

Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 27.01.2015, 17:00 Uhr, im Rathaus II (Langendamm), Sitzungssaal, Zum Jadebusen 20, 26316 Varel.

Anwesend:

Ausschussvorsitzende:	Hannelore Schneider
Ausschussmitglieder:	Sascha Biebricher (zeitweise anwesend) Dirk Brumund (zeitweise anwesend) Iko Chmielewski (zeitweise anwesend) Sebastian Schmidt
stellv. Ausschussmitglieder:	Rudolf Böcker Dr. Susanne Engstler Karl-Heinz Funke (zeitweise anwesend) Egbert Jackenkroll (zeitweise anwesend) Georg Ralle
Bürgermeister: von der Verwaltung:	Gerd-Christian Wagner Matthias Blanke Olaf Freitag
Gäste:	Dirk Onnen (TOP 3.1 n.ö.T.) Heinz-Herbert Scheidt (TOP 5.1 ö.T.) Susanne Spille (TOP 3.1 n.ö.T.)

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 13.01.2015
- 3 Einwohnerfragestunde
- 4 Anträge an den Rat der Stadt
- 5 Stellungnahmen für den Bürgermeister
- 5.1 Bebauungsplan Nr. 212 A (Deichhörn Nord) - Beschluss über den Antrag auf Zulassung von Dauerwohnen
- 5.2 Bebauungsplan Nr. 203 (Bereich Hullenweg/Heidebergstraße) - Abwägung und Auslegung
- 5.3 Antrag auf Aufstellung einer umfassenden Baumschutzsatzung
- 5.4 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 146 (Teichgartenstraße) - Aufstellungsbeschluss
- 6 Zur Kenntnisnahme

- 6.1 Schlossplatz Varel
- 6.2 Einzelhandelsentwicklungskonzept Zetel

Protokoll:

Öffentlicher Teil

1 Eröffnung der Sitzung und Feststellung der Tagesordnung

Aufgrund der krankheitsbedingten Abwesenheit des Ausschussvorsitzenden und der urlaubsbedingten Abwesenheit des stellvertretenden Ausschussvorsitzenden ist für die folgende Sitzung ein(e) Ausschussvorsitzende(r) zu wählen.

Vor Beginn der Sitzung wird Ratsfrau Schneider einstimmig als Ausschussvorsitzende für die folgende Sitzung gewählt.

Die Ausschussvorsitzende Ratsfrau Schneider eröffnet die Sitzung und stellt die Tagesordnung fest.

Die Tagesordnung wird einvernehmlich um den Tagesordnungspunkt 2.1.1 des nicht öffentlichen Teils ergänzt.

2 Genehmigung des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 13.01.2015

Das Protokoll über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 13.01.2015 wird einstimmig genehmigt.

3 Einwohnerfragestunde

Ein Bürger fragt an, wo die rechtliche Beurteilung der Zulassung von Dauerwohnen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 212 A eingesehen werden kann. Bürgermeister Wagner antwortet hierzu, dass das Rechtsgutachten zurzeit noch nicht in schriftlicher Form vorliegt. Die Einsichtmöglichkeit wird jedoch noch bekannt gegeben.

Ein weiterer Bürger fragt an, ob der Stadt Varel die aktuellen Zahlen der Bevölkerungsentwicklung bekannt sind. Bürgermeister Wagner antwortet hierauf, dass in Bezug auf die Stichtage in Varel ein Einwohnerrückgang um fünf Einwohner festzustellen war. Der Bürger ergänzt seine Frage dahingehend, dass er wissen möchte, ob die Stadt Varel den Zusammenhang zwischen der Bevölkerungsentwicklung und der Verkaufsflächenentwicklung in Varel bei ihren Planungen berücksichtigt. Verwaltungsseitig wird hierzu geantwortet, dass dieser Umstand bei einer Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts der Stadt Varel zu berücksichtigen ist.

Er fragt des Weiteren an, ob Fakten hinsichtlich der Auswirkungen der Familien-Erweiterung auf Innenstadt vorliegen. Dies wird seitens Bürgermeister Wagner verneint. Er weist jedoch darauf hin, dass er in einem Gespräch mit dem Leiter des Familien Marktes versichert bekam, dass der Zulauf zu Familien gut ist, so dass gemäß der Prognosen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes theoretisch auch entsprechend positive Auswirkungen in der Innenstadt zu spüren sein müssten.

