

Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 29.10.2013, 17:00 Uhr, im Rathaus II (Langendamm), Sitzungssaal, Zum Jadebusen 20, 26316 Varel.

Anwesend:

Ausschussvorsitzender:	Jürgen Rathkamp
stellv. Ausschussvorsitzender:	Bernd Redeker (zeitweise anwesend)
Ausschussmitglieder:	Sascha Biebricher
	Dirk Brumund
	Iko Chmielewski (zeitweise anwesend)
	Abbes Mahouachi
	Djure Meinen (zeitweise anwesend)
	Sebastian Schmidt
	Hannelore Schneider
	Dr. Marko Alexander Seelig
Ratsmitglieder:	Rudolf Böcker
	Dirk von Polenz
	Georg Ralle
Bürgermeister:	Gerd-Christian Wagner (zeitweise anwesend)
von der Verwaltung:	Matthias Blanke
	Olaf Freitag
	Dirk Heise (zeitweise anwesend)
	Jörg Kreikenbohm (zeitweise anwesend)
Gäste:	Marc Föhler (TOP 5.1, 5.2 und 5.3)

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der Sitzung und Feststellung der Tagesordnung
- 2 Genehmigung des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 15.10.2013
- 3 Einwohnerfragestunde
- 4 Anträge an den Rat der Stadt
- 5 Stellungnahmen für den Bürgermeister
- 5.1 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 202 (Schützenwiese) sowie des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel - Aufstellungsbeschluss
- 5.2 Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für das ehemalige Aldi-Grundstück an der Panzerstraße - Aufstellungsbeschluss
- 5.3 Überarbeitung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes - Veränderung der Listezentrenrelevanter Sortimente

- 6 Zur Kenntnisnahme
- 6.1 Zukunft für Friedrichsfeld - Antrag der Fraktion ZUKUNFT VAREL
- 6.2 Arbeiten auf dem Gelände Friedrichsfeld
- 6.3 Windenergieanlagen - Frage aus dem Ausschuss
- 6.4 Licht in Varel

Protokoll:

Öffentlicher Teil

1 Eröffnung der Sitzung und Feststellung der Tagesordnung

Ausschussvorsitzender Rathkamp eröffnet die Sitzung und stellt die Tagesordnung fest.

Die Tagesordnung wird einvernehmlich um den TOP 2.1.1 nicht öffentlicher Teil ergänzt.

Ratsherr Seelig stellt den Antrag den TOP 2.2.1 „Antrag auf Erhöhung des Sommerdeiches und Errichtung einer Promenade in Dangast“ im öffentlichen Teil der Sitzung zu beraten, da ein großes Öffentlichkeitsinteresse an diesem Tagesordnungspunkt besteht. Dieser Antrag wird von Ratsherrn Chmielewski unterstützt.

Verwaltungsseitig wird darauf hingewiesen, dass es bislang Wille war, dass Bauanträge im nicht öffentlichen Teil der Sitzungen beraten werden. Insofern wurde dieser Tagesordnungspunkt entsprechend der bisherigen Praxis auch auf den nicht öffentlichen Teil der Einladung gesetzt.

Ausschussvorsitzender Rathkamp lässt darüber abstimmen, ob der Tagesordnungspunkt 2.2.1 des nicht öffentlichen Teils im öffentlichen Teil beraten werden soll. Für eine öffentliche Beratung sprechen sich fünf Ausschussmitglieder aus, gegen eine öffentliche Beratung sprechen sich ebenfalls fünf Ausschussmitglieder aus, so dass der Antrag als abgelehnt gilt. Der Tagesordnungspunkt 2.2.1 verbleibt im nicht öffentlichen Teil der Sitzung.

2 Genehmigung des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 15.10.2013

Das Protokoll über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 15.10.2013 wird einstimmig genehmigt.

3 Einwohnerfragestunde

Seitens eines Vareler Bürgers wird angefragt, ob es weitere Veränderungen in der Vareler Liste in der nächsten Zeit geben soll. Bürgermeister Wagner führt hierzu aus, dass grundsätzlich eine Veränderung der Vareler Liste denkbar ist. Er weist jedoch ausdrücklich darauf hin, dass nicht jeder Antrag automatisch zu einer Änderung führen wird. Seiner Meinung nach sollte das Einzelhandelsentwicklungskonzept in der nächsten Zeit nicht wieder verändert werden.

Ein weiterer Vareler Bürger fragt, ob die Sortimente, die aus der Vareler Liste ausgegliedert werden sollen von weiteren Betrieben geführt werden dürfen. Hierzu wird auf den Vortrag von Herrn Föhner von Stadt und Handel verwiesen.

Es wird die Nachfrage gestellt, ob es Planungen gibt weitere Unternehmen im Bereich von Famila anzusiedeln. Bürgermeister Wagner führt hierzu aus, dass ihm solche Ansiedlungsinteressen nicht bekannt sind.

