

# Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 05.07.2011, 16:30 Uhr, im Rathaus I, großer Sitzungssaal.

## Anwesend:

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| Ausschussvorsitzender:         | Jürgen Rathkamp  |
| stellv. Ausschussvorsitzender: | Ingo Langer  |
| Ausschussmitglieder:           | Rudolf Böcker (nur zeitweise anwesend)                   |
|                                | Ludwig Bunjes  |
|                                | Iko Chmielewski  |
|                                | Jens-Olaf Fianke   |
|                                | Christoph Hinz   |
|                                | Hannelore Schneider (nur zeitweise anwesend)             |
| stellv. Ausschussmitglieder:   | Georg Ralle (nur zeitweise anwesend)                     |
|                                | Claudia Rohlf's (nur zeitweise anwesend)                 |
| Ratsmitglieder:                | Jürgen Bruns (nur zeitweise anwesend)                    |
|                                | Bernd Köhler   |
| Bürgermeister:                 | Gerd-Christian Wagner                                    |
| von der Verwaltung:            | Matthias Blanke  |
|                                | Olaf Freitag   |
|                                | Dirk Heise   |
|                                | Meike Knop   |
| Gäste:                         | Susanne Spille von der Firma NWP<br>(zu Punkt 3.1 ö.T. ) |

## Tagesordnung:

### Öffentlicher Teil

- 1 Einwohnerfragestunde
- 2 Anträge an den Rat der Stadt  
Kein Tagesordnungspunkt
- 3 Stellungnahmen für den Bürgermeister
- 3.1 Bebauungsplan Nr. 202 - Schützenwiese sowie 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel - Abwägung und Auslegungsbeschluss
- 4 Zur Kenntnisnahme
- 4.1 Familia-Erweiterung; hier: Antrag der Fraktion MMW
- 4.2 Antrag des Ratscherrn Müller sowie des Ortsvereinsvorsitzenden des SPD Ortsvereins Varel auf gutachterliche Prüfung der Verkehrsanbindung Schützenwiese

## Protokoll:

### Öffentlicher Teil

#### 1 Einwohnerfragestunde

Seitens eines Vareler Bürgers wird die Frage gestellt, ob die Nahversorgung im Bereich der Lebens- und Genussmittel weiterhin gesichert ist oder ob mit einer Gefährdung von Standorten zu rechnen ist. Bürgermeister Wagner antwortet hierzu, dass das Einzelhandelsentwicklungskonzept in Verbindung mit dem Verträglichkeitsgutachten die Erweiterung des Famila-Marktes in der vorliegenden Form als innenstadtverträglich einstuft. Er weist jedoch darauf hin, dass es eine absolute Sicherheit niemals geben kann.

Seitens einer Vareler Bürgerin wird angefragt, wie groß die gesamte Baufläche im Bereich der Famila-Erweiterung ausfallen wird. Des Weiteren wird von einem Vareler Bürger angefragt, in welchen Bereichen des Famila-Marktes eine zweistöckige Bebauung vorgesehen ist. Bürgermeister Wagner verweist zu beiden Fragestellungen auf den nachfolgenden Tagesordnungspunkt, in dem diese Fragen beantwortet werden.

Ein Vareler Bürger merkt an, dass seiner Meinung nach in dem Verträglichkeitsgutachten keine Gesamtbetrachtung des Projektes erfolgt ist. Er fragt diesbezüglich, ob es Informationen zur Gesamtbetrachtung der Famila-Erweiterung gibt. Es wird hierzu geantwortet, dass eine Gesamtbetrachtung im Rahmen des Verträglichkeitsgutachtens erfolgt ist. Die entsprechende Zuordnung von Sortimenten wurden auf dieser Grundlage erarbeitet.

Es wird die Frage gestellt, ob es seitens der Stadt Varel ausreichende Instrumente zur Kontrolle der Festsetzungen des Bebauungsplanes gibt. Bürgermeister Wagner führt hierzu aus, dass die Kontrolle durch die Bauaufsicht der Stadt Varel durchgeführt wird. Sofern Verstöße festgestellt werden, wird mit entsprechenden bauaufsichtlichen Verfügungen reagiert werden.

Ein Bürger fragt an, ob bei einer zukünftigen zusätzlichen Erweiterung des Famila-Marktes dieses Projekt als Einzelfall betrachtet oder mit dem jetzigen Erweiterungsvorhaben zusammen begutachtet wird. Hierzu wird geantwortet, dass es sich hierbei um eine hypothetische Frage handelt, da eine zukünftige Famila-Erweiterung nicht zur Diskussion steht. Sollte dies jedoch der Fall sein, wäre eine solche Frage mit einem Einzelhandelsgutachter entsprechend zu erörtern. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass der Rat der Stadt Varel als Entscheidungsorgan ein hierfür notwendiges Bebauungsplanverfahren überhaupt erst einleiten müsste.