Von einer Bürgerin wird angefragt, ob es einen Zeitplan hinsichtlich des Bebauungsplanverfahrens Nr. 211 (Raiffeisen Warengenossenschaftsmarkt) gibt. Verwaltungsseitig wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zunächst eine Bürgerinformationsveranstaltung erfolgt und daran anschließend die Auslegung des Plans durchgeführt wird. Hier haben die Bürger Möglichkeiten zur Einsichtnahme und zur Stellungnahme.

Sie weist des Weiterhin darauf hin, dass potenziellen Investoren ihrer Meinung nach Planungssicherheit in Varel fehlt, da das Einzelhandelsentwicklungskonzept einer Anpassung unterliegt. Seitens Bürgermeister Wagner wird bestätigt, dass das Einzelhandelsentwicklungskonzept kein statisches Konzept ist, sondern Veränderungen vorgenommen werden können.

Sie weist des Weiteren darauf hin, dass ihrer Meinung nach durch die Familien Ansiedlung und der geplanten Aldi Ansiedlung, die Frequenzströme von der Innenstadt weggeleitet werden, was jetzt schon zu einer Abwärtsspirale in der Innenstadt führt. Sie fragt an, ob hiergegen Maßnahmen seitens der Stadt ergriffen werden. Bürgermeister Wagner äußert hierzu, dass die Stadt Varel kaum noch effektive Möglichkeiten zur Stärkung der Innenstadt hat. Es muss hier ein gemeinsamer Weg mit der Werbegemeinschaft, den Eigentümern und den Gewerbetreibenden beschritten werden. Insgesamt müssen die Varelser selbst die Innenstadt durch ihren Einkauf stärken. Er sieht jedoch das Problem, dass der Internethandel immer mehr Kaufkraft aus den vor Ort vorhandenen Geschäften abgezogen wird. Ratsherr Chmielewski weist daraufhin, dass es eine politische Entscheidung war, das Einzelhandelsentwicklungskonzept zu ändern. Insofern kann von dieser Seite kein Schutz der Innenstadt erwartet werden. Ratsherr Funke sieht durch die Familien und Aldi Ansiedlung ein zweites Zentrum, dass die Frage der Wettbewerbssituation verändert. Eine Schutzfunktion durch das Einzelhandelsentwicklungskonzept sieht er in jedem Fall nicht als gegeben an.

Ein Bürger fragt an, ob seitens der Stadt Varel angedacht wurde, Betriebe aus dem Bereich Kreativ und Kunst in die Innenstadt einzugliedern. Bürgermeister Wagner antwortet hierzu, dass diese Idee bislang noch nicht aufgekommen ist und er diese gerne aufnimmt. Er bittet um Hergabe eventuell vorhandener Kontaktdaten.

Eine Bürgerin weist darauf hin, dass nach ihren Erfahrungen die Innenstadt als sehr kalt angesehen wird. Sie fragt insofern, ob es Bestrebungen gibt, die Innenstadt zu einer Wohlfühlzone umzubauen. Bürgermeister Wagner äußert hierzu, dass seine Erfahrungen anders sind. Seine Gäste haben die Innenstadt bislang immer als gemütlich wahrgenommen. Er stellt heraus, dass die Maßnahmen, die zum Beispiel durch Juwelier Klein getroffen worden sind (Blumeninsel) sehr gut waren und man ein solches Engagement ausbauen sollte. Auf Nachfrage einer Bürgerin erklärt er, dass keine Sondernutzungserlaubnis zum Aufstellen von Blumenkübeln notwendig ist, solche Maßnahmen jedoch vorher mit der Stadt Varel abzusprechen sind.

Ein Bürger fragt an, ob bereits Termine zur Information zur ökologischen Be-

standsaufnahme in Dangast bekannt sind. Verwaltungsseitig wird hierzu geantwortet, dass am 18.02.2015 eine Bürgerinformationsveranstaltung zur ökologischen Bestandsaufnahme für den Bereich Kuranlage Dangast durchgeführt werden soll. Des Weiteren soll am 25.02.2015 eine frühzeitige Bürgerinformation zum Bebauungsplan Nr. 212 A und zur 23. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Varel durchgeführt werden. Beide Veranstaltungen werden im Sitzungssaal des Rathauses I, Windallee, stattfinden. Beginn ist jeweils um 19:00 Uhr. Der Bürger fragt des Weiteren, ob geplant ist eine weitere ökologische Bestandserhebung durchzuführen. Verwaltungsseitig wird hierzu geantwortet, dass eine solche erneute Erhebung nicht geplant ist, da die vorhandene Erhebung umfassend durchgeführt wurde. Diese Ansicht wird auch von der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Friesland geteilt.

