

Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am
Dienstag, 20.11.2012, 17:00 Uhr, im Rathaus II (Langendamm), Sitzungssaal, Zum
Jadebusen 20, 26316 Varel.

Anwesend:

Ausschussvorsitzender:	Jürgen Rathkamp
Ausschussmitglieder:	Sascha Biebricher Iko Chmielewski Abbes Mahouachi Djure Meinen Sebastian Schmidt Hannelore Schneider Dr. Marko Alexander Seelig
stellv. Ausschussmitglieder:	Rudolf Böcker Georg Ralle
Bürgermeister: von der Verwaltung:	Gerd-Christian Wagner Olaf Freitag Dirk Heise Jörg Kreikenbohm Egon Wilken
Gäste:	Herr Boner (Ing.-Büro) zu TOP 4.1 Herr Hohmann (BIMA) zu TOP 6.1 Herr Rhode (BIMA) 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 30.10.2012
- 3 Einwohnerfragestunde
- 4 Anträge an den Rat der Stadt
- 4.1 Bebauungsplan Nr. 63, 11. Änderung (Bereich Fasanenweg) - Abwägung und Satzungsbeschluss
- 5 Stellungnahmen für den Bürgermeister
- 5.1 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 (Bereich Schulstraße/Lange Straße) - Aufstellungsbeschluss
- 6 Zur Kenntnisnahme
- 6.1 Friesland-Kaserne - Antrag der Fraktion ZUKUNFT VAREL auf Durchführung eines öffentlichen Interessenbekundungsverfahrens

Protokoll:

Öffentlicher Teil

1 Eröffnung der Sitzung und Feststellung der Tagesordnung

Ausschussvorsitzender Herr Rathkamp eröffnet die Sitzung und stellt die Tagesordnung fest.

Die Tagesordnung wird einvernehmlich um die Tagesordnungspunkte 2.3.2 bis 2.3.5 im nichtöffentlichen Teil ergänzt.

2 Genehmigung des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 30.10.2012

Das Protokoll über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 30.10.2012 wird einstimmig genehmigt.

3 Einwohnerfragestunde

Eine Einwohnerfragestunde findet mangels Wortmeldungen nicht statt.

4 Anträge an den Rat der Stadt

4.1 Bebauungsplan Nr. 63, 11. Änderung (Bereich Fasanenweg) - Abwägung und Satzungsbeschluss

Der Entwurf der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 (Bereich Fasanenweg) hat ausgelegen.

Der Inhalt der Planung sowie die eingegangenen Stellungnahmen und zugehörigen Abwägungsvorschläge werden in der Sitzung von Herrn Dipl.-Ing. Boner erläutert.

Beschluss:

Die anliegenden Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben. Die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 incl. Begründung wird als Satzung beschlossen.

Einstimmiger Beschluss

5 Stellungnahmen für den Bürgermeister

5.1 **Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 (Bereich Schulstraße/Lange Straße) - Aufstellungsbeschluss**

Mit Schreiben vom 29.10.2012 haben Frau Wilma und Herr Thomas Menke die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 dahingehend beantragt, dass eine Bebauung auf dem hinteren Teil Ihres Grundstückes Lange Straße 29/Schulstraße in Richtung des städtischen Parkplatzes Lange Straße zugelassen wird. Die Zuwegung soll dabei über den städtischen Parkplatz erfolgen.

Das betroffene Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 53, der u.a. die Bebauungsmöglichkeiten an einem Teilstück der Langen Straße und einem kleinen Teil der Schulstraße regelt. Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück der Antragsteller einen Bauteppich zur Schulstraße fest. Eine Bebauung des hinteren Grundstücksteiles ist nicht vorgesehen. Gleiches gilt auch für die Grundstücke Lange Straße 17-27.

Weder der Parkplatz noch die westlich angrenzenden Grundstücke Schulstraße 12 und 10 befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 53 (siehe Anlage).

Bei Betrachtung der Grundstücke an der Schulstraße (Nr. 8, 10 und 12) in diesem Bereich ist festzustellen, dass eine Bebauung der hinteren Grundstücksbereiche nicht vorhanden ist, und durch den Bebauungsplan auch nicht vorgesehen ist. Sollte der Bebauungsplan im Sinne der Antragsteller geändert werden, hätte dies eine präjustizierende Wirkung auch auf den hinteren Grundstücksbereich der Grundstücke Schulstraße 10 und 12 mit der Folge, dass auch hier eine Bebauung im Rahmen des § 34 BauGB ermöglicht würde.

