

Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 02.02.2016, 17:00 Uhr, im Rathaus II (Langendamm), Sitzungssaal, Zum Jadebusen 20, 26316 Varel.

Anwesend:

Ausschussvorsitzender:	Jürgen Rathkamp
stellv. Ausschussvorsitzender:	Bernd Redeker
Ausschussmitglieder:	Sascha Biebricher
	Iko Chmielewski
	Hannelore Schneider
	Dr. Marko Alexander Seelig
stellv. Ausschussmitglieder:	Rudolf Böcker
	Karl-Heinz Funke
	Georg Ralle
	Raimund Recksiedler
	Jörg Weden
Ratsmitglieder:	Jürgen Bruns
	Djure Meinen
	Peter Nieraad
Bürgermeister:	Gerd-Christian Wagner
von der Verwaltung:	Olaf Freitag
	Jörg Kreikenbohm
	Egon Wilken
:	Dipl.-Ing. Hartmut Kapels
	Herr Ligthart
	von Lienen (von der IDB)
	Frau Erhorn (vom Büro Thalen)
	Herr Zuhse (vom Büro Thalen)

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 12.01.2016**
- 3 **Einwohnerfragestunde**
- 4 **Anträge an den Rat der Stadt**
- 4.1 Bebauungsplan Nr. 217 - (Kindergarten Dangastermoor) - Abwägung und Satzungsbeschluss
Vorlage: 014/2016
- 5 **Stellungnahmen für den Bürgermeister**
- 5.1 Bebauungsplan Nr. 211 (RWG Markt) - Abwägung und Auslegungsbeschluss
Vorlage: 020/2016

6 Zur Kenntnisnahme

Protokoll:

Öffentlicher Teil

1 Eröffnung der Sitzung und Feststellung der Tagesordnung

Ausschussvorsitzender Herr Rathkamp eröffnet die Sitzung und stellt die Tagesordnung fest.

Ratsherr Meinen bemerkt, dass laut der Tagesordnung zwar eine Beratung und Beschlussfassung erfolgen soll zum Bebauungsplan Nr. 211 (RWG-Markt), nicht aber wie sonst üblich auch gleichzeitig eine Diskussion zum Vareler Einzelhandelskonzept. Die Themen sind nach seiner Meinung miteinander zu verbinden und er fragt, warum dies heute nicht erfolgen soll.

Der Bürgermeister antwortet, dass die Tagesordnung für die heutige Sitzung unvollständig ist, es ist schlicht vergessen worden, die Beratung und Beschlussfassung zum Einzelhandelskonzept in die Tagesordnung aufzunehmen, dieses Versäumnis werde nachgeholt.

2 Genehmigung des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 12.01.2016

Das Protokoll über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 12.01.2016 wird einstimmig genehmigt.

3 Einwohnerfragestunde

In der Einwohnerfragestunde gibt es keine Wortmeldungen.

4 Anträge an den Rat der Stadt

4.1 Bebauungsplan Nr. 217 - (Kindergarten Dangastermoor) - Abwägung und Satzungsbeschluss

In der Zeit vom 18. Dezember 2015 bis 18. Januar 2016 hat die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs Nr. 217 stattgefunden.

Herr Winter vom Büro Thalen stellt die eingegangenen Stellungnahmen und zugehörigen Abwägungsvorschläge sowie die Inhalte der Planungen vor. An den Planungen haben sich hieraus keine Änderungen ergeben, in der Begründung zum Bebauungsplan ist die Seite 18 auszutauschen. Die Präsentation ist als Anlage diesem Protokoll beigelegt, ebenso die Begründung zum Bebauungsplan.

Stellvertretendes Ausschussmitglied Herr Ralle empfiehlt, bei der Bepflanzung des Grundstückes auf giftige Pflanzen zu verzichten.

Beschlussvorschlag:

Die anliegenden Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben. Der Bebauungsplan Nr. 217 nebst Begründung wird als Satzung beschlossen.

Einstimmiger Beschluss

5 Stellungnahmen für den Bürgermeister

5.1 Bebauungsplan Nr. 211 (RWG Markt) - Abwägung und Auslegungsbeschluss

Herr Freitag von der Verwaltung beschreibt die bisherige Entwicklung.

Der Bebauungsplan Nr. 211 soll die Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Raiffeisenmarktes an der Gertrud-Barthel-Straße (jetzt ALDI) schaffen.

Im Rahmen der Diskussion um die Umsiedlung des ALDI-Marktes und die Ansiedlung des Raiffeisenmarktes an dem geplanten Standort sollte die Vermietung des ehemaligen Markant-Marktes in der Neuen Straße abgewartet werden.

