

# Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 13.12.2011, 17:00 Uhr, im Rathaus II (Langendamm), Sitzungssaal, Zum Jadebusen 20, 26316 Varel.

## Anwesend:

Ausschussvorsitzender:	Jürgen Rathkamp
Ausschussmitglieder:	Sascha Biebricher -zeitweise anwesend- Dirk Brumund Iko Chmielewski Abbes Mahouachi Djure Meinen Sebastian Schmidt Hannelore Schneider Dr. Marko Alexander Seelig
stellv. Ausschussmitglieder:	Dr. Susanne Engstler Georg Ralle
Ratsmitglieder:	Heinz Peter Boyken Ingrid Schuster
Bürgermeister: von der Verwaltung:	Gerd-Christian Wagner Matthias Blanke Olaf Freitag Dirk Heise
Gäste:	Ulrich Beyer -zu TOP 5.1- Dipl.-Ing. Bert Diekmann -zu TOP 4.3- Steffen Schneider -zu TOP 5.1- Helmut Ziegler -zu TOP 6.1-

## 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 29.11.2011
- 3 Einwohnerfragestunde
- 4 Anträge an den Rat der Stadt
- 4.1 Bebauungsplan Nr. 61 A, 5. Änderung (Bereich EDEKA Markt Dangast) - Erweiterung des Aufstellungsbeschlusses um die Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel
- 4.2 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 126 - Altjühdener Straße/Alter Plaggenkrug
- 4.3 Bebauungsplan Nr. 199 - Windpark Ammersche Länder sowie 14. Änderung des

- Flächennutzungsplanes der Stadt Varel - Abwägung und Satzungsbeschluss
- 5      Stellungnahmen für den Bürgermeister
- 5.1    Antrag der Stadt Varel zur Einleitung eines Planfeststellungsverfahrens nach dem Niedersächsischen Straßengesetz zur Schließung des Bahnüberganges Großer Winkelshaidermoorweg und Bau einer Ersatzstraße
- 6      Zur Kenntnisnahme
- 6.1    Dorferneuerung Dangast - Umsetzung des Dorferneuerungsplanes/Vorstellung der Vorschläge des Arbeitskreises Dorferneuerung Dangast
- 6.2    Schreiben der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
- 6.3    Sanierungsinformation Nr. 4

## **Protokoll:**

### **Öffentlicher Teil**

#### **1       Eröffnung der Sitzung und Feststellung der Tagesordnung**

Ausschussvorsitzender Rathkamp eröffnet die Sitzung und stellt die Tagesordnung fest.

Die Tagesordnung wird einvernehmlich um 2.1.3 n.ö.T. ergänzt.

#### **2       Genehmigung des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 29.11.2011**

Das Protokoll über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 29.11.2011 wird einstimmig genehmigt.

#### **3       Einwohnerfragestunde**

Eine Einwohnerfragestunde findet mangels Wortmeldungen nicht statt.

#### **4       Anträge an den Rat der Stadt**

##### **4.1    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 Antragstellers 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.

Vor Beginn der Sitzung wurde eine Ortsbesichtigung des Edekamarktes Pieper durchgeführt.

Ratsherr Chmielewski weist darauf hin, dass die vorgestellten Planungen für den Baukörper als positiv zu betrachten sind. Der Baukörper springt jedoch bei der Bebauungsplanänderung aus der derzeitigen Flucht der Edo-Wiemken-Straße heraus. Zudem befürchtet Ratsherr Chmielewski, dass durch den Baukörper die Einsicht an der Kreuzung Edo-Wiemken-Straße/Kukshörner Weg behindert wird.

Ratsherr Meinen spricht sich dafür aus, auch über Alternativen hinsichtlich einer Verschiebung der Baugrenze nachzudenken.

Verwaltungsseitig wird die vorgestellte Lösung für städtebaulich gut erachtet. Es wird insbesondere darauf hingewiesen, dass Ziel der Bebauungsplanänderung ist, die Außenverkaufsstände in das Gebäude zu integrieren. Mit dem Antragsteller soll ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden, der ausschließt, dass später noch Außenverkaufsstände in Richtung Edo-Wiemken-Straße aufgestellt werden.

Die Ratsherren Biebrichter und Rathkamp sprechen sich für die Planung aus und sehen mit dem Abschluss des Vertrages einen gangbaren Weg, um die Interessen der Stadt und des Antragstellers zu wahren.

