

Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 16.08.2011, 16:30 Uhr, im Rathaus II (Langendamm), Sitzungssaal.

Anwesend:

Ausschussvorsitzender:	Jürgen Rathkamp
Ausschussmitglieder:	Rudolf Böcker Iko Chmielewski -zeitweise anwesend- Jens-Olaf Fianke Erich Hillebrand Hannelore Schneider -zeitweise anwesend- Franz Wimmer
stellv. Ausschussmitglieder:	Karlheinz Bäker Walter Langer Georg Ralle
Bürgermeister: von der Verwaltung:	Gerd-Christian Wagner Matthias Blanke Olaf Freitag Jörg Kreikenbohm
Gäste:	Frau Kinder -TOP 3.1 ö.T.- (Fa. Diekmann und Mosebach) Helmut Gramann (Ing.-Büro Boner und Partner) -zu TOP 3.2 ö.T.- Dirk Ihmels -TOP 3.1 ö.T.- (Fa. Innovent) Dipl.-Ing. Mosebach -zu TOP 3.1 ö.T.-

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1 Einwohnerfragestunde
- 2 Anträge an den Rat der Stadt
- 3 Stellungnahmen für den Bürgermeister
- 3.1 Bebauungsplan Nr. 199 - Windpark Ammersche Länder sowie 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel - Abwägung und Auslegungsbeschluss
- 3.2 Bebauungsplan Nr. 177, 1. Änderung - Im Tulpengrund - Abwägung und Auslegungsbeschluss
- 4 Zur Kenntnisnahme
- 4.1 Information über die städtebaulichen Instrumente Gestaltungssatzung und Veränderungssperre
- 4.2 Änderung des Baugesetzbuches

- 4.3 Hansagebäude
- 4.4 Planfeststellungsbeschluss Bahn
- 4.5 Dorferneuerung Dangast

Protokoll:

Öffentlicher Teil

1 Einwohnerfragestunde

Die Einwohnerfragestunde wurde durchgeführt.

2 Anträge an den Rat der Stadt

3 Stellungnahmen für den Bürgermeister

3.1 Bebauungsplan Nr. 199 - Windpark Ammersche Länder sowie 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel - Abwägung und Auslegungsbeschluss

Herr Mosebach, Ingenieurbüro Diekmann und Mosebach, stellt die Inhalte der Planung, sowie die eingegangenen Stellungnahmen und die dazugehörigen Abwägungsvorschläge anhand einer Präsentation vor (siehe Anlage). Er weist dabei insbesondere daraufhin, dass auf Grund des signaturtechnischen Gutachtens in der Planung jetzt nur noch von vier Windkraftanlagenstandorten ausgegangen wird, zudem rückt einer dieser Standorte nach Süden näher an die Bebauung heran. Je nach Stellung des Rotors kann dann der Abstand von 500 m zur nächstgelegenen Wohnbebauung unterschritten werden. Herr Mosebach erklärt in diesem Zusammenhang jedoch, dass ein entsprechendes Schallschutz- und Schattenschwurfgutachten vorliegt, das darlegt, dass keine Beeinträchtigungen vorliegen. Zudem gibt es keinerlei verbindliche Vorschriften, die einen Abstand von 500 m vorschreiben würden.

Ratsherr Rathkamp fragt im Hinblick auf die Unterschreitung der 500 m Abstandsgrenze an, ob Gespräche mit den Anliegern geführt worden sind. Hierzu führt Herr Ihmels von der Firma Innovent aus, dass solche Gespräche geführt worden sind und keine Bedenken vorlägen.

Ratsherr Böcker fragt an, welche Windenergieanlagen bei Eisansatz abgeschaltet werden sollen. Hierzu führt Herr Mosebach aus, dass im Bezug auf die Autobahn lediglich der Windenergie-Standort Nr. 2 abzuschalten wäre. Herr Ihmels von der Firma Innovent ergänzt, dass jedoch geplant ist, bei Eisansatz alle Anlagen im Windpark Ammersche Länder abzuschalten.

