Stadt Bramsche

Protokoll
über die 34. Sitzung des Ausschusses f. Stadtentwicklung u. Umwelt
vom 24.05.2016
Ratssaal, Hasestr. 11, 49565 Bramsche

Anwesend:

Vorsitzende
Frau Roswitha Brinkhus

Mitglieder SPD-Fraktion
Herr Helmut Bei der Kellen
Herr Karl-Georg Görtemöller — in Vertretung für Herrn Peter Remme
Herr Volker Schulze

Mitglieder CDU-Fraktion
Herr Heiner Hundeling
Herr Andreas Quebbemann
Herr Ernst-August Rothert

Mitglieder Fraktion B 90/DieGrünen
Herr Dieter Sieksmeyer

Mitglieder FDP-Ballmann Fraktion
Herr Werner Ballmann

Bürgervertreter gem. § 71 (7) NKomVG
Herr Werner Hagemann

Gäste
Herr Schuder — Stadt + Handel

Verwaltung
Herr LSBD Hartmut Greife
Herr BGM Heiner Pahlmann
Herr Klaus Sandhaus
Herr Wolfgang Tangemann
Herr Cornelis van de Water

Protokollführer
Herr Johannes Fünfzig

Abwesend:

Mitglieder SPD-Fraktion
Herr Peter Remme

Sonstiges Mitglied gem. § 71 (4) NKomVG
Herr Rüdiger Paust

Bürgervertreter gem. § 71 (7) NKomVG
Frau Ute Johanns
Frau Katrin von Dreele

Beginn: 18:00 Ende: 20:15

Tagesordnung:

1	Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit	
2	Ergänzung/Feststellung der Tagesordnung	
3	Genehmigung des Protokolls der Sitzung vom 19.04.2016	
4	Einwohnerfragestunde	
5	Inhalt eines Verkehrsentwicklungsplanes (Präsentation)	
6	Präsentation der Ergebnisse der Plausibilitätsprüfung der vorliegenden Gutachten zu verschiedenen Einzelhandelsvorhaben durch einen Vertreter von "Stadt + Handel", Dortmund	WP 11-16/971
7	Sachstand Bebauungsplan Nr. 144 "Südöstlich der Westerkappelner Straße", mit örtlichen Bauvorschriften	
8	Informationen	
9	Anfragen und Anregungen	
10	Einwohnerfragestunde	

TOP 1 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit

Vorsitzende Brinkhus stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit fest.

TOP 2 Ergänzung/Feststellung der Tagesordnung

Der Tagesordnungspunkt 6 wird auf Tagesordnungspunkt 5 vorverlegt. Der ursprüngliche Tagesordnungspunkt 5 wird somit Tagesordnungspunkt 6.

TOP 3 Genehmigung des Protokolls der Sitzung vom 19.04.2016

Die Ausführungen unter Top 2 auf Seite 3 bittet RM Quebbemann dahingehend zu ändern, dass fraktionsübergreifender Konsens darüber bestand, die DGA wegen weiteren Beratungsbedarfs von der Tagesordnung zu nehmen.

RM Ballmann weist daraufhin, dass in der Einladung Sitzung am 19.04.2016 wiederholt sein Vorname falsch angeben war. Es wurde immer das Ortsratsmitglied aus Pente, Herr Frank Ballmann eingeladen.

Vorsitzende Brinkhus lässt über der Protokoll der Sitzung vom 19.04.2016 mit dem Änderungsvorschlag von RM Quebbemann abstimmen.

Abstimmungsergebnis: - einstimmig

TOP 4 Einwohnerfragestunde

Es lagen keine Wortmeldungen vor.

