA zu TOP 7

Projektentwickler Fa. Orpea Group zu TOP14

Geschäftsführerin Peter Janssen-Gruppe zu TOP 14

Planungsbüro Diekmann, Mosebach & Partner zu TOP 7

Geschäftsführer Gilde Investors zu TOP 7

Fa. Gilde Investors zu TOP 7

Wellie Architekten zu TOP 14

Planungsbüro HWPlan Stadtplanung zu TOP 8

Betreiber EDEKA-Markt Adolf-Ahlers-Straße zu TOP 7

**Entschuldigt waren:**

**Ausschussmitglieder**  
Montigny, Bettina

**Tagesordnung:**

## **Öffentlicher Teil**

**TOP 1. Eröffnung der Sitzung**

**Der Vorsitzende** eröffnet die Sitzung um 16:30 Uhr.

**TOP 2. Feststellen der ordnungsgemäßen Ladung und der anwesenden Ausschussmitglieder**

**Der Vorsitzende** stellt die ordnungsgemäße Ladung und die Anwesenheit der oben genannten Ausschussmitglieder fest. Frau Montigny wird durch Herrn Janßen vertreten.

**TOP 3. Feststellen der Beschlussfähigkeit**

**Der Vorsitzende** stellt die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest.

**TOP 4. Feststellen der Tagesordnung**

Die Tagesordnung wird mit der Erweiterung um TOP 16.1 wie vorgelegt beschlossen.

**TOP 5. Einwohnerfragestunde - Sitzungsunterbrechung -**

**Der Vorsitzende** unterbricht die Sitzung, um anwesenden Einwohnern Gelegenheit zur Fragestellung an Ausschuss bzw. Verwaltung zu geben. Davon wird kein Gebrauch gemacht, so dass **der Vorsitzende** die Sitzung wieder eröffnet.

**Zuständigkeit des Rates:**

**TOP 6. Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 2 Baugesetzbuch für den Bereich Moorwarfen Nordost (Nelkenweg, An der alten Bundesstraße Ost und Moorwarfer Gastweg Ost);  
hier: Abwägung nach öffentlicher Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Satzungsbeschluss  
Vorlage: BV/0392/2016-2021**

**Herr Lorenz** führt zur Beschlussvorlage aus. Es seien 3 Stellungnahmen von Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange eingegangen, davon seien aber 2 nur zur Kenntnis zu nehmen. Es bestehen keine Probleme. Die Vorgaben des Baugesetzbuches seien erfüllt, so dass nun der Abwägungs- und Satzungsbeschluss gefasst werden könne. **Der Vorsitzende** erkundigt sich, dass in der Beschlussvorlage von 3 relevanten Stellungnahmen gesprochen worden sei. **Herr Lorenz** erwidert, dass relevant in diesem Fall bedeute, dass diese Stellungnahmen in Form von Hinweisen in die Planung einfließen.

Sodann lässt **der Vorsitzende** über die Beschlussempfehlung abstimmen.

**Beschlussvorschlag:**

- 1. Der Rat der Stadt Jever beschließt über die dieser Beschlussvorlage beigefügten Abwägungsvorschläge zu den während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Absatz 2 und förmlicher Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) eingegangenen Anregungen und Hinweisen.*
- 2. Der Rat der Stadt beschließt die dieser Beschlussvorlage beigefügte Außenbereichssatzung Moorwarfen Nordost gemäß § 35 Abs. 6 in Verbindung mit § 10 BauGB als Satzung. Der Außenbereichssatzung wird die beigefügte Begründung beigegeben.*

Abstimmung: einstimmig beschlossen

**Zuständigkeit des Verwaltungsausschusses:**

**TOP 7. 1. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 "Sondergebiet Verbrauchermarkt Bahnhofstraße/Adolf-Ahlers-Straße" im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB;  
hier: Vorstellung des geplanten Projektes und Aufstellungsbeschluss für die erforderliche Bebauungsplanänderung**

## Vorlage: BV/0395/2016-2021

**Herr Gruhne** von der Fa. EDEKA MIHA Immobilien-Service GmbH führt aus, dass mit diesem Vorhaben die Beseitigung des städtebaulichen Missstandes, den die Alte Molkerei in ihrem jetzigen Zustand darstelle, erfolgen solle. Anhand der dieser Niederschrift beigefügten Präsentation stellt er die Planungen vor. In dem alten Gebäude der Alten Molkerei sollen die jetzigen Räumlichkeiten mit den Nutzungen Kino, Spielhalle und Internet-Café verbleiben. Neu sollen ein Blumenladen, eine Postfiliale und ein Getränkelager mit dem Zugang in den neuen Getränkemarkt in das Gebäude aufgenommen werden. Zwischen dem bestehenden Verbrauchermarkt und der Alten Molkerei soll der neue Getränkemarkt als neues Gebäude erstellt werden. Dieser hat sowohl einen eigenen Zugang als auch eine Verbindung zum bestehenden Verbrauchermarkt.

