

Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 20.03.2012, 17:00 Uhr, im Rathaus I, Sitzungssaal, Windallee 4, 26316 Varel.

Anwesend:

Ausschussvorsitzender:	Jürgen Rathkamp
Ausschussmitglieder:	Sascha Biebricher Dirk Brumund Iko Chmielewski Abbes Mahouachi Djure Meinen Sebastian Schmidt
stellv. Ausschussmitglieder:	Dr. Susanne Engstler Karl-Heinz Funke Georg Ralle
Ratsmitglieder:	Rudolf Böcker (zeitweise anwesend) Heinz Peter Boyken
Bürgermeister: von der Verwaltung:	Gerd-Christian Wagner (zeitweise anwesend) Matthias Blanke Olaf Freitag Dirk Heise
Gäste:	Jörg Kreikenbohm (zeitweise anwesend) Christine Frenz-Roemer (zu TOP 6.1) Dipl.-Ing. Walter Glaum (zu TOP 5.1)

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 06.03.2012
- 3 Einwohnerfragestunde
- 4 Anträge an den Rat der Stadt
- 5 Stellungnahmen für den Bürgermeister
- 5.1 Bebauungsplan Nr. 61 A, 5. Änderung, (Bereich Edeka Markt Dangast) und 3. Berichtigung des Flächennutzungsplanes - Abwägung und Auslegungsbeschluss
- 6 Zur Kenntnisnahme
- 6.1 Vorschläge zur Umgestaltung des Schloßplatzes
- 6.2 Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Grundstück Wiefelsteder Straße 223 in Varel-Altjührden
- 6.3 Baumfällung auf dem Schloßplatz

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 die TOP 2.3.1, 2.3.2 und 2.4.1 (jeweils nicht öffentlicher Teil) ergänzt. TOP 2.4.1 (nicht öffentlicher Teil) der Einladung wird einvernehmlich gestrichen.

2 Genehmigung des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 06.03.2012

Das Protokoll über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 06.03.2012 wird einstimmig genehmigt.

3 Einwohnerfragestunde

Eine Einwohnerfragestunde wurde durchgeführt.

4 Anträge an den Rat der Stadt

Kein Tagesordnungspunkt

5 Stellungnahmen für den Bürgermeister

5.1 Bebauungsplan Nr. 61 A, 5. Änderung, (Bereich Edeka Markt Dangast) und 3. Berichtigung des Flächennutzungsplanes - Abwägung und Auslegungsbeschluss

Herr Glaum stellt die Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes 61 A, 5. Änderung, sowie der 3. Berichtigung des Flächennutzungsplanes anhand einer Präsentation vor.

Er erläutert alsdann die eingegangenen Stellungnahmen und die zugehörigen Abwägungsvorschläge aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren. Er weist insbesondere daraufhin, dass am Sitzungstag noch die Stellungnahme der Denkmalschutzbehörde eingegangen ist, die jedoch keine Bedenken enthalten hat.

Ratsherr Chmielewski fragt an, wer die Kosten für die Verlegung der Wasserleitung des OOWV zu tragen hat. Er weist zudem daraufhin, dass noch Deicherhöhungen anstehen und insofern zu klären wäre, wo die neue Deichlinie verläuft und ob dies zu Schwierigkeiten bei der Bebauungsplanänderung führen kann. Dipl. Glaum antwortet hierauf, dass in der Örtlichkeit zu klären ist, ob eine Verlegung der Leitung des OOWV überhaupt notwendig wird. Da sich diese Leitung auf Privatbesitz befindet, geht er davon aus, dass die Kosten der Leitungsverlegung voraussichtlich durch den OOWV zu tragen sind. Dies ist jedoch noch mit dem OOWV durch den Antragsteller zu klären. Hinsichtlich der Stellungnahme des II. Oldenburgischen Deichbandes weist Herr Glaum daraufhin, dass es sich hierbei um einen standardmäßigen Hinweis handelt.

Ratsherr Funke weist daraufhin, dass im Rahmen des Genehmigungsverfahrens die untere Deichbehörde des Landkreises Frieslands ebenfalls angehört wird. Mit Stellungnahme der unteren Deichbehörde ist das Vorhaben dann genehmigungsfähig. Die untere Deichbehörde wird ihre Angelegenheiten dabei selbst vertreten. Eine vorsorgliche Prüfung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durch die Stadt Varel ist nicht erforderlich.

Beschluss:

Die anliegenden Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben. Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 A, inklusive der 3. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel, ist gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch auszulegen.