TOP 5 Inhalt eines Verkehrsentwicklungsplanes (Präsentation)

Dipl.-Ing. van de Water trägt den Zweck und die Inhalte eines Verkehrsentwicklungsplanes vor. Die Präsentation seines Vortrages ist dem Protokoll als Anlage beigefügt. Er erläutert, dass durch die Planung neuer Wohngebiete auf der grünen Wiese Pendlerverkehr ausgelöst wird, der in den Stadtstraßen zu erhöhtem Straßenverkehr führt. Dieses wiederum führt die dortigen Anlieger auf die Barrikaden, so dass ein Ausbau der Straßen thematisiert wird und dadurch wiederum die Menschen von der Stadt aufs Land drängen, weil sie wegen des Verkehrs in der Stadt nicht mehr wohnen wollen. Der Verkehrsentwicklungsplan hatte in den 60/70er Jahren als Generalverkehrsplan ausschließlich den motorisierten Individualverkehr (MIV) als Schwerpunkt berücksichtigt. Auf Fußgänger und Radfahrer wurde dabei im Prinzip keine Rücksicht gelegt. In den 80er Jahren hat man dann festgestellt, dass man dem Verkehrsentwicklungsplan nicht gerecht wird, wenn man nur den motorisierten Verkehr berücksichtig und man hat verkehrsberuhigte Bereiche und 30er-Zonen in das Konzept mit aufgenommen. Im Verkehrsentwicklungsplan der Stadt von 1994 wurde jede Straße und jeder Stadtteil für sich betrachtet. Dabei wurde auch der ÖPNV, der motorisierte Individualverkehr, der ruhende Verkehr beleuchtet und es wurde untersucht, wie Radfahrer teilweise fahren. Dieses reicht für einen Verkehrsentwicklungsplan nicht mehr aus, so dass heute auch Barrierefreiheit, Mobilitätsgarantie, Lärmimmissionen und die Luftreinhalteverordnung berücksichtigt werden müssen. Für die Erstellung eines Verkehrsentwicklungsplanes ist es ganz wichtig, die Bürger mitzunehmen und in der Politik auf eine breite Basis zu kommen. Bis ein Verkehrsentwicklungsplan im Endergebnis dem Rat zur Entscheidung vorgelegt werden kann, werden nach Bestandsanalyse und Öffentlichkeitsbeteiligung voraussichtlich zwei Jahre vergehen.

Die Ausarbeitung eines neuen Verkehrsentwicklungsplanes wird von allen Fraktionen unterstützt. Bei einer Bearbeitungszeit von zwei Jahren wird sich der neue Rat damit befassen. Da die finanziellen Rahmenbedingungen geschaffen sind sollte der Verkehrsentwicklungsplan mit einer intensiven Bürgerbeteiligung auf den Weg gebracht werden. Dabei sind der Schutz der Anwohner vor Verkehrslärm und alle Verkehrsteilnehmer gleichrangig zu betrachten. Aus Sicht von RM Quebbemann sollte der Verkehrsentwicklungsplan nicht als Vorwand für die Beschleunigung des ÖPNV dienen und Busse weniger Haltestellen anfahren, um schneller zu sein. Er glaubt nicht, dass die Geschwindigkeiten der Busse oder bestimmte Strecken das Kernproblem sind, sondern eher bestimmte nicht vorhandene Anbindungen zu bestimmten Uhrzeiten. Dieses sollte im Verkehrsentwicklungsplan vorrangig in den Blick genommen werden. Auf die Frage von RM Hundeling zur Personalbindung teilt LSBD Greife mit, dass trotz externer Vergabe für die Verwaltung noch ein ganz erheblicher Teil an Personalstunden zu erwarten sind.