Die Anlieferung für den Getränkemarkt soll über die Bahnhofstraße erfolgen, wobei die Entladefläche neben dem vorhandenen Fuß- und Radweg erfolgen solle. Dieser werde nicht durch die Entladevorgänge tangiert. **Herr Gruhne** stellt die Situation anhand eines Luftbildes dar. Zur Anlieferfrequenz teilt er mit, dass 1 x in der Woche die Fa. Coca Cola anliedere, alle 14 Tage die Fa. Oettinger, 3 x in der Woche Einweggetränke und 2 x in der Woche die Fa. Essmann.

Sodann erklärt der Betreiber des Verbrauchermarktes, **Herr Wichmann**, der seit August 2015 den Markt betreibt, dass er hinter der Planung des Getränkemarktes stehe. **Er** habe festgestellt und auch entsprechende Rückmeldung der Kunden erhalten, dass der Markt zu den Feiertagen zu voll und die Gänge zu eng seien. Bei der Postagentur herrsche bereits zu den normalen Zeiten ein hoher Andrang, der kaum zu bewältigen sei. Durch die Vergrößerung sollen breitere Gänge geschaffen werden. Dieses sei auch eine Forderung der Kunden, die mit Rollatoren unterwegs seien. Außerdem sollen durch die Verschiebung der Postagentur die frei werdenden Flächen für neue Sortimente, wie Biogemüse oder vegane Sortimente, genutzt werden. Insgesamt solle die Aufenthaltsqualität gesteigert werden.

**Herr Janßen** begrüßt, dass der städtebauliche Missstand beseitigt werden solle. Heute soll der 1. Schritt zur Einleitung des notwendigen Bauleitplanverfahrens getan werden. Der jetzige Markt sei relativ neu und die Erweiterung um 500 m<sup>2</sup> sei nicht wenig. **Er** gibt zu bedenken, dass der Verbrauchermarkt sich dadurch ausweiten könne. Da eine Verbindung zwischen Verbrauchermarkt und Getränkemarkt erfolgen solle, werde der Kunde dieses als einen Markt empfinden. In Jever sei man froh, dass es den EDEKA-Markt in der Innenstadt gebe. Dieser soll nach Meinung seiner Fraktion auf Jahre dort gehalten werden. Aus diesem Grunde sehe man die Vergrößerung an dieser Stelle kritisch. Es gebe ja bereits einen Getränkemarkt in Jever. Positiv bewerte **er** die Schaffung eines eigenen Ladenlokals für die Post. Für eine Kreisstadt wie Jever empfinde er den jetzigen Zustand als eine Katastrophe.

**Herr Janßen** erkundigt sich nach dem Aussehen der künftigen Fassade. **Herr Olymulder** von der Fa. Gilde Investors zeigt anhand der in der Präsentation beigefügten Bauzeichnung auf, dass all das, was rot eingezeichnet sei, erneuert werde und alles, was gelb eingezeichnet, abgerissen werden. Nur die schwarz eingezeichneten Wände bleiben bestehen. Die Fassaden werden danach komplett erneuert, wobei man sich an der vorhandenen Fassade des Verbrauchermarktes orientieren wolle. Ein Vorteil im neuen Getränkemarkt sehe **er** darin, dass dieser 2 Zugänge und 2 Kassen habe.

**Herr Gruhne** ergänzt, dass der Getränkemarkt so angelegt sei, dass man über einen gesonderten Eingang nur diesen betreten und verlassen könne, ohne durch den Verbrauchermarkt gehen zu müssen. Der in der Innenstadt liegende Citymarkt sei bekannt. Sowohl der Konzern als auch **er** hätten eine Analyse über die Auswirkung der geplanten Erweiterung auf den Citymarkt gefertigt. Ergebnis beider Analysen sei, dass der Citymarkt nicht negativ betroffen werde.

**Herr Theemann** erkundigt sich, ob die Postagentur nur verlagert werde oder ob diese vergrößert werde und ob bei den Räumlichkeiten des Kinos Verbesserung geplant seien. **Herr Olymulder** erwidert, dass das Kino einen neuen Notausgang erhalten solle und die Sanitäranlagen erneuert werden sollen. Ansonsten seien keine Investitionen diesbezüglich geplant.