Mehrheitlicher Beschluss

Ja: 8 Nein: 1

6 Zur Kenntnisnahme

6.1 Vorschläge zur Umgestaltung des Schloßplatzes

Verwaltungsseitig wird dargestellt, dass die im Rahmen des gutachterlichen Wettbewerbsverfahrens eingegangenen Ideen zur Umgestaltung des Schloßplatzes in den Monaten Januar / Februar dieses Jahres in der LzO vorgestellt worden sind. Dabei konnten Bürger Anregungen hierzu abgeben. Es sind etwa 80 Anregungen von Bürgern eingegangen. Als wichtigste Punkte ist hierbei herauszustellen, dass die Bürger sich für die Erhaltung von möglichst vielen Bäumen, sowie des Kinderspielgerätes (Klettergerüst auf dem Schloßplatz) aussprechen.

Frau Frenz-Roemer vom Büro Kilian und Frenz, Landschaftsarchitekten, stellt anhand einer Präsentation den von ihr eingereichten Entwurf, sowie die Hintergründe hierzu vor (siehe Anlage).

Bei dem Entwurf zur Umgestaltung des Schloßplatzes soll der Platz an sich als rechteckige Fläche definiert werden. Es sollte hierbei eine Ausformung der Platzmitte und eine Definierung der Vorbereiche erfolgen und insgesamt ein barrierefreier Platz geschaffen werden. Die Sichtachsen zum Amtsgericht und zur Schlosskirche sollten herausgearbeitet werden. Des Weiteren war angedacht, den Grundriss des ehemaligen Schlosses in die Platzgestaltung einfließen zu lassen. Insgesamt sollte ein nutzungsöffener Schlossplatz entstehen.

Frau Frenz-Roemer stellt als dann dar, dass das Ergebnis der Bürgerbefragung, also die Erhaltung eines vitalen Baumbestandes, die Erhaltung des Klettergerüsts, sowie eine Querungshilfe zum Amtsgericht in eine überarbeitete Vorplanung eingeflossen sind. Diese stellt sie anhand einer Zeichnung dar. Sie weist jedoch ausdrücklich noch einmal daraufhin, dass die Querung zum Amtsgericht durch ein Verkehrsplaner hinsichtlich der Realisierbarkeit zu überprüfen ist.

Verwaltungsseitig wird dargestellt, dass es entgegen der allgemeinen Meinung keine verfestigte Planung gibt. Die Anregungen der Bürger werden in die Planungen einfließen und können auch künftig noch Berücksichtigung finden.

Ratsherr Chmielewski weist daraufhin, dass der vorgestellte Planentwurf keine vollständige Barrierefreiheit darstellt, da einige Treppenstufen geplant sind. Er gibt zudem zu Bedenken, dass eine Abgrenzung zur Straße aufgrund der spielenden Kinder erforderlich ist und weist darauf hin, dass man sich insgesamt mit dem Verkehrsaufkommen auf der Kreisstraße abfinden werden muss. Er fragt an, in welcher Form der Transformator erhalten bleibt. Frau Frenz-Roemer stellt dar, dass der Transformator aus Kostengründen voraussichtlich an der jetzigen Stelle verbleiben und durch eine Eingrünung optisch aufgewertet werden soll. Die erforderliche Barrierefreiheit wird im Entwurf gewährleistet, da Treppenstufen Richtung Windallee und Einmündung Hindenburgstraße in das vorhandene Höhenniveau des Platzes auslaufen und eine Passage ohne Höhenunterschied möglich machen.

Ratsherr Chmielewski spricht sich insgesamt gegen die Planung aus, da er es aufgrund der Haushaltslage der Stadt Varel nicht für sinnvoll hält, den Schlossplatz umzugestalten.

Ratsherr Böcker weist daraufhin, dass die von den Bürgern abgegebenen Stellungnahmen darauf Wert legen, eine Barrierefreiheit zu schaffen, die Bäume zu erhalten und das Spielgerüst an der jetzigen Stelle zu belassen. Er spricht sich zudem dafür aus, mittelfristig die Toilettenanlage zu verlegen und eine Verkehrsberuhigung zu schaffen. Es stellt insgesamt fest, dass das Leitmotiv einer Freistellung der Sichtachsen von keinen der Bürger erwähnt wurde.

Ratsherr Ralle weist daraufhin, dass man sich zurzeit noch in einem planerischen Vorstadium befindet. Die Politik wird bei den weiteren Planungen entscheidend mit eingebunden. Die Frage, die sich jetzt zu stellen ist, lautet, ob eine Planung durchgeführt werden soll.