Des Weiteren fragt der Bürger an, warum den Aussagen der Vertreter der IHK und des Einzelhandelsverbandes so wenig Beachtung geschenkt wird. Bürgermeister Wagner weist darauf hin, dass es sich bei den Vertretern der IHK und des Einzelhandelsverbandes um Interessenvertreter eines bestimmten Bereiches handelt. Ratsherr Chmielewski weist darauf hin, dass er erwartet, dass die Vertreter der IHK und des Einzelhandelsverbandes ihre Ansichten auch im Rahmen der öffentlichen Diskussion im Ausschuss noch einmal darstellen.

Im Hinblick auf die mögliche Ansiedlung eines Raiffeisenmarktes stellt ein Vareler Bürger die Frage, ob auch Spielwaren aus der Vareler Liste genommen werden sollen. Verwaltungsseitig wird hierzu ausgeführt, dass dies nicht der Fall ist. Des Weiteren weist der Vareler Bürger darauf hin, dass nach einer Aussage der Firma Bunting, die Verkaufsfläche für Spielwaren verdoppelt wurde. Bürgermeister Wagner erklärt, dass dies spätestens im Rahmen der Schlussabnahme kontrolliert wird.

Ein Bürger gibt den Hinweis, dass der Blumenhandel beim Familia einen Außenverkauf hat und fragt an, ob dies nach Bebauungsplan zulässig ist. Die Verwaltung wird die Angelegenheit prüfen.

Abschließend weist ein Vareler Bürger darauf hin, dass Familia es anscheinend schwierig hat, die beiden Fachmärkte im Familia-Markt zu vermieten. Er fragt an, ob Familia bereits einen Antrag bei der Stadt Varel zur Änderung des Bebauungsplanes bzw. Ansiedlung von Märkten, die innenstadtrelevante Sortimenten verkaufen, gestellt hat. Verwaltungsseitig wird darauf hingewiesen, dass dies nicht der Fall ist.

4 Anträge an den Rat der Stadt

5 **Stellungnahmen für den Bürgermeister**

5.1 **Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 202 (Schützenwiese) sowie des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel - Aufstellungsbeschluss**

Vor Eintritt in den Tagesordnungspunkt wird verwaltungsseitig dargestellt, dass aufgrund des Zusammenhangs der Tagesordnungspunkte 5.1, 5.2 und 5.3, jeweils eine Vorstellung durch Herrn Föhler von der Firma Stadt und Handel erfolgen soll, gefolgt von einer kurzen Diskussion. Die Beschlüsse sollen jedoch erst erfolgen, wenn alle drei Tagesordnungspunkte inhaltlich vorgestellt und diskutiert sind.

Weiterhin wird zur Kenntnis gegeben, dass die Verwaltung eine Vertreterin der IHK zur Sitzung eingeladen hat, diese aus Termingründen jedoch leider absagen musste.

Aufgrund der Themenvermischung der Tagesordnungspunkte 5.1, 5.2 und 5.3 erfolgt die Protokollierung der Tagesordnungspunkte bis auf die Beschlüsse komplett unter Tagesordnungspunkt 5.1. Bei den anderen Tagesordnungspunkten wird sich zu der sachlichen Protokollierung jeweils nur ein Hinweis auf diesen Tagesordnungspunkt finden.

Die Baurägergruppe Schomaker mit Sitz in Dörpen hat einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 202 (Schützenwiese) gestellt. Der beabsichtigte Änderungsbereich umfasst die südwestliche Teilfläche, die derzeit als öffentliche Grünfläche ausgewiesen ist. Ziel ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung des an der Panzerstraße ansässigen Aldi-Marktes zu schaffen.

Der neue Aldi-Markt umfasst eine Gesamtverkaufsfläche von 1.150 m², was eine Vergrößerung gegenüber dem heutigen Bestand an der Panzerstraße um ca. 320 m² bedeutet.

Ein Verträglichkeitsgutachten des Büros Stadt + Handel, Dortmund, kommt zu dem Ergebnis, dass eine grundsätzliche städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit gegeben ist. Vor allem die Untersuchung der absatzwirtschaftlichen Konsequenzen der Aldi-Verlagerung ergibt, dass in städtebaulicher Hinsicht die Auswirkungen als verträglich einzustufen sind. Das vom Rat der Stadt Varel beschlossene Einzelhandelskonzept beinhaltet in diesem Zusammenhang die Zielsetzung, die eine Verlagerung von Anbietern mit nahversorgungsrelevantem Sortiment aus nicht integrierten Lagen an die Schützenwiese als denkbare Option vorsieht.

Das Gutachten wurde bereits dem Protokoll der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 30.07.2013 beigefügt und ist im Ratsinformationssystem und auf der Internet-Seite der Stadt zum Download bereit gestellt.

Der Arbeitskreis Einzelhandelsentwicklungskonzept hatte sich am 19.08.2013 mit der Thematik beschäftigt. Seitens der Industrie- und Handelskammer Oldenburg, des Einzelhandelsverbandes Nordwest und von Vertretern des örtlichen Einzelhandels bzw. der Werbegemeinschaft wird für den Fall der Aldi-Verlagerung eine weitere Stärkung des Einzelhandelsstandortes Schützenwiese befürchtet, die im Umkehrschluss zu einer Schwächung des zentralen Geschäftsbereiches führen

könnte. Besondere Gefahren werden für Anbieter aus den Nahversorgungssegmenten gesehen.