Die von den Antragstellern angeführte Hinterlandbebauung Schüttingstraße 2 A auf dem Gelände des ehemaligen Schüttingtheaters hat keine Auswirkungen für die stadtplanerische Beurteilung der Grundstücke an der Schulstraße, und ist insofern baurechtlich bei der Entscheidung über die Durchführung eines Änderungsverfahrens nicht zu berücksichtigen.

Die Antragsteller wurden im Rahmen eines persönlichen Beratungsgesprächs darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan Nr. 53 bereits die Möglichkeit zur Realisierung ihres geplanten Vorhabens direkt an der Schulstraße vorsieht. Sie könnten insofern umgehend einen Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung stellen. Die Antragsteller möchten jedoch diesen möglichen Baubereich weiterhin als Garten nutzen und lieber ein Bauvorhaben im hinteren Grundstücksteil errichten.

Zur Realisierung der Bauwünsche der Antragsteller ist es zudem erforderlich, Ihnen eine Zufahrt über den städtischen Parkplatz Lange Straße dauerhaft einzuräumen. Diese Zufahrtsmöglichkeit wäre durch Grunddienstbarkeit oder Baulast entsprechend abzusichern, und würde zukünftig auf dem Parkplatzgrundstück lasten.

Bei der vom Antragsteller angesprochenen bereits bestehenden Zufahrt handelt es sich lediglich um eine geduldete Überwegung ohne rechtliche Sicherung und mit der Möglichkeit des jederzeitigen Widerrufs.

Der Bebauungsplan Nr. 53 sieht zudem eine Verbindungsmöglichkeit (Zu-/Abfahrt)

von der Schulstraße zu dem Parkplatz Lange Straße vor. Diese grundsätzliche Anfahrtsmöglichkeit würde bei einer Änderung des Bebauungsplanes entsprechend den Wünschen der Antragsteller entfallen müssen.

Verwaltungsseitig können keine Gründe erkannt werden, die ein öffentliches Interesse an einer Änderung des Bebauungsplanes begründen. Es sind im Gegenteil Gründe auszumachen, die gegen die Durchführung eines Änderungsverfahrens sprechen. So würde mit einer Änderung zum einen auch eine Bebauung auf den angrenzenden Grundstücken ermöglicht werden, zum anderen müsste die Stadt Varel weitere Zufahrten über den Parkplatz Lange Straße zulassen (auch für die Folgefälle der angrenzenden Grundstücke), womit eine dauerhafte Bindung und Belastung für die Stadt entsteht.

Ferner ist die Überlegung für eine mögliche Hinterlandbebauung auf den Grundstücken Lange Straße 17-27 anzustellen sowie zu berücksichtigen, dass die Wohnbebauung an eine Stellplatzanlage heranrücken würde und somit potentielle Lärmimmissionskonflikte bestehen könnten. Dies wäre durch ein entsprechendes Gutachten zu klären.

Von den Ausschussmitgliedern werden zu dem vorliegenden Antrag verschiedene Beurteilungen abgegeben mit dem Inhalt, dass bei einer Verdichtung der Bebauung ein weiteres Gebiet als nur das Grundstück der Antragsteller berücksichtigt werden sollte und dass der Bestand des Parkplatzes Lange Straße nicht gefährdet werden dürfe. Der Antragsteller könne auf die Baumöglichkeiten des bestehenden Bebauungsplanes verwiesen werden, eine Änderung des Bebauungsplanes soll nicht erfolgen.

Beschlussvorschlag:

Das Verfahren zur Änderung (7. Änderung) des Bebauungsplanes Nr. 53 wird durchgeführt. Der Änderungsbereich ist dem anliegenden Lageplan zu entnehmen. Die Planungen werden dem Antragsteller durch städtebaulichen Vertrag übertragen. Dem Ausschuss für Bauen, Liegenschaften, Straßen und Verkehr ist der Antrag auf Gewährung einer Zufahrtsmöglichkeit über den öffentlichen Parkplatz Lange Straße zur Entscheidung zuzuleiten.

Einstimmiger Beschluss dagegen

6 Zur Kenntnisnahme

6.1 Friesland-Kaserne - Antrag der Fraktion ZUKUNFT VAREL auf Durchführung eines öffentlichen Interessenbekundungsverfahrens

Die Fraktion ZUKUNFT VAREL hat den beigefügten Antrag gestellt, für die noch nicht verplanten Flächen des ehemaligen Kasernengeländes ein Interessenbekundungsverfahren durchzuführen.

Von der Verwaltung wird das bisher durchgeführte Verfahren beschrieben (siehe Anlagen).

