

Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 13.01.2015, 17:00 Uhr, im Rathaus II (Langendamm), Sitzungssaal, Zum Jadebusen 20, 26316 Varel.

Anwesend:

Ausschussvorsitzender:	Jürgen Rathkamp
stellv. Ausschussvorsitzender:	Bernd Redeker
Ausschussmitglieder:	Sascha Biebricher (nur zeitweise anwesend)
	Iko Chmielewski
	Abbes Mahouachi
	Hannelore Schneider
stellv. Ausschussmitglieder:	Rudolf Böcker
	Karl-Heinz Funke (nur zeitweise anwesend)
	Georg Ralle
	Jörg Weden
Bürgermeister:	Gerd-Christian Wagner
von der Verwaltung:	Matthias Blanke
	Olaf Freitag
	Dirk Heise
	Jörg Kreikenbohm (nur zeitweise anwesend)
Gäste:	Helmut Gramann (zum TOP 4.1 ÖT)
	Susanne Spille (zu TOP 5.1 ÖT und zu TOP 3.1 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 09.12.2014
- 3 Einwohnerfragestunde
- 4 Anträge an den Rat der Stadt
- 4.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 206 (Gewerbegebiet Altjührden) sowie 18. Änderung des FNP - Abwägungs- und Satzungsbeschluss bzw. Feststellungsbeschluss
- 5 Stellungnahmen für den Bürgermeister
- 5.1 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 202 (Schützenwiese) sowie 22. Änderung des Flächennutzungsplans - Abwägung und Auslegungsbeschluss

- 6 Zur Kenntnisnahme
- 6.1 Betriebswirtschaftliche Effekte für den Eigenbetrieb Kurverwaltung Dangast durch eine teilweise Nutzung des Verkaufsgeländes Deichhörn/Sandkuhle Dangast zu Dauerwohnzwecken
- 6.2 Planfeststellungsverfahren Bahnstrecke Oldenburg/Wilhelmshaven
- 6.3 Antrag der BBV-Fraktion zur Bahnhofsbrücke

Protokoll:

Öffentlicher Teil

1 Eröffnung der Sitzung und Feststellung der Tagesordnung

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

Der Tagesordnungspunkt 2.2.1 des nichtöffentlichen Teils wird einvernehmlich gestrichen.

2 Genehmigung des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 09.12.2014

Das Protokoll über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 09. 12. 2014 wird einstimmig genehmigt.

3 Einwohnerfragestunde

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz lässt aufgrund eines Antrages aus der Bevölkerung mittels einer Sitzungsunterbrechung eine zweite Einwohnerfragestunde am Ende des öffentlichen Teils der Sitzung zu.

Die beiden Teile der Einwohnerfragestunde werden hier zusammen wiedergegeben.

Ein Bürger fragt an, ob das juristische Gutachten hinsichtlich der Zulässigkeit von Dauerwohnen im Bereich der aufzustellenden Bebauungspläne in Dangast bereits fertiggestellt ist und ob man es einsehen kann. Bürgermeister Wagner antwortet hierzu, dass die Prüfung fast abgeschlossen ist und mit einem positiven Ergebnis zu rechnen ist. Das Gutachten jedoch noch nicht ausgefertigt ist.

Eine Bürgerin weist darauf hin, dass sie im Rahmen einer Betriebsausschusssitzung im Jahre 2014 sowie bei der Kandidatenvorstellung zur Bürgermeisterwahl gefragt hat, ob beabsichtigt ist, eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Sie erläutert weiter, dass man ihr damals zugesagt habe, dass eine solche Prüfung erfolgen würde. Insofern möchte sie wissen, ob eine Umweltverträglichkeits-

prüfung zum heutigen Zeitpunkt erfolgt ist.

Verwaltungsseitig wird hierzu geantwortet, dass im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt wird. Hierzu wurden bereits im letzten Jahr entsprechende Bestandsaufnahmen der Flora und Fauna für den Bebauungsplanbereich gemacht.