Ratsherr Schmidt fragt an, wie die Planerin hinsichtlich des Bewuchses unter den Bäumen vorgehen möchte. Frau Frenz-Roemer stellt hierzu dar, dass dieser Bewuchs nach ihrer Planung entfernt werden soll.

Ratsherr Boyken spricht sich dafür aus, im Falle einer Planung keine Treppe einzubauen. Insgesamt stellt er fest, dass seiner Meinung nach die finanziellen Mittel für eine Umgestaltung des Schloßplatzes nicht vorhanden sind.

Ratsfrau Engstler weist darauf hin, dass es wichtig sein, Vorschläge von Bürgern und Ratsherren adäquat in die Planungen aufzunehmen. Sie spricht sich dafür aus, dass der Schloßplatz ein Ort zum Wohlfühlen werden muss. Dies sollte entsprechend bei den Planungen berücksichtigt werden.

Ratsherr Mahouachi ist der Meinung, dass die vorgestellte Planung lediglich eine Barrierefreiheit und Erneuerung der Pflasterung des Platzes schafft. Ansonsten kann er keine Neuerungen erkennen. Er spricht sich dafür aus, hier Geld einzusparen und die Umgestaltung selbst durchzuführen.

Ratsherr Rathkamp stellt abschließend fest, dass die städtischen Gremien bislang gut in die Planungen einbezogen wurden.

6.2 Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Grundstück Wiefelsteder Straße 223 in Varel-Altjührden

Der Antragsteller hat mit Schreiben vom 14.02.2012 einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Grundstück Wiefelsteder Straße 223 gestellt.

Der Antragsteller betreibt einen Zimmerer- und Dachdeckerbetrieb, für den er einen Lagerplatz mit Lagerhalle benötigt. Diese Nutzungen sind auf seinem Grundstück Wiefelsteder Straße 223 verwirklicht worden, aber baurechtlich dort nicht zulässig und auch nicht genehmigt.

Das Grundstück befindet sich jedoch im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB, so dass derzeit eine eigenständige Nutzung als Gewerbe mit einem Lagerplatz und einer Lagerhalle nicht genehmigungsfähig wäre. Eine Realisierung ist nur durch die Ausweisung eines Baugebietes möglich.

Städtebaulich kann die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Einrichtung eines Gewerbebetriebes an dieser Stelle nicht befürwortet werden.

Zum einen handelt es sich bei der angrenzenden Bebauung um Wohngebäude, so dass Konflikte mit einer gewerblichen Nutzung auftreten können. Der Flächennutzungsplan der Stadt Varel weist für das Grundstück Fläche für die Landwirtschaft aus. Insofern ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes an dieser Stelle bislang von der Stadt Varel nicht vorgesehen worden. Zum anderen verfügt die Stadt Varel über ausreichend Gewerbefläche, auf denen sich ein solcher Betrieb ansiedeln könnte.

Zwingende städtebauliche Gründe, die eine Ausweisung eines weiteren Gewerbegebietes mitten im Außenbereich weitab von allen anderen Gewerbegebieten erforderlich machen, sind nicht erkennbar.

Verwaltungsseitig wird noch einmal dargestellt, wie der Antrag auf Aufstellung des Bebauungsplanes zustande kam. Im Jahre 2008 hat der Antragsteller das Gebäude Wiefelsteder Straße 223 erworben und ihm wurde der Umbau eines Wohnhauses genehmigt. Dabei wurde ihm auch die Errichtung einer Werbeanlage gestattet. Eine gewerbliche Nutzung wurde nicht genehmigt.

Im April 2009 hat der Antragsteller seinen Betriebsbesitz gewerberechtlich an die oben genannte Adresse verlegt. Eine solche Verlegung des Betriebssitzes wird von der Stadt Varel allgemein gestattet, da es sich hierbei lediglich um die Verlegung der Betriebsanschrift handelt. Man kann hieraus nicht ableiten, dass mit der Verlegung des Betriebssitzes auch baurechtlich eine Genehmigung zur Durchführung des Betriebes an dem Standort gegeben ist.

Im November 2009 wurde durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr eine Genehmigung für eine Zufahrt zum jetzigen Lagerplatz erteilt. An diesem Verfahren war die Stadt Varel weder beteiligt, noch wurde sie darüber informiert.