Zwischenzeitlich wurde der Mietvertrag für den ehemaligen Markant-Markt in der Neuen Straße von der Fa. Netto unterzeichnet. Eine entsprechende schriftliche Bestätigung der Rechtsanwälte der Eigentümer liegt der Stadt Varel vor.

Das frühzeitige Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 211 wurde durchgeführt.

Die eingegangenen Stellungnahmen und die zugehörigen Abwägungsvorschläge sowie die Inhalte der Planung werden von Frau Spille (Büro NWP) in der Sitzung vorgestellt. Sie sind diesem Protokoll als Anlage beigefügt.

Ausschussmitglied Herr Dr. Seelig erklärt für die Fraktion ZUKUNFT VAREL, dass diese bei ihrer bisherigen Ansicht bleibe. Hier geht es nicht nur um den Bebauungsplan, sondern das ganze muss in den Gesamt-Kontext eingebunden werden, so wie es aus dem Vortrag hervorgegangen ist. Es liegen vor ein Gutachten von Stadt+Handel, das Einzelhandelsentwicklungskonzept, das die Innenstadt sichern und für die Händler Verlässlichkeit darstellen sollte. Das Dettmers-Gelände wurde seinerzeit als Sakrosankt nicht angefasst und das Einzelhandelsentwicklungskonzept stand. Zum jetzigen Verfahren wird ein Gegengutachten zum eigenen Gutachten erstellt, um einige Sortiments-Bestandteile als nicht innenstadtrelevant darzustellen. Durch die Umsiedlung des ALDI-Marktes und die Ansiedlung des RWG-Marktes wird der Standort familia gestärkt. Den Händlern wird signalisiert, dass es keine Verlässlichkeit gibt. Die IHK und der Landkreis warnen, was sie sonst nicht tun, das sollte man bedenken. Die Fraktion wird den Gesamtkontext nicht mittragen.

Ausschussmitglied Herr Chmielewski schließt sich den Ausführungen von Herrn Dr. Seelig an, er spreche auch für Die Grünen. Es gibt keine Notwendigkeit dafür, eine Anpassung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes vorzunehmen, weil es keine veränderten Daten als zum Zeitpunkt der Erstellung des Konzeptes gibt. Dass jetzt ein (Netto-)Lebensmittelmarkt in die Innenstadt zurückkehrt, ist keine

Veränderung zur damaligen Situation. Die politische Glaubwürdigkeit steht auf dem Spiel. Die wiederkehrende Veränderung eines Konzeptes macht dieses wertlos. Eine Zustimmung zur Bebauungsplan-Auslegung erfolgt nicht.

Herr Meinen äußert sich zur Frage der Entwicklung der Innenstadt. Das Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Varel hatte vor einigen Jahren das Ziel, auf Dauer die Lebendigkeit der Innenstadt zu sichern. Die Kaufleute verlassen sich auf diese vorgegebenen Regeln. Übersehen wird die Lenkungswirkung der Regeln auf zukünftige ansiedlungsbereite Kaufleute. Die Innenstadt wird aussterben, wenn sich die Regel nur auf den Schutz der vorhandenen Kaufleute konzentriert. Das werden viele Vareler bedauern und daher muss überlegt werden, wie neue Geschäfte in die Innenstadt geholt werden. Die RWG sollte sich in der Innenstadt ansiedeln. Im derzeitigen ALDI-Gebäude stellt die RWG einen kleinen aber feinen Supermarkt dar mit einem speziellen und beliebten Sortiment, welches eine hohe Kundenfrequenz erzeugen wird und diese Frequenz gehört in die Innenstadt. Daher sollte die RWG bewogen werden, sich in der Innenstadt anzusiedeln, wobei unverständlich ist, dass die RWG nicht bereits die Nutzung des ehemaligen Markant-Marktes übernommen hat. Eine Nachnutzung des Gebäudes an der Panzerstraße durch die RWG bedeutet das Ende der Lebendigkeit der Innenstadt. Es sollte daher eine Ansiedlungsmöglichkeit für die RWG in der Innenstadt gefunden und die bisherige Planung aufgegeben werden.

