

Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 28.06.2011, 16:00 Uhr, im Rathaus II (Langendamm), Sitzungssaal.

Anwesend:

Ausschussvorsitzender:	Jürgen Rathkamp
Ausschussmitglieder:	Rudolf Böcker (zeitweise anwesend) Ludwig Bunjes (zeitweise anwesend) Iko Chmielewski (zeitweise anwesend) Erich Hillebrand Hannelore Schneider Franz Wimmer
stellv. Ausschussmitglieder:	Karlheinz Bäker (zeitweise anwesend) Georg Ralle (zeitweise anwesend)
Bürgermeister: von der Verwaltung:	Gerd-Christian Wagner Matthias Blanke Olaf Freitag Meike Knop Jörg Kreikenbohm
Gäste:	Andreas Bodeit (zu TOP 2.1) Klaus von Ohlen (zu TOP 3.1) Hein-Jürgen Thalen (zu TOP 3.1 nicht öffentlich) Dipl.-Ing. Lutz Winter (zu TOP 3.1 nicht öffentlich) Helmut Gramann (zu TOP 3.2)

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1 Einwohnerfragestunde
- 2 Anträge an den Rat der Stadt
- 2.1 Friesland-Kaserne -Billigungsbeschluss über das Ergebnis der vorbereiteten Untersuchungen und Beschluss der Sanierungssatzung
- 3 Stellungnahmen für den Bürgermeister
- 3.1 Neugestaltung Schloßplatz - Gutachterverfahren
- 3.2 Bebauungsplan Nr. 109, 2. Änderung, Dienstleistungszentrum Heilberufe (Bereich Bleichenpfad) - Abwägung und Auslegungsbeschluss
- 4 Zur Kenntnisnahme
- 4.1 Hansagebäude
- 4.2 Investoren für die Friesland-Kaserne

Protokoll:

Öffentlicher Teil

1 Einwohnerfragestunde

Die Einwohnerfragestunde wurde durchgeführt.

2 Anträge an den Rat der Stadt

2.1 Friesland-Kaserne -Billigungsbeschluss über das Ergebnis der vorbereiteten Untersuchungen und Beschluss der Sanierungssatzung

Der Rat der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am 24. Februar 2011 die Durchführung von vorbereiteten Untersuchungen gemäß § 141 Baugesetzbuch für die Ausweisung eines Sanierungsgebietes im Bereich der Friesland-Kaserne beschlossen.

Herr Bodeit von der BauBeCon Sanierungsträger GmbH stellt die eingegangenen Stellungnahmen sowie die Abwägungsvorschläge vor und erläutert die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen. Er empfiehlt, ein Sanierungsgebiet für die Friesland-Kaserne auszuweisen.

Ratsherr Ralle fragt in diesem Zusammenhang an, ob die Erschließungskosten für eine verkehrliche Erschließung im Bereich der Friesland-Kaserne von der Stadt Varel getragen werden müssen. Hierzu wird ausgeführt, dass die Stadt Varel keine Verpflichtung durch den Erlass einer Sanierungssatzung hat, entsprechende Erschließungsmaßnahmen auf ihre Kosten durchzuführen. Es ist vielmehr angestrebt, Regelungen mit den zukünftigen Erwerbern bzw. dem Eigentümer zu treffen, um eine Erschließung sicherzustellen.

Ratsherr Wimmer fragt an, welche Fördermöglichkeiten es im Sanierungsgebiet gibt, insbesondere vor dem Hintergrund von Erschließungsanlagen. Herr Bodeit führt hierzu aus, dass Erschließungsanlagen mit Städtebaufördermitteln gefördert werden können, es jedoch eine Obergrenze von 160,00 Euro/qm gibt. Des Weiteren sind Abbruch- und Modernisierungsmaßnahmen förderfähig. Neubauten sind nicht förderfähig.

Beschluss:

Die Stadt Varel ist für den Bereich der Friesland-Kaserne in das Städtebauförderprogramm Stadtumbau West aufgenommen worden. Das Gebiet Friesland-Kaserne soll ein Sanierungsgebiet (§ 142 Baugesetzbuch) förmlich festgelegt werden.

