

# Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 03.12.2013, 17:00 Uhr, im Rathaus II (Langendamm), Sitzungssaal, Zum Jadebusen 20, 26316 Varel.

## Anwesend:

Ausschussvorsitzender:	Jürgen Rathkamp
stellv. Ausschussvorsitzender:	Bernd Redeker
Ausschussmitglieder:	Sascha Biebricher (zeitweise anwesend)
	Dirk Brumund
	Djure Meinen (zeitweise anwesend)
	Sebastian Schmidt
	Hannelore Schneider
	Dr. Marko Alexander Seelig
stellv. Ausschussmitglieder:	Rudolf Böcker
Ratsmitglieder:	Dirk von Polenz
	Georg Ralle
Bürgermeister:	Gerd-Christian Wagner (zeitweise anwesend)
von der Verwaltung:	Matthias Blanke
	Olaf Freitag
	Dirk Heise (zeitweise anwesend)
	Jörg Kreikenbohm (zeitweise anwesend)
	Johann Boner (zu TOP 5.1)
	Herbert Freese (zu TOP 3.2 n.ö.)
	Helmut Gramann (Ing.-Büro Boner und Partner) (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 20.11.2013
- 3 Einwohnerfragestunde
- 4 Anträge an den Rat der Stadt
- 4.1 Verlängerung der Veränderungssperre für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 200 (Bereich Zum Jadebusen/Bahnübergang)
- 5 Stellungnahmen für den Bürgermeister
- 5.1 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B im Bereich Dauenser Straße (Gelände der Friesenhörn Kliniken), Ortschaft Dangast
- 5.2 Gewährung einer Zuwendung für die Erstellung einer Tragsicherheitsbewertung des ehemaligen Gebäudes der Hansa-Automobilwerke, Neumühlenstraße 43
- 6 Zur Kenntnisnahme

## 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 den Tagesordnungspunkt 2.1.1 nicht öffentlicher Teil ergänzt.

#### 2 Genehmigung des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 20.11.2013

Das Protokoll über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 20.11.2013 wird einstimmig genehmigt.

#### 3 Einwohnerfragestunde

Eine Einwohnerfragestunde findet mangels Wortmeldungen nicht statt.

#### 4 Anträge an den Rat der Stadt

##### 4.1 Verlängerung der Veränderungssperre für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 200 (Bereich Zum Jadebusen/Bahnübergang)

Die Stadt Varel hat 2012 die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 200 im Bereich der Straßen Zum Jadebusen und Glockenheide beschlossen.

Dieser Bebauungsplan soll neben der Ausweisung eines Wohngebiets auch die planerische Vorsorge für eine mögliche Verlegung des Bahnüberganges Zum Jadebusen beinhalten, so dass eine entsprechende Trasse (in Anlehnung an Variante 6 der Machbarkeitsstudie zur Schließung von Bahnübergängen) dort vorgesehen werden soll.

Zur Sicherung dieser Planungsmöglichkeiten der Stadt Varel bzw. des Landkreises Friesland und der DB AG wurde im Jahr 2012 der Erlass einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB beschlossen.

Mit der Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB regelt die Stadt Varel, dass Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB (alle Bauvorhaben) nicht durchgeführt werden dürfen. Zudem dürfen erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderung von Grundstücken und baulichen Anlagen (auch Veränderungen, die nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind) nicht durchgeführt werden. Die Möglichkeit des § 14 BauGB, auch die Beseitigung von Vorhaben zu verhindern, ist für die Planungsabsichten der Stadt Varel nicht erforderlich; insofern wurde

dieser Aspekt nicht in die Satzung aufgenommen.

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre braucht dabei nicht den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 200 zu umfassen, da lediglich in einem Teilbereich des Bebauungsplanes die Veränderungssperre zur Sicherung der Planungsabsicht „Schließung des Bahnüberganges Zum Jadebusen“ notwendig ist.

Die Veränderungssperre gilt dabei gemäß § 17 BauGB für zwei Jahre. Die bestehende Veränderungssperre endet am 10.02.2014. Das BauGB gibt jedoch die Möglichkeit die Veränderungssperre um ein Jahr zu verlängern, sowie unter besonderen Umständen um ein weiteres Jahr.