4 Anträge an den Rat der Stadt

5 Stellungnahmen für den Bürgermeister

5.1 Bebauungsplan Nr. 212 A (Deichhörn Nord) - Beschluss über den Antrag auf Zulassung von Dauerwohnen

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung am 09.12.2014 wurde der Antrag der Investoren vorgestellt, in den für das Gelände der ehemaligen Kuranlagen und der Sandkuhle aufzustellenden Bebauungsplänen eine Möglichkeit zur Ausweisung von Wohnungen zum Dauerwohnen vorzusehen. Der Antrag enthielt einen maximalen Wert von 25 % der Wohnungen. Dieser Antrag wurde nun von den Investoren präzisiert. Nunmehr soll ein Anteil von maximal 20 % der Wohnungen für die Funktion Dauerwohnen im Bebauungsplan berücksichtigt werden.

Dies führt im Vergleich zu den im letzten Ausschuss am 13.01.2015 von Herrn Taddigs vorgestellten Berechnung (unter der Voraussetzung eines 25 % -Anteils an Dauerwohnen) zu einer rechnerischen Defiziterhöhung von nur noch 56.000 € statt 70.000 € (wie in der letzten Ausschusssitzung vorgetragen) beim Eigenbetrieb Kurverwaltung Nordseebad Dangast.

Frau Wilksen stellt anhand einer Präsentation die rechtliche Zulässigkeit von Dauerwohnen im Bereich der Kuranlage Dangast dar (siehe Anlage). Sie weist dabei insbesondere darauf hin, dass das Planungsrecht von den zivilrechtlichen Vereinbarungen getrennt voneinander zu betrachten ist.

Des Weiteren beantwortet sie die im Antrag der MMW-Fraktion gestellten Fragen.

Abschließend weist Frau Wilksen darauf hin, das mit dem rechtlichen Gutachten von Frau Dr. Losch in der 7. Kalenderwoche zu rechnen ist.

Ratsherr Chmielewski weist darauf hin, dass die Thematik der Änderung des touristischen Konzeptes eigentlich ein Thema des Betriebsausschusses für den Eigenbetrieb Kurverwaltung Nordseebad Dangast ist. Da die Festlegung von Dauerwohnen im Bebauungsplan jedoch in der Zuständigkeit des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz liegt, sollte zuerst der Eigenbetriebsausschuss das touristische Konzept ändern bevor entsprechende planungsrechtliche Beschlüsse gefasst werden. Er weist des Weiteren noch einmal darauf

hin, dass die Änderung des touristischen Konzeptes auch wirtschaftliche Auswirkungen auf den Eigenbetrieb Kurverwaltung Nordseebad Dangast haben wird. Eine entsprechende Gegenrechnung von positiven Effekten des Dauerwohnens müsste zudem noch aufgestellt werden, um eine vernünftige Entscheidung treffen zu können.

Er weist daraufhin, dass die Ausführung von Frau Wilksen zum Thema Verkehrswertgutachten ihre Einschätzung der Lage ist. Eine rechtsichere Auskunft ist diese seiner Meinung nach nicht. Frau Wilksen ergänzt hierzu, dass die auch nicht von ihr erwartet werden kann, da es sich bei ihr um keine Gutachterin für Verkehrswerte handelt.

Ratsherr Chmielewski weist abschließend daraufhin, dass dem Antrag des Investors auf Dauerwohnen nicht gefolgt werden muss.

Ratsherr Böcker spricht sich grundsätzlich für die Festlegung von Dauerwohnen aus. Er stellt zudem fest, dass bei dem gesamten Entwicklungsprozess in Dangast bislang keine inhaltlichen oder rechtlichen Fehler gemacht wurden.

Ratsherr Funke weist daraufhin, dass seiner Meinung nach hier eine theoretische Diskussion geführt wird. Bei der Festlegung von Ferienwohnen und Dauerwohnen handelt es sich um ein theoretisches Nutzungskonzept bei dem eine Kontrolle seiner Meinung nach kaum möglich oder sehr aufwendig wäre. Er spricht sich dafür aus, grundsätzlich freizugeben, ob in dem Gebiet Ferienwohnen bzw. Dauerwohnen betrieben wird. Hinsichtlich des Wertgutachtens weist er ebenfalls daraufhin, dass Betrachtungen diesbezüglich zurzeit reine Spekulationen sind. Man kann erst nach Abschluss der Maßnahmen über den Verkehrswert urteilen. Dies sollte seiner Meinung nach dann auch getan werden. Er spricht sich zudem ebenfalls dafür aus, dass Dauerwohnen in dem Gebiet (durch generelle Freigabe) zuzulassen. Er begründet dies damit, dass hierdurch die Fremdenverkehrsintensität, die in Dangast bereits sehr hoch ist, gemindert wird und das im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes bereits das Dauerwohnen in Dangast gefördert werden sollte.

