

Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 29.11.2011, 16:30 Uhr, im Rathaus II (Langendamm), Sitzungssaal.

Anwesend:

Ausschussvorsitzender:	Jürgen Rathkamp
stellv. Ausschussvorsitzender:	Bernd Redeker
Ausschussmitglieder:	Sascha Biebricher Iko Chmielewski Abbes Mahouachi Djure Meinen Sebastian Schmidt Hannelore Schneider Dr. Marko Alexander Seelig
stellv. Ausschussmitglieder:	Georg Ralle
Bürgermeister:	Gerd-Christian Wagner
von der Verwaltung:	Matthias Blanke Dirk Heise Jörg Kreikenbohm
Gäste:	Dipl.-Ing. Walter Glaum (zu TOP 6.1) Helmut Gramann (Ing.-Büro Boner und Partner) (zu TOP 4.1 und 6.2)

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 15.11.2011
- 3 Einwohnerfragestunde
- 4 Anträge an den Rat der Stadt
- 4.1 Bebauungsplan Nr. 177 - Im Tulpengrund, 1. Änderung - Abwägung und Satzungsbeschluss
- 4.2 Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie Änderung des Flächennutzungsplanes für ein Kreisdienstleistungszentrum im Bereich der Friesland-Kaserne
- 4.3 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 (Bereich zwischen Tweehörnweg und Südender Leke)
- 4.4 Abrundungssatzung Wilhelmshavener Straße - Abwägung und Satzungsbeschluss
- 5 Stellungnahmen für den Bürgermeister
- 6 Zur Kenntnisnahme

- 6.1 Bebauungsplan Nr. 61 A, 5. Änderung (Bereich EDEKA Markt Dangast) - Erweiterung des Aufstellungsbeschlusses um die Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel
- 6.2 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 126 - Altjühdener Straße/Alter Plaggenkrug

Protokoll:

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 15.11.2011

Das Protokoll vom 15.11.2011 wird genehmigt.

3 Einwohnerfragestunde

Herr Begerow von der NWZ fragt an, warum an der Straße Alter Warf / Ecke Buschgastweg Straßenbauarbeiten stattfinden. Hierauf wird geantwortet, dass es sich hierbei um eine Kanalsanierung handelt.

4 Anträge an den Rat der Stadt

4.1 Bebauungsplan Nr. 177 - Im Tulpengrund, 1. Änderung - Abwägung und Satzungsbeschluss

Anfang 2011 hat der Erschließungsträger des Baugebietes „Im Tulpengrund“ einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes gestellt. Zur Verbesserung der Vermarktungsmöglichkeiten sollte das Gebiet neu strukturiert werden. Dies beinhaltet u.a. die Verlegung des Spielplatzes, die Veränderung des überbaubaren Bereiches und Änderung der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung.

In der Folge wurde ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren für die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange durchgeführt. In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 16.08.2011 wurde dann auf dieser Grundlage die Auslegung der Bebauungsplanänderung beschlossen.

Herr Gramann vom Ingenieurbüro Boner und Partner stellt anhand einer Präsentation die Inhalte der Planungen noch einmal kurz vor (siehe Anlage). Als dann erläutert er die eingegangenen Stellungnahmen und die entsprechenden Abwägungsvorschläge.

Ratsherr Chmielewski spricht sich gegen die Bebauungsplanänderung aus, da er die Spielplatzfläche für zu klein hält.

Ratsherr Rathkamp weist daraufhin, dass über dem Spielplatz bereits im Laufe des Verfahrens diskutiert wurde und seine Lage und Größe so akzeptiert wurde. Insofern hält er die Planungen für ausreichend.

Ratsherr Mahouachi hält den Spielplatz ebenfalls für sehr klein in Anbetracht der sich im Bebauungsplan befindlichen Grundstücke.

