

# Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 30.09.2014, 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
	Abbes Mahouachi
	Dirk von Polenz
	Sebastian Schmidt
	Hannelore Schneider
	Dr. Marko Alexander Seelig
stellv. Ausschussmitglieder:	Georg Ralle
Ratsmitglieder:	Rudolf Böcker
	Peter Nieraad
	Ingrid Schuster
Bürgermeister:	Gerd-Christian Wagner
von der Verwaltung:	Matthias Blanke
	Jörg Kreikenbohm
	Johann Boner (zu TOP 5.1)
	Helmut Gramann (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 16.09.2014
- 3 Einwohnerfragestunde
- 4 Anträge an den Rat der Stadt  
Kein Tagesordnungspunkt
- 5 Stellungnahmen für den Bürgermeister
- 5.1 Bebauungsplan Nr. 61 B, 11. Änderung (Bereich Friesenhörn-Kliniken) - Abwägung und Auslegungsbeschluss
- 5.2 Antrag auf Erlass einer Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart im Gebiet Windallee, Lohstr., Friedrich-August-Str., Bentinckstr., Oldenburger Str. gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB -Einleitungsbeschluss-
- 6 Zur Kenntnisnahme
- 6.1 Radweg an der Neuwangerooger Straße

## Protokoll:

### Öffentlicher Teil

#### 1 Eröffnung der Sitzung und Feststellung der Tagesordnung

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

Die Tagesordnung wird einvernehmlich um die Tagesordnungspunkte 2.1.1 und 2.2.1 im nichtöffentlichen Teil ergänzt.

#### 2 Genehmigung des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 16.09.2014

Das Protokoll über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 16. September 2014 wird einstimmig genehmigt.

#### 3 Einwohnerfragestunde

Herr Begerow fragt an, warum eine Erhaltungssatzung nur für dieses Stadtquartier angedacht wird und warum nicht auch andere Bereiche geschützt werden sollen. Bürgermeister Wagner antwortet hierzu, dass diese Frage im Rahmen der Diskussion über die Erhaltungssatzung beantwortet wird.

Eine Bürgerin fragt an, ob sich die Ratsherren vorstellen können, dass die geplante zweigeschossige Bebauung auf dem Gelände der Friesenhörn-Kliniken eine starke Beeinträchtigung für die Anwohner ist. Sie möchte wissen, ob nur an die Interessen der Friesenhörn-Kliniken gedacht wird oder ob nicht ein moderaterer Bau möglich wäre. Ratsherr Rathkamp antwortet hierzu, dass auch die Interessen der Anlieger bedacht werden. Insofern ist auch die Festlegung der Gebäudehöhe auf 11,00 m zu verstehen, so dass die Bebauung nicht höher als das jetzige Gebäude wird. Ratsherr Chmielewski kann die Bedenken der Anwohner verstehen. Auch er sieht eine Wohnqualitätsminderung durch die Bebauung. Für ihn wäre es wichtig, dass eine Gesamtstruktur für Dangast erkennbar wird.

Die Bürgerin weist des Weiteren auf die Einsehbarkeit der anliegenden Grundstücke hin und fragt nach, ob auch hierüber nachgedacht wird. Ausschussvorsitzender Rathkamp bestätigt, dass auch solche Überlegungen in die Abwägung des politischen Gremiums eingehen.

Ein Bürger fragt an, ob es üblich ist, dass ein gerade geänderter Bebauungsplan sofort in ein neues Änderungsverfahren gegeben wird. Bürgermeister Wagner führt hierzu aus, dass es einen erneuten Antrag der Friesenhörn-Kliniken auf Änderung des Bebauungsplanes gibt. Er weist darauf hin, dass Dangast einer stetigen Entwicklung unterzogen ist und insofern dieser Veränderung Rechnung getragen werden soll. Bei der Beratung über die erneute Änderung des Bebauungsplanes wird der demokratische Prozess eines Bebauungsplanverfahrens eingehalten.