Der Rat der Stadt Varel hat mit Beschluss vom 24. Februar 2011 die Einleitung der vorbereiteten Untersuchungen gemäß § 141 Baugesetzbuch beschlossen. Dieser Einleitungsbeschluss wurde mit öffentlicher Bekanntmachung vom 30. Mai 2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bericht über das Ergebnis der vorbereiteten Untersuchungen Friesland-Kaserne Stadt Varel in der anliegenden Fassung wird gebilligt.

Die vorbereitenden Untersuchungen wurde im Rahmen einer Bürgerversammlung den Betroffenen sowie der Öffentlichkeit vorgestellt. Die Träger öffentlicher Belange sind um Stellungnahme gebeten worden.

Die vorgebrachten Anregungen aus der Beteiligung und der Mitwirkung der Betroffenen gemäß § 147 Baugesetzbuch und aus der Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger gemäß § 139 Baugesetzbuch wurden behandelt (siehe Anlage).

Der Beschluss über die Durchführung vorbereitender Untersuchungen wird aufgehoben.

Der Rat der Stadt Varel beschließt aufgrund von § 142 Baugesetzbuch die vorliegende Satzung der Stadt Varel über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Friesland-Kaserne.

Der Rat der Stadt Varel beschließt den Durchführungszeitraum der Sanierung auf 13 Jahre zu begrenzen (§ 142 Abs. 3 Baugesetzbuch).

Einstimmiger Beschluss

3 Stellungnahmen für den Bürgermeister

3.1 Neugestaltung Schloßplatz - Gutachterverfahren

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am 05. April 2011 und nachfolgend in der Sitzung des Verwaltungsausschusses am 14. April 2011 wurde für die Planung zur Neugestaltung des Schloßplatzes beschlossen, eine Mehrfachbeauftragung durchzuführen. Die Verwaltung sollte die entsprechenden Vorarbeiten einleiten.

Herr von Ohlen von der BauBeCon Sanierungsträger GmbH stellt anhand einer Präsentation die Inhalte und Rahmenbedingungen eines Gutachterverfahrens vor (siehe Anlage).

Er erläutert ausführlich die genaue Aufgabenstellung für die Ingenieurbüros sowie die vorgegebenen Rahmenbedingungen.

Gegenstand des Gutachtens ist ein freiraumplanerisches Konzept für den Schloßplatz. Der Planungsbereich umfasst neben dem jetzigen Platzbereich Teilbereiche nördlich und westlich der Windallee, die sich im Eigentum der Kirche bzw. des Landgerichts befinden. In ersten Gesprächen mit den Eigentümern begrüßten diese die geplante Neugestaltung und erklärten die Bereitschaft das Verfahren positiv zu begleiten.

Es wird vorgeschlagen, bei dem anonymen Gutachterverfahren (Mehrfachbeauftragung) folgende drei Büros einzuladen.

- ARGE Johann, Boner Architekturbüro, Varel/ASP Atelier Schreckenberger, Bremen

- Henke und Blatt, Garten- und Landschaftsarchitekten, Achim
- Kilian und Frenz-Römer, Landschaftsarchitekten, Bremen

Das Honorar für die eingereichten Gutachten beträgt insgesamt 21.000 Euro/Netto, d.h. jeweils 7.000 Euro/Netto pro teilnehmendem Büro.

Im Falle einer weiteren Beauftragung werden durch das Gutachterverfahren bereits erbrachte Leistungen bis zu der Höhe des Bearbeitungshonorars nicht erneut vergütet.

Die Gutachten der Teilnehmer werden durch externe Sachverständige sowie die Fachämter der Verwaltung in einem anonymen Verfahren bewertet. Die Bewertung wird protokolliert.

Anschließend werden dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz die Arbeiten durch die Vorprüfungen, die externen Sachverständigen und die Fachämter vorgestellt. Unter Berücksichtigung der Empfehlung der Sachverständigen werden die Arbeiten durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz abschließend bewertet.

