

GEMEINDE SITTENSEN
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

PROTOKOLL

über die 07. Sitzung des Ausschusses für Planung und Ortsgestaltung
am Montag, den 10.09.2018
in Tagungsraum der Samtgemeinde Sittensen, Am Markt 9 in Sittensen

Anwesend:

Vorsitzende/r

Herr Alfred Flacke

Mitglieder

Herr Eike Burfeind
Herr Klaus Huhn
Herr Diedrich Höyns
Herr Jörn Keller
Herr Thomas Miesner
Frau Iris Stabenau

Beratende Mitglieder

Herr Marco Nack
Herr Karsten Richter

zur Beratung hinzugezogen

Herr Michael Beu, REWE Sittensen
Herr Christopher Heinrigs, Lidl
Frau Ulrike Jungemann, Regionalplanung LK ROW
Herr Dietmar Keller, Bauhofleiter
Herr Florian Komossa, GMA mbH

Gemeindedirektor

Herr Stefan Miesner

stellv. Gemeindedirektor

Herr Ralf Blanken

von der Verwaltung

Herr Niklas Teßmann, Wirtschaftsförderer

Protokollführer

Frau Bettina Müller

Tagesordnung

- 1 Eröffnung der Sitzung und Begrüßung der Anwesenden
- 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit
- 3 Feststellung der Tagesordnung
- 4 Genehmigung des Protokolls über die öffentliche Sitzung vom 23. Januar 2018
- 5 Vorstellung Einzelhandelskonzept
- 6 Vorstellung Städtebauförderungsprogramme durch den Wirtschaftsförderer Herrn
Teßmann
- 7 Mitteilungen der Verwaltung
- 8 Fragen und Anregungen

Öffentlicher Teil

zu 1 Eröffnung der Sitzung und Begrüßung der Anwesenden

Ausschussvorsitzender Flacke eröffnet um 18.30 Uhr die Sitzung und begrüßt die Anwesenden.

zu 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit

Der Vorsitzende stellt die ordnungsgemäße Ladung und die Beschlussfähigkeit fest.

zu 3 Feststellung der Tagesordnung

Anträge zur Tagesordnung liegen nicht vor. Der Vorsitzende stellt die Tagesordnung fest.

zu 4 Genehmigung des Protokolls über die öffentliche Sitzung vom 23. Januar 2018

Gegen Form und Inhalt des Protokolls über die öffentliche Sitzung vom 23. Januar 2018 werden keine Einwände erhoben. Das Protokoll wird einstimmig genehmigt.

zu 5 Vorstellung Einzelhandelskonzept

Herr Dipl.-Ing. Florian Komossa von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) stellt den Entwurf des Einzelhandelskonzeptes (EHK) vor. Ein EHK bewertet das örtliche Einzelhandelsangebot und zeigt Entwicklungsmöglichkeiten auf. Zudem ist es eine planerische Grundlage, insbesondere für den großflächigen Einzelhandel.

Im festgelegten Planbereich befinden sich 61 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtfläche von 18.610 m². Für ein Grundzentrum wie Sittensen ist dies lt. Herrn Komossa eine nennenswerte Ausstattung. Die Vorgaben der Regionalplanung hinsichtlich der Versorgung des Einzugsgebietes werden erfüllt. Für die anzunehmende 10minütige fußläufige Erreichbarkeit von Lebensmittelgeschäften (= periodischer Bedarf) wäre die Ansiedlung eines Discounters o.ä. im südlichen Bereich sinnvoll. Ebenso wird eine Aufwertung des Penny-Marktes und der hier befindlichen Passage in der Bahnhofstraße empfohlen.

Zu den Zielen eines EHK gehören die Sicherung der Versorgungsfunktion (Schutz und Stärkung des Ortskerns, Sicherung und Weiterentwicklung der wohnortnahen Versorgung), die Festlegung der Standortstruktur (wo soll welches Gewerbe ansiedeln) und die Klärung, welche Sortimente an welchen Standorten zulässig sind. Es ist eine Sortimentsliste zu erstellen, die zum einen den periodischen (täglichen) Bedarf nach dem Landesraumordnungsprogramm, zum anderen den aperiodischen Bedarf berücksichtigt. Hierbei sind die zentrenrelevanten (nicht erweiterbaren) sowie die nicht zentrenrelevanten (beliebig ergänzbaren) Bedürfnisse zu betrachten.

Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich in Sittensen von der Bahnlinie bis zur Oste, wobei die Hauptlage an der Kreuzung Bahnhofstraße/Lindenstraße endet. Der Bereich bis zur Oste käme mit der Aufwertung durch die Planung „Neuer Ortskern Süd“ hinzu. Herr Komossa sieht eine gastronomische Entwicklung für diesen Bereich als sinnvoll an. Eine Arztpraxis oder ein Magnetbetrieb könnte ebenfalls zur Belebung beitragen. Grundsätzlich ist die kompakte Lage in diesem Bereich zu beachten.