Ratsherr Meinen hält den Spielplatz für ausreichend da er davon ausgeht, dass sich im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 177 überwiegend ältere Bauherren ansiedeln werden, so dass ein Spielplatz kaum genutzt wird.

Ratsherr Seelig hält den Spielplatz grundsätzlich zwar auch für sehr klein, in diesem Fall jedoch für ausreichend.

Beschluss:

Die anliegenden Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben. Die 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 177 – Im Tulpengrund nebst Begründung wird als Satzung beschlossen.

Mehrheitlicher Beschluss

Ja: 7 Nein: 2 Enthaltungen: 1

4.2 Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie Änderung des Flächennutzungsplanes für ein Kreisdienstleistungszentrum im Bereich der Friesland-Kaserne

Die Wohnungsbaugesellschaft Friesland mbH plant die Errichtung eines Kreisdienstleistungszentrums im Bereich der Friesland-Kaserne. Der Landkreis Friesland wird dieses Gebäude mieten, um seine Verwaltungseinheiten in Varel an einer Stelle zu konzentrieren. Die Wohnungsbaugesellschaft Friesland mbH möchte zu diesem Zweck das Mannschaftsgebäude Nr. 4 umbauen.

Mit Beschluss vom Februar 2011 hat die Stadt Varel dem Landkreis Friesland die Unterstützung dieses Projektes im Rahmen des Förderprogramms Stadtumbau West zugesagt.

Zu Realisierung ist es nun notwendig, die erforderlichen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Zurzeit besteht auf dem Gelände der ehemaligen Friesland-Kaserne noch kein Baurecht zur Errichtung eines Kreisdienstleistungszentrums, da ein entsprechender Bebauungsplan noch nicht vorhanden ist. Zudem weist der Flächennutzungsplan der Stadt Varel den Bereich immer noch als Fläche für den Gemeinbedarf aus. Es ist deshalb für die Realisierung des Projektes erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen und den Flächennutzungsplan der Stadt Varel entsprechend zu ändern.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll dabei die Fläche des Mannschaftsgebäudes Nr. 4 und des angrenzenden vorhandenen Parkplatzes bis zur Anbindung an die Panzerstraße umfassen. Ebenfalls in den Planbereich einbezogen werden soll das so genannte Doppelkammergebäude (siehe Anlage).

Von einer umfassenderen Überplanung des Kasernengeländes soll zurzeit noch abgesehen werden, da die zukünftige Nutzung der angrenzenden Flächen heute noch nicht feststeht.

Ratsherr Chmielewski fragt an, wie die Erschließung des Plangebietes erfolgen soll. Verwaltungsseitig wird hierzu ausgeführt, dass die Erschließung über die Panzerstraße erfolgt.

Ratsherr Chmielewski wird sich der Stimme enthalten, da er mit der Finanzierung des Gesamtprojektes nicht einverstanden ist.

Beschlussvorschlag:

Gemäß §§ 2, 5 und 30 wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes für einen Teilbereich der Friesland-Kaserne unter gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel beschlossen. Der Geltungsbereich ist dem anliegenden Lageplan zu entnehmen. Es handelt sich um die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes; der Bebauungsplan erhält die Nummer 205.

Mehrheitlicher Beschluss

Ja: 9 Enthaltungen: 1

4.3 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 (Bereich zwischen Tweehörnweg und Südender Leke)

Mit Schreiben vom 28.09.2011 hat der Eigentümer der Grundstücke am Ende des Fasanenweges den Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 gestellt. Mit der Änderung soll eine nicht bebaubare Fläche in bebaubare Grundstücke umgewandelt werden.

Ratsherr Meinen schlägt vor im Bebauungsplanverfahren zu prüfen, ob die Bäume entlang der Leke, sowie ein Baum auf dem Grundstück (Buche) im Rahmen der Bebauungsplanänderung unter Schutz gestellt werden sollen.