TOP 6 Präsentation der Ergebnisse der Plausibilitätsprüfung der vorliegenden Gutachten zu verschiedenen Einzelhandelsvorhaben durch einen Vertreter von "Stadt + Handel", Dortmund WP 11-16/971

Herr Schuder von der Fa. Stadt + Handel erläutert die Inhalte der vergleichenden Plausibilitätsprüfung zwischen den Gutachten der GMA und der CIMA und stellt das Ergebnis seiner Prüfung an Hand einer Präsentation vor. Die Präsentation ist diesem Protokoll als Anlage beigefügt. Danach sind die Ergebnisse des CIMA-Gutachtens nach Plausibilitätsprüfung nicht belastbar, weil aus Sicht von Stadt + Handel schon die Eingangsparameter, insbesondere der Bestandsumsatz falsch ist. Das Modell scheint in seiner Methodik zwar erläutert. Es ist jedoch, wenn man sich die Umsatzumverteilung anschaut, insbesondere was den Wettbewerb angeht, nicht umzusetzen. Das GMA-Gutachten ist trotz zu niedrig angesetztem Bestands- und Vorhabenumsatz in sich schlüssiger und plausibler als das CIMA-Gutachten. Zur Einordnung der Umsatzumverteilungsergebnisse ist das, was die GMA städtebaulich bezüglich der absatzwirtschaftlichen Auswirkung einordnet ist nach Ansicht von Stadt + Handel belastbar. Dagegen fehlt im Gutachten der CIMA die Differenzierung und Tiefe der städtebaulichen Einordnung. Da sich die Standortstrukturen des Markant-Marktes in Engter mit 3.100,00 €/m² an der Grenze der Flächenproduktivität bewegen, geht Stadt + Handel bei einer Umsatzumverteilung von 7- 8% davon aus, dass der Markant-Markt vom Markt abgeht. Außerdem ist davon auszugehen, dass die Umsatzumverteilung bei einem Nettomarkt aufgrund der Verkehrslage höher als die von der CIMA ermittelten 8,1 %. Nach Einschätzung von Stadt + Handel kommen die im GMA ermittelten 12 – 13% der Umsatzumverteilung schon näher. Im Ergebnis ist das GMA-Gutachten durch aus belastbar. Das CIMA-Gutachten ist dagegen nicht belastbar und als Beurteilungsgrundlage nicht geeignet.

RM Quebbemann richtet die Frage an die Verwaltung, ob die Stadt die Kosten für das Gutachten getragen hat.
LSBD Greife antwortet, dass die Stadt die Plausibilitätsprüfung von Stadt + Handel bezahlt hat. Die Kosten für das Gutachten der GMA wurden von den betroffenen Betrieben übernommen. Dieses hat allerdings nichts mit der Frage zu tun, ob die Gutachten plausibel oder nicht plausibel sind. Letztendlich muss die Untere Planungsbehörde des Landkreises beurteilen, ob die Gutachten für eine raumordnerische Beurteilung brauchbar sind. LSBD Greife hat daher den Landkreis hierzu um Stellungnahme gebeten. Für den Fall, dass das Gutachten der GMA für eine Beurteilung nicht ausreicht, ist dort nachzuarbeiten.
RM Sieksmeyer stellt die Frage, ob die bereits bestandsgefährdende niedrige Flächenproduktivität des Markant-Marktes in Engter allein am Umland bzw. der Zentralität oder auch an der Führung und dem Aufbau des Geschäftes liegt und ob die 10 bis 13%, die ein Netto-Markt aus dem Markant abziehen würde, unabhängig und bestandsgefährdend von der pro m² erzielten Umsatzzahl sind oder ist die Abhängigkeit zu dieser niedrigen Umsatzzahl gegeben.
Herr Schuder betont nochmals, dass die Flächenproduktivität des Markant-Marktes in Engter mit 3.100,00 €/m² bereits an der unteren Grenze liegt. Dieses resultiert seines Erachtens im Wesentlichen aus dem beschränkten Einzugsgebiet auf Grund der Einwohnerzahl im Umfeld. Demnach ist der Betrieb in seiner Umsatzleistung durch das begrenzte Potential beschränkt, andererseits nimmt er eine ganz wichtige Nahversorgungsfunktion für Engter war.
BGM Pahlmann wiest darauf hin, dass es hier letztendlich darum geht, ob ein großflächiger Einzelhandel an dem Standort Engter Straße genehmigungsfähig ist oder nicht. Nach dem jetzigen Stand der Diskussion ist die Aussage des Landkreises aus der vergangenen Woche, dass ein großflächiger Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von 1.100 oder 1.200 m² Verkaufsfläche dort nicht genehmigungsfähig ist. Im Fachausschuss müsste jetzt die Diskussion darüber geführt werden, inwieweit sich der Ausschuss andere Varianten mit Einzelhandel unter 800 m² Verkaufsfläche vorstellen kann, die nicht mehr der raumordnerischen Genehmigung des Landkreises unterliegen.

