

## **Protokoll**

Sitzung des Bau-, Planungs- und Wegeausschusses der Gemeinde Jesteburg  
Mi, 22.03.2017

### **Vorstellung der Planung eines Nahversorgungszentrums "Sandbarg"** TOP Ö7

Zu diesem TOP begrüßt Frau Witte Herrn Salvers sowie Herrn Ruschmeyer. Herr Salvers erläutert die Planungsüberlegungen anhand einer Präsentation. Das Projekt ist geplant auf einem Grundstück angrenzend an den Ortskern. Geplant ist hier ein Nahversorgungszentrum, Wohnen und Arbeiten. Die Anbindung soll über die Errichtung von zwei Kreiseln und einer Straßenführung parallel zur Bahn erfolgen. Herr Salvers erläutert, dass man sich bei den Überlegungen zur Straßenführung an die Planung für eine Kernentlastungsstraße in Jesteburg vor ca. 10 Jahren gehalten hat. Der Bereich der festgesetzten Hügelgräber in nordwestlichen Plangebiet wird entsprechend berücksichtigt und fließt nicht in die Planung ein. Zum Schutz der Hügelgräber ist ein 10 Meter tiefer Pflanzstreifen zur Bebauung geplant. Geplant sind in dem Gebiet ein Frischemarkt mit ca. 2.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, ein Discounter, bezahlbarer Wohnraum in Mehrfamilienhäusern, Doppelhäuser, Einzelhäuser sowie ein Kompetenzzentrum. Um einen Anschluss an das Kerngebiet Jesteburgs zu erreichen, ist eine Brücke für Fußgänger und Radfahrer geplant in Höhe der Krippe am Sandbarg. Im Rahmen eines Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetzes können Zuschüsse für die Verkehrsplanung beantragt werden. Herr Ruschmeyer ergänzt, dass es in Jesteburg eine Unterversorgung im periodischen Bereich gibt. Durch den sogenannten Brückenschlag wäre eine räumliche und funktionale Nähe zum Ortskern gegeben. Seines Erachtens ist der Standort als integriert anzusehen. Der Weg zum Ortskern beträgt ca. 150 m. Bei der Ansiedlung der Fläche für Famila trägt die Entfernung ca. 450 m. Hinsichtlich der Verkehrsführung hat man sich orientiert an dem vor Jahren in Jesteburg diskutierten Verkehrskonzept. Mit der vorgestellten Maßnahme könnte ein Teilabschnitt der Planung hergestellt werden. Herr Ruschmeyer sieht das Integrationsgebot als erfüllt an. Hinsichtlich des Konkurrenzgebotes merkt Herr Ruschmeyer an, dass die für den Standort Famila vom Büro Lademann errechneten 2.420 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht unmittelbar übertragen werden können auf den vorgestellten Standort. Hier muss eine neue Betrachtung in Form eines neu zu erstellenden Gutachtens erfolgen. Durch die Planung verspricht man sich eine Belebung des Einzelhandels in der Ortmitte. Herr Ruschmeyer sieht die vorgestellte Planung als Chance für den Ort Jesteburg. Der Investor erklärt sich bereit, mit Bürgern und Einzelhändlern im Ort sowie der Gemeinde ein Nutzungskonzept für die Flächen zu erarbeiten.

**Herr Glaeser merkt an, dass jedoch viele Fragen offen bleiben, z.B. der finanzielle Ausgleich und der Vorteil für die Gemeinde Jesteburg. Desweiteren würde das einzige Hotel im Ort entfernt werden. Hier stellt sich die Frage nach einem Ersatz. Aus naturschutzfachlicher Sicht sprechen viele Belange gegen die vorgestellte Planung. Weiterer zu klärender Punkt wäre die ÖPNV-Anbindung. Herr Glaeser spricht sich unter Bezugnahme auf das Bürgerentscheidsergebnis dafür aus, zu diesem Zeitpunkt nicht in Verhandlung mit dem Investor zu treten. (hervorgehoben von KHG)**

Herr Ruschmeyer erklärt, dass im Wesentlichen eine Kostenübernahme durch den Investor erfolgt. Aufgrund des Gemeindeverkehrsfinanzierungskonzeptes besteht die Möglichkeit einer Förderung für die Herstellung der Verkehrsflächen. Entsprechende Anträge müsste die Gemeinde Jesteburg stellen. Es könnte eine Finanzierung über Fördermittel von ca. 75% erfolgen. Über den Restbetrag wäre mit der Gemeinde zu verhandeln. Zum Bereich Natur- und Landschaftsschutz erläutert Herr Ruschmeyer, dass die angrenzenden Hügelgräber von der Planung nicht berührt werden. Sicherlich wäre es auch möglich, auf dem Schützenplatz einen Verbrauchermarkt zu errichten. Aus Sicht des Investors stellt sich die Fläche am Sandbarg als die bessere Alternative dar.