Zum Thema Postagentur erklärt **Herr Gruhne**, dass keine Einrichtungsplanung für die Postagentur in den neuen Räumlichkeiten vorliege. **Herr Wichmann** ergänzt, dass ein 3. Schalter eingerichtet werden müsse, da die 2 vorhandenen nicht ausreichen.

**Herr Udo Albers** begrüßt die Vergrößerung der Postagentur, da die jetzige Situation sehr beengt sei. **Er** erkundigt sich nach der Fassadengestaltung. Man benötige mehr Bilder von der Neugestaltung. **Herr Olymulder** erklärt, dass die Außenwände wieder verklindert werden, aber zudem größere Fenster eingebaut werden sollen, damit mehr Licht in die Räumlichkeit fällt. **Er** zeigt dazu ein Bild von der Fassade aus der Präsentation.

**Der Vorsitzende** erkundigt sich nach Veränderungen bezüglich der Pizzeria auf dem Gelände. **Herr Olymulder** erklärt, dass das Gebäude der Pizzeria so bleibe, wie es dort jetzt vorhanden sei. Lediglich die Stellplätze sollen neu angeordnet werden.

**Herr Udo Albers** schlägt vor, die Anliefersituation dahingehend zu verbessern, die Lebensmittelanlieferung an die Bahnhofstraße und die Getränkeanlieferung an die Normannenstraße zu verlagern. Dann könne man auch einen Zugang von der Bahnhofstraße in den Markt schaffen. **Herr Maassen van den Brink** von der Fa. Gilde Investors lehnt diesen Vorschlag ab, da die verkehrliche Situation an der Bahnhofstraße sich dadurch verschärfen würde.

**Herr Janßen** erkundigt sich, wann frühestens mit einem Baubeginn zu rechnen sei. **Herr Olymulder** erwidert, dass dieses von der Dauer der Bauleitplanung abhängt. Nach Abschluss des notwendigen Bebauungsplanverfahrens wolle seine Firma sofort mit dem An- und Umbau anfangen.

**Der Vorsitzende** fragt, ob es wegen der Höhenunterschiede an der Bahnhofstraße Probleme gebe. **Herr Olymulder** erwidert, dass man alle Höhen aufgenommen habe. Der Keller werde verfüllt und es werde im Gebäude kleine Rampen zum Höhenausgleich geben.

Sodann lässt **der Vorsitzende** über die Beschlussempfehlung abstimmen.

#### **Beschlussvorschlag:**

***Der Verwaltungsausschuss beschließt, das Verfahren für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Sondergebiet Verbrauchermarkt Bahnhofstraße / Adolf-Ahlers-Straße“ als vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen.***

***Ziel dieser 1. vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung ist die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Getränkemarkt“ und die Festlegung von Mischgebietsflächen insbesondere für eine Postagentur und einen Blumenladen.***

Abstimmung: einstimmig beschlossen

**TOP 8.      Bebauungsplan Nr. 104 "Sondergebiet Baumarkt"; hier: Vorstellung des Projektes und Fassung des Aufstellungsbeschlusses  
Vorlage: BV/0370/2016-2021**

**Herr Barga**n von der Fa. O.H. Habben oHG erklärt die Beweggründe für die Planung. Der OBI-Markt sei vor 21 Jahren eröffnet worden. Seitdem habe es massive Änderungen in der Einzelhandelsstruktur gegeben. Dieses gelte auch für das Baumarktfach. Größter Anbieter von Baumarktartikel sei mittlerweile die Fa. Amazon. Diese tauche zwar nicht als Baumarkt in der Einzelhandelsstatistik auf, nehme aber den Baumärkten die hochpreisigen Artikel weg, wie z.B. Werkzeuge oder Lampen. Dazu werde sich in den nächsten Jahren wohl auch die Fa. Ali Baba gesellen, eine chinesische Firma, die derzeit ihr Vertriebsnetz aufbaue. Dann werden Artikel in China produziert und direkt nach Deutschland versendet. Zusätzliche Wettbewerber seien die Firmen Lidl und Aldi, die vermehrt Baumarktartikel zu günstigen Preisen anbieten. OBI könne nur dagegen halten, in dem es das Sortimentsangebot ausweitere, welches schlecht zu versenden sei. Aus diesem Grunde brauche man mehr Platz, so dass eine Vergrößerung um 900 m<sup>2</sup> erforderlich sei. Letztendlich sei dies ein Kannibalismus mit dem eigenen Baustoffhandel. Heutige Kunden erwarten aber wie bei Hornbach (12.000 m<sup>2</sup> Größe) oder Hagebaumarkt (10.000 m<sup>2</sup> Größe) deren Sortimente auch bei OBI.