Ratsherr Bäker fragt an, wo die Kompensation für den Bebauungsplan stattfinden wird und wie man die Kompensation errechnet. Frau Kinder vom Ingenieurbüro Diekmann und Mosebach führt hierzu aus, dass zur Berechnung der Kompensation eine Bewertung der Beeinträchtigung durch die Bebauung in Bezug auf Landschaft und Natur erfolgt. Hieraus ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 6 ha Fläche. Dieser soll im Bereich von Adelheidsgröden im Bereich der Gemeinde Bockhorn durch die Umwandlung von Intensivgrünland in eine extensive Bewirtschaftung, sowie das Anlegen von Blänken, umgesetzt werden.

Ratsherr Ralle fragt in diesem Zusammenhang an, wer der Eigentümer der Kompensationsflächen sein wird. Hierzu wird ausgeführt, dass der heutige Eigentümer der Flächen weiterhin Eigentümer bleibt. Die Firma Innovent wird diese Fläche langfristig anpachten und entsprechend die Kompensationsmaßnahmen umsetzen lassen.

Beschluss:

Die anliegenden Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben. Der Bebauungsplan Nr. 199 Windpark Ammersche Länder, sowie die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel sind gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch auszulegen.

Mehrheitlicher Beschluss

Ja: 8 Enthaltungen: 1

3.2 Bebauungsplan Nr. 177, 1. Änderung - Im Tulpengrund - Abwägung und Auslegungsbeschluss

Herr Gramann vom Ingenieurbüro Boner und Partner stellt den Inhalt der Planung, sowie die eingegangenen Stellungnahmen und die entsprechenden Abwägungsvorschläge anhand einer Präsentation vor (siehe Anlage).

Ratsherr Ralle weist daraufhin, dass die Stellungnahme des Landkreises Friesland ausführt, dass für die Müllentsorgung ein Wendekreis in den Straßen von mehr als 18 Metern erforderlich ist. Verwaltungsseitig wird hierzu ausgeführt, dass bereits zum heutigen Zeitpunkt die Müllentsorgung im Baugebiet Tulpengrund erfolgt. Insofern sind die vorhandenen Erschließungsanlagen ausreichend. Zudem werden diese innerhalb der Bebauungsplanänderung nicht verändert. Der Hinweis des Landkreises Friesland ist insofern nicht nachvollziehbar. Ratsfrau Schneider und Ratsherr Rathkamp bitten in diesem Zusammenhang mit dem Landkreis Friesland ein Gespräch zu führen, warum ein solcher Hinweis abgegeben wurde. Herr Gramann sagt zu, dass er die Angelegenheit klären wird.

Ratsherr Fianke fragt an, ob der Bebauungsplan auch Festsetzungen zur Nutzung von alternativen Energien, zum Beispiel Erdwärme, enthält. Verwaltungsseitig wird hierzu ausgeführt, dass solche Regelungen nicht enthalten sind und das bei der Nutzung von Erdwärme eine Genehmigung der unteren Wasserbehörde erforderlich sein könnte.

Beschluss:

Die anliegenden Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben. Der Bebauungsplan Nr. 177 Im Tulpengrund, 1. Änderung, ist gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch auszulegen.

Einstimmiger Beschluss

4 Zur Kenntnisnahme

4.1 Information über die städtebaulichen Instrumente Gestaltungssatzung und Veränderungssperre

Die Rechtsgrundlagen für die städtebaulichen Instrumente der Gestaltungssatzung und der Veränderungssperre lassen sich in der Niedersächsischen Bauordnung und im Baugesetzbuch finden. Dabei regelt die Nds. Bauordnung, das „Wie“ der Bebauung und das Baugesetzbuch das „Ob“ und das „Was“ der Bebauung.

Eine Gestaltungssatzung gründet sich dabei auf § 56 der Nds. Bauordnung. Sie dient dazu, besondere baugestalterische Aspekte zu regeln. Das heißt, eine Gestaltungssatzung ist das richtige Mittel, wenn man das Aussehen baulicher Anlagen, zum Beispiel im Bereich von Dächern, Fassaden, Wandöffnungen und Werbeanlagen, regeln möchte. Eine Regelung, ob an einer bestimmten Stelle eine Bebauung zulässig ist, ist mit diesem Instrument nicht möglich.