Eine Umweltprüfung im Rahmen eines Bebauungsplanes ist dabei inhaltlich gleichzusetzen mit einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG. Die Tatbestandsmerkmale des UVPG finden jedoch für den Fall dieser Bauleitpläne keine Anwendung, so dass entsprechend keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt wurde, sondern das korrekte Mittel der Umweltprüfung angewendet wird.

Ein Bürger stellt die ergänzende Frage, ob im Rahmen der Bestandsaufnahmen Arten der roten Liste erkannt wurden, die zu einer Verhinderung der Bauleitplanung führen bzw. wie damit umgegangen wird.

Verwaltungsseitig wird noch einmal darauf hingewiesen, dass entsprechende Bestandsaufnahmen gemacht wurden. Die Ergebnisse dieser Bestandsaufnahmen und der Umweltprüfung sollen in einer gesonderten Veranstaltung – voraussichtlich Mitte Februar – vorgestellt werden, da dies hier den zeitlichen Rahmen einer Einwohnerfragestunde sprengen würde.

Ein Bürger fragt des Weiteren an, worin der Unterschied zwischen einer Umweltprüfung und einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG liegt. Verwaltungsseitig wird hierzu geantwortet, dass das UVPG seinen Anwendungsbereich im Rahmen einer Anlage (Liste) definiert. Das Bebauungsplanverfahren in Dangast fällt jedoch nicht in diesen Anwendungsbereich, so dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG nicht durchzuführen ist. Stattdessen ist dann eine Umweltprüfung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vorzunehmen.

Eine Bürgerin weist darauf hin, dass bei der Diskussion über den Verkauf der Kuranlage Dangast immer von einer gesamten touristischen Nutzung ausgegangen wurde, die jetzt durch einen Antrag des Investors möglicherweise aufgeweicht wird. Sie mutmaßt, dass das Dauerwohnen sich im Bereich der Kuranlage noch weiteren Platz verschaffen wird. Herr Taddigs antwortet hierzu, dass er diese Ansicht für sehr pessimistisch und sehr unwahrscheinlich hält. Wenn man den Markt beobachtet, kann man erkennen, dass ein Dauerwohnen über den beantragten Umfang hinaus nicht gefragt ist.

Ein Bürger weist darauf hin, dass seiner Meinung nach trotz Reduzierung der Belegungstage und der Bettenanzahl immer noch von den damaligen Einsparungsergebnissen ausgegangen wird. Herr Taddigs antwortet hierzu, dass dies nicht korrekt ist. Damalig ist er von einer Belegungstageanzahl von 180 Tagen und einer Bettenzahl von 1.000 Betten ausgegangen und hat daraus eine Reduzierung des Defizites auf 0 Euro errechnet. Anhand der vorgestellten Zahlen kann man erkennen, dass dies aufgrund der reduzierten Belegungstage und der reduzierten Bettenanzahl nicht mehr realistisch ist, sondern sich das Defizit unter den veränderten Rahmenbedingungen bei rund 400.000,- Euro pro Jahr bewegen würde. Herr Taddigs weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass er eine diesbezügliche Kritik schwer nachvollziehen kann, da diese Ergebnisse im Rahmen der Diskussion mit der Bürgerinitiative Dangast erreicht wurden. Bürgermeister Wagner weist in diesem Zusammenhang auch noch mal darauf hin, dass es sich bei dem Projekt Dangast um einen Entwicklungsprozess handelt. Ihm ist es wichtig, dass das Projekt vernünftig und sinnvoll entwickelt wird.

Seitens eines Bürgers wird darauf hingewiesen, dass die Regelung von Dauerwohnen und Ferienwohnen in einem Bebauungsplan schwer festzulegen ist. Die Verwaltung sollte hier besondere Sorgfalt walten lassen.

Seitens eines Bürgers wird angefragt, ob der Investor eine Nachzahlung auf den Kaufpreis entrichten muss, da er entgegen des Exposés, aufgrund dessen der Kaufpreis kalkuliert wurde, ein Teil der Gebäude nicht mehr abreißen wird. Bürgermeister Wagner antwortet hierzu, dass ein Wertgutachten vom Katasteramt Varel erstellt wurde. Hierbei wurde der Abriss von Gebäuden berücksichtigt. Er weist jedoch darauf hin, dass die Kosten der Sanierung alter Gebäude zu erheblich höheren Kosten als bei Neubau und Abriss führen können.

