

Niederschrift

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 26.01.2010, 16:30 Uhr, im Rathaus II (Langendamm), Sitzungssaal.

Anwesend:

Ausschussvorsitzender:	Jürgen Rathkamp
stellv. Ausschussvorsitzender:	Ingo Langer
Ausschussmitglieder:	Rudolf Böcker Ludwig Bunjes Iko Chmielewski Jens-Olaf Fianke Erich Hillebrand Christoph Hinz Hans-Hermann Niebuhr -zeitweise anwesend- Hannelore Schneider
stellv. Ausschussmitglieder:	Georg Ralle Bernd Redeker -zeitweise anwesend- Herbert Zeidler -zeitweise anwesend-
Ratsmitglieder:	Bernd Köhler -zeitweise anwesend- Raimund Recksiedler -zeitweise anwesend-
Bürgermeister: von der Verwaltung:	Gerd-Christian Wagner -zeitweise anwesend- Matthias Blanke Olaf Freitag
Gäste:	Jörg Kreikenbohm -zeitweise anwesend- Anke Deeken (Ing.-Büro Deeken) zu TOP 3.2 Dipl.-Ing. August Fittje Gert Gellmers zu TOP 3.2 Carola Havekost zu TOP 3.1 Björn Lippe-Weißfeld zu TOP 2.1 Dipl.-Ing. Lutz Winter zu TOP 3.1 n.ö.T

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1 Einwohnerfragestunde
- 2 Anträge an den Rat der Stadt
- 2.1 Bebauungsplan Nr. 192 - Freiflächen-Photovoltaikanlage Rahling und 8. Änderung des Flächennutzungsplanes - Aufstellungs- / Erweiterungsbeschluss und Vorstellung der Unterlagen für frühzeitige Bürgerbeteiligung
- 3 Stellungnahmen für den Bürgermeister
- 3.1 Grundsatzbeschluss zur Neugestaltung der Fußgängerzone Varel
- 4 Zur Kenntnisnahme

- 4.1 Einzelhandelsentwicklungskonzepte - Vortrag von Frau Carola Havekost, Geschäftsführerin IHK Oldenburg
- 4.2 Lärmschutz an der Bahnstrecke Wilhelmshaven - Oldenburg

Protokoll:

Öffentlicher Teil

1 Einwohnerfragestunde

Ein Bürger fragt an, ob die Planungsidee einer Müllverbrennungsanlage auf dem Gelände der Papier- und Kartonfabrik wieder an Aktualität gewinnt bzw. realisiert werden soll. Der Bürgermeister antwortet hierzu, dass ihm dies nicht bekannt ist, er die Angelegenheit jedoch mit der Papier- und Kartonfabrik besprechen wird. Er bittet den Bürger sich bei ihm in etwa zwei Wochen zu melden.

2 Anträge an den Rat der Stadt

2.1 Bebauungsplan Nr. 192 - Freiflächen-Photovoltaikanlage Rahling und 8. Änderung des Flächennutzungsplanes - Aufstellungs- / Erweiterungsbeschluss und Vorstellung der Unterlagen für frühzeitige Bürgerbeteiligung

In seiner Sitzung am 01.10.2009 hat der Rat der Stadt Varel die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 192 (Freiflächenphotovoltaikanlage Rahling) und die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel beschlossen (Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 15.09.2009). Der Geltungsbereich für diesen Bebauungsplan umfasst eine ca. 4,5 ha große Fläche nördlich der Fa. Friesland Porzellan (siehe Anlage).

Der Grundstückseigentümer hat zwischenzeitlich die Umwelt Management AG (UMaAG) aus Cuxhaven als Vorhabenträger eingeschaltet. Sie wird die Projektentwicklung durchführen und die Photovoltaikanlage betreiben.

Die UMaAG würde es aus Gründen der Wirtschaftlichkeit begrüßen, wenn die Flächen zur Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage ausgeweitet werden könnten. Die an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstückseigentümer haben deshalb in Abstimmung mit der UMaAG einen Antrag auf Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 192 (Freiflächenphotovoltaikanlage Rahling) und der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel gestellt. Bei der beantragten Erweiterung würden weitere Flächen nördlich der Fa. Friesland Porzellan für die Bebauung vorgesehen (siehe Anlage). Diese Vorgehensweise wurde von der UMaAG mit dem ursprünglichen Antragsteller abgestimmt, der auch mit der Erweiterung des Geltungsbereiches für den Bebauungsplan einverstanden wäre.