Die Stadt kann eine außer Kraft getretene Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 3 BauGB auch ganz oder teilweise erneut beschließen, wenn die Voraussetzungen für ihren Erlass fortbestehen und besondere Umstände dies rechtfertigen.

Eine Entscheidung über die Umgestaltung des Bahnüberganges Zum Jadebusen wurde bis heute noch nicht getroffen. Trotzdem ist es notwendig die Planungsmöglichkeiten aus den o.g. Gründen weiterhin zu sichern.

Der Satzungsentwurf zur 1. Verlängerung der Veränderungssperre mitsamt dem vorgeschlagenen Geltungsbereich ist in der Anlage beigefügt.

#### **Beschluss:**

Gemäß § 14 i.V.m. § 17 Abs. 1 Baugesetzbuch wird der Erlass der anliegenden Satzung über die 1. Verlängerung der Veränderungssperre beschlossen. Der Geltungsbereich der Veränderungssperre ist dem anliegenden Lageplan zu entnehmen.

#### **Einstimmiger Beschluss**

## **5        Stellungnahmen für den Bürgermeister**

### **5.1      Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B im Bereich Dauenser Straße (Gelände der Friesenhörn Kliniken), Ortschaft Dangast**

Die Friesenhörn Kliniken in Dangast möchten aufgrund des gestiegenen Platzbedarfs eine Kinderbetreuungseinrichtung auf ihrem Gelände errichten. Als Standort wurde dabei der Bereich direkt angrenzend an das Gebäude Dauenser Straße 21 ins Auge gefasst.

Der Bebauungsplan Nr. 61 B sieht jedoch bislang keinen überbaubaren Bereich an dieser Stelle vor.

Die Friesenhörn Kliniken beantragen insofern die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B zur Schaffung eines 18 x18 m großen überbaubaren Bereiches für die Errichtung einer Kinderbetreuungseinrichtung.

Die Kinderbetreuungseinrichtung soll bereits im Frühsommer 2014 in Betrieb gehen.

Aufgrund der Dringlichkeit des Änderungswunsches soll im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens nach § 13 A BauGB auf eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange verzichtet werden. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wird jedoch durchgeführt.

Des Weiteren wird darum gebeten, dass der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz auf die ansonsten übliche gesonderte Vorstellung der Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit verzichtet.

**Beschluss:**

Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B wird durchgeführt. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist dem anliegenden Lageplan zu entnehmen. Die Planung ist dem Antragsteller durch städtebaulichen Vertrag zu übertragen. Die Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 A BauGB. Der Ausschuss verzichtet auf die gesonderte Vorstellung des Bebauungsplanes für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.

**Einstimmiger Beschluss**

**5.2 Gewährung einer Zuwendung für die Erstellung einer Tragsicherheitsbewertung des ehemaligen Gebäudes der Hansa-Automobilwerke, Neumühlenstraße 43**

Das niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege hat mit Datum vom 09.10.2013 einen Antrag auf Beteiligung der Stadt Varel an einer Tragsicherheitsbewertung für das historische und unter Denkmalschutz stehende Gebäude des ehemaligen Hansa-Automobilwerke in der Neumühlenstraße gestellt.

Die ursprüngliche Statik in den Bauakten des im Jahr 1911 errichteten Gebäudes liegt bei der Stadt Varel nicht vor. Im Gebäude selber sind Angaben zur maximalen Belastungen der Geschossdecken auf den Wänden aufgetragen. Es handelt sich dabei um einen Wert von max. 133 kg/m<sup>2</sup>, der durch einen früheren Nutzer dort aufgetragen wurde. Ob es sich dabei um die Hansa-Automobilwerke oder einen späteren Nutzer handelt kann nicht mehr ermittelt werden. Zum Vergleich: Heutige Gebäude werden für eine Wohnnutzung mit 150 - 200 kg/m<sup>2</sup>, für Museums- und Ausstellungsflächen mit bis zu 500 kg/m<sup>2</sup> Nutzlast ausgelegt.