Im Oktober 2011 wurde durch eine anonyme Anzeige auf den ungenehmigten Lagerplatz hingewiesen. Daraufhin wurde seitens der Bauaufsicht ein Bußgeldverfahren eingeleitet und eine entsprechende Anhörung hierzu versandt.

Daraufhin wurde im Februar 2012 der Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für das genannte Grundstück gestellt.

Ratsherr Funke weist daraufhin, dass seiner Meinung nach der Hinweis auf die angrenzende Wohnbebauung in der Beschlussvorlage unzureichend ist. Man hätte auch auf die sich in der Umgebung befindlichen Gewerbebetriebe hinweisen müssen. Er führt des Weiteren aus, dass die Stadt Varel nicht über genügend Gewerbegebiete verfügt. Er stellt dabei heraus, dass ein Gewerbetreibender, der sich in dem letzten verbleibenden Gewerbegebiet in Langendamm für ein Grundstück interessiert, einen Preis von 26 je/m² für ein Grundstück zu zahlen hat. Dies ist insbesondere bei kleinen Handwerksbetrieben kaum zu leisten. Er hält es für wichtig, Handwerksbetriebe hinsichtlich ihrer Entwicklung zu unterstützen. Ratsherr Funke weist zudem daraufhin, dass es verschiedene historische Beispiele für eine gewerbliche Entwicklung im Außenbereich von Varel gibt.

Er gibt zu Bedenken, dass auch die mittleren Handwerksbetriebe Gewerbesteuerzahler sind, die allein durch ihre Anzahl einen erheblichen Anteil an Gewerbesteueraufkommen der Stadt Varel ausmachen. Die bauordnungsrechtliche Verfolgung des nicht genehmigten Lagerplatzes kann nach seiner Ansicht rechtlich zwar durchgeführt werden; es sollten jedoch besser mit dem Antragsteller Lösungen für eine Realisierung des Handwerksbetriebes gefunden werden.

Ratsherr Biebricher zeigt sich erstaunt über die Äußerung von Ratsherrn Funke. Er weist darauf hin, dass das Baurecht für alle gleich aussieht. Er schlägt insofern vor, dass der Antragsteller mit Hilfe der Wirtschaftsförderung einen neuen Standort, zum Beispiel in einem Gewerbegebiet, suchen sollte. Die Betriebsentwicklung hält er an dieser Stelle nicht für möglich. Er weist anhand von Beispielen daraufhin, dass andere Handwerksbetriebe sich in Gewerbegebieten angesiedelt haben.

Ratsherr Funke zeigt auf, dass die von Ratsherrn Biebricher gewählten Beispiele das genaue Gegenteil belegen. Es handelt sich dabei um Handwerksbetriebe, die eben nicht in Gewerbegebieten angesiedelt waren. Seiner Meinung nach lässt sich kein Beispiel finden, in dem ein Handwerksbetrieb sich als Neugründung in einem Gewerbegebiet angesiedelt hat.

Ratsherr Böcker spricht sich dafür aus, einen Bebauungsplan an dieser Stelle aufzustellen, sofern eine Aufstellung im Einvernehmen mit den anderen Anliegern möglich ist.

Ratsherr Ralle stellt fest, dass es sich bei dem betreffenden Grundstück um einen Sonderfall handelt. Eine landwirtschaftliche Vorprägung wie sie der Flächennutzungsplan darstellt, kann er hier nicht erkennen, da sich in der näheren Umgebung bereits mehrere Gewerbebetriebe befinden.

Bürgermeister Wagner stellt die Frage in welche Richtung die Stadt Varel sich entwickeln möchte. Es stehen ausreichend Gewerbeflächen zur Verfügung, die

zurzeit ungenutzt brach liegen und insofern die Stadt Varel Geld kosten. Seiner Meinung nach sollte nicht die Vergangenheit der Maßstab für zukünftiges Handeln bilden. Es ist damit zu rechnen, dass sofern ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit entsprechenden Folgefällen zu rechnen ist. Er schlägt vor, ein Gespräch mit dem Antragsteller zu führen, um Lösungen für eine Betriebsansiedlung zu finden.

Ratsherr Mahouachi weist daraufhin, dass sich in der näheren Umgebung bereits einige Gewerbebetriebe befinden, so dass man in diesem Fall eine Ansiedlung an dieser Stelle zustimmen könnte.

Ratsherr Rathkamp weist daraufhin, dass sich in der näheren Umgebung das Betonmischwerk Rova Mix befindet. Die Fischräucherei wurde zwischenzeitlich aufgegeben. Des Weiteren ist noch eine Mietgastronomie zu finden.