Beschluss:

Gemäß §§ 2 und 30 wird die Durchführung des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 beschlossen. Der Geltungsbereich ist dem anliegenden Lageplan zu entnehmen. Es handelt sich um die 11. Änderung des Bebauungsplanes. Die Änderung soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden. Die Planung ist dem Antragsteller mit städtebaulichem Vertrag zu übertragen.

Einstimmiger Beschluss

4.4 Abrundungssatzung Wilhelmshavener Straße - Abwägung und Satzungsbeschluss

Mit Beschluss vom 07. April 2011 hat der Rat der Stadt Varel beschlossen eine Abrundungssatzung im Bereich der Wilhelmshavener Straße aufzustellen, um für diesen Bereich eine Bebauung zu ermöglichen.

Aufgrund der Kleinteiligkeit des Bereiches war es nicht erforderlich ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Im September 2011 wurde beschlossen die Satzung öffentlich auszulegen und die

Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

Die während der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen und entsprechenden Abwägungsvorschläge werden in der Sitzung vorgestellt (siehe Anlage).

Beschluss:

Die anliegenden Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben. Die Ab-
rundungssatzung Wilhelmshavener Straße nebst Begründung wird beschlossen.

Einstimmiger Beschluss

5 Stellungnahmen für den Bürgermeister

6 Zur Kenntnisnahme

6.1 Bebauungsplan Nr. 61 A, 5. Änderung (Bereich EDEKA Markt Dangast) - Erweiterung des Aufstellungsbeschlusses um die Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel

Mit Beschluss vom 06.03.2008 hat der Rat der Stadt Varel die Einleitung des Verfahrens zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 A für den Bereich zwischen Edo-Wiemken-Straße und Kukshörner Weg beschlossen.

Der Inhaber des Edekageschäftes am Kukshörner Weg 1 in Dangast hat die Änderung des Bebauungsplanes beantragt, um seine Geschäftsräume in Richtung Edo-Wiemken-Straße baulich erweitern zu können.

Die Arbeiten zur Planänderung wurden in den letzten Jahren auf Wunsch des Antragsstellers nicht vorangetrieben. Nunmehr soll das Verfahren aber weitergeführt werden.

Im Rahmen der Vorarbeiten für die Bebauungsplanänderung wurde festgestellt, dass der Edekamarkt eine Geschossflächenzahl erreicht, die Rahmen eines allgemeinen Wohngebietes schwer zu begründen ist. Aus diesem Grund soll im Bereich des Edekamarktes ein Mischgebiet ausgewiesen werden.

Durch die Ausweisung des Mischgebietes ist jedoch auch eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel erforderlich.

Herr Glaum vom Ingenieurbüro Glaum stellt die Inhalte der Planungen anhand einer Präsentation noch einmal kurz dar (siehe Anlage). Da der Plan bereits Vor-entwurfsstand erreicht hat, bittet Herr Glaum darum, die Planungen nicht noch einmal im Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vorstellen zu müssen. Dieser Bitte entspricht der Ausschuss.

Ratsfrau Schneider fragt an, wie groß der Abstand zwischen dem Gebäude und der öffentlichen Verkehrsfläche sein wird. Herr Glaum antwortet hierauf, dass der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche und Fußweg voraussichtlich etwa 1,80 m betragen wird.

Bürgermeister Wagner weist daraufhin, dass keine Nutzung der Fläche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und dem Gebäude stattfinden sollte. Er fragt an, ob eine diesbezügliche Festsetzung vorgesehen ist. Herr Glaum führt hierzu aus, dass eine diesbezügliche Festsetzung bislang noch nicht vorgesehen ist, da das Bauvorhaben gerade dazu dienen soll, dass die heutigen Auslagen dauerhaft regensicher untergebracht werden können und insofern nicht mehr Außen stehen sollen.

Ratsherr Biebricher fragt an, ob im Rahmen dieses Beschlusses auch eine Verschiebung der Baugrenze diskutierbar ist. Hierzu wird ausgeführt, dass dies grundsätzlich möglich ist, da sich der Bebauungsplan noch im Aufstellungsverfahren befindet.

