

Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 06.05.2014, 17:00 Uhr, im Rathaus II (Langendamm), Sitzungssaal, Zum Jadebusen 20, 26316 Varel.

Anwesend:

| | |
|--------------------------------|--|
| Ausschussvorsitzender: | Jürgen Rathkamp |
| stellv. Ausschussvorsitzender: | Bernd Redeker |
| Ausschussmitglieder: | Sascha Biebricher |
| | Dirk Brumund |
| | Iko Chmielewski |
| | Dirk von Polenz |
| | Sebastian Schmidt |
| | Hannelore Schneider |
| stellv. Ausschussmitglieder: | Egbert Jackenkroll |
| | Jörg Weden |
| Ratsmitglieder: | Rudolf Böcker |
| | Peter Nieraad |
| von der Verwaltung: | Matthias Blanke |
| | Dirk Heise |
| | Jörg Kreikenbohm |
| Gäste: | Dipl.-Ing. Walter Glaum (zu TOP 5.1) |
| | Susanne Plaspohl-Rademacher (zu TOP 5.2) |

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 15.04.2014
- 3 Einwohnerfragestunde
- 4 Anträge an den Rat der Stadt
- Kein Tagesordnungspunkt
- 5 Stellungnahmen für den Bürgermeister
- 5.1 Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes am Vareler Hafen (Wohnbebauung) - Aufstellungsbeschluss
- 5.2 Bebauungsplan Nr. 63, 12. Änderung (Bereich Tweehörnweg) - Auslegungsbeschluss
- 5.3 Antrag auf Erlass einer Satzung nach § 34 BauGB im Bereich des Streekmoorweges - Einleitungsbeschluss
- 5.4 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 im Bereich Tweehörnweg 44 -

- Aufstellungsbeschluss
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 die TOP 2.1.1, 2.2.1, 2.2.2 und 2.3.2 des nicht öffentlichen Teiles ergänzt.

2 Genehmigung des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 15.04.2014

Das Protokoll über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 15.04.2014 wird einstimmig genehmigt.

3 Einwohnerfragestunde

Herr Vogel stellt die Frage, ob es nicht sinnvoll wäre, die Pappeln, die sich im Plangebiet befinden, zu erhalten. Ratsherr Rathkamp antwortet hierauf, dass diese Frage im Rahmen des TOP 5.2 beantwortet wird.

Des Weiteren fragt er an, ob die Möglichkeit besteht, dem Investor die Pflege und Erweiterung des an das Baugebiet anschließenden Wegesystems aufzugeben. Erster Stadtrat Heise antwortet hierzu, dass er keine rechtliche Grundlage für eine solche Verpflichtung sieht.

Abschließend weist Herr Vogel darauf hin, dass öffentliche Flächen entlang des Weges an der Leke als Ablageflächen missbraucht werden, und fragt, ob die Stadt hiergegen einschreiten wird. Erster Stadtrat Heise weist darauf hin, dass die grds. Möglichkeit besteht hier einzuschreiten. Er gibt jedoch zu bedenken, dass diese Flächen auch entsprechend von den Anliegern gepflegt werden, so dass ein Einschreiten durchaus negative Folgen für das Erscheinungsbild des Weges haben kann.

4 Anträge an den Rat der Stadt - Kein Tagesordnungspunkt

5 Stellungnahmen für den Bürgermeister

5.1 Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes am Vareler Hafen (Wohnbebauung) - Aufstellungsbeschluss

Der Eigentümer des Grundstückes Christiansburg (Flurstücke 15/7 und 15/8 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 Teilbereich zu ändern sein. Hierbei muss jedoch im Verfahren noch der genaue Änderungsbereich definiert werden.

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am 25.03.2014 wurde die Verwaltung beauftragt Informationen einzuholen, welche gewerblichen Mindestnutzungen der Hafen für einen bleibenden Bestand aufweisen muss. Hierzu wurde der Zweckverband Vareler Hafen zu einer Stellungnahme aufgefordert. Die Stellungnahme wurde den Ausschussmitgliedern zugesandt.