Durch die Erweiterung würde dann eine Fläche von etwa 12 ha überplant werden.

Zur Zeit wird auf Bundesebene über eine Reduzierung der Einspeisevergütung für Photovoltaikanlagen diskutiert. Die UMaAG hält es für wahrscheinlich, dass bereits zum 01.07.2010 eine Änderung der rechtlichen Grundlagen hierfür geschaffen werden könnte. Aus diesem Grund möchte die UMaAG ein möglichst zeitsparendes Bebauungsplanverfahren durchführen. Sie bittet deshalb darum, dass Sie bereits im Rahmen des Aufstellungs- bzw. Erweiterungsbeschlusses die Unterlagen für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange vorstellen darf, um dann umgehend nach Beschlussfassung durch den Rat eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchführen zu können.

Verwaltungsseitig werden grundsätzlich keine Hinderungsgründe für die vorgestellte Erweiterung des Geltungsbereiches gesehen. Insbesondere zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ist eine Randeingrünung auch nach Auffassung der Unteren Naturschutzbehörde einzuplanen.

Herr Lippe-Weißenfeld stellt anhand einer Präsentation (siehe Anlage) die UMaAG und ihre Geschäftsbereiche vor. Er beschreibt alsdann die Eckdaten der geplanten Photovoltaikanlage in Hinsicht auf Stromerzeugung und Schadstoffeinsparung. Die Gesamtleistung der Anlage beläuft sich auf ca. 3,5 Megawatt, was einer Energieproduktion von etwa 2.800.000 kWh entspricht. In diesem Zusammenhang weist er auf die Bedeutung einer Photovoltaikanlage dieses Ausmaßes für die Region hin. Insbesondere zeigt er eine exemplarische Berechnung der Gewerbesteuer für die Gesamtlaufzeit der Anlage. Die Gewerbesteuereinnahmen bewegen sich dabei zwischen 230.000,- und 630.000,- Euro (je nach Berechnungsmethode und Laufzeit). Herr Lippe-Weißenfeld weist in diesem Zusammenhang daraufhin, dass eine Verlegung der Betreibergesellschaft nach Varel zur Sicherung der Gewerbesteuereinnahmen in Varel für möglich gehalten wird.

Ratsherr Recksiedler fragt an, wo der Sitz der Betreibergesellschaft der Photovoltaikanlage sich befindet. Herr Lippe-Weißenfeld antwortet hier, dass sich der Sitz zur Zeit in der Stadt Cuxhaven befindet. Er hat hinsichtlich der Gewerbesteuerzahlungen Kontakt mit dem Finanzamt Cuxhaven aufgenommen und die Information erhalten, dass hinsichtlich der Gewerbesteuerveranlagung keine aktuelle Rechtsprechung gibt. Er hält aus diesem Grund eine Sitzverlegung der Gesellschaft nach Varel oder eine vertragliche Regelung zur Spaltung der Gewerbesteuer zwischen der Stadt Cuxhaven und der Stadt Varel für möglich.

Bürgermeister Wagner weist daraufhin, dass er eine Sitzverlegung der Betreibergesellschaft nach Varel für unerlässlich hält. Diese Verlegung wäre noch bis zum Satzungsbeschluss vertraglich zu regeln.

Ratsfrau Schneider fragt an, wann die Photovoltaikanlage in Betrieb gehen soll. Herr Lippe-Weißenfeld führt hierzu aus, dass geplant ist, dass die Anlage bis zum 01.07.2010 genehmigungsfähig sein soll.

Ratsherr Chmielewski fragt an, ob ein zweiter Bauabschnitt für die Photovoltaikanlage geplant ist. Herr Lippe-Weißenfeld antwortet hierzu, dass ein zweiter Bauabschnitt seitens der UMaAG angedacht war, dies aber in Anbetracht der Diskussion über die Einspeisevergütung unrealistisch erscheint.

