

Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 14.01.2014, 17:00 Uhr, im Rathaus II (Langendamm), Sitzungssaal, Zum Jadebusen 20, 26316 Varel.

Anwesend:

Ausschussvorsitzender:	Jürgen Rathkamp
stellv. Ausschussvorsitzender:	Bernd Redeker
Ausschussmitglieder:	Sascha Biebricher
	Dirk Brumund
	Iko Chmielewski
	Abbes Mahouachi
	Djure Meinen
	Hannelore Schneider
	Dr. Marko Alexander Seelig
stellv. Ausschussmitglieder:	Georg Ralle
Ratsmitglieder:	Peter Nieraad
	Dirk von Polenz
von der Verwaltung:	Matthias Blanke
	Olaf Freitag
	Dirk Heise
	Jörg Kreikenbohm (zeitweise anwesend)
Gäste:	Marc Föhrer (zu TOP 6.1)
	Carola Havekost (zu TOP 6.1)
	Rolf Knetemann (zu TOP 6.1)

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 17.12.2013
- 3 Einwohnerfragestunde
- 4 Anträge an den Rat der Stadt
- kein Tagesordnungspunkt
- 5 Stellungnahmen für den Bürgermeister
- 5.1 Bebauungsplan Nr. 61 B, 10. Änderung (Bereich Friesenhörn-Kliniken) - Auslegungsbeschluss
- 5.2 Sanierungsgebiet Varel- Innenstadt - Wirtschaftsplan 2014
- 6 Zur Kenntnisnahme
- 6.1 Änderung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Varel - Anhörung von Vertretern der Industrie- und Handelskammer und des Einzelhandelsverbandes Nordwest

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 Tagesordnungspunkt 2.1.1 des nicht öffentlichen Teils ergänzt.

2 Genehmigung des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 17.12.2013

Das Protokoll über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 17.12.2013 wird einstimmig genehmigt.

3 Einwohnerfragestunde

Herr Begerow fragt was sich hinter den einzelnen Positionen im Wirtschaftsplan der Stadtsanierung verbirgt. Verwaltungsseitig wird hierzu darauf verwiesen, dass die Positionen im Rahmen des Tagesordnungspunktes 5.2 erläutert werden.

4 Anträge an den Rat der Stadt - kein Tagesordnungspunkt

5 Stellungnahmen für den Bürgermeister

5.1 Bebauungsplan Nr. 61 B, 10. Änderung (Bereich Friesenhörn-Kliniken) - Auslegungsbeschluss

Mit Beschluss vom 12.12.2013 hat der Verwaltungsausschuss die Einleitung des Verfahrens zur 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B (Bereich Friesenhörn-Kliniken) beschlossen.

Herr Gramann von Ing.-Büro Boner und Partner stellt die eingegangenen Stellungnahmen und zugehörigen Abwägungsvorschläge sowie die Inhalte des Bebauungsplanentwurfes anhand einer Präsentation vor (siehe Anlage).

Herr Gramann weist im Rahmen seiner Vorstellung darauf hin, dass im Änderungsbereich nun die abweichende Bauweise festgesetzt wird, um den geplanten Baukörper zu ermöglichen.

Beschluss:

Die anliegenden Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben. Der Entwurf der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B ist gemäß § 3 Abs. 2 auszulegen.

Einstimmiger Beschluss**5.2 Sanierungsgebiet Varel- Innenstadt - Wirtschaftsplan 2014**

Die Stadt Varel wurde im Jahr 2002 in das Städtebauförderprogramm mit dem Sanierungsgebiet Varel-Innenstadt aufgenommen.

Seit dem Jahr 2002 erhält die Stadt Varel Fördergelder von Land Niedersachsen und dem Bund für die Stadtsanierung. Diese Mittel sind von der Stadt Varel entsprechend mit einem Drittel gegenzufinanzieren.

Für die Verwendung dieser Sanierungsmittel wird in jedem Jahr ein Wirtschaftsplan aufgestellt, in dem die voraussichtlichen Einnahme- und Ausgabepositionen dargestellt werden.