Ratsherr Bruns erklärt, dass Positionen geklärt sind und dass es das Ziel ist, die positive Entwicklung der Innenstadt zu erreichen. Ein Kernpunkt, nämlich die Nachnutzung des früheren Markant-Marktes durch einen anderen Lebensmittelmarkt, ist erfüllt. Ein Gegengutachten liegt nicht vor sondern eine Präzisierung des vorhandenen Gutachtens. Die RWG ist der Stadt durch eine Änderung des Sortimentes entgegengekommen. Eine Glocke zu legen zum Schutz der gesamten Innenstadt ist nicht möglich, das Kaufverhalten kann nicht verändert werden. Tatsächlich handelt es sich bei der Neuansiedlung des RWG-Marktes um eine Umsiedlung von Borgstede nach Varel und auch in Borgstede gehörten in der Vergangenheit Spielzeuge zum Sortiment. Die seinerzeitigen Planungen für das Dettmers-Gelände entsprachen einem völlig anderen Modell. Unter ganzheitlicher Betrachtung wird der RWG-Markt an der Panzerstraße für die Innenstadt von Vorteil sein. Die Bedenken werden nicht als so groß angesehen.

Herr Chmielewski betont, dass der RWG-Markt nicht verhindert werden soll sondern allein dessen Standort. Starke Bedenken werden nur schwache Abwägungsvorschläge gegenübergestellt. So werden bereits heute Großgebäude in der Innenstadt vertrieben und die Kunden haben zugleich die Gelegenheit, in der Innenstadt andere Einkäufe und Besorgungen zu erledigen.

Stellvertretendes Ausschussmitglied Herr Böcker stimmt der Auslegung zu. Die kritischen Einwendungen der IHK und des Landkreises treffen die Dinge auf den Kopf. Für den Fall, dass es in einer noch folgenden weiteren Beratung zu einer Zustimmung kommen sollte, könne er auch da zustimmen. Er selbst sieht das nicht so kritisch, da ALDI lediglich um 500 Meter verlagert und die Innenstadt durch einen RWG-Markt nicht aussterben wird. Daher wird er vielleicht in dem endgültigen Verfahren zu einer Zustimmung kommen. Heute geht es um eine Auslegung und der wird er zustimmen.

Stellvertretendes Ausschussmitglied Herr Funke erklärt, dass für die Innenstadt in den vergangenen 10 bis 15 Jahren eine Schwächung stattgefunden hat, aus unterschiedlichen Gründen. Einen Schutz kann es in einer Wettbewerbs-wirtschaft nicht geben und ist seines Wissens auch nicht beantragt worden. Es geht um an-

nähernd gleiche und entscheidende Wettbewerbsbedingungen. Dafür ist ein Entscheidungsgremium wie der Rat zuständig. Ein enormer Wettbewerbsvorteil für Märkte wie familia, ALDI usw. ist es doch, dass sie bequem mit dem Auto zu erreichen sind und dass möglichst alles eingekauft und verladen werden kann. Daher rührt die Anziehungskraft solcher Märkte. Ein Vergleich mit dem früheren Standort der RWG in Borgstede ist nicht angebracht, das Sortiment an Spielzeugen war seinerzeit bis auf kleine Trecker sehr gering. Entscheidend für die Innenstadt ist, was mit ALDI passiert und das wird nicht nur eine Verlagerung sein sondern eine beträchtliche Vergrößerung der Verkaufsfläche, somit eine Stärkung von ALDI und eine Schwächung der Innenstadt. Die Gebäude in der Innenstadt sind wunderschön und erhaltenswert. Die Erhaltung ist nur möglich, wenn Nutzungen vorhanden sind und diese sind nur möglich, wenn entsprechende Geschäfte gemacht werden. Die Planungen für RWG, ALDI und familia sieht Herr Funke daher als hochproblematisch für die Innenstadt. Fragwürdig hält Herr Funke verschiedene Aussagen in den vorgelegten Unterlagen, z.B. bezüglich des Kaufverhaltens bei Reitsportartikeln. Bedenklich ist die Strukturveränderung in Folge der Verlagerung von ALDI und RWG an neue Standorte, das wird der Innenstadt nicht guttun. Die Innenstadt ist auch bedeutend für den Tourismus und daher kann er dem Beschlussvorschlag nicht folgen.

Herr Meinen hält die Begründungen zum Bebauungsplan für vernünftig. Problematisch sieht er die Veränderung Einzelhandelsentwicklungskonzeptes. Es ist ein Lenkungsinstrument, um mit ansiedlungswilligen Unternehmern zu reden, sich in der Innenstadt einzurichten oder so nah wie möglich an die Innenstadt heranzurücken. Ein solches Konzept ist nichts wert, wenn es aufgeweicht wird, sobald ein Unternehmen meint, er könne sich nicht daran halten. Die Innenstadt soll erhalten werden, dennoch wird ein Lenkungs-instrument aus der Hand gegeben, welches die Zielerreichung der Stadt ermöglichen würde.