Ratsherr Langer weist darauf hin, dass seiner Ansicht nach die gesamte Modulfläche installiert sein muss, um die volle Einspeisevergütung zu erhalten.

Ratsherr Rathkamp fragt an, wo die Einspeisung erfolgen soll. Herr Lippe-Weißefeld führt hierzu aus, dass die Einspeisung in den Anschluss der Porzellanfabrik erfolgen soll. Die Kapazitäten seien hier ausreichend.

Ratsherr Rathkamp weist darauf hin, dass durch die Photovoltaikanlage eine Fläche von 12 ha in Anspruch genommen wird. Die Anlage produziert jedoch nur soviel Energie wie zwei Windkraftanlagen.

Beschluss:

Gemäß § 2, 5 und 30 Baugesetzbuch wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 192 und die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel mit dem erweiterten Geltungsbereich beschlossen. Der neue Geltungsbereich kann dem anliegenden Lageplan entnommen werden. Die Planung ist den Antragstellern durch städtebaulichen Vertrag zu übertragen. Die vorzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange kann ohne erneute Vorstellung der Planung im Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz durchgeführt werden.

Einstimmiger Beschluss

3 Stellungnahmen für den Bürgermeister

3.1 Grundsatzbeschluss zur Neugestaltung der Fußgängerzone Varel

Durch Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 04.12.2008 wurde dem Architekturbüro Anke Deeken, Bremen, der Auftrag erteilt einen Vorentwurf (gemäß Leistungsphase 1 und 2 HOAI) für die Neugestaltung der Fußgängerzone Varel zu erarbeiten. Dazu wurde eine Bürgerwerkstatt durchgeführt und die Ergebnisse in die Vorentwurfsplanung eingearbeitet.

Die Planung sieht eine Neugestaltung der Fußgängerzone vor, die sich zum Ziel gesetzt hat, die Innenstadt als Einkaufsstandort zu qualifizieren und durch eine besondere, unverwechselbare Gestaltung gegenüber alternativen Einkaufsstandorten in der Region herauszuheben. Daher wurde eine umfassende Neugestaltung erarbeitet, die ein besonderes Gewicht auf Elemente der Ausstattung des öffentlichen Raumes legt. Einzelheiten des Vorentwurfs wurden in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am 15.09.2009 vorgestellt.

Der vom Büro Deeken ausgearbeitete Vorentwurf sagt auftragsgemäß noch nichts über Materialien eines möglichen neuen Pflasters und zu Details der Oberflächenentwässerung aus. Zur Veranschaulichung dieser beiden Aspekte sind Gestaltungsvorschläge in Form von Musterflächen entwickelt worden, die seit November 2009 in der Hindenburgstraße/Ecke Kleine Straße zu besichtigen sind.

Inhalte des Vorentwurfs

Die Inhalte des Vorentwurfs zur Neugestaltung der Fußgängerzone sind bereits mehrfach im Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vorgestellt worden (letztmalig am 15.09.2009). Ziel ist eine deutliche Attraktivierung des öffentlichen Raumes und die Erhöhung der Aufenthaltsqualität. Einkaufen wird heutzutage zunehmend als Teil der Freizeitaktivität verstanden. Die Konsumenten verbinden Einkaufen mit Freude am Bummeln, Stöbern, Entdecken und mit Genuss. Ein modernes und attraktives Erscheinungsbild des Straßenraumes in der Innenstadt ist Teil des angestrebten positiven Einkaufserlebnisses. Vorhandene Läden und auch ansiedlungsinteressierte Geschäfte können von der erhöhten Qualität des Standortes profitieren. Gerade für eine Stadt in der friesischen Urlaubsregion mit erheblichen Besucheranteilen, die im Sommer für zusätzliche Umsätzen in den Innenstadtgeschäften sorgen, ist diese attraktive Gestaltung des öffentlichen Raumes eine Chance zusätzliche Kunden in die Innenstadt zu leiten und vorhandene Kunden zu binden.