Seitens eines Bürgers wird darauf hingewiesen, dass es in Jever Verstöße des Famila-Marktes gegen die Sortimentsfestsetzungen gibt, die nicht geahndet werden. Er weist zudem auf die Stellungnahme der IHK hin, dass der Markt in Varel erhalten bleiben sollte. Bürgermeister Wagner versichert, dass die Vareler Bauaufsicht bei Verstößen gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend reagieren wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass die IHK den Einzugsbereich, der im Verträglichkeitsgutachten zugrundegelegt wird, als kritisch betrachtet. Verwaltungsseitig wird

erläutert, dass hinsichtlich des Verträglichkeitsgutachtens der Untersuchungsbe-  
reich und der Einzugsbereich zu unterschieden sind. Dabei stellt der Einzugsbe-  
reich den Bereich dar, aus dem die künftigen Kunden kommen werden. Der Un-  
tersuchungsbereich ist hingegen der Raum, in dem die Auswirkungen des Vorha-  
bens geprüft werden. Herr Föhrer von der Firma Stadt und Handel hat nochmals  
die verschiedenen Bereiche überprüft und hält sie für sachgerecht. Es wird zudem  
darauf hingewiesen, dass der Untersuchungsbereich auf Wunsch von Frau Have-  
kost von der IHK sehr großräumig gewählt wurde.

Ein Vareler Bürger fragt an, ob es richtig ist, dass ein vorhabenbezogener Bebau-  
ungsplan konkretere Regelungen zulässt als ein jetzt gewählter Angebotsplan.  
Verwaltungsseitig wird hierzu ausgeführt, dass dies grundsätzlich richtig ist. In  
einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan lassen sich weitere Regelungen tref-  
fen. Es wird jedoch auch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Sortiments-  
abgrenzung, die bereits jetzt geregelt ist, im Rahmen eines vorhabenbezogenen  
Bebauungsplanes nicht noch konkreter gefasst werden könnte. Ein vorhabenbe-  
zogener Bebauungsplan würde jedoch die Möglichkeit geben, gestalterische Fra-  
gen wie z.B. das Aussehen des Gebäudes mit zu beregeln. Da eine entsprechend  
konkrete Planung seitens des Investors aber noch nicht vorliegt, wurde die Auf-  
stellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht in Erwägung gezogen.

Auf die Nachfrage, ob auch Lagerflächen im ersten Obergeschoss geschaffen  
werden dürfen, wird verwaltungsseitig geantwortet, dass dies grundsätzlich mög-  
lich ist; es jedoch nicht möglich ist, nach den Festsetzungen des Bebauungspla-  
nes aus diesen Lagerflächen später Verkaufsflächen zu machen. Durch eine Neu-  
formulierung der textlichen Festsetzung werden nunmehr allerdings Lagerflächen  
im I. OG ausgeschlossen.

Von einer Bürgerin wird gefragt, ob im Wege eines Erweiterungsantrages auch  
eine Umnutzung von Lagerflächen später möglich wäre. Bürgermeister Wagner  
gibt hierzu die Auskunft, dass dieses grundsätzlich möglich wäre. Hierfür ist je-  
doch wiederum ein Bebauungsplanverfahren zur Änderung des jetzt in Aufstellung  
befindlichen Bebauungsplanes notwendig. Ob man einer entsprechenden Ände-  
rung zustimmen würde, läge in der Entscheidungsgewalt des Vareler Rates.

Ein Bürger fragt an, wie hoch die Kosten der Verkehrsanbindung der Schützen-  
wiese an die B 437 sind und wer diese Kosten trägt. Er möchte zudem wissen,  
wer für die Kosten von Leitungsumlegungen auf dem Gelände der Schützenwiese  
tragen wird. Hierzu wird geantwortet, dass sich die Kosten für die Anbindung der  
Schützenwiese auf etwa 750.000,00 Euro belaufen werden. Diese Kosten werden  
durch die Stadt Varel getragen. Die Kosten einer Rechtsabbiegespur an der  
Windallee werden durch den Investor getragen. Kosten für eventuell erforderliche  
Leitungsumlegungen sind durch den zukünftigen Grundstückseigentümer zu tra-  
gen.