Dipl.-Ing. Glaum stellt anhand einer Präsentation die Inhalte des Antrages noch einmal kurz vor (siehe Anlage).

Ratsherr Böcker spricht sich gegen die Aufstellung eines Bebauungsplanes aus, da es seiner Meinung nach ausreichend Baugebiete in Varel gibt. Zudem stellt der Hafen einen Wirtschaftsbereich dar, der geschützt werden sollte. Eine Wohnbebauung wird sich im Hinblick auf die Lärmentwicklung in einem Hafengebiete immer als schwierig erweisen.

Ratsherr Schmidt stellt für die SPD-Fraktion und die Mehrheitsgruppe fest, dass grds. die Entwicklung einer Wohnbebauung für möglich gehalten wird. Jedoch sollte der gewerbliche Hafengebiete geschützt werden. Insbesondere wird befürchtet, dass die Entwicklung einer Wohnbebauung Vorbildfunktion haben könnte, so dass auch andere gewerbliche Flächen in diese Richtung entwickelt werden könnten. Um einer Gewerbeverlagerung aus dem Hafengebiete zum jetzigen Zeitpunkt vorzubeugen, wird deshalb gegen die Aufstellung eines Bebauungsplanes gestimmt.

Ratsherr Rathkamp ergänzt, dass die Entwicklung des Hafengebietes in Auge behalten werden sollte. Bei einer möglichen Strukturveränderung des Hafens könnte sich zukünftig auch eine Wohnbebauung sinnvoll einfügen.

Ratsherr von Polenz spricht sich ebenfalls gegen die Aufstellung eines Bebauungsplanes aus, da er keinen Nutzen hierdurch für den Hafengebiete erkenne

kann. Eine Wohnbebauung an der geplanten Stelle passt seiner Meinung nach nicht an den Hafen.

Ratsherr Chmielewski stellt heraus, dass ein Schutz des bestehenden Gewerbes und die zukünftige gewerbliche Entwicklungsmöglichkeit als wichtiger anzusehen sind, als die Aufstellung eines Bebauungsplanes für Wohnbebauung.

Beschluss:

Die Durchführung des Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes unter paralleler Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel wird beschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist dem anliegenden Lageplan zu entnehmen. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung muss noch im Verfahren genau definiert werden. Die Planung ist dem Antragsteller durch städtebaulichen Vertrag zu übertragen.

Mehrheitlicher Beschluss dagegen

Nein: 8 Enthaltungen: 1

5.2 Bebauungsplan Nr. 63, 12. Änderung (Bereich Tweehörnweg) - Auslegungsbeschluss

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am 15.04.2014 wurde beschlossen, den Bebauungsplanentwurf auf Grundlage der 4. Erschließungsvariante auszuarbeiten.

Frau Plaspohl-Rademacher von der NLG stellt die Inhalte des Entwurfes zur 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 anhand einer Präsentation vor (siehe Anlage).

Sie weist insbesondere darauf hin, dass entlang des Tweehörnweges eine örtliche Bauvorschrift vorgesehen ist, die Dachformen festsetzt, die sich in die Umgebung einfügen.

Sie erläutert im Hinblick auf die Einwohnerfragestunde des Weiteren, dass ein Erhalt der Pappeln nicht vorgesehen ist, da dies problematisch bei der Grundstücksaufteilung und Erschließung wäre und sich zudem direkte Anwohner für die Entfernung der Pappeln ausgesprochen haben.

Ratsherr Böcker spricht sich dafür aus, den Entwurf in der vorgestellten Form auszulegen.

Ratsherr Redeker hält die Entfernung der Pappeln für unproblematisch, da den Grundstückseigentümern aufgegeben wird, neue Bäume auf ihren Grundstücken zu pflanzen.