Daher beinhaltet der Vorentwurf zur Neugestaltung der Fußgängerzone die Gestaltung der Plätze, insbesondere die Schaffung eines zentralen Bereiches für kleinere Veranstaltungen im Einmündungsbereich Schlossstraße/Hindenburgstraße mit der Möglichkeit einer Zeltüberdachung. Eine neue Beleuchtung, Begrünung und Bänke sowie die Gestaltung der Eingangsbereiche in die Fußgängerzone und damit die Präsentation der Innenstadt nach außen sind ebenso vorgesehen, wie eine neue Pflasterung. Diese wird selbstverständlich den größten optischen Effekt im Straßenraum einnehmen.

Pflasterung

Die Musterflächen 1 - 4 sind mit Betonsteinen in unterschiedlichen Farbschattierungen und Formaten gestaltet. Die Betonsteine verfügen jeweils im oberen, sichtbaren Teil über einen so genannten Hartgesteinsvorsatz, der aus Natursteinmaterial besteht. Dabei ist eine Hälfte der Musterflächenflächen 1 - 4 jeweils mit einer geschliffenen (d.h. auch etwas glatteren) Oberflächenbearbeitung versehen als die andere Hälfte. Hier wurde eine gestrahlte Oberflächenbearbeitung verlegt. Entlang der Randbereiche zu den Gebäuden ist in allen Varianten ein jeweils farblich abgestimmter Streifen aus Natursteinkleinpflaster angelegt. Die Musterfläche 5 besteht aus Kleinsteinpflaster in Naturgranit. Das gleiche Material wird bei dieser Variante auch im Randbereich genutzt, allerdings in anderer Verlegetechnik, so dass dennoch eine optische Differenzierung erfolgt.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt bei den Varianten 1-3 durch wenige Millimeter tiefer gepflasterte Stein- oder Plattenreihe in der Mitte des Straßenraumes. In regelmäßigen Abständen müssen in diesem "Rinnenbereich" Straßeneinläufe eingebaut werden. Die Musterfläche 4 und 5 sind dagegen mit einer so genannten Schlitzrinne ausgestattet. Hinter dem Begriff Schlitzrinne verbirgt sich ein unterirdischer Abflusskanal, der das Wasser mittels eines schmalen Stutzens (ca. 70 mm) von der Straßenfläche aufnimmt.

In der Praxis hat sich bislang gezeigt, dass die Musterflächen mit der geschliffenen Oberflächenbehandlung bei Eis und Schnee nicht ausreichend rutschfest sind. Die gestrahlte Oberflächenbehandlung ist bei allen Varianten ausreichend rutschfest.

Auswertung des Preisausschreibens der Werbegemeinschaft Varel e.V.

Das von der Werbegemeinschaft Varel e.V. durchgeführte Preisausschreiben hat bei einer Beteiligung von 442 Personen (Doppelnennungen sind dabei unberücksichtigt geblieben) folgendes Stimmungsbild ergeben:

Musterfläche 1	Musterfläche 2	Musterfläche 3	Musterfläche 4	Musterfläche 5	Keine Musterfläche angekreuzt
16,74 %	17,42 %	21,95 %	16,97 %	23,30 %	3,62 %

Kosten

Kostenschätzungen, wie sie auf der Basis der derzeit vorliegenden Vorentwurfsplanung erstellt werden können, sind zwangsläufig noch mit Ungenauigkeiten und Unwägbarkeiten behaftet. Die Kosten für die Neugestaltung der Fußgängerzone Varel sind bereits in Ausschusssitzung am 15.09.2009 vorgestellt worden. Die Nummerierung der Musterflächen hat sich aus technischen Gründen geändert, so dass hier nochmals ein aktueller Überblick gegeben wird:

	Gesamtkosten brutto	Kostenanteil Pflaster	Kostenanteil Ausstattung und Sonstiges	Anteil Kosten Pflaster in % der Gesamtkosten
Musterfläche 1	1,78 Mio. €	0,98 Mio. €	0,80 Mio. €	55
Musterfläche 2	1,82 Mio. €	1,02 Mio. €	0,80 Mio. €	56
Musterfläche 3	1,81 Mio. €	1,01 Mio. €	0,80 Mio. €	56
Musterfläche 4	1,81 Mio. €	1,01 Mio. €	0,80 Mio. €	56
Musterfläche 4 mit Schlitzrinne	1,94 Mio. €	1,14 Mio. €	0,80 Mio. €	59
Musterfläche 5 (Natursteinmaterial)	1,90 Mio. €	1,10 Mio. €	0,80 Mio. €	58
Musterfläche 5 mit Schlitzrinne	2,05 Mio. €	1,25 Mio. €	0,80 Mio. €	61