Da bereits in der Ausschusssitzung vom 29.11.2011 die Vorentwurfsplanung vorgestellt wurde, verzichtet der Ausschuss darauf, dass diese Unterlagen erneut vorgestellt werden.

Verwaltungsseitig wird darum gebeten, dass frühzeitige Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchführen zu können, ohne den Beschluss des Rates zur Erweiterung des Aufstellungsbeschlusses abwarten zu müssen. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz ermächtigt die Verwaltung des frühzeitigen Verfahrens für den Bebauungsplan Nr. 61 a, 5. Änderung, sowie die Berichtigung des Flächennutzungsplanes schon vor dem Erweiterungsbeschluss durch den Rat durchführen zu dürfen.

**Beschluss:**

Im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 A im Zuge eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a Baugesetzbuch wird der Flächennutzungsplan der Stadt Varel berichtigt. Es handelt sich hierbei um die 3. Berichtigung. Der Änderungsbereich ist dem Lageplan zu entnehmen. Die Planung ist dem Antragsteller durch städtebaulichen Vertrag zu übertragen.

**Mehrheitlicher Beschluss**

**Ja: 9 Nein: 1**

#### 4.2 **Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 126 - Altjühdener Straße/Alter Plaggenkrug**

Mit Schreiben vom 11.10.2011 hat das Ing.-Büro Boner und Partner im Namen des Grundstückseigentümers einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 126 gestellt.

Für die städtebauliche Entwicklung des ansässigen Abbruchunternehmens wurde im Jahr 1994 ein Bebauungsplan durch die Stadt Varel aufgestellt. In der Folge wurde, wie die Stadt durch den Antrag auf Bebauungsplanänderung erfahren hat, eine Fahrzeughalle gebaut. Diese entspricht jedoch nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Mit dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes soll dieser nun an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst werden. Zusätzlich wünscht der Antragsteller die Möglichkeit zur Errichtung einer Tankanlage für seinen Betrieb.

Auf Grund der örtlichen Begebenheiten wird der Antrag für städtebaulich vertretbar gehalten. Die Fahrzeughalle ist von der Straße nicht zu erkennen und ist entsprechend den Vorgaben des damaligen Bebauungsplanes eingegrünt worden.

Ratsherr Chmielewski fragt an, wie die ungenehmigte Errichtung der Fahrzeughalle geahndet wird. Verwaltungsseitig wird hierzu ausgeführt, dass nach der Änderung des Bebauungsplanes eine Nachgenehmigung der Fahrzeughalle erfolgt. Bei einer Nachgenehmigung ist jedoch die 3-fache Baugenehmigungsgebühr zu bezahlen. Ratsherr Chmielewski spricht sich in diesem Zusammenhang dafür aus, dass die Einhaltung von Bebauungsplänen und Baugenehmigungen von der Bauaufsichtsbehörde regelmäßig überprüft wird. Verwaltungsseitig wird in diesem Zusammenhang daraufhin gewiesen, dass dies bereits heute Aufgabe der Verwaltung ist. Eine deutliche Intensivierung der Baukontrolle ist nur möglich, wenn entsprechendes Personal zur Verfügung gestellt wird.

Ratsherr Meinen spricht sich in Anbetracht der Vorgeschichte zu diesem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes dafür aus, die Situation in diesem Fall genau zu überwachen.

Ratsfrau Schneider erklärt, dass sie aufgrund der Vorgeschichte zu dieser Bebauungsplanänderung nicht für diese stimmen kann.

Ratsherr Schmidt fragt an, wie hoch die Genehmigungsgebühr für die Fahrzeughalle sein wird. Verwaltungsseitig kann hierzu zurzeit keine Auskunft gegeben werden. Dies richtet sich nach der Bausumme, die momentan unbekannt ist.

#### **Beschlussvorschlag:**

Gemäß §§ 2 und 30 wird die Durchführung des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 126 beschlossen. Der Geltungsbereich ist dem anliegenden Lageplan zu entnehmen. Es handelt sich um die 1. 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.