Bürgermeister Wagner weist darauf hin, dass die angegebene Summe eine reine Rechengröße ist. Positive Effekte des Dauerwohnens, zum Beispiel Landeszuweisungen nach Einwohnerzahlen und Zweitwohnungssteuer, werden nach seinem groben Überschlag einen Großteil dieser Rechengröße an Verlusten wieder ausgleichen.

Er weist darauf hin, dass die Fachausschüsse ihre Beschlüsse nur als Vorbereitung für die Ratsbeschlüsse fassen. Insofern ist aus kommunalaufsichtlicher Sicht immer der Rat das beschließende Gremium. Er hält es deshalb nicht für nötig, vor Beschlussfassung durch den Planungsausschuss, den Betriebsausschuss für den Eigenbetrieb Kurverwaltung Nordseebad Dangast einzuberufen, um das touristische Konzept zu ändern. Den abschließenden Beschluss könnte der Rat insgesamt fassen.

Die Ratsherren Chmielewski und Funke sprechen sich dafür aus, vorerst keinen Beschluss über das Dauerwohnen in Dangast zu fassen und umgehend eine Sitzung des Betriebsausschusses einzuberufen.

Verwaltungsseitig wird darauf hingewiesen, dass das Bauleitverfahren zurzeit noch im frühzeitigen Verfahren ist. Insofern könnte im Rahmen des Auslegungsbeschlusses jegliche Festlegung zum Thema Dauerwohnen geändert werden,

ohne dass dies rechtliche Auswirkungen hat. Die Verwaltung würde jedoch gerne die frühzeitige Beteiligungsverfahren starten und benötigt hierfür eine Aussage mit welchen prozentualen Festlegungen zum Thema Dauerwohnen diese Beteiligung erfolgen soll.

Der Antrag auf Zurückstellung des Beschlusses wird mit 3 Ja-Stimmen, 6 Nein-Stimmen und einer Stimmenthaltung abgelehnt.

Die Ausschussvorsitzende schlägt daraufhin vor, die Verwaltung zu legitimieren, in das frühzeitige Verfahren mit einer Annahme von 20 % Dauerwohnen zu starten, ohne dass ein Ratsbeschluss über die Zulassung von Dauerwohnen vorliegt. Dieser könnte zwischenzeitlich durch den Betriebsausschuss durch den Eigenbetrieb Kurverwaltung Nordseebad Dangast hergestellt werden.

Beschluss:

Die Verwaltung wird ermächtigt, im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 212 A für die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange von einem maximalen Anteil von 20 % Dauerwohnen auszugehen. Der Betriebsausschuss für den Eigenbetrieb Kurverwaltung Dangast soll bis zur Auslegung des Bebauungsplanes einen entsprechenden Ratsbeschluss zur Änderung des touristischen Konzeptes herbeiführen.

Mehrheitlicher Beschluss

Ja: 9 Nein: 1

5.2 Bebauungsplan Nr. 203 (Bereich Hullenweg/Heidebergstraße) - Abwägung und Auslegung

Herr Scheidt vom Planungsbüro Majcher, Scheidt und Partner, stellt anhand einer Präsentation die Inhalte der Planung, die eingegangenen Stellungnahmen und zugehörigen Abwägungsvorschläge vor (siehe Anlage).

Ratsfrau Schneider fragt an, ob die vorhandenen Eichen auf dem Wall am Hullenweg erhalten bleiben. Herr Scheidt führt hierzu aus, dass die Eichen überwiegend erhalten bleiben und lediglich eine Eiche gefällt wird.

Ratsfrau Engstler fragt an, ob es in dem Gebiet genügend Parkplätze geben wird. Herr Scheidt führt hierzu aus, dass geplant ist, dass Besucher direkt an der Straße parken können.

Ratsherr Böcker fragt an, ob hinsichtlich der Stellungnahme des OOWV Kontakt zum Verband aufgenommen wurde. Herr Scheidt bestätigt, dass entsprechender Kontakt aufgenommen wurde. Verwaltungsseitig wird ergänzt, dass der Erschließungsträger ohne entsprechende Erschließungsverträge mit dem OOWV das Gebiet nicht entwickeln können wird.

Ratsherr Ralle fragt an, wer die Pumpstationen im Plangebiet übernimmt. Verwaltungsseitig wird hierzu ausgeführt, dass dies üblicherweise durch den OOWV erfolgt.