#### **4 Anträge an den Rat der Stadt**

Kein Tagesordnungspunkt

#### **5 Stellungnahmen für den Bürgermeister**

##### **5.1 Bebauungsplan Nr. 61 B, 11. Änderung (Bereich Friesenhörn-Kliniken) - Abwägung und Auslegungsbeschluss**

Der Vorentwurf der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B (Friesenhörn-Kliniken) wurde der Öffentlichkeit am 18. September 2014 vorgestellt.

Herr Gramann vom Büro Boner und Partner trägt die abgegebenen Stellungnahmen vor und erläutert die Abwägungsvorschläge sowie die Inhalte der Planungen anhand einer Präsentation (siehe Anlage).

Ratsherr Ralle fragt an, wie groß der Abstand der Gebäude zur Grenze bzw. zu den Gebäuden in der Nachbarschaft sind. Herr Gramann führt hierzu aus, dass der geringste Abstand des heutigen Gebäudes zur Grenze 3,50 m beträgt. Der Abstand zu den benachbarten Gebäuden beträgt etwa 18,00 – 20,00 m.

Ratsherr Chmielewski spricht sich gegen die Bebauungsplanänderung aus. Er kann die vorgeschlagenen Abwägungsvorschläge nicht teilen. Seiner Meinung nach wird Dangast in der Bebauung immer größer und die Planungen fallen zu hoch aus. Er sieht die jetzige Bebauungsplanänderung als Einstieg in weitere Bebauungspläne.

Ratsherr Mahouachi bemängelt, dass der Dialog der Friesenhörn-Kliniken mit den Nachbarn nicht ausreichend ist. Dies sollte verbessert werden.

Ratsherr Seelig weist darauf hin, dass im Rahmen der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B davon die Rede war, dass Kinderbetreuungseinrichtungen geschaffen werden sollen. Nun soll das Gebäude erneut erhöht werden. Er spricht sich dafür aus, dass die hinzugekauften Flächen der Friesenhörn-Kliniken für diese Planungen genutzt werden sollen und bekräftigt auch die Aussage von Herrn Mahouachi, dass ein Dialog mit der Nachbarschaft erforderlich ist.

Ratsherr Ralle weist darauf hin, dass der Planbereich ein Sondergebiet und kein Allgemeines Wohngebiet ausweist. Zudem weist er darauf hin, dass die Höhe der heute vorhandenen Gebäude in etwa beibehalten werden soll.

Bürgermeister Wagner gibt zu bedenken, dass die Friesenhörn-Klinken für Dangast ein wichtiger Faktor sind. Über die Weiterentwicklung der Kliniken muss nachgedacht werden dürfen. Insgesamt hält er es für sehr positiv, dass die Friesenhörn-Klinken sich in Dangast befinden.

Auch Ratsherr Redeker unterstützt die Ansicht, dass die Erweiterungsmöglichkeiten für einen solchen Betrieb gegeben sein müssen. Er hält es für besser, eine Fläche im Rahmen der Nachverdichtung stärker zu bebauen als neue Flächen zu versiegeln.

Die Ratsherren Seelig und Mahouachi stellen klar, dass sie grundsätzlich nicht gegen die Friesenhörn-Kliniken sind. Es sollten auch Entwicklungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen; jedoch müsste ergebnisoffener diskutiert werden und der Dialog mit den Nachbarn gesucht werden.

Ausschussvorsitzender Rathkamp regt abschließend an, dass die Geschäftsleitung der Friesenhörn-Kliniken Gespräche mit den anliegenden Nachbarn führen sollte. Herr Boner vom Ing.-Büro Boner und Partner wird dies entsprechend weitergeben.

Verwaltungsseitig wird darauf hingewiesen, dass ein weiteres Schreiben der Anlieger direkt vor der Sitzung eingegangen ist. Dieses Schreiben wird zur Information dem Protokoll beigelegt.