Hinweise zu der Tabelle:

Die Kostenannahmen sind auf Grundlage eines Vorentwurfes erstellt und beziehen sich auf Erfahrungswerte des Ingenieurbüros Deeken aus anderen Maßnahmen und anderen Kommunen. Dadurch ergeben sich naturgemäß Unwägbarkeiten hinsichtlich später tatsächlich entstehender Kosten. Verlässliche Aussagen zu Kosten können erst auf Grundlage eines Ausschreibungsergebnisses getroffen werden. Der Kostenanteil des Pflasters ist berechnet auf die im Vorentwurf berücksichtigte Ausstattung. Bei Veränderungen des Vorentwurfes im weiteren Planungsprozess können sich die Anteile verschieben.

In den Kostenanteilen für die Pflasterung sind Kosten für den Ausbau des alten Pflasters, notwendige Erdarbeiten, Herstellung des Planums, Herstellung der Tragschicht, ggf. Kosten der Schlitzrinne sowie Beschaffung und Einbau des neuen Pflasters enthalten.

Bei den übrigen Kosten für die Neugestaltung sind für alle Varianten die gleichen Summen gemäß den Inhalten des vorgestellten Vorentwurfs berücksichtigt worden.

Räumlicher Bereich der Neugestaltungsmaßnahme

Als Umgestaltungsbereich der Maßnahme wird wie bisher dargestellt der Straßenraum der Hindenburgstraße, untere Obernstraße, Kleine Straße, Schlossstraße und Citypassage vorgeschlagen. Im Bereich des Cityparkplatzes werden lediglich die Beleuchtungskörper ersetzt und in ein einheitliches Erscheinungsbild mit der Fußgängerzone gebracht.

Der Maßnahmenbereich ist in der anliegenden Karte zu sehen.

Weiteres Vorgehen

Als weitere Schritte steht nunmehr die konkrete Planung der Neugestaltung an. Dazu wird vorgeschlagen, einen grundsätzlichen Beschluss zur Durchführung der Planungen in den Leistungsphasen 3 - 8 gemäß HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) zu fassen. Aufbauend auf dem vorliegenden Vorentwurf sind nur mehr ein konkreter Entwurf sowie eine Ausführungsplanung anzufertigen und in der Folge im Detail mit den politischen Gremien, den Anliegern und sonstigen Beteiligten abzustimmen. Anschließend kann eine Vergabe der Bauleistungen beschlossen werden. Ziel ist eine Durchführung der Neugestaltung in den Jahren 2010 und 2011. Baumaßnahmen werden selbstverständlich mit den Anliegern abgestimmt.

Die weiteren Planungen zur Neugestaltung sollen auf Grundlage des erstellten Vorentwurfs erfolgen. Angesichts der vorgestellten Gestaltqualität und der Kostensituation wird verwaltungsseitig vorgeschlagen auf der Grundlage der vorgestellten Musterfläche 3 (Oberflächenbearbeitung gestrahlt) weiter zu arbeiten.

Angesichts der zusätzlichen Kosten wird vorgeschlagen auf eine Schlitzrinne zu verzichten.

Frau Deeken, vom Ingenieurbüro Deeken, stellt die Inhalte der Vorentwurfsplanung anhand einer Präsentation noch einmal kurz da (Aufgrund der Größe der Präsentation ist diese nicht dem Protokoll beigefügt. Sie kann bei Bedarf angefordert werden.)

Frau Deeken weist darauf hin, dass die Kostenschätzung für die Musterfläche 3 fehlerhaft ist. Es wurde festgestellt, dass die Musterfläche voraussichtlich etwa 35.000 Euro teurer sein wird als in der Vorlage zu diesem Tagesordnungspunkt vorgestellt. (Hinweis: Die in der obigen Tabelle genannte Summe ist die noch nicht korrigierte Summe der Vorlage.)