**Herr Weydringer** vom Planungsbüro HWPlan Stadtplanung erläutert anhand der dieser Niederschriften beigefügten Präsentation die planungsrechtlichen Hintergründe und Erfordernisse für die Realisierung der Planung. Die raumordnerische Verträglichkeit sei bereits geprüft und bestätigt worden. Dieses gelte auch für das Kooperationsverfahren zum Einzelhandel. Er stellt sodann den Vorentwurf für den notwendigen Bebauungsplan vor, der ebenfalls der beigefügten Präsentation zu entnehmen ist.

**Herr Udo Albers** erinnert daran, dass er im Rat angeregt habe, an der südlichen Grundstücksgrenze des an die Fa. O.H. Habben oHG verkauften Grundstücks einen Schotterfußweg zu erstellen, um im Gewerbegebiet übernachtenden LKW-Fahrern einen kurzen Weg zum McDonalds anzubieten. Dieses gelte auch für Mitarbeiter von sich dort ansiedelnden Firmen. **Herr Barga**n widerspricht diesem Ansinnen. Man leide bereits jetzt unter dem Müll, der auf den Parkplätzen der Gewerbebetriebe wie OBI und anderen hinterlassen wird. Dieser werde sogar über die Zäune geworfen. Ein Mitarbeiter von McDonalds reinige zwar einmal am Tag den Parkplatz von OBI, dieses reiche aber nicht aus. Ein dortiger Weg würde seines Erachtens den Zustand weiter verschlechtern, so dass er davon abrate.

**Herr Janßen** begrüßt die vorgestellte Planung und erkundigt sich, ob der geplante Anbau sich optisch an dem vorhandenen Gebäude anpassen werde. Dieses bestätigt **Herr Barga**n.

**Dr. Funk** erklärt, dass seine Fraktion das Vorhaben unterstütze, um den Umsatz in Jever zu halten und zu erweitern.

**Der Vorsitzende** lässt über die Beschlussempfehlung abstimmen.

#### **Beschlussvorschlag:**

- 1. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Jever beschließt die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 „Sondergebiet Baumarkt“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Baumarkt/Gartencenter.**
- 2. Der vorgestellte Vorentwurf des Bebauungsplanes wird zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung wird gebeten, das frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungsverfahren durchzuführen.**

Abstimmung: einstimmig beschlossen

**Eigene Zuständigkeit:**

**TOP 9. Genehmigung des Protokolls Nr. 12 vom 15.11.2017 - öffentlicher Teil -**

Das Protokoll wird mit 6 Ja-Stimmen, bei 1 Enthaltung wegen Nichtteilnahme, genehmigt.

**TOP 10. Mitteilungen der Verwaltung**

- keine -

**TOP 11. Anfragen und Anregungen**

**TOP 11.1. Anfragen und Anregungen von Herrn Harjes**

**Herr Harjes** erklärt, dass er über das in der Presse behandelte Thema, Laser gegen die Krähen zu verwenden, verwundert sei. Es sei mehrheitlich entschieden worden, dass man sich mit dem Antrag der SWG zu diesem Thema nicht beschäftigen wolle. Nun habe es sogar einen Fernsehbericht dazu gegeben.

**Er** führt aus, dass es eine Bürgerversammlung wegen des Sportforums gegeben habe. Aus der Presse sei zu entnehmen gewesen, dass einige Bürger unzufrieden gewesen seien. Seine Fraktion hätte es gern, wenn ein externer Moderator hinzugezogen werde, um solche Unzufriedenheit zu verhindern.

**Herr Harjes** berichtet, dass es eine Strauch- und Schnittaktion an der Wittmunder Straße gegeben habe. Eine Anliegerin habe sich beschwert, dass Bäume gefällt worden seien.

*Anmerkung der Verwaltung:*

*Am 06.06.2017 wurde der SWG-Antrag zur Laservergrämung zur weiteren Beratung an den Fachausschuss verwiesen.*

*Das Buschgehölz im 5 m breiten städtischen Abstandstreifen zur Wittmunder Straße war völlig überaltert. Es ist auf den Stock gesetzt worden und wird wieder austreiben. Es war in diesem Zusammenhang notwendig, den Baumbestand auszdünnen.*

**TOP 12. Schließen der öffentlichen Sitzung**

**Der Vorsitzende** schließt den öffentlichen Teil der Sitzung um 17:30 Uhr.

Genehmigt:

Dr. Matthias Bollmeyer

Vorsitzende/r

Jan Edo Albers

Bürgermeister

Uwe Hagedstedt

Protokollführer/in