### **Beschluss:**

Die anliegenden Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben. Der Entwurf der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B inklusive Begründung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auszulegen.

### **Mehrheitlicher Beschluss**

**Ja: 6 Nein: 3 Enthaltungen: 1**

## **5.2 Antrag auf Erlass einer Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart im Gebiet Windallee, Lohstr., Friedrich-August-Str., Bentinckstr., Oldenburger Str. gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB -Einleitungsbeschluss-**

Die Gruppe SPD/CDU/FDP im Rat der Stadt Varel hat den Antrag gestellt, für den Bereich von Teilen der Windallee, Oldenburger Str., Lohstr., Friedrich-August-Str. und Bentinckstr. das Verfahren zur Aufstellung einer Erhaltungssatzung im Sinne des § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB einzuleiten. Gleichzeitig wird gemäß § 15 BauGB in Verbindung mit § 172 (2) BauGB die Zurückstellung von laufenden Baugesuchen beantragt.

Die Bebauung des genannten Gebietes ist in wesentlichen Teilen Ende des 19. Jahrhunderts und v.a. zu Beginn des 20. Jahrhunderts entstanden. Die Bebauungsstruktur beinhaltet den Typus der klassischen repräsentativ errichteten Stadtvilla. Prägend sind teils auch die ausgedehnten Vorgarten- und seitlichen Gartenbereiche. Die alten Gebäude weisen darüber hinaus Vergleichbarkeiten in Hinsicht auf die Gebäudehöhe und die Straßenfrontlänge auf.

Zwar sind in den letzten Jahrzehnten auch andere Gebäudeformen realisiert worden, der Bereich weist aber noch zu überwiegenderen Teilen die villenartige Struktur auf und prägt durch seine bauliche Großzügigkeit das Ortsbild in diesem südwestlichen Abschnitt der Kernstadt von Varel.

Eine Erhaltungssatzung gem. § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB dient dazu, den Gemeinden eine Rechtsgrundlage zu geben, um den Gebäudebestand in einem abgegrenzten Stadtgebiet abzusichern und zu erhalten. In diesen Bereichen bedürfen dann Veränderungen, Rückbau oder Nutzungsänderungen von baulichen Anlagen einer besonderen Genehmigung. Auch für Neubauten (z.B. Neubauten, die zur Schließung von Baulücken in im Zusammenhang bebauten Ortsteilen dienen) sind entsprechende Genehmigungen bei der Gemeinde einzuholen.

Um die Erhaltungssatzung anzuwenden, müssen zuerst Gründe definiert werden, warum ein Gebäude oder ein ganzes Ensemble als erhaltenswert angesehen werden. Wenn ein bestimmter Bereich unter Schutz gestellt werden soll, muss

dies der Bewahrung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt dienen. Es sollte eine besondere Prägung der Stadtgestalt oder des Ortsbildes vorhanden sein, d.h. die optische Erscheinung des Ortsbildes (z.B. durch die Gebäudekubatur, Dachformen, Details der Fassaden- und Dachgestaltung oder die Fensteraufteilung) muss überprüft werden.

Dafür ist die Einleitung sogenannter vorbereitender Untersuchungen erforderlich, wobei Informationen über das zu erhaltende Gebiet gesammelt werden und Gutachten über dessen städtebaulich prägnante Wirkung eingeholt werden.

In der Folge ist der Entwurf einer Satzung anzufertigen, in dem Kriterien für die Beurteilung künftiger Bauvorhaben in Hinsicht auf die Erhaltungsziele zu formulieren sind.

Nach Erlass der Satzung bedürfen sämtliche Änderungen an Gebäuden, Rückbau (ganzer oder teilweiser Abriss) und die Nutzungsänderung einer besonderen Genehmigung. Auch die Errichtung von Gebäuden unterliegt der speziellen Genehmigungspflicht.