Ratsherr Funke weist darauf hin, dass es sich hier um eine sehr theoretische Diskussion handelt und seiner Kenntnis nach die Kaufverträge mit dem Investor entsprechende Regelungen bei Wertveränderung enthalten.

4 Anträge an den Rat der Stadt

4.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 206 (Gewerbegebiet Altjührden) sowie 18. Änderung des FNP - Abwägungs- und Satzungsbeschluss bzw. Feststellungsbeschluss

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 206 und die 18. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Varel setzen sich zum Ziel, die Entwicklung eines Gewerbebetriebes auf dem Standort an der Wiefelsteder Straße 223 zu ermöglichen. Hier sollen eine Lagerhalle und ein Lagerplatz entstehen. Beide Nutzungen sind ohne die Schaffung entsprechenden Baurechts nicht zulässig.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 206 Gewerbegebiet Altjührden sowie die 18. Änderung des Flächennutzungsplans haben öffentlich ausgelegen. Herr Gramann von dem Ing.-Büro Boner und Partner stellt anhand einer Präsentation die Inhalte der Planung, die abgegebenen Stellungnahmen sowie die zugehörigen Abwägungsvorschläge vor (siehe Anlage).

Beschluss:

Die anliegenden Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 206 (Gewerbegebiet Altjührden) wird als Satzung nebst Begründung beschlossen. Die 18. Änderung des Flächennutzungsplans nebst Begründung wird festgestellt.

Mehrheitlicher Beschluss

Ja: 9 Nein: 1

5 Stellungnahmen für den Bürgermeister

5.1 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 202 (Schützenwiese) sowie 22. Änderung des Flächennutzungsplans - Abwägung und Auslegungsbeschluss

Der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 202 und die 22. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Varel umfasst die südwestliche Teilfläche des Be-

bauungsplans Nr. 202, die derzeit als öffentliche Grünfläche ausgewiesen ist. Ziel der Bauleitplanung ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung des an der Panzerstraße ansässigen Aldi-Marktes zu schaffen. Der neue Aldi-Markt soll eine Gesamtverkaufsfläche von 1.150 m² umfassen, was eine Vergrößerung gegenüber dem heutigen Bestand an der Panzerstraße um ca. 320 m² bedeutet. Ein aktualisiertes Verträglichkeitsgutachten des Büros Stadt + Handel, Dortmund, in dem die Erweiterung des Famila-Marktes im Jahr 2013 und die Aufgabe des Markant-Marktes im Sommer 2014 berücksichtigt werden, kommt zu dem Ergebnis, dass eine grundsätzliche städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit gegeben ist. Vor allem die Untersuchung der absatzwirtschaftlichen Konsequenzen der Aldi-Verlagerung ergibt, dass in städtebaulicher Hinsicht die Auswirkungen als verträglich einzustufen sind. Das vom Rat der Stadt Varel beschlossene Einzelhandelskonzept beinhaltet in diesem Zusammenhang die Zielsetzung, die eine Verlagerung von Anbietern mit nahversorgungsrelevantem Sortiment aus nicht integrierten Lagen an die Schützenwiese als denkbare Option vorsieht.

Die frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden durchgeführt.

Frau Spille vom Ing.-Büro Nordwest-Plan Oldenburg stellt die Inhalte der Planung, die Stellungnahmen sowie die zugehörigen Abwägungsvorschläge anhand einer Präsentation vor (siehe Anlage).

Ratsfrau Schneider fragt an, ob die DHL-Packstation auf dem Famila-Gelände problematisch für die Anlieferung des Aldi-Marktes sein kann. Frau Spille führt hierzu aus, dass sich diese beiden Vorhaben nicht beeinträchtigen.

Ratsherr Chmielewski fragt an, ob in dem Gutachten von Stadt + Handel der Bau von Famila sowie der Leerstand des Markant-Marktes berücksichtigt wurden. Verwaltungsseitig wird hierzu ausgeführt, dass beides berücksichtigt wurde. Ratsherr Chmielewski führt insofern aus, dass er ähnlich wie die IHK große Bedenken hinsichtlich der Ansiedlung des Aldi-Marktes an dem Standort hat. Er hält die Zahlen des Gutachtens von Stadt + Handel für nicht stichhaltig und hätte gerne die IHK in der heutigen Sitzung angehört.