Ratsherr Chmielewski führt aus, dass er es nicht für möglich hält, über die Planung der Fußgängerzone zu entscheiden, da ihm unklar ist, über was genau entschieden werden soll. Seiner Meinung nach wurden keine Prioritäten mit der Vorentwurfsplanung festgestellt. Er spricht sich weiterhin für eine nur teilweise Pflasterung der Fußgängerzone aus, zumal die vorgestellten Musterflächen qualitativ nicht seinen Vorstellungen entsprechen. Insgesamt stellt er dar, dass die Pflasterung der Fußgängerzone den unwichtigsten Teil einer Neugestaltung der Innenstadt darstellt. Andere Gestaltungsteile wie Stadtmobiliar, Beleuchtung und ähnliches sind seiner Meinung nach wesentlich bedeutender. In diesem Zusammenhang für er aus, dass die durchgeführte Bürgerwerkstatt seiner Meinung nach zielgerichtet geleitet wurde. Das Kreativpotenzial hinsichtlich der Neugestaltung der Innenstadt von den Varelern Bürgern wurde nicht ausreichend angezapft. Dies sollte erneut versucht werden. Auch die finanzielle Situation der Stadt Varel verbietet seiner Meinung nach die Neugestaltung der Fußgängerzone in der bisher angedachten Art und Weise. Er wird sich deshalb insgesamt gegen die Neugestaltung aussprechen.

Ratsfrau Schneider weist darauf hin, dass die vorgestellten Pflasterflächen ihrer Meinung nach zu grau sind. Sie plädiert für hellere Flächen. Zudem kann sie bei den vorgestellten Vorentwurfsplanungen nicht erkennen, dass die Belange von Kindern ausreichend berücksichtigt wurden.

Ratsherr Hillebrand und Ratsherr Ralle sprechen sich insgesamt für eine Neugestaltung der Fußgängerzone aus. Hinsichtlich der Pflasterung sollte jedoch noch einmal diskutiert werden, um eine helle und freundliche Gestaltung zu erreichen. Man sollte nicht aufgrund der finanziellen Lage der Stadt Varel eine vernünftige Gestaltung zurückstellen. Es ist jedoch wichtig, dass vor Durchführung der Neugestaltung Kontakt mit den Ver- und Entsorgungsträgern aufgenommen werden, um zu verhindern, dass es nach Baufertigstellung zu Leitungsarbeiten durch die Versorgungsträger kommt, die dann den gesamten Erfolg der Neugestaltung konterkarieren. Sie beantragen hinsichtlich des Grundsatzbeschlusses die Festlegung auf Musterfläche 3 herauszunehmen.

Verwaltungsseitig wird hierauf geantwortet, dass bereits bei den Ver- und Entsorgern hinsichtlich geplanter Sanierungsmaßnahmen der Leitungen angefragt wurde. Im Rahmen der Planungen zur Neugestaltung wird dieses auch noch schriftlich erfolgen. Frau Deeken weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass sie mit Ausnahme der EWE alle Versorgungsträger erreicht hat und keine Planungen für Leitungserneuerungen gemeldet worden sind.

Verwaltungsseitig wird nochmals daraufhin gewiesen, dass es sich bei den vorgestellten Planungen lediglich um Vorentwurfsplanungen, die etwa 15 bis 20 Prozent der Gesamtplanung ausmachen, handelt. Die Detailplanungen werden erst folgen.

Ratsherr Hinz stellt dar, dass seiner Meinung nach für eine Neugestaltung der Fußgängerzone keine finanziellen Mittel vorhanden sind. Zudem sieht er keine Vorteile für die Stadt Varel. Insofern wird er die Neugestaltung ablehnen.

Ratsherr Böcker spricht sich für die Neugestaltung der Innenstadt aus, plädiert jedoch dafür, dass die Summe von 1,8 Mio Euro nach Möglichkeit nicht überschritten wird.