Herr Föhler von der Firma Stadt und Handel stellt anhand einer Präsentation (siehe Anlage) die Beurteilung einer Verlagerung des Aldi Marktes an die Schützenwiese vor. Er kommt dabei zu dem Ergebnis, dass sowohl das Kongruenzgebot, das Konzentrationsgebot, das Integrationsgebot als auch das Beeinträchtigungsverbot erfüllt sind und eine Verlagerung des Aldi Marktes möglich erscheint.

Da ein Vertreter der IHK terminbedingt nicht an der heutigen Sitzung teilnehmen kann werden insofern die im Arbeitskreis vorgebrachten Argumente der IHK und anderer Beteiligter verwaltungsseitig vorgestellt.

Der Arbeitskreis, insbesondere die IHK, merkt an, dass durch die Ansiedlung des Aldi Marktes an der Schützenwiese die Gesamtattraktivität dieses Standortes steigen wird und sich dies negativ auf die Innenstadt auswirken kann. Des Weiteren wird eine Gefährdung von Nahversorgern von innerstädtischem Bereich gesehen. Auch wird die Entwicklung hinsichtlich der Kundenfrequenz negativ für die Innenstadt ausfallen. Hierbei ist jedoch darauf hinzuweisen, dass durch die Abwanderungen von Arztpraxen und Unternehmen aus der Innenstadt dieser Trend bereits begonnen hat.

Ratsherr Chmielewski stellt dar, dass er die Verlagerung des Aldi Marktes an die Schützenwiese vor dem Hintergrund des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für unproblematisch hält. Eine Erweiterung, wie sie der Aldi Markt jedoch geplant hat, sieht er als äußerst kritisch an. Insbesondere weist er darauf hin, dass der Nahversorger in der Innenstadt gefährdet werden könnte und dies unter allen Umständen verhindert werden muss. Zudem geht er davon aus, dass mit einer Erweiterung des Aldi Marktes vor allem eine Ausweitung der Randsortimente zu befürchten ist.

Ratsherr Seelig weist darauf hin, dass seiner Meinung nach die Diskussion im Arbeitskreis Einzelhandelsentwicklung noch nicht abgeschlossen ist. Insbesondere stellt er heraus, dass Frau Havekost von der IHK, vor den angestrebten Entwicklungen warnt und sich auf eine jahrelange Erfahrung in diesem Bereich berufen kann. Er zeigt als negatives Beispiel die Stadt Brake auf. Er hält die zur Verfügung gestellte Vorlage für den Ausschuss für nicht ausreichend und würde es deshalb begrüßen, wenn heute keine Entscheidung über die Anträge getroffen wird.

Ausschussvorsitzender Ratsherr Rathkamp weist darauf hin, dass Anträge von Aldi und der Raiffeisen Warengenossenschaft vorliegen und grundsätzlich über diese Anträge zu beraten ist.

Herr Föhler von der Firma Stadt und Handel führt dann zum Tagesordnungspunkt 5.2 anhand einer Präsentation die Möglichkeit der Ansiedlung eines Raiffeisen Marktes in der Aldi Immobilie auf (siehe Anlage). Er weist dabei darauf hin, dass eine Ansiedlung grundsätzlich möglich ist, jedoch nach dem heutigen Einzelhandelsentwicklungskonzept die Randsortimente nicht Konzeptkonform sind.

Bei den Randsortimenten handelt es sich seiner Einschätzung nach jedoch überwiegend um Spezialsortimente ohne faktische Strukturprägung für die Vareler Innenstadt.

Insgesamt kommt er zu der Beurteilung, dass das Kongruenzgebot und das Kon-

zentrationen erfüllt sind. Das Integrationsgebot ist im Hinblick auf den Standort erfüllt, im Hinblick auf den Anteil der Zentren relevanten Sortimente jedoch nicht. Das Beeinträchtigungsverbot ist überwiegend erfüllt, allerdings nicht in Teilbereichen des zoologischen Bedarfs.

Daraus ergeben sich für ihn folgende Handlungsoptionen. Erstens eine Reduzierung der zentrenrelevanten Randsortimente auf ein mit dem Entwicklungskonzept konformes Maß oder zweitens, die Würdigung der besonderen Typik spezieller Sortimente (Reitsportartikel, Arbeitsbekleidung, Teile des zoologischen Bedarfs). Hier könnte eine Feindifferenzierung der Vareler Sortimentsliste erfolgen. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass die Sortimente, die die prioritäre Stadtentwicklung die politischen Zielsetzungen der Zentren- und Nahversorgungsstruktur nicht beeinträchtigen.

Anhand des Beispiels Reitsportartikel führt er aus, dass eine Feindifferenzierung der Vareler Liste seiner Meinung nach möglich ist.