Laufende Baugesuche können gemäß § 15 BauGB in Verbindung mit § 172 (2) BauGB für die Dauer eines Jahres zurückgestellt werden. Eine Verlängerung ist nicht möglich. Die Erhaltungssatzung muss innerhalb eines Jahres rechtskräftig werden oder vorliegende Baugesuche sind zu genehmigen.

Angesichts der Vielzahl der aktuell zu bearbeitenden Projekte seitens der Planungsabteilung und aufgrund der Spezialmaterie soll die Ausarbeitung der Satzung durch ein entsprechend qualifiziertes Ingenieurbüro vorgenommen werden.

Ratsherr Biebricher weist darauf hin, dass die Stadt Varel in einigen Bereichen – so auch in den beantragten – über ein wertvolles Stadtbild verfügt, dessen Entwertung durch unpassende Bauten verhindert werden muss. Er spricht sich deshalb für den Erlass einer Erhaltungssatzung aus und würde es begrüßen, wenn die Inhalte zusammen mit den Vareler Bürgern entwickelt werden könnten. Er weist abschließend darauf hin, dass auch bei dem Erlass einer Erhaltungssatzung weiterhin ein Abriss und Neubau sowie die Änderung von Gebäuden möglich sind.

Ratsherr Chmielewski hält den Erlass einer Erhaltungssatzung grundsätzlich für gut. Er fragt jedoch, warum lediglich dieses Gebiet ausgewählt wurde. Man sollte hier großräumiger denken. Es sollte zudem geprüft werden, ob auch ein generelles Mitspracherecht der Stadt Varel bei Baumaßnahmen möglich ist. Er würde es begrüßen, wenn die politische Überlegung – was die Stadt Varel möchte – im Vorfeld ausführlich diskutiert wird. Hierbei sollte auch bedacht werden, ob die Ideen politisch durchgehalten werden können. Insgesamt hält er den Erlass einer Erhaltungssatzung für kostenintensiv.

Ratsherr Rathkamp spricht sich dafür aus, eine Erhaltungssatzung für diesen Bereich zu erlassen, um einen ersten Schritt in die richtige Richtung zu tun.

Auch Ratsherr Seelig hält es für richtig, mit dieser Satzung einen ersten Schritt zu machen, um dann zu sehen, ob eventuell zukünftig weitere Gebiete folgen sollten. Er weist darauf hin, dass ggfl. mit einer solchen Satzung Übernahmepflichten von Grundstücken durch die Stadt Varel entstehen können.

Bürgermeister Wagner sagt zu, dass im Rahmen des Verfahrens genau geprüft wird, wann eine solche Übernahmeverpflichtung entsteht. Insgesamt zeigt er sich erfreut, dass ein politischer Meinungswechsel nun zu einer Diskussion über eine Erhaltungssatzung führt. Er hält es jedoch für wichtig, zunächst einen ersten Schritt mit der jetzt beantragten Erhaltungssatzung zu machen, bevor über weitere Schritte nachgedacht wird. Insgesamt spricht er sich dafür aus, dass politisch diskutiert werden sollte, wie die Bürgerbeteiligung im Rahmen dieses Verfahrens

aussehen könnte.

Ratsherr Redeker bittet darum zu prüfen, ob es bereits Kommunen in der Größe von Varel gibt, die über eine Erhaltungssatzung verfügen. Dann sollte ein Vertreter dieser Kommune eingeladen werden, um über die Erfahrungen mit einer Erhaltungssatzung zu berichten.

Ratsherr Mahouachi hält den Erlass einer Erhaltungssatzung grundsätzlich für positiv, auch wenn hierdurch die Eigentümer reglementiert werden. Er weist jedoch darauf hin, dass der Erlass ein langer Weg wird, bei dem die Einbindung der Vareler Bürger wichtig ist.

Ratsherr Böcker spricht sich ebenfalls für den Erlass einer Erhaltungssatzung aus, Hierbei sollte man die enthaltenen Regelungen genau überlegen und auch über weitere Schritte nachdenken.