Ein Bürger fragt an, warum im Bereich der Straße Am Pfarrgarten nicht - wie an-  
gedacht - Parkplätze für die Innenstadt geschaffen wurden. Bürgermeister Wagner  
antwortet hierzu, dass diese Maßnahme im Rahmen der Innenstadtsanierung vor-  
gesehen war; die Stadt Varel jedoch aufgrund der Vorstellungen des Grund-  
stückseigentümers diese Maßnahme nicht umsetzen konnte.

Seitens einer Bürgerin wird angefragt, warum die Parkplätze im Nahbereich der  
Innenstadt alle kostenpflichtig sind und wie die Stadt Varel hierzu steht. Verwal-  
tungsseitig wird hierzu ausgeführt, dass auch weiterhin eine Bewirtschaftung der  
Parkplätze vorgesehen ist.

Seitens eines Bürgers wird angefragt, ob die Zweigeschossigkeit aus dem Bebauungsplan herausgenommen werden kann, um Spekulationen hinsichtlich einer späteren Umnutzung von Lagerflächen zu vermeiden. Es wird hierzu ausgeführt, dass dies nicht notwendig ist, da in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan klar geregelt ist, dass im Obergeschoss keine Verkaufsflächen eingerichtet werden können. Zudem sind die Verkaufsflächen flächenmäßig genau geregelt.

Ein Vareler Bürger fragt an, mit welcher Gewerbesteuerzahlung die Stadt Varel durch die Famila-Erweiterung rechnet. Bürgermeister Wagner führt hierzu aus, dass eine solche Auskunft aus rechtlichen Gründen nicht gegeben werden darf.

Seitens eines Bürgers wird darauf hingewiesen, dass im Bereich der Konzessionsflächen darauf zu achten wäre, dass bei sog. Thekengeschäften die Laufflächen nicht mit in die Geschäftsbereiche einbezogen werden, da ansonsten die Konzessionsfläche über die 700 qm hinaus ausgeweitet würde.

## **2 Anträge an den Rat der Stadt**

Kein Tagesordnungspunkt

## **3 Stellungnahmen für den Bürgermeister**

### **3.1 Bebauungsplan Nr. 202 - Schützenwiese sowie 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel - Abwägung und Auslegungsbeschluss**

Frau Spille vom Ing.-Büro NWP Oldenburg stellt anhand einer Präsentation die eingegangenen Stellungnahmen sowie die Auswirkungen auf den Bebauungsplan und die Abwägungsvorschläge vor (siehe Anlage).

Ratsherr Langer fragt an, warum das Grundstück Am Nordende in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen wurde. Verwaltungsseitig wird hierzu Auskunft gegeben, dass dies aufgrund der Lärmschutzproblematik notwendig ist.

Ratsherr Chmielewski zweifelt an der Richtigkeit des Verträglichkeitsgutachtens zur Einzelhandelserweiterung Famila. Er wird deshalb die Abwägung ablehnen. Insbesondere bezieht er sich hierbei auf den letzten Satz der Stellungnahme der IHK. Zudem sollte man seiner Meinung nach keine Fachmärkte in diesem Bereich ansiedeln.

Verwaltungsseitig wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die IHK auf Grundlage eines Missverständnisses ihre Stellungnahme abgegeben hat. Der Einzugsbereich der Famila-Erweiterung ist nicht gleichzusetzen mit dem Untersuchungsbereich für das Verträglichkeitsgutachten.

Ratsherr Chmielewski stellt den Antrag auf Aussetzung der Beschlussfassung über die Abwägung und die Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 202 - Schützenwiese sowie der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel. Ein Ausschussmitglied stimmt für die Aussetzung der Beschlussfassung, acht Ausschussmitglieder stimmen dagegen, so dass eine Beschlussfassung über die-

sen Tagesordnungspunkt erfolgen soll.

Verwaltungsseitig wird darauf hingewiesen, dass seitens der Polizeiinspektion Wilhelmshaven-Friesland eine verspätete Stellungnahme eingegangen ist. Hier werden jedoch keine Bedenken gegen die Planungen geltend gemacht.

Ratsherr Rathkamp stellt abschließend fest, dass das Verträglichkeitsgutachten aus seiner Sicht eine verlässliche Grundlage für die Ausschussmitglieder bildet, um die Beschlussfassung über die Abwägung und Auslegung zu treffen.

#### **Beschluss:**

Die anliegenden Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben. Der Bebauungsplan Nr. 202 - Schützenwiese sowie die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel sind gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch auszulegen.

#### **Mehrheitlicher Beschluss**

**Ja: 6 Nein: 1**

## **4 Zur Kenntnisnahme**

### **4.1 Familia-Erweiterung; hier: Antrag der Fraktion MMW**

Es wird darauf hingewiesen, dass die Beratung dieses Tagesordnungspunktes in der Sitzung vor dem Tagesordnungspunkt 3.1 stattgefunden hat.

