

Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 27.05.2014, 17:00 Uhr, im Rathaus II (Langendamm), Sitzungssaal, Zum Jadebusen 20, 26316 Varel.

Anwesend:

Ausschussvorsitzender:	Jürgen Rathkamp
stellv. Ausschussvorsitzender:	Bernd Redeker
Ausschussmitglieder:	Sascha Biebricher Iko Chmielewski Dirk von Polenz Sebastian Schmidt Hannelore Schneider
stellv. Ausschussmitglieder:	Karl-Heinz Funke Egbert Jackenkroll Elke Vollmer
Ratsmitglieder:	Rudolf Böcker Djüre Meinen
von der Verwaltung:	Matthias Blanke Olaf Freitag Dirk Heise (zeitweise anwesend) Jörg Kreikenbohm
Gäste:	Helmut Gramann (Ing.-Büro Boner und Partner) (TOP 5.1 und 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 06.05.2014
- 3 Einwohnerfragestunde
- 4 Anträge an den Rat der Stadt
- 5 Stellungnahmen für den Bürgermeister
- 5.1 Städtebaulicher Rahmenplan zur Stadtsanierung - Anpassung
- 5.2 Bebauungsplan Nr. 206 sowie 18. Änderung des Flächennutzungsplanes - Abwägung und Auslegungsbeschluss
- 5.3 Bebauungsplan Nr. 126, 1. Änderung (Altjühdener Str./Alter Plaggenkrug) - Abwägung und Auslegungsbeschluss
- 5.4 Planfeststellungsverfahren zum Kleiabbau im Landkreis Wesermarsch - Stellungnahme der Stadt Varel
- 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 Tagesordnungspunkte 2.2.1, 2.3.1, 2.4.1, 2.4.2 sowie 2.4.3 des nicht öffentlichen Teils ergänzt.

2 Genehmigung des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 06.05.2014

Das Protokoll über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 06.05.2014 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 Städtebaulicher Rahmenplan zur Stadtsanierung - Anpassung

Mit der Aufnahme des Sanierungsgebietes Innenstadt in das Städtebauförderprogramm wurde im Jahr 2003 ein städtebaulicher Rahmenplan erstellt, der die wesentlichen Zielsetzungen für die künftige Entwicklung des Sanierungsgebietes beinhaltet.

Die Fläche des damals im Sanierungsgebiet ansässigen Maschinenbauunternehmens Heinen, dessen Betriebsfläche sich innerhalb der Straßenzüge Achternstraße, Grossestraße, Anton-Heinen-Straße und Pelzerstraße befindet, sollte laut Rahmenplan grundsätzlich als gewerblicher Standort gesichert werden, eine teilweise Neuordnung der Geländedenutzung in Abstimmung mit dem Eigentümer war allerdings ebenfalls beabsichtigt. Hierunter ist z.B. die anderweitige Verwertung nicht mehr für gewerbliche Zwecke benötigter Grundstücksteile zu verstehen.

Das Unternehmen Heinen ist vor einigen Jahren in die Unternehmen Theilen Maschinenbau und Heinen Freezing aufgegangen. Beide Betriebe sind heute noch am Standort ansässig, allerdings sind die Betriebsabläufe durch die vorhandene Bausubstanz und die beengten räumlichen Verhältnisse stark eingeschränkt.

Im Gegensatz zu den im Jahr 2003 dargelegten Sanierungszielen stellt sich heute die Situation so dar, dass die gewerbliche Nutzung am Standort gehalten werden soll und eine Reduzierung des Flächenumfanges der gewerblichen Nutzung nicht zur Diskussion steht. Im Gegenteil herrscht das Erfordernis, die Betriebsfläche gebietsverträglich auszudehnen.

Eine Möglichkeit besteht in der Integration von Flächen an der Grossestraße (Nr. 1-7). Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 24.04.2014 beschlossen, das bisher in städtischem Besitz stehende Grundstück Grossestraße 1-5 an einen der beiden Betriebe zu veräußern. Im Rahmen der Beschlussfassung wurde darauf hingewiesen, dass der Erwerber beabsichtigt, die abgängigen Gebäude abzureißen.

Der städtebauliche Rahmenplan für das Sanierungsgebiet stellt u.a. die Gebäude Grossestraße 1-7 als erhaltenswerte Bausubstanz dar.

Die vergangenen Jahre haben jedoch gezeigt, dass sich die Gebäude in einem Zustand befinden, der eine Erhaltung nicht mehr rechtfertigt.

