

Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 30.10.2012, 17:00 Uhr, im Rathaus II (Langendamm), Sitzungssaal, Zum Jadebusen 20, 26316 Varel.

Anwesend:

Ausschussvorsitzender:	Jürgen Rathkamp
Ausschussmitglieder:	Dirk Brumund Djure Meinen Sebastian Schmidt Hannelore Schneider Dr. Marko Alexander Seelig
stellv. Ausschussmitglieder: von der Verwaltung:	Dr. Susanne Engstler Matthias Blanke Olaf Freitag Dirk Heise Jörg Kreikenbohm
Gäste:	Andreas Bodeit (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 10.10.2012
- 3 Einwohnerfragestunde
- 4 Anträge an den Rat der Stadt
- 5 Stellungnahmen für den Bürgermeister
- 5.1 Innenstadtsanierung - Wirtschaftsplan 2013
- 5.2 Zulassung von 2-geschossigen Bauten in zukünftig aufzustellenden Bebauungsplänen der Stadt Varel
- 6 Zur Kenntnisnahme

Protokoll:

Öffentlicher Teil

1 Eröffnung der Sitzung und Feststellung der Tagesordnung

Ausschussvorsitzende/r Rathkamp eröffnet die Sitzung und stellt die Tagesordnung fest.

Die Tagesordnung wird einvernehmlich um die Tagesordnungspunkte 2.1.1, 2.2.4 und 2.3.4 des nicht öffentlichen Teiles ergänzt. Der bisherige Tagesordnungspunkt 2.2.2 wird zu 3.1 des nicht öffentlichen Teiles.

2 Genehmigung des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 10.10.2012

Das Protokoll über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 10.10.2012 wird einstimmig genehmigt.

3 Einwohnerfragestunde

Eine Einwohnerfragestunde findet mangels Wortmeldungen nicht statt.

4 Anträge an den Rat der Stadt

5 Stellungnahmen für den Bürgermeister

5.1 Innenstadtsanierung - Wirtschaftsplan 2013

Die Stadt Varel wurde im Jahr 2002 in das Städtebauförderprogramm mit dem Sanierungsgebiet Varel-Innenstadt aufgenommen.

Seit dem Jahr 2002 erhält die Stadt Varel Fördergelder von Land Niedersachsen und dem Bund für die Stadtsanierung. Diese Mittel sind von der Stadt Varel entsprechend mit einem Drittel gegen zu finanzieren.

Für die Verwendung dieser Sanierungsmittel wird in jedem Jahr ein Wirtschaftsplan aufgestellt, in dem die voraussichtlichen Einnahme- und Ausgabepositionen dargestellt werden.

Herr Bodeit von der BauBeCon Sanierungsträger GmbH erläutert den Entwurf des Wirtschaftsplanes 2013 für die Stadtsanierung in Varel-Innenstadt. Er weist dabei insbesondere darauf hin, dass der Fokus des Wirtschaftsplanes 2013 auf mögliche Erschließungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet gelegt wurde. Insbesondere wird auf mögliche Sanierungen der Straßen Hagenstraße, Achternstraße und Osterstraße (Teilanschnitt) hingewiesen.

Auf eine Ausweisung von Baukosten für die Umgestaltung des Schlossplatzes

wurde im Wirtschaftsplan 2013 verzichtet, weil nach derzeitigem Stand die Diskussions- und Planungsphase das Jahr 2013 überwiegend in Anspruch nehmen wird.

In diesem Zusammenhang weist Herr Bodeit daraufhin, dass die Überdeckung von rund 700.000,00 Euro im Jahre 2014 für die geplante Umgestaltungsmaßnahme des Schlossplatzes benötigt wird.

Verwaltungsseitig wird abschließend noch einmal herausgestellt, dass die einzelnen Erschließungsmaßnahmen vor Beauftragung selbstverständlich durch den entsprechenden städtischen Ausschuss zu beschließen sind.

Ratsherr Seelig fragt an, warum keine Kosten für die Verlagerung des Postgebäudes in den Wirtschaftsplan 2013 eingestellt sind. Herr Bodeit führt hierzu aus, dass nachdem zurzeit kein aktueller Interessent vorhanden ist, nicht damit gerechnet werden kann, dass eine Veräußerung und Verlagerung des Postgebäudes für 2013 realistisch ist. Er geht davon aus, dass diese Kosten erst wieder 2014 entsprechend einzustellen sind.

Herr Bodeit weist in diesem Zusammenhang daraufhin, dass bei Änderung der aktuellen Situation auch Umschichtungen innerhalb des Wirtschaftsplanes möglich sind, um bisher nicht aufgeführte Maßnahmen durchführen zu können.

Beschluss:

Der Wirtschaftsplan Stadtsanierung 2013 wird beschlossen.

Einstimmiger Beschluss

5.2 Zulassung von 2-geschossigen Bauten in zukünftig aufzustellenden Bebauungsplänen der Stadt Varel

Die Wünsche der Bauherren bei der Realisierung von Einfamilienhäusern verändern sich. Verstärkt besteht eine Nachfrage nach kompakten, energetisch optimierten Gebäuden, die neben dem Erdgeschoss ein weiteres Vollgeschoss im Dachbereich und damit wesentlich mehr Wohnfläche bieten.