Bürgermeister Wagner fragt an, wie die Fahrbahnbreite gewählt wurde. Herr Scheidt führt aus, dass von einer 6 m breiten Verkehrsfläche ausgegangen wurde.

Beschluss:

Die anliegenden Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 203 Hullenweg/Heidebergstraße ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Einstimmiger Beschluss**5.3 Antrag auf Aufstellung einer umfassenden Baumschutzsatzung**

Mit Schreiben vom 13.11.2014 beantragt eine Vareler Bürgerin eine Baumschutzsatzung aufzustellen, die alle Bäume ab einem Stammdurchmesser von 30 cm unter Schutz stellt sowie Kastanien ab einem Stammumfang von 30 cm (siehe Anlage).

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am 25.11.2014 wurde der Antrag vorgestellt und zur weiteren Beratung in die Fraktionen verwiesen.

Ratsherr Funke weist darauf hin, dass bislang mit der vorhandenen Satzung gute Erfahrungen gemacht worden. Er hat sich herausgestellt, dass die Vareler Bürger über genug Verantwortungsbewusstsein im Umgang mit Bäumen verfügen. Er spricht sich deshalb gegen den Erlass einer umfassenden Baumschutzsatzung aus.

Ratsherr Chmielewski spricht sich ebenfalls gegen eine umfassende Baumschutzsatzung in der beantragten Form aus. Seiner Meinung nach wären die entsprechenden Baumdurchmaßnahme größer zu wählen, um eine Baumschutzsatzung sinnvoll zu gestalten.

Ratsfrau Engstler spricht sich ebenfalls gegen die Baumschutzsatzung aus.

Beschluss:

Die Durchführung des Verfahrens zur Neuaufstellung der Baumschutzsatzung in Varel wird beschlossen.

Einstimmiger Beschluss dagegen

Nein: 9 Enthaltungen: 1

5.4 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 146 (Teichgartenstraße) - Aufstellungsbeschluss

Mit Schreiben vom 16.01.2015 wurde die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 146 Teichgartenstraße beantragt.

Hintergrund des Antrages ist das Ansinnen des Antragstellers das Gebäude Bürgermeister-Heidenreich-Straße 5 zu erweitern.

Die angedachten Erweiterungsbereiche überschreiten die vorgegeben Baugrenzen des Bebauungsplanes Nr. 146 so massiv, dass die Grundzüge der Planung in diesem Fall berührt werden. Folglich ist die Realisierung der Erweiterung nur über

die Änderung des Bebauungsplanes zu ermöglichen.

Der Bebauungsplan soll im Verfahren nach § 13 A BauGB geändert werden. Zur Verfahrensbeschleunigung soll dabei auf die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie auf der Vorstellung der Unterlagen für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Ausschuss verzichtet werden.

Beschluss:

Das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 146 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 A BauGB durchgeführt. Die Planungen sind dem Antragsteller durch städtebaulichen Vertrag zu übertragen. Auf die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet. Auf die vorherige Vorlage der Unterlagen für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Ausschuss wird verzichtet.

Einstimmiger Beschluss

6 Zur Kenntnisnahme

6.1 Schlossplatz Varel

Ratsherr Böcker erläutert, dass in der Sitzung des Ausschusses für Bauen, Liegenschaften, Straßen und Verkehr am 21.01.2015 seitens der Verwaltung vorgestellt wurde, dass im Bereich der Bushaltestelle Schlossplatz Varel, Poller aufgestellt werden sollen, um zu verhindern, dass PKWs auf dem Schlossplatz fahren um dort zu parken.

Ratsherr Böcker bittet nun darum zu prüfen, ob hier nicht eine andere Lösung, zum Beispiel die Aufstellung einer Bank, gewählt werden könnte.

Verwaltungsseitig wird darauf hingewiesen, dass sich auch bei der Aufstellung von Pollern diese sich in die Gestaltungskonzeption des Schlossplatzes einfügen müssen.

Verwaltungsseitig wird geprüft, ob eine andere Möglichkeit als die Aufstellung von Pollern zur Erreichung des Zieles möglich ist.

6.2 Einzelhandelsentwicklungskonzept Zetel

Verwaltungsseitig wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde Zetel zurzeit ein Einzelhandelsentwicklungskonzept aufstellt. Belange der Stadt Varel sind hierdurch jedoch nicht betroffen.

Zur Beglaubigung:

gez. Hannelore Schneider
(Vorsitzende/r)

gez. Matthias Blanke
(Protokollführer/in)