Auf Nachfrage von Herrn Biebricher erläutert Frau Plaspohl-Rademacher die vorgesehene örtliche Bauvorschrift. Ratsherr Biebricher spricht sich alsdann für die örtliche Bauvorschrift aus, schlägt jedoch vor, auf Ausnahmeregelungen zu verzichten.

Ratsfrau Schneider weist darauf hin, dass es entlang des Tweehörnweges eine Vielzahl an Gebäudegestaltungen gibt. Sie hält die Vorschrift insofern in dieser Form für ausreichend. Diese Ansicht wird auch von Rats Herrn Jackenkroll unterstützt.

Ratsherr Chmielewski schlägt vor, sich grundsätzlich darüber Gedanken zu machen, ob die Stadt gestalterische Vorgaben in allen Bebauungsplänen machen möchte.

Rtasherr Rathkamp spricht sich gegen eine solche Gestaltungssatzung aus. Im Hinblick auf den vorliegenden Entwurf hält er die örtliche Bauvorschrift für ausreichend.

Beschluss:

Der Entwurf der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 nebst Begründung ist gemäß § 3 BauGB öffentlich auszulegen.

Einstimmiger Beschluss

5.3 Antrag auf Erlass einer Satzung nach § 34 BauGB im Bereich des Streekmoorweges - Einleitungsbeschluss

Mit Schreiben vom 21.03.2014 haben die Eigentümer des Grundstückes Streekmoorweg (Flurstück 75/5 der Flur 36, Gemarkung Varel-Land) einen Antrag auf Aufstellung einer Satzung nach § 34 BauGB gestellt.

Mit der Satzung soll Baurecht für das o.g. Grundstück, das sich zwischen der vorhandenen Bebauung des Streekmoorweges und dem Jethauser Graben befindet, geschaffen werden.

Das Grundstück befindet sich baurechtlich im Außenbereich, durch den anschließenden Jethauser Graben entsteht jedoch der Eindruck, dass diese Fläche noch zur Bebauung des Streekmoorweges gehört. Insofern eröffnet sich die grundsätzliche Möglichkeit das Verfahren zur Aufstellung einer Satzung nach § 34 BauGB durchzuführen.

Beschluss:

Das Verfahren zur Aufstellung einer Satzung nach § 34 BauGB wird beschlossen. Der Geltungsbereich ist dem anliegenden Lageplan zu entnehmen. Die Planungen sind dem Antragsteller durch städtebaulichen Vertrag zu übertragen.

Mehrheitlicher Beschluss

Ja: 7 Nein: 1 Enthaltungen: 1

5.4 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 im Bereich Tweehörnweg 44 - Aufstellungsbeschluss

Mit Schreiben vom 21.03.2014 hat die Eigentümerin des Grundstückes Tweehörnweg 44 einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 gestellt.

Ziel des Antrages ist die Möglichkeit zur Errichtung eines Gebäudes im hinteren Grundstücksbereich.

Der Bebauungsplan Nr. 63 weist für den beantragten Bereich bislang eine nicht

überbaubare Grundstücksfläche aus.

Ratsherr Böcker spricht sich für die Durchführung eines Änderungsverfahrens aus.

Für Ratsherrn Schmidt ist die Meinung der angrenzenden Anlieger von Wichtigkeit. Er spricht sich insofern dafür aus, einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss zu fassen und eine frühzeitige Bürgerinformation durchzuführen. Auf Grundlage dieser Veranstaltung kann dann über das weitere Vorgehen entschieden werden.

Beschluss:

Die Durchführung des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 im Bereich des Grundstückes Tweehörnweg Nr. 44 wird beschlossen. Der Geltungsbereich ist dem anliegenden Lageplan zu entnehmen. Die Planungen sind dem Antragsteller durch städtebaulichen Vertrag zu übertragen. Die Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.

Mehrheitlicher Beschluss

Ja: 7 Enthaltungen: 2

6 Zur Kenntnisnahme

Zur Beglaubigung:

gez. Jürgen Rathkamp
(Vorsitzende/r)

gez. Matthias Blanke
(Protokollführer/in)