Sollte ein großflächiger Netto-Markt an dem Standort Engter Straße nicht genehmigungsfähig sein herrscht im Ausschuss Einigkeit darüber, dass dort ein kleinerer Markt realisiert wird und die Planungen hierfür von der Verwaltung weitergeführt werden.

Sollte der Ausschuss die Realisierung eines kleineren Marktes beschließen, wird die Verwaltung nach Mitteilung von LSBD Greife eine entsprechende Planung auf den Weg bringen. Er weist aber ausdrücklich darauf hin, dass auch ein kleinerer Netto-Markt nach Rücksprache mit der GMA-Gutachterin eine erhebliche Umsatzumverteilung von 9% nach sich zieht und den Markant-Markt in seinem Bestand gefährden wird. Als rechtlichen Hinweis teilt LSBD Greife mit, dass sich die Stadt auch in der Bauleitplanung mit dieser Problematik beschäftigen muss. Für die weitere Vorgehensweise informiert LSBD Greife, dass der Investor in Gesprächen mit BGM Pahlmann signalisiert hat, auch einen kleineren Netto-Markt zu realisieren. Als nächster Schritt wäre mit dem Investor ein Vertrag abzuschließen, dass er die Kosten der Bauleitplanung übernimmt, damit ein Planungsbüro mit der Planung beauftragt werden kann.
Aus Sicht von RM Ballmann ist die Politik in Bramsche nicht schuld daran, wenn nach einem gewissen Zeitraum irgendwo in Bramsche ein Laden schließen muss. Nach seiner Auffassung schein genügend Potential am Standort Engter vorhanden zu sein. Es gibt viele Engter Bürger, die mit dem was sie im Markt vorfinden, unzufrieden sind. Auch wenn man 9% Verdrängungseffekt hat, so kann man diesen nach seiner Auffassung durch ein besseres Management wieder aufgefangen.
Vorsitzende Brinkhus fasst abschließend zusammen, dass die Verwaltung hier von allen Fraktionen übereinstimmend einen Handlungsauftrag bekommen hat.

TOP 7 Sachstand Bebauungsplan Nr. 144 "Südöstlich der Westerkappelner Straße", mit örtlichen Bauvorschriften