Ratsherr Chmielewski spricht sich dafür aus, in diesem Fall keinen Bebauungsplan aufzustellen und insofern keine Ausnahme zuzulassen. Es sind genug Gewerbegebiete vorhanden. Durch eine Ansiedlung an dieser Stelle würde man dem Antragsteller einen wirtschaftlichen Vorteil durch die nachträgliche Aufstellung des Bebauungsplanes zukommen lassen. Er spricht sich dafür aus, dass die Stadt Varel verlässliche Strukturen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben entwickelt.

Ratsherr Boyken hat die Befürchtung, dass ein Unternehmer, der sich an dieser Stelle nicht ansiedeln kann, in die Gemeinde Wiefelstede ausweicht. Er spricht sich dafür aus, vorerst den Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes und das bauordnungsrechtliche Verfahren ruhen zu lassen und ein Gespräch mit dem Antragsteller zu suchen.

Ratsherr Funke äußert sich im Bezug auf die Aussagen von Ratsherrn Chmielewski dahingehend, dass es gerade aufgrund von historischen Fällen wichtig ist auch diesen Handwerksbetrieb an dieser Stelle zuzulassen, um Wettbewerbsgleichheit zu schaffen. Er fragt an, wie der Flächennutzungsplan den Bereich von Fahrzeugbau Eilers an der Westersteder Straße / Wiefelsteder Straße ausweist. Verwaltungsseitig wird hierzu ausgeführt, dass der Flächennutzungsplan in diesem Bereich ein Mischgebiet ausweist. In dem jetzigen Bereich der Wiefelsteder Straße 223 weist der Flächennutzungsplan jedoch eine Fläche für die Landwirtschaft aus.

Die Ratsherren Brumund, Mahouachi, Schmidt und Ratsfrau Engstler sehen das Verhalten des Antragstellers hinsichtlich seiner Gewerbeansiedlung als äußerst kritisch an. Man sollte jedoch trotzdem über Lösungsmöglichkeiten nachdenken. Ratsherr Brumund weist in diesem Zusammenhang daraufhin, dass man den Schutz des Außenbereiches nicht über die Ansiedlung keiner Gewerbebetriebe stellen sollte, da diese seiner Meinung nach zu einem dörflichen Charakter zugehören.

Bürgermeister Wagner spricht sich dafür aus, mit dem Antragsteller Gespräche aufzunehmen, um eine Ansiedlung in einem Gewerbegebiet zu erreichen. Es sollte eine vernünftige Lösung gefunden werden.

Ratsherr Ralle stellt den Antrag den Tagesordnungspunkt vorerst in den Fraktionen zu beraten. Diesem Antrag wird allgemein zugestimmt.

6.3 Baumfällung auf dem Schloßplatz

Verwaltungsseitig wird dargestellt, dass die Vitalität der Bäume auf dem Schloßplatz durch einen Gutachter überprüft worden ist. Hierbei wurde festgestellt, dass ein Baum mit dem Brandkrustenpilz infiziert ist. Es ist insofern eine akute Verkehrsgefährdung festzustellen.

Verwaltungsseitig wird dargestellt, dass durch einen kostenintensiven Pflegeschnitt die Lebensdauer des Baumes auf drei bis fünf Jahre verlängert werden könnte. Die Verwaltung schlägt jedoch vor, aufgrund der Kosten eine Fällung des Baumes durchzuführen.

Ratsherr Funke fragt an, welche Kosten durch die Begutachtung entstanden sind. Verwaltungsseitig wird hierzu ausgeführt, dass hierbei Kosten von etwa 500-700 Euro entstanden sind. Diese Kosten werden von Ratsherrn Funke für nicht notwendig erachtet.

Ratsfrau Engstler bittet darum, vor Fällung des Baumes einen entsprechenden Artikel in die Zeitung zu setzen um zu verhindern, dass dies als erste Maßnahme zur Umgestaltung des Schlossplatzes gesehen wird.

Ratsherr Funke stellt fest, dass der Baum aufgrund von Krankheitsgründen nicht zu halten ist und die städtischen Gremien auch entsprechend zu einer solchen Fällentscheidung stehen sollten.

Unter Gegenstimmen von Ratsherren Chmielewski, Schmidt und Meinen spricht sich der Ausschuss dafür aus, den Baum umgehend zu fällen.

Zur Beglaubigung:

gez. Jürgen Rathkamp
(Vorsitzender)

gez. Matthias Blanke
(Protokollführer)