

Niederschrift

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am
Dienstag, 17.07.2007, 16:30 Uhr, im Rathaus II (Langendamm), Sitzungssaal.

Anwesend:

Ausschussvorsitzender:	Karlheinz Bäker
Ausschussmitglieder:	Rudolf Böcker Ludwig Bunjes Iko Chmielewski Jens-Olaf Fianke Erich Hillebrand Christoph Hinz (öffentlicher Teil und Ziffern 2.1 und 3.1 nichtöffentlicher Teil) Hans-Hermann Niebuhr Hannelore Schneider Herbert Zeidler
Ratsmitglieder:	Georg Ralle
Bürgermeister:	Gerd-Christian Wagner
Von der Verwaltung:	Olaf Freitag Jörg Kreikenbohm (öffentlicher Teil und Zif- fern 2.1 und 3.1 nichtöffentlicher Teil)
Gäste:	Kai Amir-Sehhi Dipl.-Ing. Walter Glaum Sven Neumann Dipl.-Ing. Ekkehard Tamm
Protokollführer:	Hans-Hermann Husmann

Vor Eintritt in die Tagesordnung wird Ratsherr Bäker einstimmig für diese Sitzung als Ausschussvorsitzender gewählt, da der Ausschussvorsitzende und der stellvertretende Ausschussvorsitzende verhindert sind.

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1 Anträge an den Rat der Stadt
- 1.1 Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für den Bereich südlich der Fa. Mega-Company (Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 164)
- 2 Stellungnahmen für den Bürgermeister
- 2.1 Bebauungsplan Nr. 185 "Gewerbebeerweiterung Am Hafen" und 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und

- Auslegungsbeschluss
- 2.2 Innenstadtsanierung - Umgestaltung Niemannsgang
- 3 Zur Kenntnisnahme
- 3.1 Information zur Festlegung der Vogelschutzgebiete im Bereich der Stadt Varel
- 4 Einwohnerfragestunde

Protokoll:

Öffentlicher Teil

1 Anträge an den Rat der Stadt

1.1 Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für den Bereich südlich der Fa. Mega-Company (Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 164)

Von der Verwaltung wird dargestellt, dass sich im Umfeld der MegaCompany bislang unbebaute Fläche in privatem und in einem geringen Teil auch städtischem Besitz befinden. Der dortige Eigentümer des Geländes der MegaCompany beabsichtigt eine Bebauung und arbeitet zu diesem Zweck mit dem Unternehmen as concept GmbH & Co. KG aus Achim zusammen. Die Herren Amir und Neumann sowie Herr Tamm von der Firma AGS Planungsgesellschaft mbH aus Visselhövede sind in der heutigen Sitzung zugegen.

Bislang sieht der dort vorhandene Bebauungsplan Nr. 164 die Standortsicherung des Elektrofachmarktes und die weitere Ansiedlung von Gewerbe- bzw. Handwerksbetrieben im Gewerbegebiet vor. Zudem beinhaltet der Bebauungsplan Nr. 164 die Verlängerung der Hellmut-Barthel-Straße in den Gewerbe- und Logistik-Port.

Durch die Herren Amir und Tamm werden zunächst die Geschäftsfelder der Firma aufgezeigt. Die Firma ist seit ca. 8 Jahren im Bereich der Ansiedlung von Gewerbe- und Handelsunternehmen und der entsprechenden Baubetreuung tätig. Am Standort in Varel sind vorgesehen die Ansiedlung von McDonald's, eines Autoteile-Fachbetriebes und von Fachbetrieben im Bereich Möbel/Bettwäsche und Tiernahrung. Innenstadtrelevante Artikel sollen weitestgehend ausgeschlossen werden. Für die Erschließung der ca. 16,5 ha großen Fläche ist der Bau einer ca. 100 m langen Straße aus Richtung B 437 unter Überquerung der Leke vorgesehen. Zudem soll eine interne Verbindung zur Panzerstraße geschaffen werden. Beide Straßenbereiche werden auf Kosten des Investors hergestellt.

Seitens der Herren Tamm und Amir wird auf die hohen Erschließungskosten und die schwierigen Gründungsverhältnisse verwiesen. Sie möchten gern grünes Licht haben, um noch innerhalb der Sommerferien Vorplanungen betreiben zu können. Als Zeitfenster für die Realisierung sehen sie eine Planreife im Frühjahr 2008 und eine Eröffnung für Herbst 2008 vor.

Seitens der Verwaltung wird erläutert, dass die durch den Bebauungsplan Nr. 164 gegebenen Baurechte nicht zu den geäußerten Ansiedlungsabsichten passen. Aus diesem Grund wird vorgeschlagen, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan hat den Vorteil, die zukünftigen Nutzungen genau festzuschreiben zu können und im Durchführungsvertrag die Kostenübernahme für die Straßenbaumaßnahmen zu regeln. Aus Gründen möglicher Veränderungen in den Anbindungsbereichen, wird ein etwas größerer Geltungsbereich als unbedingt für die geplanten Objekte notwendig vorgeschlagen.