#### **Mehrheitlicher Beschluss**

**Ja: 9 Nein: 1**

#### 4.3 **Bebauungsplan Nr. 199 - Windpark Ammersche Länder sowie 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel - Abwägung und Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Varel hat am 30.09.2010 die Durchführung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 199 – Windpark Ammersche Länder sowie der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Es war geplant im Bereich Ammersche Länder in Rotenhahn fünf Windenergieanlagen zu errichten.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange hat sich jedoch herausgestellt, dass aufgrund von Anforderungen der Wehrbereichsverwaltung nur vier Windenergieanlagen realisierbar sind.

Mit einem diesen neuen Vorgaben entsprechenden überarbeiteten Entwurf wurde dann die Auslegung des Bebauungsplanes und der Flächennutzungsplanänderung am 16.08.2011 im Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz beraten und beschlossen.

Herr Diekmann, vom Ingenieurbüro Diekmann und Mosebach, stellt die Planungen anhand einer Präsentation inhaltlich vor (siehe Anlage). Er erläutert die eingegangenen Stellungnahmen und die entsprechenden Abwägungsvorschläge (siehe Anlage).

Ratsherr Rathkamp fragt an, ob der Abstand von 500m zur Bebauung durch die Windkraftanlagen unterschritten wird. Herr Diekmann führt hierzu aus, dass eine Windkraftanlage diesen Abstand unterschreitet. Es ist jedoch durch Gutachten nachgewiesen worden, dass es hierdurch zu keinen Beeinträchtigungen kommt. Ratsherr Rathkamp wird sich jedoch aufgrund dieser Tatsache bei der Abstimmung enthalten.

##### **Beschluss:**

Die anliegenden Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben. Der Bebauungsplan Nr. 199 – Windpark Ammersche Länder nebst Begründung wird als Satzung beschlossen. Die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel nebst Begründung wird festgestellt.

##### **Mehrheitlicher Beschluss**

**Ja: 9 Enthaltungen: 1**

#### 5 **Stellungnahmen für den Bürgermeister**

##### 5.1 **Antrag der Stadt Varel zur Einleitung eines Planfeststellungsverfahrens nach dem Niedersächsischen Straßengesetz zur Schließung des Bahnüberganges Großer Winkelsheidermoorweg und Bau einer Ersatzstraße**

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie zur Schließung von Bahnübergängen in der Stadt Varel wurde festgestellt, dass die Schließung des Bahnüberganges Gr. Winkelsheidermoorweg bei gleichzeitigem Bau eines Ersatzweges zwischen den Straßen Neuer Winkelsheidermoorweg und der Straße Zum Jadebusen zu keinerlei verkehrsplanerischen Bedenken führt. Die Schließung wurde auch von den betroffenen Bürgern favorisiert.

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am 11. Januar 2011 (VA 20.01.2011) wurde daraufhin beschlossen, die Schließung des Bahnüberganges Gr. Winkelsheidermoorweg bei der Deutschen Bahn AG einzufordern.

Entsprechende Gespräche hinsichtlich des Verfahrens zur Schließung des Bahnüberganges wurden zwischen der Deutschen Bahn AG, dem Landkreis Friesland und der Stadt Varel geführt. Im Ergebnis war festzustellen, dass die Schließung des Bahnüberganges nicht im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens für die Bahnstrecke Oldenburg – Wilhelmshaven geregelt werden konnte. Grund hierfür war der enge Zeitplan der Deutschen Bahn zur Umsetzung Ihrer Gesamtmaßnahme. Es wurde deshalb vereinbart, dass die Schließung des Bahnüberganges im Rahmen eines straßenrechtlichen Planfeststellungsverfahrens geregelt wird, das unmittelbar nach Abschluss des eisenbahnrechtlichen Planfeststellungsverfahrens eingeleitet wird.

Das Besprechungsergebnis wurde dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am 28. Juni 2011 mitgeteilt.

Nunmehr sind die entsprechenden Unterlagen für das Planverfahren ausgearbeitet worden.

Die Stadt Varel als Straßenbaulastträger muss zur Einleitung des Planfeststellungsverfahrens einen Antrag beim Landkreis Friesland als zuständige Planfeststellungsbehörde stellen.

Herr Schneider vom Büro Pöyry Infra, sowie Herr Beyer von der Deutschen Bahn AG stellen die Unterlagen für das Planfeststellungsverfahren anhand einer Präsentation vor (siehe Anlage).