Ratsherr Ralle fragt an, warum die Beibehaltung der Trassenführung der Windallee den Ingenieurbüros als Rahmenbedingung vorgegeben wurde. Herr von Ohlen führt hierzu aus, dass dies finanzielle Gründe hat. Sofern man eine Verlegung der Trasse der Windallee ins Auge fasst, werden die Kosten extrem steigen. Er weist jedoch darauf hin, dass lediglich die grobe Trassenführung beibehalten werden soll. Geringfügige Veränderungen am Straßenverlauf erscheinen möglich.

Ratsherr Chmielewski weist darauf hin, dass seiner Meinung nach die Bäume auf dem Schloßplatz erhalten werden sollten. In diesem Zusammenhang fragt er an, wie die Festlegung in den Auslobungsunterlagen zu verstehen ist, dass einzelne Bäume zur Umsetzung einer überzeugenden gestalterischen Konzeption entfallen können. Herr von Ohlen führt hierzu aus, dass bei keinem der Büros zu erwarten ist, dass ein Vorschlag eingeht, der die Fällung aller Bäume vorsieht. Der Großteil der Bäume soll in den vorgeschlagenen Konzeptionen erhalten bleiben. Eine genaue Festlegung, wie viel Bäume entfallen können, wurde in den Auslobungsunterlagen nicht getroffen. Herr von Ohlen weist in diesem Zusammenhang jedoch darauf hin, dass der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz die Konzeptvorschläge abschließend bewerten wird und insofern selbst festlegen kann, ob ein Konzeptvorschlag über die Vorgabe, dass nur einzelne Bäume entfallen können, hinausgeht.

Ratsherr Chmielewski fragt des Weiteren an, wie die Stimmung der am Schloßplatz angrenzenden Grundstückseigentümer bei der Vorbesprechung war. Herr Kreikenbohm führt hierzu aus, dass sich das Amtsgericht offen gegenüber Planungen gezeigt hat. Seitens der Kirche wurde wie vorgestellt darauf hingewiesen, dass eine Veränderung des Kirchenhügels nicht möglich ist. Die Kirche erhofft sich jedoch, dass sie stadtplanerisch in der Wirkung an den Schloßplatz heranrücken kann und betrachtet das Verfahren ebenfalls positiv. Auch der Landkreis Friesland steht den Planungen positiv gegenüber, hat jedoch darauf hingewiesen, dass die Verkehrsfunktion der Kreisstraße Windallee/Mühlenstraße erhalten bleiben muss.

Ratsherr Rathkamp stellt abschließend fest, dass das vorgestellte Gutachterverfahren eine gute Grundlage für eine Entscheidung über die Gestaltung des Schloßplatzes bilden wird.

Ratsherr Hillebrand bittet darum, dass eine vorhandene studentische Arbeit zur Gestaltung des Schloßplatzes dem Protokoll zur Kenntnis beigefügt wird. Die Verwaltung wird diesen Vorschlag dem Protokoll beifügen.

Beschluss:

Die Planungen für die Neugestaltung des Schloßplatzes werden durch eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt. Zur Teilnahme eingeladen werden die Büros

- ARGE Johann Boner, Architekturbüro, Varel/ASP Atelier Schreckenber, Bremen
- Henke und Blatt, Garten- und Landschaftsarchitekten, Achim
- Kilian und Frenz-Römer, Landschaftsarchitekten, Bremen.

Als externe Sachverständige werden Prof. Nagel, Hannover, Prof. Dr. Ing. Droste, Oldenburg, Dr. Schwerdhelm, Schortens, benannt.

Das Gesamthonorar für die Mehrfachbeauftragung beträgt 21.000,00 Euro/Netto.

Mehrheitlicher Beschluss

Ja: 9 Enthaltungen: 1

3.2 Bebauungsplan Nr. 109, 2. Änderung, Dienstleistungszentrum Heilberufe (Bereich Bleichenpfad) - Abwägung und Auslegungsbeschluss

In der Sitzung des Rates am 23. Juni 2011 hat dieser die Durchführung des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 im Bereich Bleichenpfad beschlossen. Zur schnellstmöglichen Durchführung des Änderungsverfahrens wurde dabei auf die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange verzichtet. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat am 27. Juni 2011 stattgefunden. Hierbei gingen jedoch keine Anregungen oder Stellungnahmen ein. Insofern können auch keine Abwägungsvorschläge vorgestellt werden.