Nach Darstellung von RM Quebbemann haben sich im Plangebiet Veränderungen hinsichtlich der Entwicklung eines dort ansässigen Betriebes ergeben. Er bittet die Verwaltung, soweit ihr dieses bekannt ist, den Sachstand mitzuteilen. In diesem Zusammenhang bittet RM Quebbemann ebenfalls um Mittteilung, wie sich die Verwaltung die weitere Entwicklung des Bebauungsplanes vorstellt, wenn dieser Betrieb, der sich in der Vergangenheit als ein ganz wesentliches Hindernis für die Bebaubarkeit dieses Plangebietes herausgestellt hat, mittel- bis langfristig sein Recht auf die Gewerbeausübung nicht mehr wahrnimmt. Im Zweifelsfall sollte im nicht öffentlichen Teil auch darüber gesprochen werden, wie man mit den Grundstücksangelegenheiten umgehen sollte.
LSBD Greife teilt mit, dass er kürzlich ein Gespräch mit dem Geschäftsführer des Betriebes geführt hat und sich aus diesem Grunde mit der Beantwortung der Fragen schwer tut, da er zunächst über das Gespräch zum Stillschweigen verpflichtet ist. Die von der CDU gestellten Fragen würde er gerne im nicht öffentlichen Teil der Sitzung beantworten. Weiter informiert LSBD Greife darüber, dass der Bebauungsplan noch bis zum 20. Juni ausliegt und bislang noch kein Rücklauf von irgendwelchen Behörden vorliegt.
RM Quebbemann zeigt sich im Namen seiner Fraktion sehr verwundert darüber, dass man im Ausschuss zum Auslegungsbeschluss in der Sitzung am 19. April noch darüber diskutiert hat, dass dort im Plangebiet ein gewisser Betrieb vorhanden ist und auch zukünftig vorhanden sein wird, wenn man im Nachhinein erfährt, dass am 15. April schon eine Gewerbeabmeldung vorgelegen hat.
LSBD Greife hält die Argumentation für bedauerlich. In der Beantwortung der Fragen wird darauf verwiesen wird, dass die Abmeldung nicht durch die Hauspost lief. Er selber hat am 28. April in einem Gespräch mit dem Geschäftsführer von der Gewerbeabmeldung erfahren. Er bittet darum, den Text zur Beantwortung der Fragen vollständig zu lesen.

TOP 8 Informationen

Es liegen keine Informationen vor.

TOP 9 Anfragen und Anregungen

1. RM Schulze weist auf einen Artikel in den Bramscher Nachtrichten hin, wonach der Heilpädagogische Verein seine Planung in dem ehemaligen Schulgebäude in der Gartenstadt nicht realisieren wird. Hierzu fragt er an, ob der Verwaltung bereits ein neues Konzept vorliegt, welche Möglichkeiten es hier gibt und ob die Bürger hier mit eingebunden werden.
   LSBD Greife teilt mit, dass man sich in den nächsten Wochen in der Verwaltung zusammensetzen wird, insbesondere auch um eine dauerhafte Lösung für die Volkshochschule zu finden. Klar ist, dass die Immobilie in der jetzigen Form nicht haltbar ist. Es gibt aber noch andere Möglichkeiten, die man dort ins Auge fassen kann. So würde sich der Bereich auch für eine gemischte Nutzung wie z.B. Dienstleistung oder auch Wohnen anbieten. Dieses könnte man über eine Bebauungsplanänderung erreichen und dann über ein Investorenmodell zu einer Lösung sowohl für eine weitergehende bauliche Entwicklung an dem Standort als auch für die städtische Einrichtung kommen.

2. RM Quebbemann teilt mit, dass es fast unmöglich ist, eine Auskunft über die Abfahrtzeiten des Nachtschwärmerbusses zu bekommen und ob dieser überhaupt fährt. Man wird von Einem zum Anderen verwiesen. Die VOS erteilt sowohl telefonisch als auch im Internet sogar die Auskunft, dass es keine Verbindung gibt. Er stellt seine dringende Bitte und Anregung, diesbezüglich nochmal mit der VOS, der PLANOS und den beteiligten Busunternehmen zu sprechen, wie man dieses verbessern kann.
   Die Verwaltung wird die Anregung laut Aussage von LSBD Greife weiter bearbeiten.

TOP 10 Einwohnerfragestunde

Ein Bürger aus Achmer teilt mit, dass der Ratsherr Rohe in der letzten Ratssitzung einen Antrag zu den Kinderspielplätzen in Bramsche gestellt hat. Dieser Antrag wurdet an den Stadtentwicklungsausschuss verwiesen. Er stellt daher die Frage, wann sich der Ausschuss mit dem Antrag befasst.
LSBD Greife antwortet, dass sich der Ausschuss in der nächsten Sitzung damit befassen wird.

Pahlmann	Roswitha Brinkhus	Johannes Fünfzig
Bürgermeister	Vorsitzende	Protokollführer