Ratsherr Langer und Ratsherr Redeker sprechen sich ebenfalls für die Neugestaltung der Fußgängerzone aus. Sie plädieren jedoch ebenfalls dafür, den Beschluss dahingehend zu ändern, dass die Musterfläche 3 nicht mit beschlossen wird. Die Gestaltung der Pflasterung sollte noch einmal überdacht werden.

Von Frau Deeken wird vorgestellt, dass es für die Durchführung der weiteren Planung jedoch erforderlich ist, eine grundsätzliche Festlegung zu treffen, in welcher Form eine Pflasterung erfolgen soll.

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, die Planung zur Neugestaltung weiterzuführen. Dazu müssen die Leistungsphasen 3 bis 8 gemäß § 38 HOAI 2009 durchgeführt werden. Die weiteren Planungen zur Neugestaltung sollen auf Grundlage des erstellten Vorentwurfs erfolgen. Die Planungen für die Pflasterung sollen auf Grundlage einer Mischung von Betonstein- und Naturstein-Kleinpflaster erfolgen.

**Ja: 8 Nein: 2
damit mehrheitlicher Beschluss**

4 Zur Kenntnisnahme

4.1 Einzelhandelsentwicklungskonzepte - Vortrag von Frau Carola Havekost, Geschäftsführerin IHK Oldenburg

Frau Carola Havekost, Geschäftsführerin bei der Oldenburgischen IHK, stellt anhand einer Präsentation vor, warum ein Einzelhandelsentwicklungskonzept in Varel sinnvoll ist.

Sie erläutert in diesem Zusammenhang, dass für eine positive Weiterentwicklung der Stadt und ihrer Einzelhandelsstruktur ein Interessenausgleich erforderlich ist. D.h., dass die Einzelinteressen unterschiedlicher Betriebe und die gesamtstädtischen Ziele und Entwicklungsvorstellungen aufeinander abgestimmt werden sollen. Weiterhin bietet ein Einzelhandelsentwicklungskonzept Planungs- und Rechtssicherheit für die Stadt Varel.

In der Vergangenheit hat die IHK bereits im Bezug auf den Bau des Fachmarktzentums, sowie bei der Diskussion über Leerstände in der Innenstadt und die Ansiedlung von Discountern daraufhin gewiesen, dass ein Einzelhandelsentwicklungskonzept aus ihrer Sicht dringend erforderlich ist. Dies wird sich im Bezug auf die Diskussion um Famila auf der Schützenwiese, sowie bei anderen Ansiedlungsvorhaben wiederholen.

Frau Havekost stellt dann mögliche Ziele für die Einzelhandelsentwicklung vor. Hierunter fallen ihrer Meinung nach, die Stärkung der mittelzentralen Funktion der Stadt Varel, Stärkung und Stabilisierung der Innenstadt und die Sicherung der Nahversorgung.

Sie stellt dann den grundsätzlichen Erstellungsprozess für ein Einzelhandelsentwicklungskonzept vor. Hier weist sie insbesondere daraufhin, dass ein abschließender Ratsbeschluss für die Wirksamkeit des Konzeptes erforderlich ist. Anschließend erläutert sie noch einzelne Inhalte eines Einzelhandelsentwicklungskonzeptes.

Abschließend empfiehlt sie, zukünftig nicht mehr einzelfallbezogen über Ansiedlungsvorhaben zu entscheiden, sondern auf der Grundlage eines abgestimmten Konzeptes zu agieren. Sie schlägt vor, ein Einzelhandelsentwicklungskonzept für Varel von einem externen Experten erstellen zu lassen und im Rahmen der Aufstellung die Inhalte und Ergebnisse mit allen beteiligten Akteuren abzustimmen. Sie bietet dabei ihre Hilfe an.

Ratsherr Böcker fragt an, welche Folgen es hat, wenn ein Einzelhandelsentwicklungskonzept nachträglich geändert wird, weil Inhalte nicht mehr aktuell sind. Frau Havekost führt hierzu aus, dass dies eine Aufweichung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes bedeutet und in der Folge dazu führen kann, dass die Schutzfunktion, die dieses Konzept bietet, aufgeweicht wird bzw. ganz verlustig geht. Andererseits ist eine Fortschreibung des Konzeptes nach einigen Jahren durchaus möglich.