Ratsherr Ralle fragt an, ob mit vorgestellten Unterlagen einhergeht, dass die Planung für die Schließung des Bahnüberganges Zum Jadebusen nicht mehr realisiert werden soll. Herr Schneider führt hierzu aus, dass die Schließung des Bahnüberganges Zum Jadebusen durch diese Planung nicht verhindert wird. Im Bereich der neuen Einmündung in die Straße Zum Jadebusen wurde eine rechtwinkelige Anbindung gewählt. Hintergrund dieses Straßenverlaufes ist die Tatsache, dass die Straße Zum Jadebusen eine vorfahrtsberechtigende Straße ist, auf die die Planstraße aus Sicherheitsgründen rechtswinklig treffen sollte.

Ratsherr Chmielewski fragt an, ob man im Rahmen des Baus der Ersatzstraße schon Vorbereitungen für eine höhenungleiche Querung des Bahnüberganges Zum Jadebusen treffen kann. Hierzu führt Herr Beyer aus, dass dies nicht möglich ist, da lediglich Kosten für die Ersatzmaßnahme für die notwendige Schließung des Bahnüberganges Großer Winkelsheidermoorweg gefördert werden. Vorbereitungen für die Schließung des Bahnüberganges Zum Jadebusen sind im Rahmen dieser Maßnahme nicht förderfähig. Herr Schneider weist in diesem Zusammenhang daraufhin, dass es zu keinen großen Änderungen hinsichtlich des Baues der jetzigen Ersatzstraße kommen wird, wenn der Bahnübergang Zum Jadebusen in der vorgestellten Form verändert wird.

Ratsherr Schmidt fragt an, warum gerade diese Variante für die Schließung des Bahnüberganges Zum Jadebusen gewählt wurde. Verwaltungsseitig wird hierzu ausgeführt, dass im Rahmen der Machbarkeitsstudie verschiedene Varianten betrachtet wurden, und dass es sich bei dieser Variante um die Kosten günstigste Variante handelt.

Ratsherr Chmielewski spricht sich dafür aus, dass auch die Schließung des Bahnüberganges Zum Jadebusen von der Stadt Varel angestoßen werden sollte. Man sollte dem Landkreis Friesland nahe legen, diese Schließung zu betreiben. Diese Ansicht wird von Ratsherrn Ralle unterstützt. In diesem Zusammenhang weist Bürgermeister Wagner darauf hin, dass der Landrat klare Aussagen hinsichtlich der Schließung des Bahnüberganges getroffen hat. Verwaltungsseitig wird darauf hingewiesen, dass eine entsprechende Beschlusslage seitens des Rates der Stadt Varel bislang nicht vorliegt.

**Beschluss:**

Die Verwaltung wird beauftragt, zur Einleitung eines Planfeststellungsverfahrens nach dem Nds. Straßengesetz für die Schließung des Bahnüberganges Gr. Winkelshaidermoorweg und den Bau einer Ersatzstraße einen entsprechenden Antrag beim Landkreis Friesland als zuständiger Planfeststellungsbehörde zu stellen.

**Einstimmiger Beschluss**

**6 Zur Kenntnisnahme**

**6.1 Dorferneuerung Dangast - Umsetzung des Dorferneuerungsplanes/Vorstellung der Vorschläge des Arbeitskreises Dorferneuerung Dangast**

Frau Lange, die Sprecherin des Arbeitskreises Dorferneuerung Dangast stellt sich und den Arbeitskreis kurz vor. Sie erläutert die Inhalte des Dorferneuerungsplanes Dangast und stellt heraus, dass sich der Arbeitskreis Dorferneuerung Dangast mit einer Priorisierung der einzelnen Maßnahmen des Dorferneuerungsplanes beschäftigt hat. Hierbei hat der Arbeitskreis die Umgestaltung des Ortseinganges in Dangast als wichtigste Maßnahme festgelegt und bittet insofern die städtischen Gremien, entsprechende Haushaltsmittel für eine Umgestaltung auch in den nächsten Jahren zur Verfügung zu stellen.

Der Arbeitskreis hält die Umgestaltung des Ortseinganges für insbesondere deshalb für wichtig, da er optisch nicht besonders ansprechend ist und zudem eine Gefahrenquelle für querende Radfahrer darstellt.

Im Zusammenhang dieser Maßnahme sollte auch der Fußweg zwischen Oldeogstraße und Auf der Gast um eine Radfahrspur erweitert werden.