Nach dem Beschluss über das EHK folgt die Umsetzung in die Bebauungspläne. Der Anpassungsbedarf ist zu prüfen, um das Zentrum zu beleben.

Auf Nachfrage von Herrn Burfeind informiert Herr Komossa, dass für die Erstellung des EHK eine Abstimmung mit dem Büro Sweco erfolgt ist. Großflächiger Einzelhandel ist im Planbereich „Neuer Ortskern Süd“ nicht vorgesehen. Herr Höyns erinnert, dass man sich auf die prioritäre Behandlung des EHK verständigt hat. Im Nachgang erfolgt die weitere Bearbeitung des Bebauungsplanes auf der Grundlage des EHK.

Den Leerstand in Sittensen gibt Herr Komossa mit 11 % an, womit dieser im Rahmen des Bundesdurchschnittes liegt. Trotzdem ist dieser Zustand bedenklich, zumal der Leerstand teilweise seit langem besteht.

In Gesprächen mit Einzelhändlern wurde der Wunsch nach einer Verkehrsberuhigung (für Lkw), einer flexibleren Sonntagsöffnung sowie einer grundsätzlichen Stärkung der Bahnhofstraße geäußert. Die Leerstände können lt. Herrn Komossa von der Kommune nicht behoben werden.

Auf die Frage des Ausschussmitgliedes Miesner, wo im Süden ein zentrumsrelevanter Betrieb ansiedeln könnte, gibt Herr Komossa den Bereich Ecke Lindenstraße/Am Markt als Potentialfläche an. Herr Heinrigs gibt zu bedenken, dass für die aktuellen Konzepte eine Verkaufsfläche von ca. 1.300 m² angestrebt wird. Eine Grundstücksfläche von 6.000 bis 8.000 m² sollte für eine Ansiedlung zur Verfügung stehen. Herr Komossa bestätigt die Frage des Vorsitzenden, dass eine Ansiedlung im Süden nur durch die Verlagerung eines im nördlichen Bereich angesiedelten Discounters möglich ist. Erweiterungsmöglichkeiten für die jetzigen Standorte sind nicht gegeben. Herr Heinrigs merkt an, dass dann eine Lösung für die Altfilialen zu finden wäre. Herr Komossa sieht nur eine Verlagerung des Penny-Marktes als möglich an. In Verbindung mit einem Back-Shop und evtl. Außengastronomie könnte sich ein Baustein für den südlichen Bereich entwickeln. Herr Burfeind spricht das Gerücht einer Schließung des Penny-Marktes an. Herr Komossa informiert, dass in einem Gespräch mit der Regionalbereichsleitung keine diesbezügliche Aussage gemacht wurde.

Für Herrn Beu, REWE Sittensen, ist die Festlegung des Versorgungsbereiches nicht nachvollziehbar. Der REWE-Markt liegt außerhalb des Bereiches und hat keine Erweiterungsmöglichkeiten. Weitere Dienstleistungen können nur mit Einschränkungen – auch des vorhandenen Angebotes – aufgenommen werden. Er befürchtet Qualitätseinbußen und dadurch eine Kundenabwanderung für seinen Markt. Seines Erachtens sind die Frequenzbringer zu ermitteln. Die Stärkung der Ortsmitte ist für Herrn Beu verständlich, jedoch wird nach seiner Einschätzung ein Discounter den südlichen Bereich nicht retten. Er sieht die Auswertung des EHK problematisch. Die Anordnung des zentralen Versorgungsbereiches ist seines Erachtens zu überdenken. Herr Komossa führt aus, dass dem EHK zahlreiche Gutachten, einschlägige Urteile und Vorgaben zugrundeliegen. Frau Jungemann, Regionalplanerin des Landkreises, bestätigt, dass die Ausarbeitung der GMA mbH seitens des Landkreises mitgetragen wird. Regionalplanerische Vorgaben wurden eingehalten. Die Anordnung des Bestandes ist nicht optimal und soll nun mit Hilfe des EHK aufgefangen werden. Bei der Ermittlung des optimalen zentralen Versorgungsbereiches ist unter anderem die fußläufige Erreichbarkeit (max. 800 m) einzuhalten. Sittensen verfügt über einen hohen Versorgungsgrad, Zusatzbedarf ist nicht erforderlich. Erweiterungen sind nur noch zur Verbesserung des Einkaufserlebnisses möglich. Frau Jungemann gibt zu bedenken, dass Erweiterungen den bestehenden Einzelhandel schwächen können.

Herr Komossa informiert, dass die statistische Kaufkraft in der Gemeinde Sittensen jährlich ca. 53,5 Mio. € beträgt (Samtgemeinde 63 Mio. €). Hiervon entfallen rd. 31,7 Mio. € auf den periodischen Bedarf. Die Kaufkraftbindung beläuft sich auf 77 bis 78 %. Ausführliche Angaben sind im EHK enthalten.