Zu den von Herrn Ruschmeyer gemachten Aussagen erläutert Herr Burmester, dass seines Erachtens das Integrationsgebot für die Sandbargfläche nicht eingehalten ist. Im Rahmen Jesteburg 2020 sowie im Zusammenhang mit der Städtebauförderung wurde die Ortsmitte definiert. Die Fläche am Sandbarg ist danach nicht integriert. Die dargestellte Herstellung einer fußläufigen Anbindung an die Ortsmitte wird sich als schwierig darstellen, da diese im Bereich der Außenspielfläche der Kinderkrippe herzustellen wäre. Desweiteren ist eine Barrierefreiheit der Wegeverbindung nicht gegeben. Eine ÖPNV-Anbindung ist derzeit in ausreichendem Maße nicht gegeben. Die vorhandene Haltestelle ist wenig frequentiert. Evtl. erfolgt eine Verlegung der Haltestelle Richtung Ortszentrum, weiter weg vom geplanten Standort. Abschließend merkt Herr Burmester an, dass es sich bei dem Umzug eines Discounters vom Gewerbegebiet in das Plangebiet nicht um eine Verlagerung handelt, sondern um eine zusätzliche Fläche. Dieses ist begründet darin, dass für den Bestand entsprechende Baugenehmigungen erteilt sind. Es könnte eine Weiternutzung durch einen anderen Discounter im Gewerbegebiet erfolgen. Herr Ruschmeyer räumt ein, dass die Planfläche derzeit als nicht integriert anzusehen ist. Erforderlich hierfür wäre die Herstellung einer fußläufigen Verbindung zur Ortsmitte. Erforderlich wäre außerdem eine Erweiterung der Buslinie. Herr Ruschmeyer führt aus, dass das Konzept die Bemühungen der Gemeinde, die Ortsmitte aufzuwerten, unterstützt. Hinsichtlich einer möglichen Nachnutzung von Bestandsgebäuden regt Herr Ruschmeyer eine Eintragung im Grundbuch dahingehend an, dass eine gewerbliche Nutzung, jedoch kein Einzelhandel möglich ist.

**Frau Ziegert spricht sich sehr positiv über die vorgestellte Planung aus und sieht hierin eine Chance für Jesteburg. In der vorgestellten Planung werden verschiedene Wohnformen verwirklicht, Einkaufsmöglichkeiten zentrumsnah geschaffen sowie Verkehrsprobleme gelöst. Ihres Erachtens sollte sich die Gemeinde mit der Planung befassen. (hervorgehoben von KHG)**

Herr Thiede spricht sich dagegen aus, das Vorhaben Famila nicht weiterzuverfolgen. Auf der betreffenden Fläche am Sandbarg sollte die Gemeinde sich ggf. Gedanken über andere möglichen Nutzungen machen. Auf Nachfrage erläutert Herr Ruschmeyer, dass die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich ca. 1 Jahr in Anspruch nehmen würde, wenn das Verfahren zügig abgearbeitet werden kann.

**Herr Pansegrau spricht sich ausdrücklich für die vorgestellte Planung und die Umnutzung von Gewerbeflächen im Gewerbegebiet aus. Er begrüßt den sozialen Wohnungsbau an dieser Stelle. (FWG Jes/ hervorgehoben von KHG)**

**Frau Witte hält es für denkbar, Gespräche mit Famila dahingehend aufzunehmen, ob für Famila ein Standortwechsel in Betracht käme. (hervorgehoben von KHG)**

Die Sitzung wird für eine Fragestunde von 20:25 - 20:33 Uhr unterbrochen. Auf Nachfrage eines Bürgers erläutert Herr Ruschmeyer, dass man sich durch das Konzept eine Verbesserung der Verkehrssituation im Ort vorstellt. Erarbeitet wurde dieses Konzept vor ca. 10 Jahren im Rahmen eines Verkehrsgutachtens.

**Herr Pietsch nimmt Bezug auf die Planung und zweifelt einen Bedarf in dieser Form an. Seines Erachtens sollte das Verfahren Famila weiterverfolgt werden. (hervorgehoben von KHG)**

Frau Witte stellt 3 Möglichkeiten zur Diskussion, die ihres Erachtens in den Fraktionen beraten werden sollten:

1. Die vorgestellte Planung für die Umsetzung eines Sandbargcenters werden nicht verfolgt.
2. Es werden Gespräche mit Famila über eine mögliche Standortänderung geführt.
3. Die Planung wird als positives Zukunftsprojekt gesehen, jedoch vorerst zurückgestellt.

**Beschlussvorschlag:**

Der Verwaltungsausschuss beschließt, die vom Architekturbüro Atrium Architekten und einem Vertreter des Investors May & Co. vorgestellte Planung für ein Nahversorgungszentrum "Sandbarg" zur Beratung in die Fraktionen zu geben und das Ergebnis in einer der nächsten Bauausschusssitzungen erneut zu beraten.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja: einstimmig