Ratsherr Chmielewski spricht sich dafür aus, auch den Bereich Dangast mit in die Diskussion einzubeziehen und hier ggfs. eine Gestaltungssatzung zu erlassen. Bei der Ausarbeitung der Satzung sollten die Bürger mit einbezogen werden. Auf Bitten des Ausschusses wird Ratsherr Chmielewski seinen Antrag schriftlich formulieren.

Bürgermeister Wagner appelliert an den Ausschuss, trotz aller Diskussion einen einstimmigen Beschluss zu fassen, um ein Zeichen für einen beginnenden Prozess zu setzen. Er spricht sich dafür aus, ein politisches Konzept für eine Bürgerbeteiligung außerhalb der Ausschussarbeit zu besprechen und zu erarbeiten.

#### **Beschluss:**

Gemäß § 172 Abs.1 Nr. 1 BauGB wird das Verfahren zur Aufstellung einer Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart für den Bereich von Teilen der Windallee, Oldenburger Str., Lohstr., Friedrich-August-Str. und Bentinckstr. aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt eingeleitet. Baugesuche für den Rückbau, die Änderung, Nutzungsänderung und den Neubau baulicher Anlagen sind während des Aufstellungszeitraums der Satzung gemäß § 15 BauGB zurückzustellen, sofern Sie die Durchsetzung der Erhaltungsziele für das Gebiet gefährden. Die Verwaltung wird beauftragt, Angebote qualifizierter Ingenieurbüros zur Ausarbeitung der Satzung einzuholen.

#### **Einstimmiger Beschluss**

## **6 Zur Kenntnisnahme**

### **6.1 Radweg an der Neuwangerooger Straße**

Verwaltungsseitig wird berichtet, dass seitens des Landkreises Friesland Vorüberlegungen zur Planung eines Radweges an der K 113 – Neuwangerooger Straße – stattgefunden haben. Im Rahmen dieser Vorüberlegungen hat der Landkreis auf die verkehrswirtschaftliche Untersuchung in Varel Bezug genommen, wobei für den Bereich der Neuwangerooger Straße eine mögliche Umgehungsstraße in die

Radwegplanung hereinspielt. Unter Bezugnahme auf die möglichen Trassenvarianten ist eine eindeutige Radwegplanung schwierig. Der Landkreis Friesland bittet nun darum, dass einvernehmlich abgewartet wird bis eine Entscheidung über eine Umgehungsstraße getroffen wurde.

Ratsherr Chmielewski spricht sich gegen das Einstellen der Radwegplanung aus. Seiner Meinung nach wird es sehr lange dauern, bis überhaupt über eine Umgehungsstraße entschieden wird. Diese Einschätzung wird auch von Ratsherren Böcker, Nieraad, Redeker und Ralle geteilt, so dass man sich dafür ausspricht, dass der Landkreis weiterhin die Planung des Radweges betreibt.

Bürgermeister Wagner weist darauf hin, dass es bei dem Radweg vermutlich um einen etwa 2,00 m breiten Weg gehen wird, so dass eine Radwegbenutzungspflicht nicht ausgesprochen werden kann. Verwaltungsseitig wird zudem darauf hingewiesen, dass der Weg lediglich bis zur Ortsdurchfahrt führen wird, da der Landkreis danach kein Gefährdungspotential mehr sieht. Ein Weiterführen des Weges am Rande der Bebauung ist nicht vorgesehen.

Ausschussvorsitzender Rathkamp fasst zusammen, dass die Mehrheit der Ausschussmitglieder die Weiterplanung des Radweges wünscht. Verwaltungsseitig wird diese Meinungsäußerung an den Landkreis weitergegeben.

Zur Beglaubigung:

gez. Jürgen Rathkamp  
(Vorsitzende/r)

gez. Matthias Blanke  
(Protokollführer/in)