Ratsherr Chmielewski hat den Antrag gestellt, eine öffentliche Diskussion über die Sortimentabstimmung der Familia-Erweiterung in den städtischen Gremien zu führen. Er erläutert im Ausschuss die Beweggründe seines Antrages.

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept stellt seiner Meinung nach eine gute Grundlage für die weitere Entwicklung von Varel dar. Dem Konzept sei zu entnehmen, dass es in Varel kein Entwicklungspotential für eine Familia-Erweiterung geben kann. Eine entsprechende Erweiterung wird zwangsläufig zu Umsatzumverteilungen führen. Insofern sollte man Familia nur eine Entwicklung in den vorgegebenen Grenzen ermöglichen.

Ratsherr Chmielewski gibt zu bedenken, dass das Verträglichkeitsgutachten zur Familia-Erweiterung in kurzer Zeit erstellt wurde und eine ausführliche Diskussion über dieses Gutachten vor der Ratssitzung nicht möglich war, da das Gutachten den Ratsmitgliedern im Vorfeld nicht vorgelegen hat. Es wurde lediglich in der Ratssitzung direkt vorgestellt.

Ratsherr Chmielewski stellt dann anhand einiger eigener Berechnungen dar, dass seiner Meinung nach die Umsatzumverteilung, die sich im innerstädtischen Bereich ergibt, weit über den Wert von 10 % hinausgeht.

Er verweist in diesem Zusammenhang auf die Stellungnahme der IHK, die fordert, dass das Verträglichkeitsgutachten überarbeitet wird.

Ratsherr Böcker weist darauf hin, dass bereits der Comet-Markt vor Jahren eine Erweiterung seines Standortes vorgesehen hatte. Die Veräußerung der Schützenwiese erfolgte auch vor dem Hintergrund einer Familia-Erweiterung.

Zur Erarbeitung des Verträglichkeitsgutachtens wurde ein Arbeitskreis gegründet, an dem die IHK sowie die Kaufleute und die Fachleute aus Verwaltung und der Firma Stadt und Handel teilgenommen haben. Herr Böcker weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass Herr Chmielewski an diesem Arbeitskreis nicht teilgenommen hat und insofern viele Verständnisfragen hat.

Ratsherr Böcker spricht sich dafür aus, die Vareler auch in Varel zu halten. Er sieht seine Verantwortung für etwa 24.000 Einwohner, für die sich eine Familia-Erweiterung positiv auswirkt. Er sieht zudem die Chancen für die Innenstadt, die sich auch aus einer Familia-Erweiterung ergeben. Insgesamt beurteilt er eine Erweiterung des Familia-Marktes positiv und vermutet, dass die Vareler Innenstadt von dieser Erweiterung profitieren wird, auch wenn das von vielen Geschäftsleuten zurzeit anders gesehen wird.

Ratsherr Hinz hält eine Diskussion – wie sie jetzt geführt wird – grundsätzlich für positiv; er weist jedoch darauf hin, dass viele Teile bereits besprochen worden sind. Er hält die Fachleute vom Büro Stadt und Handel für verlässliche, neutrale Gutachter. Insgesamt sieht er die Erweiterung des Familia-Marktes als eine Chance für die Innenstadt, die auch genutzt werden sollte.

Ratsfrau Schneider weist darauf hin, dass man der Firma Bunting mit auf den Weg gegeben hat, dass für den innerstädtischen Bereich ein Markant-Markt errichtet werden sollte, bevor eine Familia-Erweiterung in Erwägung gezogen wurde. Dieser Forderung ist die Firma Bunting nachgekommen. Sie stellt fest, dass schon zum heutigen Zeitpunkt viele Vareler außerhalb von Varel einkaufen, da sie in Varel nicht die entsprechenden Angebote finden. Sie spricht sich insofern für die Familia-Erweiterung aus. Die Bürger werden selbst entscheiden, wo sie einkaufen. Hinsichtlich der Innenstadt weist Ratsfrau Schneider darauf hin, dass mit der Sanierung auch schon vieles für die Innenstadt getan wurde.

Ratsherr Ralle weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass die Werbegemeinschaft von Anfang an in den Planungsprozess eingebunden war.

Ratsherr Langer stellt fest, dass Varel für viele Bürger unattraktiv geworden ist. Diese Entwicklung hat sich auch ohne eine Beeinflussung durch einen Familia-Markt ergeben. Mit der Innenstadtsanierung wurden nun erste Trends zu einer Belebung der Innenstadt gesetzt. Auch Ratsherr Langer hält die Familia-Erweiterung für eine Chance der Innenstadt, die diese nutzen sollte.