Herr Gramann vom Ing.-Büro Boner und Partner erläutert zusammenfassend die Inhalte des Bebauungsplanentwurfes.

Beschluss:

Der Bebauungsplan Nr. 109, 2. Änderung, Dienstleistungszentrum Heilberufe, ist gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch auszulegen.

Einstimmiger Beschluss

An der Beratung und Beschlussfassung hat Ratsherr Wimmer nicht teilgenommen.

4 Zur Kenntnisnahme

4.1 Hansagebäude

Ratsherr Hillebrand weist auf den desolaten Zustand des Hansagebäudes an der

Neumühlenstraße hin und fragt in diesem Zusammenhang an, ob es möglich ist, für diesen Bereich auch ein Sanierungsgebiet auszuweisen, um mit Fördermitteln eine Sanierung des Gebäudes zu erreichen. Er bittet die Verwaltung darum, die Möglichkeiten zu prüfen.

Verwaltungsseitig wird hierzu ausgeführt, dass die klassische Stadtsanierung ausläuft und insofern keine Möglichkeit für das Hansagelände bietet. Im Bereich des Förderprogrammes Stadtumbau West, in dem sich auch das Kasernengelände befindet, werden die Konversionen von großen Militär- und Industriebrachen gefördert. Aufgrund der Kleinteiligkeit des Hansageländes ist nicht damit zu rechnen, dass die Aufnahme in dieses Städtebauförderprogramm gelingen kann. Die Verwaltung wird jedoch diesbezüglich mit der Regierungsvertretung Oldenburg Kontakt aufnehmen. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Aufnahme in ein Städtebauförderprogramm wiederum die 1/3-Gegenfinanzierung durch die Stadt Varel erforderlich sein wird.

Ratsherr Chmielewski spricht sich gegen den Versuch zur Aufnahme in ein Förderprogramm aus. Der Eigentümer des Grundstückes lässt vorsätzlich sein Eigentum verkommen. Wenn jetzt versucht wird über ein Förderprogramm das Gelände zu sanieren, ist dies ein falsches Signal seitens der Stadt Varel.

Bürgermeister Wagner weist darauf hin, dass die Stadt Varel zurzeit keine rechtlichen Möglichkeiten zur Veränderung der Situation beim Hansagebäude hat. Die Stadt kann lediglich Gefahren, die von dem Grundstück ausgehen, abwehren. In diesem Zusammenhang weist Bürgermeister Wagner jedoch darauf hin, dass es zurzeit Gedanken zur Umgestaltung des Baugesetzbuches gibt. Er wird einen entsprechenden Bericht dem Protokoll beifügen. Mit einer Änderung des Baugesetzbuches könnten dann Möglichkeiten zur Enteignung des Grundstückes geschaffen sein. Hier bleibt jedoch der Gesetzgebungsprozess abzuwarten.

Ratsherr Ralle spricht sich dafür aus, die Gehweganlage entlang des Hansageländes im Wege der Ersatzvornahme zu reinigen und von Grünbewuchs zu befreien.

4.2 Investoren für die Friesland-Kaserne

Ratsherr Chmielewski fragt an, ob es für die Friesland-Kaserne mögliche Investoren und entsprechende Nutzungskonzepte gibt. Hintergrund seiner Frage ist die Information durch einen Interessenten, dass dieser mit seinen Konzepten bei der Stadt nicht zum Zuge kommt.

Bürgermeister Wagner antwortet hierauf, dass der Stadt Varel kein Investor bekannt ist, der mit einem umsetzungsfähigen Konzept vorstellig geworden ist.

Ratsherr Ralle weist darauf hin, dass er es für wichtig hält, dass der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz informiert wird, sofern entsprechende Investoren mit Konzepten vorstellig werden.

Zur Beglaubigung:

gez. Jürgen Rathkamp
(Vorsitzende/r)

gez. Matthias Blanke
(Protokollführer/in)