Beschluss:

Gemäß §§ 2 und 30 BauGB wird die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB beschlossen. Der Geltungsbereich kann dem anliegenden Lageplan entnommen werden. Der Bebauungsplan erhält die Nr. 186.

Die Verwaltung wird beauftragt, kurzfristig die Unterlagen für die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zu erstellen und die Beteiligungen gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Einstimmiger Beschluss

2 Stellungnahmen für den Bürgermeister

2.1 Bebauungsplan Nr. 185 "Gewerbebeerweiterung Am Hafen" und 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Auslegungsbeschluss

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 185 hat stattgefunden. Die eingegangenen Anregungen und dazu erarbeiteten Abwägungsvorschläge können der Anlage entnommen werden. Sie werden durch Dipl.-Ing. Glaum vorgestellt.

Beschluss:

Die der Anlage zu entnehmenden Beschlussvorschläge werden zum Beschluss erhoben. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 185 sowie der Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes sind mit beigefügten Begründungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Einstimmiger Beschluss

2.2 Innenstadtsanierung - Umgestaltung Niemannsgang

Die Verwaltung erläutert, dass in der Ausschusssitzung des Ausschusses am 15. Mai 2007 dem Ausschuss die Möglichkeit der Sanierung des Niemannsganges vorgeschlagen wurde. Die Kosten für die Umgestaltungsmaßnahme werden auf ca. 90.000,00 € geschätzt. Die Maßnahmen Drostestraße bzw. Kirchenstraße sollten dementsprechend zurückgestellt werden. Eine mögliche Anbindung an den City-Parkplatz ist z.Zt. noch nicht machbar, da die entsprechenden Verhandlungen noch nicht abgeschlossen sind.

Seitens der Ausschussmitglieder wird die Durchführung der Umgestaltungsmaßnahme begrüßt. Diese Planungen sollen durch die BauBeCon / Ingenieurbüro Deeken und von Ohlen, Bremen, durchgeführt werden.

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, die Planungen zur Umgestaltung des Niemannsganges auszuarbeiten. Die Umgestaltungen der Kirchen- und Drostestraße werden vorerst zurückgestellt.

Einstimmiger Beschluss

3 Zur Kenntnisnahme

3.1 Information zur Festlegung der Vogelschutzgebiete im Bereich der Stadt Varel

Von der Verwaltung wird mitgeteilt, dass das Niedersächsische Umweltministerium auf Nachfrage bestätigt hat, dass der Kabinettsbeschluss bezüglich der Meldung von EU-Vogelschutzgebieten inzwischen erfolgt ist. Die Anregung der Stadt Varel, auf Vogelschutzgebiete im Stadtgebiet gänzlich zu verzichten, wurde nicht berücksichtigt.

Einige Anregungen bezüglich der Veränderung des Gebietszuschnitts wurden hingegen angenommen. Allerdings sind dennoch große Teile des Vareler Stadtgebietes als Vogelschutzgebiet ausgewiesen. Die Gebiete können anliegendem Lageplan entnommen werden.

Im einzelnen wurden folgende Veränderungen gegenüber dem Entwurf vorgenommen:

- a) der südliche Rand des westlichen Vogelschutzgebietes wurde im Bereich Dangastermoor deutlich reduziert, dabei wurde eine Hofstelle und Wohnbebauung im Osten ausgegliedert,
- b) im Umfeld von Dangast halten die Vogelschutzgebiete etwas größeren Abstand zum Ortsrand ein, ein landwirtschaftlicher Betrieb ist nicht mehr im Vogelschutzgebiet,
- c) Windkraftanlagen und zwei mit Kleiabbaurechten versehene Fläche im Nordender Groden sind ausgegliedert,
- d) am Ortsrand Hohenberge wurden vorhandene Einzelhausbebauungen südlich der B 437 aus dem Vogelschutzgebiet ausgenommen.

Bei Bauleitplanungen und Baugenehmigungen sind die Vogelschutzgebiete zukünftig zu berücksichtigen. Bei Baugenehmigungen wird eine Vorprüfung bezüglich möglicher Beeinträchtigungen im Benehmen mit der unteren Naturschutzbehörde durchzuführen sein. Bauleitplanungen werden erheblich erschwert. Auf Anfrage eines Ausschussmitgliedes wird seitens der Verwaltung bestätigt, dass dieses auch für die Schaffung eines "Schaufensters" für die hiesigen Windkraftfirmen gilt.

Bürgermeister Wagner weist darauf hin, dass das Thema erneuerbare Energien ohnehin demnächst diskutiert werden muss. Alle Bemühungen hinsichtlich der Reduzierung der Vogel-

schutzgebiete haben leider nicht dazu geführt, diese noch stärker einzuschränken. Er weist darauf hin, dass jedoch auch Vogelschutzgebiete ggf. neue Möglichkeiten bieten, Varel touristisch attraktiver zu machen.

4 Einwohnerfragestunde

Die Einwohnerfragestunde wurde wahrgenommen.

Zur Beglaubigung:

gez. Karlheinz Bäker
(Vorsitzender)

gez. Hans-Hermann Husmann
(Protokollführer)