Um einen Abriss der Gebäude zum heutigen Zeitpunkt genehmigen zu können, muss der städtebauliche Rahmenplan auch in Bezug auf die zukünftige Nutzung und Bebauung angepasst und fortgeschrieben werden.

Ratsherr Meinen fragt an, ob seitens des Unternehmens schon eine Aussage besteht, dass die jetzt angedachten Erweiterungsflächen ausreichend sind. Verwaltungsseitig wird hierzu ausgeführt, dass bei einer Besprechung seitens des Unternehmens festgestellt wurde, dass nach heutigem Stand die Erweiterungsflächen ausreichend sind. Eine zukünftige Prognose ist nicht möglich.

Beschluss:

Zur Standortsicherung der Firma Theilen Maschinenbau und Heinen Freezing wird aus den genannten Gründen der städtebauliche Rahmenplan in Bezug auf die Grundstücksflächen an der Grossestraße 1-7 (im beigefügten Lageplan farblich gekennzeichnet) geändert und im Zuge der Fortschreibung als mögliche Erweiterungsfläche ausgewiesen.

Einstimmiger Beschluss

5.2 Bebauungsplan Nr. 206 sowie 18. Änderung des Flächennutzungsplanes - Abwägung und Auslegungsbeschluss

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 206 Gewerbegebiet Altjührden sowie die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel wurde den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zugesandt. Herr Gramann vom Ingenieurbüro Boner und Partner erläutert die Inhalte der Planung sowie die eingegangenen Stellungnahmen und zugehörigen Abwägungsvorschläge anhand einer Präsentation (siehe Anlage).

Die Ratsherren von Polenz und Chmielewski kritisieren, dass hier ein Bebauungsplan zur Legalisierung baurechtswidriger Zustände aufgestellt wird.

Ratsherr Funke weist daraufhin, dass handwerklichen Betrieben geholfen werden

muss. Solche Betriebe können bei Existenzgründung häufig keine Gewerbeflächen leisten, so dass diese Betriebe häufig im Nachgang einer landwirtschaftlichen Nutzung im Außenbereich auftreten.

Es weist des Weiteren daraufhin, dass es auch an anderen Standorten, zum Beispiel im Stadtgebiet gewerbliche Betriebe gibt, die aus heutiger Sicht einen ungünstigen Standort haben.

Ratsherr Chmielewski entgegnet, dass hier keine Vergleichbarkeit der Fälle gegeben ist. Er weist noch einmal daraufhin, dass genügend Gewerbeflächen in der Stadt Varel vorhanden sind und er mahnt, dass eine solche Entscheidung Folgeanträge nach sich ziehen wird.

Ratsherr Jackenkroll weist daraufhin, dass seiner Meinung nach die Gewerbeflächen in Varel zu teuer veräußert werden. Ein kleiner Betrieb kann sich solche Flächen nicht leisten.

Ratsherr Meinen spricht sich ebenfalls dafür aus die Vermarktung der Vareler Gewerbeflächen zu überdenken.

Zur Thematik der Nachnutzung landwirtschaftlicher Gebäude stellt Ratsherr Rathkamp fest, das sich bei dem vorhandenen Gebäude um einen ehemaligen kleinen Hof handelte. Verwaltungsseitig wird jedoch ergänzt, dass das Baugesetzbuch nur eine Nachnutzung landwirtschaftlicher Gebäude vorsieht. Der Standort der Lagerhalle und des Lagerplatzes waren jedoch nicht durch vorhandene landwirtschaftliche Gebäude vorgeprägt. Insofern ist auch keine Nachnutzung landwirtschaftlicher Gebäude gegeben, so dass hier ein Bebauungsplan aufzustellen war.

Ratsherr Böcker spricht sich ebenfalls gegen den Bebauungsplan aus. Er hält es für wichtig, dass die städtebauliche Ordnung erhalten bleibt.

Ratsherr Rathkamp weist abschließend daraufhin, dass er den vorgesehenen Zaun vor der Wallhecke für überflüssig hält, da man ansonsten diese Bereiche schlecht pflegen kann. Er fragt des Weiteren an, ob eine Wallhecke im Sinne der Wallheckenverordnung vorgesehen ist. Herr Gramann führt hierzu aus, dass eine Wallhecke mit einer Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie einer Normhöhe nach Wallheckenverordnung vorgesehen ist.

Beschluss:

Die anliegenden Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 206 – Gewerbegebiet Altjührden sowie der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auszulegen.