Herr Bodeit von der BauBeCon Sanierungsträger GmbH erläutert die einzelnen Positionen des Wirtschaftsplanes 2014.

Beschluss:

Der Wirtschaftsplan 2014 wird beschlossen.

Mehrheitlicher Beschluss

Ja: 7 Nein: 2 Enthaltungen: 1

6 Zur Kenntnisnahme**6.1 Änderung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Varel - Anhörung von Vertretern der Industrie- und Handelskammer und des Einzelhandelsverbandes Nordwest**

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz ab 29. Oktober 2013 wurde die Einleitung der Bauleitplanung für die Verlagerung des Aldi Marktes an die Schützenwiese und die Ansiedlung eines RWG Marktes an der Panzerstraße (Alter Aldi Standort) beschlossen.

Auf Wunsch des Ausschusses sollten jedoch Vertreter der IHK sowie des Einzelhandelsverbandes Nordwest ihre Beurteilung des Projektes in einer öffentlichen Sitzung darstellen.

Herr Föhler vom Büro Stadt und Handel stellt anhand der bereits im Ausschuss am 29.10.2013 vorgestellten Präsentation seine gutachterliche Beurteilung hinsichtlich der Verlagerung und der Ansiedlung noch einmal komprimiert vor.

Ratsherr Chmielewski merkt an, dass im Rahmen der nochmaligen Vorstellung nicht darauf hingewiesen wurde, dass jeweils die Verkaufsflächen erweitert werden. Herr Föhler führt hierzu aus, dass entsprechende Mehrumsätze aufgrund von erweiterten Verkaufsflächen jedoch in seinem Gutachten berücksichtigt sind und zeigt dies in der Präsentation auf.

Frau Havekost von der Industrie- und Handelskammer Oldenburg stellt ihre Sichtweise der Projekte da. Sie weist daraufhin, dass das Einzelhandelsentwicklungskonzept die Situation in ganz Varel betrachtet. Ein Gutachten, wie es von Herrn Föhler erstellt wurde, betrachtet hingegen jedoch nur das spezielle Projekt, so dass ihrer Meinung nach die Gesamtheit der Auswirkung auf den Einzelhandel in Varel nicht abgeschätzt werden kann.

Frau Havekost stellt die Situation in Varel mit den vorhandenen Leerständen und dem Lebensmittelmarkt Markant in städtischen Bereich kurz vor. Sie weist daraufhin, dass die Famila Erweiterung damals von der IHK gerade noch als verträglich angesehen wurde.

Des Weiteren bestätigt sie die Aussage von Herr Föhler, dass nicht nur in Varel der Aldi Markt seine Fläche vergrößern möchte, sondern, dass dies bundesweit geschehen soll. Sie weist jedoch auch daraufhin, dass auch andere Lebensmittel-discounter ähnliche Vergrößerungsvorstellungen haben. In der Quintessenz würde dies bedeuten, dass es zu einem Verdrängungswettbewerb in diesem Segment kommen wird.

Sie weist des Weiteren daraufhin, dass mit einer Verlagerung von Aldi an die Schützenwiese ein qualitativ hochwertiger Standort geschaffen wird. Sie hat Sorge, dass hierunter der Markant Markt leiden wird und weist noch einmal ausdrücklich darauf hin, dass ein Lebensmittelmarkt in der Innenstadt als Frequenzbringer sehr wichtig ist.

Auch der Internethandel stellt ein grundsätzliches Problem für den Einzelhandel dar.

Insgesamt empfiehlt sie deshalb aufgrund der aktuellen Änderungen im Bereich des Einzelhandels die geplanten Umsiedlungsvorhaben vorerst auszusetzen und die Auswirkungen des Famila Marktes auf den Vareler Einzelhandel abzuwarten. Wenn diese Auswirkungen bekannt sind, könnte man einige zukünftige Planspiele durchdenken.

Herr Knetemann vom Einzelhandelsverband Nordwest schließt sich der Sichtweise von Frau Havekost an.