Ratsherr Funke weist darauf hin, dass seiner Meinung nach die Ansiedlung des Aldi-Marktes auch zu einem Kaufkraftabzug aus der Innenstadt führen wird, insbesondere vor dem Hintergrund der Nachnutzung des alten Aldi-Marktes. Der Verkaufspunkt Famila/Aldi wird sich zu einer Konkurrenz zur Innenstadt entwickeln. Er stellt dabei dar, dass man dies unterschiedlich beurteilen kann und sich jeder die Frage stellen muss, was man möchte. Er wird gegen den Bebauungsplan stimmen.

Ratsfrau Schneider weist darauf hin, dass der ehemalige Aldi-Markt in Bockhorn ebenfalls verlegt und vergrößert worden ist. Sie hält eine Vergrößerung von Lebensmittelmärkten für ein Zeichen der Zeit.

Ratsherr Mahouachi schlägt vor zu prüfen, ob Aldi nicht als Nachnutzer in den ehemaligen Markant-Markt einziehen könnte.

Ratsherr Ralle weist darauf hin, dass bei Aufstellung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes seitens der IHK den Ratsmitgliedern dargestellt wurde, dass sie immer Herr des Verfahrens sein werden und das das Einzelhandelsentwicklungskonzept jederzeit änderbar ist. Er kann insofern die Bedenken der IHK kaum nachvollziehen.

Ratsherr Böcker hält die Verlagerung des Aldi-Marktes für unschädlich und weist

darauf hin, dass die Vergrößerung des Marktes zu keiner Angebotserweiterung führen wird. Er wird sich insofern für den Bebauungsplan aussprechen.

Ratsherr Weden hält Aldi immer für eine Konkurrenz zu den Innenstädten. Seiner Meinung nach ist jedoch der Kaufkraftabzug nicht so hoch wie befürchtet. Wer bei Aldi einkaufen möchte, wird auch zu einem Aldi-Markt fahren. Er spricht sich insofern für den Bebauungsplan aus.

Ratsherr Redeker weist darauf hin, dass die heutigen Probleme in den 70iger Jahren geschaffen wurden, als man Märkte „auf der grünen Wiese“ zugelassen hat. Seiner Meinung nach müssten die Geschäftsleute der Innenstadt diese attraktiver gestalten, um wieder Käufer in die Innenstadt zu ziehen. Er weist zudem darauf hin, dass jeder Bürger mit seinem Verhalten selbst die Entwicklung der Stadt beeinflusst. Wer seine Waren im Internet bestellt, kann nicht erwarten, dass es attraktive Innenstädte gibt.

Beschluss:

Die anliegenden Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 202 (Schützenwiese) sowie die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes werden gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich ausgelegt.

Mehrheitlicher Beschluss

Ja: 7 Nein: 3

6 Zur Kenntnisnahme

6.1 Betriebswirtschaftliche Effekte für den Eigenbetrieb Kurverwaltung Dangast durch eine teilweise Nutzung des Verkaufsgeländes Deichhörn/Sandkuhle Dangast zu Dauerwohnzwecken

Herr Taddigs stellt anhand einer Aufstellung dar, dass bei einer Annahme von 700 Betten und ausschließlicher touristischer Vermietung von einer Wertschöpfung von 280.000,00 Euro ausgegangen worden ist. Dies beinhaltet neben dem Kurbeitrag auch eine angenommene touristische Wertschöpfung.

Sofern die Voraussetzungen durch eine Einrichtung von Dauerwohnen verändert werden, ist dies entsprechend zu berücksichtigen. In einer zweiten Aufstellung stellt Herr Taddigs deshalb unter der Voraussetzung von 700 Betten und einer 75%igen touristischen Vermietung dar, dass eine Wertschöpfungssumme von 210.000,00 Euro zu erwarten ist.