Die Veränderungssperre gründet sich auf § 14 Baugesetzbuch. Sie dient dazu, während der Aufstellung eines Bebauungsplanes quasi einen Baustopp für den Planbereich festzulegen. Das heißt, dass während dieser Zeit keine Bauvorhaben genehmigt werden müssen. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst wird und dieser entsprechende städtebauliche Ziele formuliert.

Sofern zum Mittel der Veränderungssperre gegriffen wird, ist jedoch auch ein entsprechender Bebauungsplan aufzustellen, so dass Kosten hierdurch verursacht werden. Insofern sollte das städtebauliche Mittel der Veränderungssperre mit der entsprechenden Sorgfalt angewandt werden.

Ratsherr Chmielewski fragt an, ob eine Gestaltungssatzung auch für bestehende Baugebiete erlassen werden kann. Verwaltungsseitig wird hierzu ausgeführt, dass dies grundsätzlich möglich ist, bestehende oder sonstige bauliche Gebäude jedoch unter Bestandsschutz stehen. Erst bei Änderungen oder Neubauten würde die Gestaltungssatzung entsprechend greifen.

Ratsherr Wimmer fragt an, ob es im Bereich der Stadt Varel Probleme gibt, weshalb man über den Erlass einer Gestaltungssatzung nachdenken sollte. Bürgermeister Wagner führt hierzu aus, dass es grundsätzlich denkbar wäre, für einzelne Bereiche eine Satzung zu erlassen. Allerdings wolle die Verwaltung auf Wunsch des Ausschusses heute lediglich über Möglichkeiten informieren.

Ratsherr Rathkamp spricht sich dafür aus, gründlich über die Folgen des Erlasses einer Gestaltungssatzung nachzudenken, bevor ein entsprechender Beschluss ins Auge gefasst würde. Zum heutigen Zeitpunkt sollte lediglich eine Information über die beiden möglichen städtebaulichen Mittel gegeben werden.

4.2 Änderung des Baugesetzbuches

Verwaltungsseitig wird darauf hingewiesen, dass durch das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in Städten und Gemeinden das Baugesetzbuch geändert wurde. Insbesondere die Regelungen zur Privilegierung von Biogasanlagen, sowie die von Solaranlage im Außenbereich sind neu eingeflossen.

4.3 Hansagebäude

In einer vorangegangenen Sitzung wurde aus dem Ausschuss die Frage gestellt, ob der Bereich des Hansagebäudes als Sanierungsgebiet ausgewiesen werden könnte. Verwaltungsseitig wird hierzu ausgeführt, dass dies zwischenzeitlich geprüft wurde. Eine Ausweisung eines einzelnen Grundstückes als Sanierungsgebiet erscheint nicht möglich. Hier wäre ein größeres Gebiet mit städtebaulichen Mängeln auszuweisen. In diesem Zusammenhang wird jedoch darauf hingewiesen, dass dies entsprechende langfristige Verpflichtungen der Stadt zur Bereitstellung von Gegenfinanzierungen für Städtebaufördermittel zur Folge hätte.

4.4 Planfeststellungsbeschluss Bahn

Verwaltungsseitig wird darauf hingewiesen, dass in der Zeit vom 5.- 19. September 2011 der Feststellungsbeschluss für die Bahnstrecke Oldenburg-Wilhelmshaven bei der Stadt Varel ausgelegt werden wird.

4.5 Dorferneuerung Dangast

Verwaltungsseitig wird darauf hingewiesen, dass das Landesamt für Geoinformation Niedersachsen in einem Informationsschreiben darauf hinweist, dass im laufenden Dorferneuerungsverfahren für das Jahr 2011 keine Mittel für die private Förderung von Vorhaben mehr zur Verfügung steht. Öffentliche Maßnahmen sind durch EU-Fördergelder weiterhin gesichert.

Zur Beglaubigung:

gez. Jürgen Rathkamp
(Vorsitzende/r)

gez. Matthias Blanke
(Protokollführer/in)