Er bestätigt, dass der Vortrag von Herrn Föhler inhaltlich korrekt ist. Er weist jedoch darauf hin, dass man die Gesamtzusammenhänge für Varel betrachten sollte. Auch er geht davon aus, dass sich solche Verlagerungsprojekte auf die Innenstadt auswirken können. Man sollte deshalb genau betrachten, welche Folgen solche Projekte haben könnten. Auch er spricht sich dafür aus, vorerst abzuwarten und zu prüfen, wie sich Famila auf die Innenstadt auswirkt.

Ratsherr Biebricher stellt heraus, dass die SPD Fraktion ergebnisoffen in die Diskussion über die Verlagerungsprojekte geht. Für ihn ist es wichtig, dass eine qualitativ hochwertige Innenstadt in Varel erhalten bleibt. Er weist jedoch auch darauf hin, dass das Bestreben Qualität in der Innenstadt zu präsentieren, in der Vergangenheit häufig durch Immobilieneigentümer behindert bzw. verhindert wurde.

Er stellt des Weiteren heraus, dass das Einzelhandelsentwicklungskonzept seiner Meinung nach kein starres Konstrukt sein darf und Veränderungen unterliegen muss. Vor diesem Hintergrund könnte eine Änderung der Vareler Liste denkbar sein.

Er bittet Frau Havekost und Herrn Knetemann sich zu diesem Themenbereich zu äußern.

Herr Knetemann ist bewusst, dass das Eigentümerthema ein schwieriges Thema ist. Hier muss nach langfristigen Lösungen zusammen mit den Immobilieneigentümern gesucht werden.

Frau Havekost bestätigt, dass es sich hier um ein schwieriges Themenfeld handelt, das jedoch nicht dazu führen sollte, dass grundsätzlich nur Außenentwicklungen ins Auge gefasst werden. Sie weist darauf hin, dass es gegebenenfalls zukünftig wieder Fördermittel geben könnte, damit Kommunen finanziell bei der Lösung solcher Themen unterstützt werden.

Die Änderung der Vareler Liste sollte genau überdacht werden. Insbesondere sollte betrachtet werden, wen eine Änderung betreffen würde.

Sie weist zudem daraufhin, dass es wichtig ist, die Glaubwürdigkeit, die dieses Einzelhandelsentwicklungskonzept signalisiert, zu unterstreichen. Insbesondere weist Sie hierbei auf das Beispiel Tierfutter im Bereich der Famila Entwicklung hin. Sie schlägt vor, Änderungen erst nach einem Ablauf von 5 Jahren vorzunehmen.

Ratsherr von Polenz spricht sich gegen das Aufweichen der Vareler Liste aus. Seiner Meinung nach handelt es sich um ein verbindliches Konzept, das für die Planungssicherheit von Investoren wichtig ist. Hinsichtlich einer Verlagerung des Aldi Marktes kann er die Bedenken bezüglich der Flächenvergrößerung nicht teilen, da seiner Meinung nach mehr Fläche nicht automatisch ein größeres Warensortiment bedeutet. Lediglich der Standort wird von ihm auch kritisch betrachtet.

Ratsherr Seelig unterstützt die vorgetragenen Ansichten der IHK und des Einzelhandelsverbandes Nordwest. Auch er spricht sich dafür aus, die Effekte der Vergrößerung des Famila Marktes abzuwarten. Insbesondere ist für ihn ebenfalls wichtig, dass das Einzelhandelsentwicklungskonzept bestand hat um die Glaubwürdigkeit der Stadt Varel zu erhalten.

Er weist des Weiteren darauf hin, dass seiner Meinung nach der Arbeitskreis zur Änderung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes nicht abgeschlossen war. Es hat lediglich eine Kennenlernphase gegeben.

Ratsfrau Schneider stellt fest, dass ihrer Meinung nach die Entscheidungen vom Kunden getroffen werden. Dies unter anderem damit belegt, dass im RWG-Markt in Wiefelstede viele Vareler Bürger einkaufen, da es einen solchen Markt in Varel nicht gibt. Sie spricht sich dafür aus, auch den Vareler Bürgern entsprechende Angebote zu bieten.

Sie stellt fest, dass es in der Vareler Innenstadt viele interessante Geschäfte gibt. Der Markant Markt ist jedoch so ausgerichtet, dass man dort nur die Dinge kauft, die man sonst beim Einkauf vergessen hat. Als Frequenzbringer sieht sie eher den Wochenmarkt an.