Aus diesem Werten ist ersichtlich, dass die Ermittlung der Tragsicherheit des Gebäudes von entscheidender Bedeutung für jede Form der Nachnutzungsüberlegung ist. Dies führt auch das Landesamt für Denkmalpflege in seinem Schreiben aus.

Die vom Landesamt genannte Summe beinhaltet eine theoretische statische Berechnung anhand der ermittelbaren Gebäudegeometrie und den erkennbaren konstruktiven Elementen.

Sollte diese Berechnung zu einem positiven Ergebnis gelangen, sind vor Genehmigung einer Nutzung voraussichtlich auch noch weitere praktische Nachweise in Form von Belastungs- und Druckversuchen erforderlich.

Das Landesamt für Denkmalpflege wird aus förderrechtlichen Gründen nach eige-

ner Aussage nicht Auftraggeber des Gutachtens sein können.

Ratsherr von Polenz fragt an, ob auch die Prüfung der Statik erforderlich gewesen wäre, wenn der Hinweis auf die Tragfähigkeit im Gebäude nicht vorhanden gewesen wäre. Verwaltungsseitig wird hierzu ausgeführt, dass im Rahmen einer Baugenehmigung auch eine Statik hätte mit eingereicht werden müssen, die die Tragfähigkeit der Decken nachweist.

Ratsherr Seelig spricht sich für die Durchführung der Maßnahme aus.

Ratsherr Brumund stellt die Frage, was nach der ersten Beurteilung der Tragsicherheit an weiteren Maßnahmen erfolgen muss und ob dies weitere Kosten verursacht. Verwaltungsseitig wird hierzu ausgeführt, dass sofern die theoretische Ermittlung der Tragfähigkeit positiv ausfällt, dies durch Druckversuche belegt werden muss. Hierbei werden Kosten zwischen 10.000 und 30.000 Euro entstehen.

Ratsfrau Schneider fragt an, ob die BIMA keine statischen Unterlagen mehr in ihrem Archiv hat. Verwaltungsseitig wird hierzu geantwortet, dass bereits in den achtziger Jahren eine entsprechende Anfrage beim Staatshochbauamt gestellt wurde. Das Staatshochbauamt konnte jedoch keine statischen Unterlagen für das Gebäude finden.

Ratsherr Ralle stellt die Frage warum nicht sofort die Druckversuche für das Gebäude mit beauftragt werden. Hierzu wird ausgeführt, dass man die Maßnahmen nacheinander durchführen sollte. Erst wenn die theoretischen Berechnungen positiv ausfallen, sollte der nächste Schritt durchgeführt werden.

Ratsherr Böcker spricht sich kritisch hinsichtlich der Beauftragung einer statischen Untersuchung aus, da das Hansagebäude seiner Meinung nach ein Faß ohne Boden wird. Er fragt nach, ob nicht von anderen Stellen Gelder hierfür eingeworben werden können. Er hält eine Fraktionsberatung für sinnvoll.

Ratsherr Rathkamp weist daraufhin, dass die statische Prüfung Grundlage für jede weitere Diskussion sein muss und insofern dringend erforderlich ist und bittet Ratsherrn Böcker darum, zu überlegen, ob eine Fraktionsberatung wirklich sinnvoll ist. Ratsherr Böcker zieht daraufhin seinen Antrag auf Fraktionsberatung zurück.

Ratsherr Redeker spricht sich dafür aus eine entsprechende Prüfung durchzuführen.

#### **Beschluss:**

Die Stadt Varel stellt einen Betrag von 3.000,- € als Beteiligung für eine Tragwerkssicherheitsuntersuchung des Hansa-Gebäudes (Neumühlenstraße 43) zur Verfügung. Voraussetzung ist, dass die gleiche Summe vom Landesamt für Denkmalpflege beigesteuert wird.

Die Mittel werden aus dem Haushaltsansatz 2013 für Kosten der Ortsplanung zur Verfügung gestellt.

#### **Einstimmiger Beschluss**

**6 Zur Kenntnisnahme**

Zur Beglaubigung:

gez. Jürgen Rathkamp  
(Vorsitzende/r)

gez. Matthias Blanke  
(Protokollführer/in)