

Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 25.03.2014, 17:00 Uhr, im Rathaus II (Langendamm), Sitzungssaal, Zum Jadebusen 20, 26316 Varel.

Anwesend:

Ausschussvorsitzender:	Jürgen Rathkamp
stellv. Ausschussvorsitzender:	Bernd Redeker
Ausschussmitglieder:	Sascha Biebricher
	Iko Chmielewski
	Dirk von Polenz
	Hannelore Schneider
	Dr. Marko Alexander Seelig
stellv. Ausschussmitglieder:	Egbert Jackenkroll
	Georg Ralle
	Elke Vollmer
Ratsmitglieder:	Rudolf Böcker
	Djure Meinen
	Steffen Schwärmer
	Jörg Weden
Bürgermeister:	Gerd-Christian Wagner
von der Verwaltung:	Olaf Freitag
	Dirk Heise
	Jörg Kreikenbohm
	Egon Wilken
Gäste:	Dipl.-Ing. Walter Glaum (TOP 6.1)
	Matthias Lux (TOP 3.1 und 3.2 nöT.)
	Susanne Plaspohl-Rademacher (TOP 3.3 nöT.)

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 11.03.2014
- 3 Einwohnerfragestunde
- 4 Anträge an den Rat der Stadt
- 5 Stellungnahmen für den Bürgermeister
- 5.1 Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes und Änderung des Flächennutzungsplanes in Rosenberg/Rosenberger Straße 33 - Aufstellungsbeschluss
- 6 Zur Kenntnisnahme

- 6.1 Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes am Vareler Hafen - Aufstellungsbeschluss
- 6.2 Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes in der Elisabethstraße - Aufstellungsbeschluss
- 6.3 Schaufenster "Intelligente Energie"

Protokoll:

Öffentlicher Teil

1 Eröffnung der Sitzung und Feststellung der Tagesordnung

Ausschussvorsitzender Rathkamp eröffnet die Sitzung und stellt die Tagesordnung fest. Der Ergänzung der Tagesordnung um 4 Punkte wird einvernehmlich zugestimmt (N 2.1.1, N 2.2.2, N 2.2.3 und N 2.2.4).

2 Genehmigung des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 11.03.2014

Das Protokoll über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 11.03.2014 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 **Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes und Änderung des Flächennutzungsplanes in Rosenberg/Rosenberger Straße 33 - Aufstellungsbeschluss**

Der Eigentümer des Grundstückes Rosenberger Straße 33 hat die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes beantragt.

Er beabsichtigt, mit der Bebauungsplanaufstellung ein Baurecht für eine gewerbliche Werkhalle zu erhalten.

Der Flächennutzungsplan weist an dieser Stelle Flächen für Wald/Landwirtschaft aus.

Der Antrag wurde in der Sitzung am 25.02.2014 bereits vorgestellt. Sofern städtebaulich gewollt, könnte das Baurecht für eine Gewerbehalle durch Aufstellung eines Bebauungsplanes oder eine Satzung gemäß § 35 Absatz 6 BauGB geschaffen werden.

Die Verwaltung erklärt die vorhandene baurechtliche Außenbereichs-Situation der zu überplanenden Fläche und äußert Bedenken gegen die beantragte Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Gewerbegebiet oder die Einleitung eines Satzungsverfahrens nach § 36 Absatz 6 BauGB an diesem Standort.

Mehrere Ausschussmitglieder teilen die Bedenken der Verwaltung.

Herr Dr. Seelig weist darauf hin, dass der vorliegende Antrag seitens der Fraktion ZUKUNFT VAREL unterstützt wird.

Beschluss:

Die Durchführung des Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes unter paralleler Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel für das Grundstück Rosenberger Straße 33 wird beschlossen. Der Geltungsbereich ist dem anliegenden Lageplan zu entnehmen. Die Planung ist dem Antragsteller durch städtebaulichen Vertrag zu übertragen.

Mehrheitlicher Beschluss dagegen

Ja: 2 Nein: 8

6 **Zur Kenntnisnahme**

6.1 **Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes am Vareler Hafen - Aufstellungsbeschluss**

Der Eigentümer des Grundstückes Christiansburg (Flurstücke 15/17 und 15/18 der Flur 8, Gemarkung Varel-Stadt) hat mit Schreiben vom Februar 2014 die Aufstellung eines Bebauungsplanes am Vareler Hafen beantragt.