Der Vorsitzende dankt Herrn Komossa für die umfangreichen Erläuterungen. Das EHK ist nun in den Fraktionen und abschließend im Rat zu behandeln. Bei Bedarf erfolgt die Beteiligung des Arbeitskreises.

zu 6 Vorstellung Städtebauförderungsprogramme durch den Wirtschaftsförderer Herrn Teßmann

Herr Teßmann hat sich über Förderprogramme beim Amt für regionale Landesentwicklung (ArL) informiert. Die Gemeinde Sittensen hat bisher kein Städtebauförderungsprogramm in Anspruch genommen und verfügt daher über gute Chancen für den Erhalt von Fördermitteln. Herr Teßmann stellt zwei Programme vor.

„Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“

Das Programm dient der Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches. Zunächst ist ein städtebauliches Konzept für einen begrenzten Bereich als Vorleistung zu erstellen, welches Grundlage für die Bewerbung für dieses Programm ist. Das ArL analysiert diesen Bereich und legt fest, welche Gebäude förderfähig sind. Eine Förderung von 66,6 % wird für Gebäude, Fassaden, energetische Erneuerungen, Straßen, Wege gewährt.

„Kleine Städte und Gemeinden“

Voraussetzung für die Bewerbung ist die Erstellung eines Handlungskonzeptes, wofür bereits eine Förderung möglich ist. Mit dem Programm werden lediglich Einzelprojekte (z.B. Restaurierung eines Gebäudes) gefördert. Voraussetzung ist eine Verbundinitiative mit Partnern aus der Nachbarschaft (außerhalb der Samtgemeinde Sittensen). Eine Förderung von 66,6 % ist zu erwarten.

Nicht förderfähig sind Rathäuser, Feuerwehren, Friedhöfe und Schulen. Zu beachten ist, dass beide Programme eine Laufzeit von mind. 10 Jahren haben und auch entsprechend im Haushalt zu berücksichtigen sind. Ebenfalls ist Personal für das Projekt vorzuhalten. Frau Gall fügt hinzu, dass die Vorbereitung und Begleitung eines Programmes von der Verwaltung zurzeit nicht leistbar ist. Die Beauftragung eines Planungsbüros wäre erforderlich.

Der Ausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

zu 7 Mitteilungen der Verwaltung

Bau einer C-Sportanlage

Der Verwaltungsausschuss und der Samtgemeindeausschuss haben sich in einer gemeinsamen Sitzung für die Ausstattung der C-Sportanlage mit einem Kunstrasen ausgesprochen. Die weiteren Absprachen erfolgen in diesem Ausschuss. Es liegen zurzeit zwei Entwürfe für die Gestaltung der Anlage vor, die zu diskutieren sind. Weiterhin ist eine Erweiterung des Regenrückhaltebeckens, mögliche Ansiedlung des Freibades, Gestaltung des Parkplatzes, Zuwegung, evtl. Umkleiden etc. zu erörtern. Konkret ist der Planungsstand bezüglich der C-Anlage inkl. Diskus- und Hammerwurf sowie Speerwurf. Das Beratungsgremium des VfL Sittensen, welcher sich auch finanziell an der Maßnahme beteiligt, unterstützt die Planung. Hierüber besteht auch eine Verbindung zur Hafencity Universität Hamburg, die bei der Konzepterstellung behilflich sein könnte.

Frau Gall geht auf die erforderliche Änderung des Bebauungsplanes ein. Der Aufstellungsbeschluss ist bereits gefasst. Für die weiteren Schritte ist die Planung abzustimmen und in die Bauleitplanung einzuarbeiten. Gemeindedirektor Miesner berichtet, dass sich die Kreisschulbaukasse an den für den Schulbetrieb erforderlichen Anlageteilen beteiligt wird. Zudem nimmt Herr Miesner Anfang November an einer Vortragsveranstaltung „Öffentliche Förderung von Sportanlagen“ teil, um sich über weitere Fördermaßnahmen zu informieren.

Bebauungsplan „Südlich Lindenstraße“

Die Ausschreibung eines Planers ist erfolgt. Die Samtgemeinde Sittensen befasst sich ebenfalls mit der Änderung des Flächennutzungsplanes.

zu 8 Fragen und Anregungen

Herr Burfeind möchte wissen, wann die nächsten Termine für die Arbeitskreise Einzelhandelskonzept und Bebauungsplan „Neue Ortsmitte“ geplant sind. Ein konkreter Termin steht lt. Aussage des Vorsitzenden nicht fest. Zunächst werden sich die Fraktionen mit den Themen befassen. Den Mitgliedern der Arbeitskreise steht es nach Angabe von Herrn Flacke frei, eine Zusammenkunft zu beantragen.

Der Vorsitzende schließt die Sitzung um 20.05 Uhr.

gez. Flacke
Vorsitzender

gez. Miesner
Gemeindedirektor

gez. Müller
Protokollführerin