Ratsherr Chmielewski spricht sich dafür aus das Einzelhandelsentwicklungskonzept nicht zu überarbeiten. Er weist darauf hin, dass das Konzept erst im Jahre 2011 beschlossen wurde und insofern seiner Meinung nach keine Änderungen möglich sind. Das Konzept sollte die Innenstadtentwicklung steuern, so dass eine Ausgliederung von Waren aus der Vareler Liste derzeit nicht angeraten erscheint. Er spricht sich insofern dafür aus, zurzeit keine Beschlüsse diesbezüglich zu fassen.

Bürgermeister Wagner weist darauf hin, dass die Aufstellung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes unter anderem nach Hinweisen durch die IHK erfolgt ist, da die Stadt Varel ein solches Konzept bislang noch nicht in Auftrag gegeben hat.

Des Weiteren weist er darauf hin, dass der Raiffeisen Markt bereits ein Ansiedlungsinteresse auf der Dettmersfläche geäußert hatte und dass das Konzept diesem Ansiedlungsinteresse widersprach und insofern eine Ansiedlung nicht möglich war. Bei der jetzigen Überarbeitung handelt es sich nur um eine Feinjustierung des Konzeptes, die die Sinnhaftigkeit nicht in Frage stellt.

Ratsherr Mahouachi unterstützt die Ansicht von Ratsherren Seelig und Chmielewski, dass vorerst weitere Alternativen für eine Ansiedlung des Raiffeisen Marktes diskutiert werden sollten, bevor über die Anträge entschieden wird.

Verwaltungsseitig wird darauf hingewiesen, dass alternative Flächen auch umsetzungsfähig sein müssen. Insbesondere wurde schon weit im Vorfeld mit der Raiffeisen Warengenossenschaft der Standort Postgelände durchgesprochen. Diesen Standort hat jedoch die Raiffeisen Warengenossenschaft abgelehnt. Es wurden weitere Standortalternativen diskutiert, ohne dass ein Interesse seitens der RWG erzeugt werden konnte.

Es wird des Weiteren darauf hingewiesen, dass der Eigentümer des heutigen Aldi-Geländes genau diesen Antrag auf Nachnutzung durch die Raiffeisen Warengenossenschaft in den städtischen Gremien behandelt wissen möchte.

Ratsherr Seelig weist darauf hin, dass ihm diese Information nicht bekannt war und er fordert insofern eine bessere Information der städtischen Gremien.

Ratsherr Rathkamp weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass den städtischen Gremien grundsätzlich diese Information bekannt ist. Es kann jedoch sein,

dass einzelne Ratsherren die erst in der letzten Legislaturperiode gewählt wurden, noch nicht über diese Information verfügen.

Ratsherr Chmielewski spricht sich dafür aus, noch keine Beschlüsse zu fassen und die Thematik weiterhin im Ausschuss zu diskutieren. Er hält es insbesondere für sinnvoll, die Vertreter der IHK und des Einzelhandelsverbandes einzuladen und persönlich zu hören. Insgesamt sieht er es als notwendig an eine Strukturdiskussion zu führen und bis dahin auf das bestehende Einzelhandelsentwicklungskonzept zurückzugreifen. Das bedeutet für ihn, dass eine Aldiverlagerung nur ohne Vergrößerung möglich ist und das eine Ansiedlung der Raiffeisen Warengenossenschaft nur im Rahmen der möglichen Randsortimente zulässig ist.

Ratsfrau Schneider vertritt die Auffassung, dass eine Überarbeitung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes nicht zu einer Sinnlosigkeit dieses Konzeptes führt. Sie weist insbesondere darauf hin, dass viele Vareler Bürger eine Einzelhandelsentwicklung in Varel erwarten. Sollte dieses nicht geschehen, kann es zu einer Käuferabwanderung zu Nachbarkommunen führen. Sie hält es für sehr gefährlich, dass Varel in einen Dornröschenschlaf versinkt, sondern sieht es wesentlich sinnvoller an, Varel im Einzelhandelssektor attraktiv zu gestalten.

Herr Föhler von der Firma Stadt und Handel weist darauf hin, dass das Einzelhandelsentwicklungskonzept bereits eine Verlagerung des Aldi Marktes an die Schützenwiese abdeckt. Er weist insbesondere darauf hin, dass in allen Aldi Märkten immer das gleiche Sortiment zu finden ist. Insofern kann er die Befürchtung das Randsortimente aufgebläht werden nicht teilen. Es gibt zudem die Möglichkeit die Randsortimente im Rahmen des Bebauungsplanes festzuschreiben.

Die Ansiedlung eines Raiffeisen Marktes in der Aldi Altimmoblie ist seiner Meinung nach der richtige Weg. Hier sind nicht zentrenrelevante Sortimente richtig verortet. Lediglich der Bereich der Randsortimente wäre zu diskutieren.