Die Maßnahme könnte in 2. Bauabschnitte gesplittet werden, so dass man in einem ersten Bauabschnitt mit der Umgestaltung des Ortseinganges und in einem zweiten Bauabschnitt mit der Erweiterung des Fuß- und Radweges an der Edo-Wiemken-Straße fortfahren könnte.

Frau Lange weist daraufhin, dass auf Grundlage des Arbeitskreises Dorferneuerung Dangast bereits der Fußweg zwischen der Sielstraße und der Edo-Wiemken-Straße wieder in seiner vollen Breite hergestellt worden ist. Zudem ist geplant, durch den Arbeitskreis Dorferneuerung Dangast den Spielplatz am Hollwert durch die Pflanzung einer Hecke, die Aufstellung von Bänken und der Aufstellung eines neuen Spielgerätes neu zu gestalten. Dies soll mit möglichst geringen finanziellen Mitteln und teilweise in Eigenleistung des Arbeitskreises durchgeführt werden.

Herr Ziegler vom Architekturbüro Abken und Ziegler, der Zusammen mit dem Büro NWP den Dorferneuerungsplan Dangast erstellt hat, stellt die Maßnahme der Umgestaltung des Dorfeinganges Dangast noch einmal ausführlich dar (siehe Anlage). Die Kosten für eine solche Maßnahme belaufen sich in etwa auf 500.000,- Euro.

Ratsherr Biebrichter fragt im Rahmen dieses Tagesordnungspunktes an, wie Herr Ziegler die Umgestaltung des Bereiches Edo-Wiemken-Straße, Kukshörner Weg im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 a im Zusammenhang mit der Dorferneuerung beurteilt. Herr Ziegler sieht hier keinen Interessenkonflikt mit der Dorferneuerungsplanung Dangast.

Verwaltungsseitig wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass Planungen im Bereich der Edo-Wiemken-Straße lediglich auf der öffentlichen Pazelle durchgeführt wurden und diese Planung sich dahingehend darstellt, dass der Bereich Edo-Wiemken-Straße, An der Rennweide aufgewertet werden soll.

Ratsherr Chmielewski spricht sich gegen eine Weiterführung des Radweges an der Edo-Wiemken-Straße aus, da er hier eine Beschleunigung des Verkehrs auf der Edo-Wiemken-Straße befürwortet. Insofern sollte diese Angelegenheit noch einmal geprüft werden. Auch er fragt in diesem Zusammenhang an, ob die Dorferneuerungsplanung mit der Änderung des Bebauungsplanes 61 a kollidieren könnte. Frau Lange als Sprecherin des Arbeitskreises sieht hier keine Interessenkollision.

Ratsherr Meinen weist daraufhin, dass seiner Meinung nach innerhalb von Dangast der Radverkehr nicht auf einem Fuß- und Radweg angeordnet werden kann, so dass der Radverkehr weiterhin auf der Straße zu führen wäre. Er sieht es zudem als kritisch an, Radfahrer, die sich ortsauswärts bewegen, auf der dann linken Seite der Edo-Wiemken-Straße zu führen.

Ratsherr Rathkamp weist daraufhin, dass es sich zum heutigen Zeitpunkt lediglich um Planideen handelt, die vorgestellt worden. Eine Detailplanung und Prüfung der jeweiligen Planideen steht jedoch noch aus.

Ratsfrau Engstler weist daraufhin, dass die Querung am Ortseingang von Dangast für Radfahrer sehr gefährlich ist und geändert werden sollte.

Ratsherr Mahouachi spricht sich für die vorgestellten Planideen aus.

## **6.2 Schreiben der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr**

Verwaltungsseitig wird das Schreiben der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 7.11.2011 bekannt gegeben (siehe Anlage). Hiernach wird seitens der Landesbehörde kein Lärmschutz zu Lasten des Straßenbaulastträgers Bund an der A 29 oder der B 437 für erforderlich gehalten.



**6.3 Sanierungsinformation Nr. 4**

Verwaltungsseitig wird darauf hingewiesen, dass es eine neue Sanierungsbrochure gibt. Diese wird den Ausschussmitgliedern ausgehändigt.

Zur Beglaubigung:

gez. Jürgen Rathkamp  
(Vorsitzende/r)

gez. Matthias Blanke  
(Protokollführer/in)