Bislang besteht in den Bebauungsplänen der Stadt Varel, die Wohngebiete in derzeit unbesiedelten Bereichen entwickeln, üblicherweise die Regelung, dass ein Vollgeschoss festgesetzt wird, auf dem zusätzlich ein Dachgeschoss errichtet werden kann. Das Dachgeschoss unterscheidet sich in baurechtlicher Hinsicht von einem Vollgeschoss dadurch, dass es eine lichte Höhe von 2,20 m auf maximal zwei Dritteln des darunter liegenden Geschosses aufweist. In der gebauten Praxis bedeutet dies in der Regel, dass entsprechende Dachschrägen realisiert werden oder die Grundfläche des Dachgeschosses per se ein Drittel kleiner gewählt wird als das darunter liegende Geschoss.

Die aktuell seitens der Bauherren und auch der Projektentwickler und Investoren gewünschten modernen Gebäudeformen bis hin zum Passivhaus sehen aus energetischen Aspekten heraus einen möglichst kompakten Baukörper mit einer weitgehend minimierten Außenfläche vor. Gleichzeitig soll ein Maximum an optimal nutzbarer Wohnfläche ohne hinderliche Dachschrägen geschaffen werden.

Die üblichen Festsetzungen in den Bebauungsplänen der Stadt Varel, die für neue Wohngebiete eine eingeschossige Bebauung vorschreiben, verhindern eine derartige Bebauung bzw. führen dazu, dass Modifikationen an den Gebäudegrundrissen vorgenommen werden müssen, die energetisch nachteilig sind.

Es wird daher vorgeschlagen eine Festsetzungssystematik einzuführen, die in Bebauungsplänen für neue Wohngebiete (d.h. ausdrücklich nicht bei der Überplanung bereits bebauter Bereiche oder der Änderung bestehender Bebauungspläne) ein Paket an Festsetzungen vorsieht, das eine zweigeschossige Bebauung ermöglicht, jedoch verträgliche Regelungen zur Gebäudehöhe und zur Dichte der Bebauung berücksichtigt.

Folgende Festzungen zum Maß der Nutzung sollen getroffen werden:

- Festsetzung einer Geschossigkeit von bis zu zwei Vollgeschossen.
- Bei Verwirklichung von zwei Vollgeschossen ist ein zusätzliches Dachgeschoss unzulässig.
- Festsetzung einer Traufhöhe von maximal 6,20 m und einer maximalen Firsthöhe von 8,50 m .
- Festsetzung einer Gebäudehöhe von maximal 7,00 m bei einem Gebäude mit Flachdach.
- Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit Gebäudelängen von maximal 16 m für Einzelhäuser und 20 m für Doppelhäuser (Nebengebäude, Garagen, untergeordnete Bauteile sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen).
- Festsetzung von maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus und Doppelhaushälfte.
- Die Höhe des Fertigfußbodens darf maximal 60 cm über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße liegen.

Diese Regelungen lehnen sich an die Festsetzungen des im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes Nr. 201, Hafenstraße, an.)

Ratsfrau Schneider fragt an, ob mit der Höhe des Fertigfußbodens auch eine maximale Stufenanzahl zur Eingangstür geregelt werden soll. Verwaltungsseitig wird darauf hingewiesen, dass dies hierdurch nicht geregelt werden soll.

Ratsherr Meinen fragt an, wie die Trauf-, First- und Gebäudehöhe im Gelände festgelegt wird. Verwaltungsseitig wird hierzu ausgeführt, dass diese Höhenangaben immer auf einen Bezugspunkt ausgerichtet sind. Zumeist wird die angrenzende Erschließungsstraße als Bezugspunkt gewählt. Es sind jedoch auch andere im Bebauungsplan festzulegende Punkte denkbar.

Ratsherr Rathkamp weist darauf hin, dass mit dem Beschluss über ein Zweigeschossigkeit lediglich eine generelle Marschroute für die zukünftige Planung festgelegt wird. Dies schließt nicht aus, dass einzelne Bebauungspläne andere Festsetzungen enthalten können, wenn dies von den städtischen Gremien gewünscht wird.

Beschluss:

Bei der Aufstellung neuer Bebauungspläne in bislang unbebauten Bereichen, die eine Wohnbebauung festsetzen, sollen in der Regel die nachfolgend aufgeführten Festzungen zum Maß der Nutzung und zur Gebäudehöhe Anwendung finden. Die

Verwaltung wird angehalten, dem zuständigen Fachausschuss in begründeten Fällen Ausnahmen von dieser Regel vorzuschlagen. Folgende Festzungen sollen in den Bebauungsplänen in der Regel berücksichtigt werden:

- Festsetzung einer Geschossigkeit von bis zu zwei Vollgeschossen.
- Bei Verwirklichung von zwei Vollgeschossen ist ein zusätzliches Dachgeschoss unzulässig.
- Festsetzung einer Traufhöhe von maximal 6,20 m und einer maximalen Firsthöhe von 8,50 m .
- Festsetzung einer Gebäudehöhe von maximal 7,00 m bei einem Gebäude mit Flachdach.
- Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit Gebäudelängen von maximal 16 m für Einzelhäuser und 20 m für Doppelhäuser (Nebengebäude, Garagen, untergeordnete Bauteile sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen).
- Festsetzung von maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus und Doppelhaushälfte.
- Die Höhe des Fertigfußbodens darf maximal 60 cm über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße liegen.

Einstimmiger Beschluss

6 Zur Kenntnisnahme

Zur Beglaubigung:

gez. Jürgen Rathkamp
(Vorsitzende/r)

gez. Matthias Blanke
(Protokollführer/in)