Ratsherr Bruns hat Verständnis für die Ängste der Geschäftsleute. Seiner Meinung nach bedeutet jedoch ein Stillstand auch ein Rückschritt, so dass eine Familia-Erweiterung für ihn ebenfalls eine Chance für positive Entwicklungen bietet. Das Verträglichkeitsgutachten bildet hierbei eine verlässliche Entscheidungsgrundlage im Rahmen der Bauleitplanung.

Ratsherr Chmielewski weist abschließend darauf hin, dass sich die Vareler Innenstadt verändert hat. Es ist eine negative Entwicklung festzustellen gewesen. Er betont nochmals, dass seiner Meinung nach das Verträglichkeitsgutachten für eine Familia-Erweiterung nicht schlüssig ist. Zuwächse aus dem Umland kann er nicht erkennen sowie er auch nicht von einer Qualitätssteigerung ausgehen kann. Die Innenstadt wird an Attraktivität verlieren, so dass ein touristischer Anziehungspunkt gefährdet wird. Er bezweifelt auch, dass im Bereich des Postgeländes eine Entwicklungsmöglichkeit nach einer Familia-Erweiterung gegeben sein wird. Er befürchtet, dass die Kaufkraft aus der Vareler Innenstadt in Richtung Familia abfließen wird.

Bürgermeister Wagner bittet Ratsherr Chmielewski in diesem Zusammenhang, seine vorgestellten Beispielberechnungen schriftlich an die Verwaltung zu geben, damit diese Herrn Föhrer von der Firma Stadt und Handel diesbezüglich befragen kann. Seiner Meinung nach sind die für das Verträglichkeitsgutachten zugrundegelegten Zahlen, Daten und Fakten richtig.

#### **4.2 Antrag des Ratsherrn Müller sowie des Ortsvereinsvorsitzenden des SPD Ortsvereins Varel auf gutachterliche Prüfung der Verkehrsanbindung Schützenwiese**

Ratsherr Ralle stellt den Antrag des Ratsherrn Müller sowie des SPD-Ortsvereinsvorsitzenden Varel vor. Er weist insbesondere darauf hin, dass man die Ängste und Sorgen der Anlieger, die eine Verkehrsverlagerung fürchten, ernst nehmen sollte.

Verwaltungsseitig wird anhand einer Präsentation die heutige Verkehrssituation dargestellt. Des Weiteren wird aufgezeigt, wie sich durch eine neue Anbindung der Schützenwiese an die B 437 die Situation verändern könnte.

Ferner wird dargestellt, dass zur Regelung der Verkehrsflüsse verschiedene Möglichkeiten bestehen. Es wäre zum einen denkbar, die Straße Alter Warf durch entsprechende Beschilderung für den Zufahrtsverkehr zu sperren. Lediglich Anlieger dürften in die Straße einfahren. Des Weiteren wäre als weiterführende Maßnahme eine Ausweisung als Einbahnstraße denkbar, so dass diese Verbindung für Schleichverkehre nicht mehr möglich wär.

Für den Bereich des Wolfstapper Weges wäre ebenfalls eine Sperrung für den Durchfahrtsverkehr denkbar, die man bishin zu einer kompletten Sperrung des Anschlusses an die Panzerstraße erweitern könnte. Durch die neue Anbindung der Schützenwiese an die B 437 wäre im Bereich des Wolfstapper Weges eine Anbindung an die Hauptverkehrsachsen weiterhin vorhanden.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, vorerst kein Gutachten für eine verkehrliche Betrachtung zu beauftragen, sondern lediglich eine Verkehrszählung in der Straße Alter Warf durchzuführen. Hiermit hätte man die Grundlagen, um später – sofern sich Verkehrsproblematiken ergeben – ein entsprechendes Gutachten in Auftrag zu geben. Verkehrszählungen der Verkehrswacht aus dem Jahre 2008 für den Wolfstapper Weg liegen bereits vor.

Die Ausschussmitglieder sprechen sich einhellig ebenfalls für eine solche Vorgehensweise aus.

Der Antrag des Ratsherrn Müller sowie des SPD-Ortsvereinsvorsitzenden Varels Herrn Müller wird vorerst zurückgestellt. Die Verwaltung wird beauftragt, eine Verkehrszählung in der Straße Alter Warf durchzuführen.

Zur Beglaubigung:

gez. Jürgen Rathkamp  
(Vorsitzende/r)

gez. Matthias Blanke  
(Protokollführer/in)