Bürgermeister Wagner weist noch einmal darauf hin, dass durch die Erstellung eines Einzelhandelsentwicklungskonzeptes ein Schutz für Varel gegen nicht gewollte Einzelhandelsentwicklungen aufgestellt wird. Schon aus diesem Grund hält er die Aufstellung eines Einzelhandelsentwicklungskonzeptes in Varel für zwingend erforderlich.

Ratsherr Ralle fragt an, mit welchen Kosten zu rechnen ist. Frau Havekost führt hierzu aus, dass dies von der Gemeindegröße abhängig ist und die Zahl, die sie nennt, lediglich eine Schätzung darstellt. Sie geht von etwa 30.000,00 Euro bei einer Gemeinde wie Varel aus. Dies wäre jedoch im Rahmen einer Angebotseinholung zu prüfen.

Herr Nagel von der BauBeCon Sanierungsträger GmbH erläutert, dass die Erstellung eines Einzelhandelsentwicklungskonzeptes im Rahmen der Innenstadtsanierung teilweise förderfähig sein könnte. Dies könnte seiner Meinung nach sogar die Kriterien für eine EFRE-Förderung erfüllen. Die Förderquote wird jedoch davon abhängig sein, wie weitreichend das Einzelhandelsentwicklungskonzept den städtischen Raum betrachtet. Dies wäre nach Festlegung zu überprüfen.

Ratsherr Hinz spricht sich dafür aus, sich mit dieser Thematik erst nach der nächsten Kommunalwahl zu befassen.

Ratsherr Chmielewski weist darauf hin, dass in der Vergangenheit Gutachten politisch nicht umgesetzt wurden. Er kann sich deshalb die Aufstellung eines Einzelhandelsentwicklungskonzeptes auch nur vorstellen, sofern die Politik sich selbst an die Durchführung dieses Konzeptes bindet. Im Rahmen der Aufstellung sieht er jedoch grundsätzliche Schwierigkeiten bei der Abgrenzung des innenstädtischen Bereiches. Dies wäre zu diskutieren.

Ratsherr Rathkamp weist auf das GMA Gutachten zum Einzelhandel hin. Dies sollte als Grundlage für ein Einzelhandelsentwicklungskonzept verwendet werden.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, dass Angebote für ein Einzelhandelsentwicklungskonzept von verschiedenen externen Gutachtern eingeholt werden, die dann dem Ausschuss erneut vorgestellt werden.

Der Ausschuss nimmt diese Vorgehensweise zustimmend zur Kenntnis.

4.2 Lärmschutz an der Bahnstrecke Wilhelmshaven - Oldenburg

Verwaltungsseitig wird vorgestellt, dass die Deutsche Bahn AG einen ersten Vorschlag für Lärmschutzmaßnahmen entlang der Bahnstrecke Wilhelmshaven – Oldenburg im Bereich der Stadt Varel zugesandt hat. Die diesbezüglichen Pläne werden dem Protokoll beigefügt. Zusammenfassend ist zu sagen, dass eine etwa 3 Meter hohe Lärmschutzwand entlang von Teilbereichen der Bahnstrecke errichtet werden könnte. Dies führt dazu, dass tagsüber der Lärmschutz bis auf Einzelfälle gewährleistet wird. Bei diesen Einzelfällen wäre ein passiver Lärmschutz an den Gebäuden durch die Deutsche Bahn durchzuführen.

Nachts kann der Lärmschutz nicht durchgehend gewährleistet werden, so dass in verschiedenen Bereichen passive Lärmschutzmaßnahmen durch die Deutsche Bahn an den Gebäuden durchzuführen sind.

Verwaltungsseitig wird jedoch noch einmal darauf hingewiesen, dass es der Deutschen Bahn wichtig ist, dass es sich hierbei um einen ersten Vorschlag ohne Verbindlichkeit handelt. Die Fraktionen werden gebeten den Vorschlag bis zur nächsten Sitzung des Ausschusses zu prüfen.

Zur Beglaubigung:

gez. Jürgen Rathkamp
(Vorsitzende/r)

gez. Matthias Blanke
(Protokollführer/in)