Bürgermeister Wagner gibt in diesem Zusammenhang zu bedenken, dass es sich bei den Vertretern der IHK und des Einzelhandelsverbandes um Interessenvertreter handelt. Insofern kann man nicht grundsätzlich davon ausgehen, dass diese in ihren Aussagen hinsichtlich der Gesamtaspekte zur Entwicklung der Stadt Varel immer richtig liegen müssen. Er weist des Weiteren darauf hin, dass eine Verlagerung des Aldi Marktes und eine Ansiedlung eines Raiffeisen Marktes nicht dazu führen müssen, dass Folgeanträge genehmigt werden. Hier gilt weiter das Einzelhandelsentwicklungskonzept.

Ratsherr Meinen hält es für wichtig, dass die Stadt Varel als verlässlicher Partner ernst genommen wird. Insofern weist er darauf hin, dass das Einzelhandelsentwicklungskonzept erst zwei Jahre alt ist und die Sortimentsliste seiner Meinung nach noch nicht überarbeitet werden sollte.

Eine Verlagerung des Aldi Marktes hält er im Rahmen des Entwicklungskonzeptes für möglich. Einen Raiffeisen Markt sieht er als problematisch an, da dieser seiner Meinung nach kein Hauptsortiment führt und man lediglich eine Ansammlung von Randsortimenten ist. Hier sollte man sich noch einmal Gedanken machen, welches Ziel die Stadt Varel verfolgen möchte. Abschließend weist er darauf hin, dass die Aldi Altimmoblie vom Standort her so attraktiv sein wird, dass auch ein anderes Unternehmen sich für diesen Standort interessieren wird und es somit nicht mit einem Leerstand zu rechnen ist.

Ratsherr Biebricher weist darauf hin, dass die Ansiedlung des Raiffeisen Marktes

auf dem Dettmersgelände aufgrund des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes nicht möglich war, jetzt aber an dem neuen Standort möglich erscheint. Auch Ratsherr Brumund spricht sich dafür aus, eine Entwicklung in Varel voranzutreiben. Zurzeit könnte man den Eindruck gewinnen, dass nur Verhinderung betrieben wird.

Ratsherr Redeker spricht sich dafür aus, dass die städtischen Gremien grundsätzlich beschließen sollten, dass nach der erfolgten Anpassung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes vorerst keine erneute Anpassung durchgeführt werden sollte.

Die Ratsherrn Meinen, Chmielewski und Rathkamp sprechen sich dafür aus, die Vertreter der IHK und des Einzelhandelsverbandes einzuladen und persönlich zu hören.

Bürgermeister Wagner regt jedoch an, diese Diskussionen im Rahmen der Verfahren durchzuführen und entsprechende Aufstellungs- bzw. Anfangsbeschlüsse zu fassen.

Ratsherr Mahouachi beantragt den Tagesordnungspunkt 5.3 vorerst nicht zu beschließen und zur Beratung in die Fraktionen zu verweisen.

Ratsherr Ralle hält dies für eine Verzögerungstaktik, da alle Träger öffentlicher Belange, also auch die IHK und der Einzelhandelsverband, im weiteren Verfahren noch beteiligt und gehört werden.

Ratsherr Biebricher fragt an, ob es zu einer Verlängerung des Verfahrens führen wird, wenn die Überarbeitung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes noch nicht in dieser Sitzung beschlossen wird, sondern vorerst zur Beratung in die Fraktion gegeben wird und ob dies eine Auswirkung auf die Bebauungsplanverfahren hätte. Verwaltungsseitig wird hierzu ausgeführt, dass eine Fraktionsberatung immer zu zeitlichen Verzögerungen führen könne. Dies hängt letztlich von der Dauer der Fraktionsberatung ab. Würde jedoch ein Beschluss zur Sitzung am 20.11.2013 über die Überarbeitung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes gefasst werden, würde dies voraussichtlich keine Auswirkung auf die Bebauungsplanverfahren haben.

Ratsherr Meinen spricht sich gegen eine Fraktionsberatung aus.

Ausschussvorsitzender Rathkamp lässt über den Antrag von Ratsherrn Mahouachi zur Fraktionsberatung des Tagesordnungspunktes 5.3 abstimmen. Drei Ausschussmitglieder sprechen sich für eine Fraktionsberatung aus, sechs Ausschussmitglieder sprechen sich gegen eine Fraktionsberatung aus, ein Ausschussmitglied enthält sich der Stimme.

Insofern wird auch über den Tagesordnungspunkt 5.3 beschlossen.

Beschluss:

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 202 (Schützenwiese) im Bereich des Flurstücks 104/10 (Flur 3, Gemarkung Varel-Stadt) wird für den gekennzeichneten Bereich eingeleitet. Das Bebauungsplanverfahren ist als beschleunigtes Verfahren im Sinne des § 13 a BauGB durchzuführen. Der Flächennutzungsplan ist in einem parallelen Planverfahren zu ändern. Die Planung wird dem Antragsteller mittels städtebaulichem Vertrag übertragen.