Herr Taddigs stellt insofern klar, dass bei einer Ausschöpfung des Dauerwohnteils von 25 % eine Differenz von 70.000,00 Euro im Ergebnis zu erwarten ist.

Nach seiner Berechnung ergibt sich unter den genannten Veränderungen ein prognostiziertes Defizit von 397.292,87 Euro.

Er weist ausdrücklich darauf hin, dass es sich hier nur um eine einfache rechnerische Betrachtung handelt. Dabei hat er die Zahlen verwendet, die seit Beginn an seiner Konzeption zugrundeliegen.

Synergieeffekte, wie z.B. den Erhalt von Zweitwohnungssteuer o.ä., wurden nicht betrachtet.

Er hält dies an dieser Stelle auch nicht für sinnvoll, da hier Erträge in anderen Budgets erwirtschaftet werden.

Insgesamt stellt er fest, dass selbst bei einer Einrichtung eines Dauerwohnanteils von 25 % das vorgegebene Ziel einer Verringerung des Defizits auf unter 500.000,00 Euro jährlich voraussichtlich eingehalten werden kann.

Ratsherr Chmielewski weist darauf hin, dass im Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz die betriebswirtschaftlichen Effekte nur eine Entscheidungshilfe für die planerischen Festsetzungen sind. Er spricht sich dagegen aus, insbesondere im Bebauungsplan 212 A ein Dauerwohnen zuzulassen, da hier besonderes Interesse an einer touristischen Nutzung bestehen muss. Insgesamt wirft er die Frage auf, ob die Stadt Varel sich die Zulassung von Dauerwohnen erlauben kann. Er spricht sich dafür aus, lediglich eine rein touristische Nutzung zuzulassen.

Ratsherr Funke weist darauf hin, dass die grundsätzliche Entscheidung zur Bebauung des Bereiches Kuranlage/Sandkuhle gefallen ist. Jetzt müssen die städtischen Gremien darüber nachdenken, ob man dem Antrag des Investors auf Zulassung von Dauerwohnen nachkommen möchte. Er weist darauf hin, dass die Zulassung von Dauerwohnen insgesamt nicht eine finanzielle Schlechterstellung sein muss, da aufgrund der angesprochenen Synergien an anderen Stellen finanzielle Vorteile erzeugt werden. Seiner Meinung nach ist eine rein touristische Nutzung in dem Gebiet nicht durchsetzbar. Er hält es für wesentlich sinnvoller, wenn die späteren Erwerber selbst über ihr Eigentum bestimmen können.

Ausschussvorsitzender Rathkamp schließt den Tagesordnungspunkt mit dem Hinweis, dass es sich bei der Vorstellung der betriebswirtschaftlichen Effekte nur um einen Tagesordnungspunkt zur Kenntnisnahme handelt und die Zulassung von Dauerwohnen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan entschieden werden muss.

6.2 Planfeststellungsverfahren Bahnstrecke Oldenburg/Wilhelmshaven

Verwaltungsseitig wird bekanntgegeben, dass am 27. 01. 2015 ein Erörterungstermin hinsichtlich des 4. Abschnittes des Planfeststellungsverfahrens zur Bahnstrecke Oldenburg/Wilhelmshaven in Sande stattfindet.

Diesbezüglich berichtet die Verwaltung weiter, dass im Bereich des Binsenweges die Zufahrt für eine Baustelleneinrichtungsfläche hergestellt werden soll. Die Bahn bemüht sich dabei, entgegen den ursprünglichen Planungen nicht den Binsenweg zu nutzen, sondern einen Ersatzweg direkt an der Autobahn herzustellen. Zur Realisierung dieser Möglichkeit fehlt jedoch noch die Zustimmung eines Eigentümers.

6.3 Antrag der BBV-Fraktion zur Bahnhofsbrücke

Der Antrag der BBV-Fraktion auf Behandlung des Themas Bahnhofsbrücke Varel wird bekanntgegeben (siehe Anlage). Eine Behandlung des Themas wird in der nächsten Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am 27. 01. 2015 stattfinden.

Zur Beglaubigung:

gez. Jürgen Rathkamp
(Vorsitzende/r)

gez. Matthias Blanke
(Protokollführer/in)