Ratsherr Meinen hält die vorgestellte Baugrenze für einen Vorbau an das Edeka-Gebäude für nachvollziehbar. Er würde jedoch ungern eine Gebäudehöhe von über 4,00 m an dieser Stelle sehen, da sich dann ein sehr massiver Eindruck ergibt.

Ratsherr Ralle weist daraufhin, dass es bereits 2008 einen Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes gegeben hat. Zudem soll der neue Baukörper Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche halten.

Ratsherr Chmielewski fragt an, ob es hinsichtlich der Sichtachse zum Kukshörner Weg Probleme geben könnte. Hierzu wird ausgeführt, dass verwaltungsseitig keine Probleme gesehen werden, da es sich in diesen Bereichen um eine Tempo 30-Zone handelt und die Einsicht in die Verkehrsflächen über die Fußwegfläche möglich ist.

Der Ausschuss spricht sich dafür aus, die Örtlichkeit vor der nächsten Ausschusssitzung in Augenschein zu nehmen. Der Ortstermin soll um 16.15 Uhr stattfinden. Der Tagesordnungspunkt soll auf die Tagesordnung der nächsten Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz genommen werden.

6.2 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 126 - Altjühdener Straße/Alter Plaggenkrug

Herr Gramann vom Ingenieurbüro Boner und Partner erläutert anhand einer Präsentation den Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 126 Altjühdener Straße / Alter Plaggenkrug (siehe Anlage). Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll die Möglichkeit geschaffen werden, eine Tankanlage für den Firmeneigenen Fuhrpark zu errichten. Zudem soll eine bereits vor Jahren errichtete Fahrzeughalle, die dem bisherigen Bebauungsplan nicht entspricht, entsprechend geregelt werden.

Ratsherr Ralle fragt an, warum der Geltungsbereich in dieser Form gewählt wurde. Herr Gramann führt hierzu aus, dass es sich bei dem Geltungsbereich um den Teil des Bebauungsplanes handelt, der als Sondergebiet 2 ausgewiesen wurde, insofern teilweise zur Änderung ansteht.

Ratsherr Chmielewski hält es für durchaus nachvollziehbar, dass eine Tankanlage

für den Betrieb errichtet werden soll. Die Art und Weise, wie jedoch eine Fahrzeughalle, die nicht dem Bebauungsplan entspricht, legitimiert werden soll hält er für nicht gut.

Bürgermeister Wagner fragt Herrn Gramann, seit wann das Gebäude in etwa besteht. Herr Gramann führt hierzu aus, dass er davon ausgeht, dass dieses Gebäude seit etwa 8-10 Jahren besteht. Er weist daraufhin, dass dieses Gebäudes nicht vom Antragsteller, sondern von dessen Vater errichtet wurde.

Ratsfrau Schneider weist daraufhin, dass es mit dem Betrieb des Antragstellers auch in der Vergangenheit schon Probleme gegeben hat.

Ratsherr Ralle hält die Art und Weise wie ein bestehendes Gebäude legitimiert werden soll, für nicht akzeptabel.

Ratsherr Redeker spricht sich grundsätzlich für die Errichtung einer Tankanlage aus.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen zu prüfen, ob das Gebäude in dem sich die Fahrzeughalle befindet, genehmigt worden ist, oder ob für dieses Gebäude gar keine Genehmigung vorliegt. Die Verwaltung wird dem Ausschuss entsprechend berichten.

Die Ratsherren Biebricher und Chmielewski sprechen sich dafür aus, vorerst keinen Beschluss zu fassen und erst den Sachstandsbericht der Verwaltung abzuwarten.

Der Tagesordnungspunkt soll in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am 13.12.2011 erneut beraten werden.

Zur Beglaubigung:

gez. Jürgen Rathkamp
(Vorsitzende/r)

gez. Matthias Blanke
(Protokollführer/in)