Mehrheitlicher Beschluss

Ja: 8 Nein: 2

5.3 Bebauungsplan Nr. 126, 1. Änderung (Altjühdener Str./Alter Plaggenkrug) - Abwägung und Auslegungsbeschluss

Im Jahr 2012 wurde der Beschluss zur Durchführung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 126 (Altjühdener Straße/Alter Plaggenkrug) gefasst.

Herr Gramann vom Ingenieurbüro Boner und Partner stellt die Inhalte der Planung anhand einer Präsentation vor. Er erläutert die eingegangenen Stellungnahmen sowie die zugehörigen Abwägungsvorschläge.

Auf Nachfrage von Ratsherrn Meinen wird verwaltungsseitig noch einmal erläutert, dass der Bebauungsplan Nr. 126 die Anlegung einer öffentlichen Straße vorsah. Die Straßenbauverwaltung hatte in der Vergangenheit im Rahmen des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 126 eine negative Stellungnahme vor dem Hintergrund abgegeben, dass die öffentliche Straße bislang noch nicht erstellt worden ist. Aufgrund der gegebenen Eigentumsverhältnisse war dies bislang noch nicht möglich.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes führt jedoch zu keiner Mehrbelastung oder sonstigen Änderung am Straßenbereich. Insofern konnte nach einigen Verhandlungen mit dem Landkreis Friesland und der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr eine Einigung erzielt werden, dass sich der Antragsteller verpflichtet, weiterhin den Versuch zu unternehmen die öffentliche Straße zu realisieren und die beiden vorgenannten Behörden alsdann keine Bedenken mehr geltend machen.

Beschluss:

Die anliegenden Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 126 ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auszulegen.

Einstimmiger Beschluss

5.4 Planfeststellungsverfahren zum Kleiabbau im Landkreis Wesermarsch - Stellungnahme der Stadt Varel

Mit Schreiben vom 29.04.2014 hat der Landkreis Wesermarsch die Stadt Varel aufgefordert bis zum 01.07.2014 eine Stellungnahme zum Planfeststellungsverfahren zum Kleiabbau im Neuwapeler Außengroden abzugeben.

Zudem werden die Planfeststellungsunterlagen in der Zeit vom 27.05. – 27.06.2014 bei der Stadt Varel zur Einsichtnahme ausgelegt.

Die Planfeststellungsunterlagen erläutern, dass im Bereich des südlichen Jadebusens die Deichvorlandflächen hinsichtlich ihrer Schutzwerte und ihres Erhaltungszustandes überprüft wurde. Hierbei wurden Defizite im Bereich der Salzwiesen festgestellt, die durch eine Abtragung von Boden (Klei) sowie die anschließende naturschutzrechtliche Herrichtung verringert werden sollen (siehe Anlage).

Die abgetragenen Kleimengen sollen dann im Rahmen des anstehenden Deichbaus Verwendung finden.

Aus diesem Grund hat der II. Oldenburgischen Deichband im Bereich des Neuwapeler Außengrodens einen Antrag auf Kleiabbau (wasserrechtliches Verfahren) gestellt.

Der Neuwapeler Außengroden befindet sich in der Ortschaft Diekmannshausen in

unmittelbarer Nähe zur Stadtgrenze von Varel.

Der gewonnene Klei soll außendeichs auf Transportwegen direkt zu den Einbaustellen an den zu verstärkenden Deichabschnitten transportiert werden. Es handelt sich dabei um Deichabschnitte zwischen Norderschweiburg und Sehestedt.

Der Abbau soll in dem Zeitraum zwischen 2015 bis 2018 stattfinden.

Belange der Stadt Varel, die durch den Kleiabbau und die Herrichtung der Flächen betroffen sein könnten, sind nicht erkennbar.

Ratsherr Funke weist daraufhin, dass im Rahmen der Ausweisung des Nationalparks Wattenmeer die Anlegung von Quergräben kritisch betrachtet wurde. Zum heutigen Zeitpunkt stellt er fest, dass diese Ansicht richtig war, da es zu einer Verlandung kommt.

Beschluss:

Die Planfeststellungsunterlagen zum wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren „Kleiabbauverfahren Neuwapeler Außengroden“ werden zur Kenntnis genommen.

Einstimmiger Beschluss

6 Zur Kenntnisnahme

Zur Beglaubigung:

gez. Jürgen Rathkamp
(Vorsitzende/r)

gez. Matthias Blanke
(Protokollführer/in)