Ziel des Bauleitplanverfahrens ist die Möglichkeit zur Errichtung von 4-6 Mehrfamilienhäusern auf dem o.g. Grundstück.

Aufgrund der Lärm emittierenden gewerblichen Nutzungen in diesem Bereich ist

es erforderlich, den Geltungsbereich für einen Bebauungsplan größer als das Grundstück des Antragstellers zu fassen und das Emissionsverhalten der Betriebe zu kontingentieren. Daher wird der gesamte bebaute Bereich nördlich des Hafenbeckens in die Planung einbezogen (siehe Anlage).

Der Flächennutzungsplan weist für den Aufstellungsbereich gemischte Bauflächen sowie gewerbliche Bauflächen aus. Zur Realisierung der Planung wird der Flächennutzungsplan in Teilbereichen zu ändern sein. Hierbei muss jedoch im Verfahren noch der genaue Änderungsbereich definiert werden.

Von Herrn Glaum werden die erhobenen Lärmwerte dargestellt und beurteilt.

Herr Chmielewski gibt zu bedenken, dass der Bestand des vorhandenen gewerblichen Hafensbetriebes nicht gefährdet werden dürfe. Die Unterhaltung der Schleuse dürfe nicht in die Zuständigkeit der Stadt Varel fallen.

Die Verwaltung erklärt, dass Einzelfragen im Aufstellungsverfahren beantwortet werden. Durch die geplante Veränderung werde jedoch langfristig das Umnutzungs- und Verwertungsinteresse auf den angrenzenden Gewerbegrundstücken gesteigert. Die zulässigen Lärmwerte für eine Wohnnutzung werden von den vorhandenen Gewerbebetrieben zur Zeit nicht überschritten, Lärm ohne Grenzen ist aber aufgrund der vorhandenen Nutzungen schon heute nicht mehr zulässig. Gewerbliche Entwicklungsspielräume sind derzeit noch vorhanden, aber eben nicht unbegrenzt. Dieser Entwicklungsspielraum wird allerdings im Vergleich zur heutigen Situation durch das Vorhaben noch etwas eingeschränkt. Der im konkreten Fall betroffene Bereich soll als Mischgebiet festgesetzt werden, in dem auch gewerbliche Nutzungen zulässig sein werden, soweit sie nicht störend wirken.

Es wird Einvernehmen darüber erzielt, dass seitens der Verwaltung Informationen eingeholt werden aus denen hervorgeht, welche gewerblichen Mindestnutzungen der Hafen für einen bleibenden Bestand aufweisen muss und welche Nutzungen in seiner Nachbarschaft zulässig sind. Nach Vorlage wird in den Fraktionen beraten werden.

6.2 Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes in der Elisabethstraße - Aufstellungsbeschluss

Mit Schreiben vom 27.02.2014 hat der Eigentümer des Grundstückes Elisabethstraße 10 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für sein Grundstück beantragt. Ziel des Antrages ist es, eine Bebauung im hinteren Teil des Grundstückes zu ermöglichen.

Städtebaulich erscheint die Schaffung einer rückwärtigen Baumöglichkeit nur sinnvoll, wenn die gesamte nördliche Seite der Elisabethstraße einbezogen wird. Entsprechend wurde dem Antragsteller auch geraten, den Aufstellungsantrag mit Unterstützung der anderen Grundstückseigentümer zu stellen.

Bereits im Jahr 1993 wurde die Verwaltung beauftragt zu prüfen, ob die Schaffung einer rückwärtigen Baumöglichkeit in der nördlichen Elisabethstraße von den An-

wohnern gewünscht ist. Die Nachbarn sprachen sich damals gegen eine solche Möglichkeit aus.

Die Verwaltung wird beauftragt, eine Anliegerversammlung durchzuführen und das Ergebnis vorzustellen.

6.3 Schaufenster "Intelligente Energie"

Die Verwaltung weist darauf hin, dass Details zum Förderprogramm Schaufenster „Intelligente Energie“ in der Ausschusssitzung am 15.04.2014 vorgestellt werden.

Zur Beglaubigung:

gez. Jürgen Rathkamp
(Vorsitzender)

gez. Egon Wilken
(Protokollführer)