Der Bürgermeister stellt zum Standort Dettmers klar, dass dieser seinerzeit ausgeschieden war aufgrund des Umstandes, dass die Stadt Varel sich konzentrieren wollte und ein Einzelhandelsentwicklungskonzept mit Sortimentsliste vorlag. Ein Vergleich mit der jetzigen Planungssituation ist nicht angebracht. In den vergangenen ca. 10 Jahren hat sich in dem Bereich des Einzelhandels in Varel einiges getan, die Auslagerung von Plus, jetzt Netto am Hafen, vorausgesagt wurde, der Edeka-Markt werde tot sein, ist aber nicht eingetreten. Die Ansiedlung eines Fachmarktzentrums hat nicht nur die Innenstadt sondern die gesamte Stadt aufgewertet. Wegen der Ansiedlung von familia vor 4,5 Jahren waren katastrophale Verhältnisse prognostiziert worden, tatsächlich stellt sich diese Ansiedlung als großer Magnet für Varel und die Innenstadt dar. Was der Innenstadt zu schaffen macht, sieht man aber an den vielen Fahrzeugen der zahlreichen Paketdienste, die bienenschwarmähnlich Waren in der Stadt verteilen. Hieraus lassen sich die Gründe ableiten, warum es viele Geschäfte in Varel nicht mehr gibt. Der Bürgermeister ist jedoch optimistisch und bedauert es, dass so viel vom Untergang der Innenstadt geredet wird. Die vorgeschlagene Planung wird der Innenstadt guttun und sollte daher auf den Weg gebracht werden.

Herr Chmielewski bedauert es, dass sich das Einzelhandelsentwicklungs-konzept zu einem Lenkungsinstrument der Beliebigkeit verändern wird. Er bezweifelt die positiven Aussagen des Bürgermeisters bezüglich der Wirkung der familia-Erweiterung, da statt früher zwei jetzt nur noch ein Lebensmittelmarkt in der näheren Umgebung vorhanden ist. Die Nachfrage nach Lebensmitteln wird nicht steigen, sie bleibt gleich. Es wird sich zeigen, ob dann ALDI oder Netto die erwarteten Umsätze realisieren können. Eine gesteigerte Kaufkraft in Varel aufgrund der familia-Erweiterung ist nicht festgestellt worden, dafür aber viele Leerstände in der

Innenstadt. Es stellt sich die Frage, ob Varel wie viele andere Städte die Märkte auf der grünen Wiese ansiedeln oder im Ort konzentrieren will. Der Erhalt der Kaufkraft für Varel ist in der Vergangenheit durch Innenstadtpflaster, Beleuchtung und Schloßplatz-Sanierung teuer erkauft worden, das alles sollte zur Konzentrierung beitragen.

Herr Bruns erklärt, dass andere Meinungen akzeptiert werden sollten, dass aber ein Abgesang nicht zu akzeptieren ist. Die familia-Erweiterung hat einen Kundenzustrom verursacht und dieser Zustrom muss in die Innenstadt weitergeleitet werden.

Frau Schneider erinnert, dass man seinerzeit bei der Beratung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes davon ausgegangen ist, dass dieses im Falle der Erforderlichkeit auch geändert werden könne. Der Käufer entscheidet, wo er einkauft.

Herr Funke äußert, dass er eine Investitionslenkung nicht möchte und dass ein Einzelhandelsentwicklungskonzept nicht vorbehaltlos ist, er hat Bedenken dagegen. Wenn man es aber hat, dann darf es nicht aufgeweicht werden. Die Stadt muss die Rahmenbedingungen setzen.

Herr Meinen hält einen Umzug des RWG-Marktes von Borgstede nach Varel mit einem klassischen Raiffeisen-Markt nicht für problematisch. Der Online-Handel wird noch sehr viel stärker werden, das werden auch die Kaufleute in Varel spüren. Traditionelle Bindungen zu inhabergeführten Geschäften werden weniger, weil es solche Geschäfte in Zukunft nicht mehr geben wird. Filialisten werden zukünftig höhere Flächen-Ansprüche stellen.

Beschlussvorschlag:

Die anliegenden Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 211 nebst Begründung wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegt.

Mehrheitlicher Beschluss

Ja: 6 Nein: 3 Enthaltungen: 1

6 Zur Kenntnisnahme

Zur Beglaubigung:

gez. Jürgen Rathkamp

(Vorsitzender)

gez. Egon Wilken

(Protokollführer)