Das gesamte Gelände der ehemaligen Friesland-Kaserne mit Ausnahme des von der Stadt Varel zwischenzeitlich erworbenen Sportplatzgeländes, bzw. Parkplatzes und des Bereiches um das künftige Kreisdienstleistungszentrum, das die

Friesland-Wohnungsbau GmbH erworben hat, befindet sich im Besitz der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA).

In Vorbereitung einer Vermarktung kann die BIMA ein sogenanntes **Interessensbekundungsverfahren** durchführen. Dabei werden Bewerber und Interessenten gebeten, ein schlüssiges und realisierbares Gesamtkonzept zur Folgenutzung des Areals vorzulegen.

In der Interessensbekundung werden verlässliche Angaben des jeweiligen Bewerbers erwartet. Sie sollen insbesondere enthalten:

- eine Kurzbeschreibung des Bewerbers,
- ein schlüssiges Nutzungskonzept,
- eine Kaufpreisvorstellung.

Nach Prüfung der eingereichten Nutzungskonzepte wird ein auf den Kreis der Bieter mit realisierbaren Konzepten beschränktes Gebotsverfahren eingeleitet. Dieses erfolgt durch eine schriftliche Aufforderung für eine Gebotsabgabe zu einem festgesetzten Stichtag. Nach Angebotseröffnung und Auswertung werden konkrete Kaufverhandlungen geführt. Kosten, die den Interessenten im Zusammenhang mit einer Beteiligung am Interessensbekundungsverfahren entstehen werden von der BIMA nicht erstattet.

Sofern durch die Standortkommune bereits schlüssige städtebauliche Planungen erarbeitet wurden (z.B. in Form eines städtebaulichen Rahmenplanes, der seitens der Stadt Varel für das Gelände der Friesland-Kaserne bereits im Jahr 2010 beschlossen wurde) kann die BIMA auch direkt ein sogenanntes **Bieterverfahren** initiieren.

Bei einem Bieterverfahren wird auf die vorgeschaltete Abfrage eines Nutzungskonzeptes verzichtet. Vielmehr werden auf der Grundlage der vorliegenden städtebaulichen Entwicklungsabsichten im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung direkt Angebote für die Gesamtliegenschaft oder Teilflächen eingeholt.

Derzeit ist die BIMA insbesondere mit der Klärung von Fragen zu künftigen Erschließungskosten sowie zum Zustand des Kanalnetzes in der Kaserne befasst. Sie beabsichtigt im Frühjahr 2013 ein Bieterverfahren durchzuführen.

Die Herren Hohmann und Rhode von der BIMA bestätigen die Ausführungen der Verwaltung. Herr Hohmann führt weiter aus, dass er aufgrund der vorliegenden Rahmenplanung der Stadt Varel gute Vermarktungschancen sehe, sodass sich im Frühjahr 2013 nach Eröffnung des Bieterverfahrens regionale und überregionale Interessenten melden sollten. Investoren könnten auch zu dem dann anstehenden Verfahren noch eigene Vorstellungen einbringen.

Vom Bürgermeister wird die Problematik der noch fehlenden Erschließungskonzeption dargestellt, worauf von Herrn Hohmann der Hinweis gegeben wird, dass die Erschließung des Bereiches von Groß-Investoren grundsätzlich einfacher gelöst wird als bei einer kleinteiligen Verwertung. Herr Hohmann führt weiter aus, dass aktuell kein konkreter Interessent für eine großflächige Abnahme vorhanden sei, dass es aber in der Vergangenheit bereits mehr als 30 Führungen über das Gelände gegeben habe mit Interessenten für jeweils kleinere Flächen. Zu Preisverhandlungen sei es dabei noch nicht gekommen. Grundsätzlich sei zu bedenken, dass die fehlende Erschließung und ggf. vorhandene Bebauung sich auf die Preisbildung auswirken werden. Ausschussmitglied Herr Ralle mahnt eine mode-

rate Preisforderung an.

Von der Verwaltung wird darauf hingewiesen, dass der städtebauliche Rahmenplan eingesehen werden kann auf der Internetseite der Stadt Varel unter der Rubrik „Aktuelles in Varel“.

Ausschussmitglied Dr. Seelig erklärt für die Fraktion ZUKUNFT VAREL, dass das angestrebte Bieterverfahren bevorzugt werden sollte und zieht den gestellten Antrag auf Durchführung eines Interessenbekundungsverfahrens zurück.

Zur Beglaubigung:

gez. Jürgen Rathkamp
(Vorsitzender)

gez. Egon Wilken
(Protokollführer)