Mehrheitlicher Beschluss

Ja: 7 Nein: 3

5.2 Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für das ehemalige Aldi-Grundstück an der Panzerstraße - Aufstellungsbeschluss

Die Raiffeisen-Warengenossenschaft Ammerland-OstFriesland eG beabsichtigt die Ansiedlung eines Marktes in der heutigen Immobilie des Aldi-Marktes an der Bürgermeister-Heidereich-Straße (Einmündung Panzerstraße). Obwohl die RWG bereits über ca. 60 m² Verkaufsfläche am heutigen Standort in Borgstede verfügt, ist bei der beabsichtigten Erweiterung auf ca. 950 m² Verkaufsfläche de facto von einer Neuansiedlung auszugehen. Die Sortimente erstrecken sich auf einen Hauptsortimentsbereich mit Pflanzen und Gartenbedarf, umfassen aber auch zum Teil bislang als zentrenrelevant eingestufte Sortimente wie Arbeitsbekleidung, Reitsportartikel und zoologischen Artikel (nur Großgebäude).

Auch zu diesem Vorhaben wurde eine Analyse zur Beurteilung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit durchgeführt. Während der ausgewählte Standort an der Panzerstraße grundsätzlich mit dem Einzelhandelsentwicklungskonzept in Übereinstimmung steht und auch die absatzwirtschaftliche Analyse des Hauptsortimentsbereiches Pflanzen und Gartenbedarf keine negativen städtebaulichen Auswirkungen erwarten lässt, ergeben sich vor dem Hintergrund der beabsichtigten Sortimentszusammensetzung Überschreitungen im Bereich der zulässigen Randsortimente. Die für die Überschreitung ursächlichen Sortimente sind allerdings Spezialsortimente aus dem Bereich Arbeitsbekleidung, Reitsportartikel und zoologischen Artikel (nur Großgebäude), die - sofern der entsprechende politische Wille bestünde - grundsätzlich aus dem zentrenrelevanten Teil des EHK ausgegliedert werden könnten. Im Fall einer derartigen Ausgliederung wird dies jedoch auch für alle anderen Einzelhandelsbetriebe in Varel ebenfalls gelten. Arbeitsbekleidung, Reitsportartikel und Großgebäude über 10 kg aus dem Bereich der zoologischen Artikel können dann grundsätzlich auch in allen Vareler Geschäften veräußert werden.

Das Gutachten wurde bereits dem Protokoll der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 30.07.2013 beigefügt und ist im Ratsinformationssystem und auf der Internet-Seite der Stadt zum Download bereit gestellt

Im Bereich des zur Rede stehenden Standortes Bürgermeister-Heidenreich-Straße/Einmündung Panzerstraße wird das Baurecht durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 16.1 gebildet, der hier ein Industriegebiet (GI) mit einer Grundflächenzahl von 0,7 und einer Geschossflächenzahl von 0,6 festsetzt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Varel stellt eine Sonderbaufläche für großflächige Einzelhandelsbetriebe dar. Insofern stimmt der Flächen-

nutzungsplan mit der dargelegten städtebaulichen Entwicklungsabsicht überein und muss nicht geändert werden.

Hinsichtlich der Vorträge und Diskussionen wird auf den Tagesordnungspunkt 5.1 verwiesen.

Beschluss:

Die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Flurstück 32/28, Flur 3, Gemarkung Varel-Stadt (Bürgermeister-Heidenreich-Straße 1 und 3, heutiger Aldi-Markt an der Einmündung Panzerstraße) im gekennzeichneten Bereich wird eingeleitet. Das Bebauungsplanverfahren ist als beschleunigtes Verfahren im Sinne des § 13 a BauGB durchzuführen. Die Planung wird dem Antragsteller mittels städtebaulichem Vertrag übertragen.

Mehrheitlicher Beschluss

Ja: 6 Nein: 4

5.3 Überarbeitung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes - Veränderung der Liste zentrenrelevanter Sortimente

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept (EHK) Varel wurde vom Rat der Stadt im Dezember 2010 beschlossen. Die Zielsetzung des Konzeptes besteht darin, insbesondere die Hauptgeschäftsbereiche des Vareler Einzelhandels und die vorhandene Struktur an Nahversorgungsbetrieben im weiteren Stadtgebiet, die in städtebaulich-funktionaler Hinsicht das wesentliche Grundgerüst des Einzelhandelsbestandes bilden, zu sichern und zu stärken.

Dazu sind im EHK u.a. räumlich abgegrenzte Hauptgeschäftsbereiche in der Innenstadt und in Obenstrohe festgelegt worden. Ferner sind die Sortimentsbereiche der Einzelhandelsbetriebe in Hinsicht auf ihre Bedeutung für die Zentrenqualität und die Nahversorgung untersucht und kategorisiert sowie anschließend in der sogenannten Vareler Liste niedergelegt worden (siehe EHK).

Die für die Zentrenqualität besonders bedeutsamen sogenannten zentrenrelevanten Sortimente sollen als Hauptsortiment von Betrieben im Innenstadtbereich vertrieben werden. In untergeordnetem Umfang können sie aber auch als Sortimentsbeimischung (sogenanntes Randsortiment) von Betrieben an anderen Standorten verkauft werden.