Sie weist abschließend darauf hin, dass aufgrund von hohen Mietpreisforderungen in der Innenstadt viele Probleme durch die Grundstückseigentümer selbst gemacht werden.

Ratsherr Chmielewski weist darauf hin, dass Entscheidungen über den Einzelhandel in Varel nicht von den Kunden getroffen werden können. Diese betrachten nur ihre eigenen Interessen ohne über die gesamten Folgen nachzudenken. Insofern müssen diese Entscheidungen durch die Politik getroffen werden. Vor diesem Hintergrund spricht er sich gegen eine Änderung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes aus. Seiner Meinung nach wurde bereits mit der Erweiterung des Familia Marktes ein zweiter Marktplatz neben der Innenstadt eröffnet. Eine weitere Attraktivierung dieses Familia Standortes durch eine Aldi Verlagerung sollte nicht geschehen.

Er weist des Weiteren darauf hin, dass man auch für die Zukunft bedenken sollte, dass andere Lebensmitteldiscounter ansonsten ähnliche Ansinnen haben könnten, die politisch schwer abzulehnen wären.

Ratsherr Meinen spricht sich ebenfalls für den Erhalt des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes aus, um die Planungssicherung in der Vareler Innenstadt zu gewährleisten.

Er spricht sich des Weiteren dafür aus, dass die Vareler Innenstadt nicht ständig schlecht geredet wird. Man sollte auch auf die positiven Dinge hinweisen.

Die Ansiedlung eines Raiffeisen-Marktes an der Panzerstraße kann er nicht befürworten. Lediglich eine Innenstadt nahe Ansiedlung wäre denkbar. Die Umsiedlung eines Aldi Marktes hält er für möglich; unabhängig davon ob diese innenstadtnah geschieht oder nicht. Seiner Meinung nach hat der Markt nur ein Ergänzungssortiment und deshalb entsprechende Probleme.

Ratsherr Ralle weist darauf hin, dass bei der Aufstellung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes immer darauf hingewiesen wurde, dass dieses verändert werden kann. Er fragt sich nun, warum Sortimente, die in der Innenstadt nicht vorhanden sind, nicht in einem Raiffeisen-Markt verkauft werden sollten.

Ratsherr Redeker stellt heraus, dass es auch ein Wettbewerb zwischen den Städten gibt. Er weist zudem daraufhin, dass der Familia Standort in Varel sehr nahe an die Innenstadt gelegen ist und fragt insofern, ob es nicht Kundenströme in Richtung Innenstadt gibt, die sich hier positiv auswirken. Frau Havekost antwortet hierzu, dass die Stadt Varel als Mittelzentrum gut aufgestellt ist. Nicht jede Stadt kann jedes Angebot vorhalten. Hinsichtlich der Kundenströme gibt es wenige Informationen. Sie schätzt jedoch die Situation so ein, dass positive Effekte für die Innenstadt nur in kleinem Maße auftreten werden.

Auch Herr Knetemann stellt heraus, dass es sich bei Familia um einen eigenständigen Standort handelt, der kaum Kundenfrequenz für die Innenstadt bringt. Er weist zudem bei der vorangegangenen Diskussion daraufhin, dass die Wünsche der Verbraucher nicht als maßgeblich angesehen werden dürfen. Es sollte auch der Gesamtzusammenhang betrachtet werden.

Ratsherr Rathkamp weist abschließend daraufhin, dass viele kleinere Geschäfte auf den Dörfern, u.a. aufgrund der gesamtgesellschaftlichen Entwicklung (zum Beispiel deutlicher Anstieg der individuellen Mobilität) geschlossen werden mussten. Die Diskussion über die Änderung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes

wird weiter geführt werden müssen. Seiner Meinung nach wird jedoch hinsichtlich des Erfolges von Einzelhandelsgeschäften immer der Kunde mitentscheiden.

Zur Beglaubigung:

gez. Jürgen Rathkamp
(Vorsitzende/r)

gez. Matthias Blanke
(Protokollführer/in)