Bei dem Einzelhandelsentwicklungskonzept geht es also nicht um den Schutz einzelner Betriebe, sondern vielmehr um den Schutz der Funktionsfähigkeit des Einzelhandelsbesatzes im Zentrum und den Schutz der vorhandenen Nahversorgungsstrukturen. Das beschlossene Einzelhandelsentwicklungskonzept ist auf der Internet-Seite der Stadt Varel abrufbar.

Die nunmehr beantragte Ansiedlung des Raiffeisenwarenmarktes an der Panzerstraße beinhaltet u.a die Veräußerung von Berufsbekleidung und -schuhen, Reitsportartikeln und zoologischem Bedarf (Großgebilde über 10 kg). Die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans ist nur möglich, wenn das Einzelhandelsentwicklungskonzept entsprechend geändert wird. Dazu liegt eine Analyse des Büros Stadt + Handel vor, die eine derartige Veränderung des EHK in Hinsicht auf Ihre Vereinbarkeit mit den grundsätzlichen Zielsetzungen zum Schutz der Funktionsfähigkeit der Hauptgeschäftsbereiche und der Nahversorgungsstrukturen un-

tersucht hat.

Die angesprochene Analyse kommt zu dem Ergebnis, dass eine nicht zentrenrelevante Einordnung der erwähnten Sortimente als möglich und begründbar eingeschätzt wird.

Die Analyse wurde bereits dem Protokoll der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 30.07.2013 beigefügt und ist im Ratsinformationssystem und auf der Internet-Seite der Stadt zum Download bereit gestellt

Die Ausgliederung der erwähnten Sortimente aus dem zentrenrelevanten Teil des EHK führt dazu, dass diese Sortimente zukünftig als sogenannte nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente in allen Geschäften in Varel veräußert werden können.

Hinsichtlich der Vorträge und Diskussionen wird auf den Tagesordnungspunkt 5.1 verwiesen.

Beschluss:

Die Einleitung der Änderung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes wird beschlossen. Ziel ist die Ausgliederung der Sortimentsbereiche Berufsbekleidung bzw. -schuhe und Reitsportartikel sowie Großgebilde (> 10 kg) bzw. Zubehör im Bereich der zoologischen Artikel aus dem zentrenrelevanten Teil der Sortimentsliste des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes. Die Verwaltung wird beauftragt eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Mehrheitlicher Beschluss

Ja: 6 Nein: 4

6 Zur Kenntnisnahme

6.1 Zukunft für Friedrichsfeld - Antrag der Fraktion ZUKUNFT VAREL

Ratsherr Seelig führt aus, dass die Maßnahmen der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr im Bereich des ehemaligen Truppenübungsplatzes Friedrichsfeld auf großes Unverständnis in der Bevölkerung trifft. Allgemein wird das Gelände in Friedrichsfeld als großer Naturschatz angesehen. Eine Vielzahl von Pflanzen, die dort wachsen, sind auf der roten Liste zu finden. Insofern wurde bereits ein Antrag auf Aufnahme in die Liste des nationalen Naturerbes gestellt.

Er weist darauf hin, dass die vorgesehenen Maßnahmen zu einer grundlegenden Veränderung des Landschaftsbildes führen. Hierbei ist insbesondere bedenklich, dass selbst die Straßenbaubehörde diese Maßnahmen für ein Experiment hält.

In Anbetracht dessen, dass sich das Gelände des ehemaligen Standortübungsplatzes Friedrichsfeld überwiegend in Varel befindet, sieht er es als die Aufgabe der Stadt Varel an, sich auch um die Anliegen der Bürger hinsichtlich dieses Bereiches zu kümmern. Insofern ist auch sein Vorschlag darüber nachzudenken, ob ein Zweckverband Naturpark Friedrichsfeld gegründet werden kann, zu verstehen.

Ratsherr Seelig schlägt vor folgenden Beschluss zu fassen: „Weite Teile der Bevölkerung Varels und der Gemeinde Bockhorns reagieren mit Unverständnis hinsichtlich der geplanten Veränderung auf dem Gelände Friedrichsfeld. Sie können die Sinnhaftigkeit, der von der Straßenbauverwaltung vorgetragene sogen. Ausgleichsmaßnahmen nicht erkennen und befürchten die Zerstörung der einzigartigen Landschaft. Die Stadt Varel unterstützt deshalb die Ziele der Bürgerinitiative Friedrichsfeld erhalten für Mensch in der Natur. Die Verwaltung wird beauftragt, entsprechende Verhandlungen mit dem Land Niedersachsen und der Grundstückseigentümerin zu führen. „

Ratsherr Böcker kann den vorgeschlagenen Beschluss unterstützen. Er hält es jedoch nicht für sinnvoll einen entsprechenden Zweckverband zu gründen.

Ratsherr Schmidt spricht sich grundsätzlich für die Unterstützung der Bürgerinitiative „Friedrichsfeld erhalten für Menschen in der Natur“ aus und kann insofern einen entsprechenden Beschluss unterstützen. Er hat jedoch noch einige Fragen hinsichtlich der Umsetzung und Inhaltes des von der Fraktion ZUKUNFT VAREL vorgeschlagenen Beschlusses und der Anregung einen Zweckverband zu gründen. Er verliest den Fragenkatalog (siehe Anlage) und bittet die Fraktion ZUKUNFT VAREL um Beantwortung.

Ratsherr Seelig möchte einen Teil der Fragen umgehend beantworten und weist darauf hin, dass zuerst einmal ein entsprechender Beschluss gefasst werden sollte. Die Gründung eines Zweckverbandes soll vorerst nur als Anregung zur Diskussion dienen. Hier wäre zu prüfen, welche Voraussetzungen zu erfüllen sind. Er hält es jedoch für wichtig, dass ein entsprechendes Gremium bzw. eine Körperschaft gebildet wird. Ihm ist dabei durchaus bewusst, dass finanzielle Belastungen entstehen können, diese müssen jedoch gering gehalten werden.

Ratsherr Chmielewski spricht sich ebenfalls für die vorgeschlagene Beschlussfassung aus, weist jedoch darauf hin, dass ein Zweckverband ohne eine finanzielle Beteiligung nicht möglich ist und er insofern die Bildung eines Zweckverbandes nicht befürwortet.

Auch Ratsherr Meinen kann den Beschlussvorschlag befürworten. Die Bildung eines Zweckverbandes muss seiner Meinung nach jedoch genau durchdacht werden. Er schlägt des Weiteren vor, den Niedersächsischen Minister für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr, Olaf Lies, in diese Angelegenheit einzubinden.

Bürgermeister Wagner weist darauf hin, dass für die Gründung eines Zweckverbandes Voraussetzungen zu erfüllen sind. Unter anderem wäre die Aufgabe eines Zweckverbandes zu definieren. Als Beteiligte kämen die untere Naturschutzbehörde, die Gemeinde Bockhorn, das Land, die Bürgerinitiative und das Regionale Umweltzentrum in Betracht. Er weist darauf hin, dass ein Zweckverband immer zu Kosten führen wird, sowohl bei der Unterhaltung als auch bei der Bewirtschaftung des Geländes. Insofern bittet er die Fraktion ZUKUNFT VAREL genauer zu definieren, was die Aufgaben der Verwaltung sein sollen.

Ratsherr Ralle weist noch einmal auf die von Ratsherrn Schmidt gestellten Fragen hin und bittet um Beantwortung. Ihm ist bewusst, dass die Verwaltung bereits heute voll ausgelastet ist und nicht ohne konkrete Aufgabenstellung arbeiten kann. Insofern muss hier die Fraktion ZUKUNFT VAREL konkreter ihre Wünsche benennen.

Ratsherr Seelig antwortet herauf, dass es ihm wichtig ist, dass eine schnelle

Handlung erfolgt, mit dem Ziel, dass das Gelände ich Friedrichsfeld den jetzigen Stand behält.

Ratsherr Meinen fasst zusammen, dass insbesondere der letzte Satz des Beschlussvorschlages „Die Verwaltung wird beauftragt entsprechende Verhandlungen mit dem Land Niedersachsen und der Grundstückseigentümerin zu führen.“ problematisch ist. Er schlägt vor, alle Beteiligten zu einem Termin zwecks genauer Definition der Ziele einzuladen.

Ratsherr Seelig weist darauf hin, dass auch alle Zielfindungsvorschläge und Konkretisierungen auch direkt an ihn per E-Mail gesandt werden können.

Bürgermeister Wagner greift den Vorschlag von Ratsherrn Meinen auf, und wird eine Einladung an alle Handelnden zwecks eines Zielfindungstreffens aussprechen.

6.2 Arbeiten auf dem Gelände Friedrichsfeld

Verwaltungsseitig wird darauf hingewiesen, dass laut Mitteilung der Straßenbauverwaltung die Rohdungsarbeiten auf dem Gelände Friedrichsfeld voraussichtlich erst im Herbst 2014 beginnen werden.

6.3 Windenergieanlagen - Frage aus dem Ausschuss

Im Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am 15.10.2013 wurde die Frage gestellt, welche Entfernungen zwischen der geplanten Windenergieanlage und der vorhandenen Bebauung gegeben sind.

Verwaltungsseitig wird die anliegende Liste diesbezüglich hingewiesen.

6.4 Licht in Varel

Ratsherr Mahouachi weist darauf hin, dass bei einer nicht repräsentativen Umfrage der NWZ, sich Bürger dazu geäußert habe, dass sie sich aufgrund der Beleuchtungssituation in Varel nachts nicht sicher fühlen. Er schlägt deshalb vor, über das Thema Licht in Varel erneut zu diskutieren.

Er wird darauf hingewiesen, dass diese Diskussion jedoch im Ausschuss Bauen, Liegenschaften, Straßen und Verkehr zu führen ist.

Zur Beglaubigung:

gez. Jürgen Rathkamp
(Vorsitzende/r)

gez. Matthias Blanke
(Protokollführer/in)