

# Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 17.02.2015, 17:00 Uhr, im Rathaus II (Langendamm), Sitzungssaal, Zum Jadebusen 20, 26316 Varel.

## Anwesend:

Ausschussvorsitzender:	Jürgen Rathkamp
stellv. Ausschussvorsitzender:	Bernd Redeker (zeitweise anwesend)
Ausschussmitglieder:	Sascha Biebricher
	Dirk Brumund
	Iko Chmielewski
	Abbes Mahouachi
	Sebastian Schmidt
	Hannelore Schneider
stellv. Ausschussmitglieder:	Rudolf Böcker
	Karl-Heinz Funke
Ratsmitglieder:	Georg Ralle
	Ingrid Schuster
	Elke Vollmer
Bürgermeister:	Gerd-Christian Wagner
von der Verwaltung:	Matthias Blanke
	Olaf Freitag
	Dirk Heise
	Jörg Kreikenbohm (zeitweise anwesend)
Gäste:	Ulrich Beyer (zu TOP 6.1)
	Johann Boner (zu TOP 5.1)
	Detlef Knauer (zu TOP 6.1)

## 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 27.01.2015
- 3 Einwohnerfragestunde
- 4 Anträge an den Rat der Stadt
- 5 Stellungnahmen für den Bürgermeister
- 5.1 Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für den Bereich der ehemaligen Kuranlage Dangast westlich der Friesenhörn-Klinik
- 6 Zur Kenntnisnahme
- 6.1 Antrag der BBV Fraktion sowie Antrag der ZUKUNFT VAREL Fraktion - Bahnsteigbrücke Varel, Erläuterungen zum Sachstand durch Vertreter der Deutschen Bahn AG

## Protokoll:

### Öffentlicher Teil

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

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

Er weist daraufhin, dass seitens der Bürgerinitiative Dangast darum gebeten wurde die Einwohnerfragestunde nach dem Tagesordnungspunkt 5.1 durchzuführen. Der Ausschuss stimmt dieser Bitte einstimmig zu.

#### 2 Genehmigung des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 27.01.2015

Das Protokoll über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 27.01.2015 wird einstimmig genehmigt.

#### 3 Einwohnerfragestunde

(Hinweis) Die Einwohnerfragestunde wurde am Ende des öffentlichen Teils der Sitzung durchgeführt.

Ein Bürger weist daraufhin, dass er kein gesamtplanerisches Verkehrskonzept für Dangast erkennen kann, was er für sehr unglücklich hält. Er fragt insofern, wie man zu dem geplanten Parkplatz im Norden des Bebauungsplangebietes zuweigen kann. Verwaltungsseitig wird hierzu ausgeführt, dass seitens der Antragsteller drei Zuwegungen angedacht sind. Erstens über den ehemaligen Fußweg Am alten Deich, zweitens über einen Stichweg am Ende der Dauenser Straße und drittens über den Kukshörner Weg abgehend von der Störtebeker Straße.

Ein weiterer Vareler Bürger weist daraufhin, dass der Kukshörner Weg seiner Meinung nach für eine Erschließung nicht geeignet ist. Dies wurde schon im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B seitens der Stadt Varel festgestellt. Er sieht es als notwendig an, dass eine Erschließung über das Gelände der Friesenhörn Kliniken erfolgt. Er fragt insofern, wann Details zur Verkehrsplanung vorgestellt werden. Verwaltungsseitig wird hierzu ausgeführt, dass in der heutigen Sitzung lediglich beschlossen wurde, dass das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes begonnen wird. Dabei wurden die Vorstellungen des Antragstellers dem Ausschuss dargestellt. Erst jetzt wird die Diskussion über die Inhalte des Bebauungsplanes geführt werden müssen.

Ein weiterer Bürger weist auf das Eckwerte Papier hin, dass der Rat am 19.06.2013 beschlossen hat und das gewisse Rahmenbedingungen für die Planung festsetzt. Er fragt an, ob dieses Papier dem Planer bekannt ist und es bei der weiteren Planung beachtet wird. Ausschussvorsitzender Rathkamp antwortet hierzu, dass wir uns bislang noch am Anfang des Verfahrens befinden und die Diskussion über die Inhalte der Planung jetzt erst beginnt.

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

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

##### **5.1 Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für den Bereich der ehemaligen Kuranlage Dangast westlich der Friesenhörn-Klinik**

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 07.11.2013 beschlossen, für den Bereich der Kuranlage Dangast das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes durchzuführen. Zwischenzeitlich ist der östliche Teilabschnitt der Fläche an einen Investor (AMJ Verwaltungsgesellschaft mbH) veräußert worden.

Im Rahmen der Vorbereitung des weiteren Verfahrens hat sich gezeigt, dass abweichend vom ursprünglichen Aufstellungsbeschluss der Bereich der Kuranlage durch mehrere Bebauungspläne überplant werden soll. Zudem soll es sich dabei jeweils um vorhabenbezogene Bebauungspläne handeln, wie dies im Verkaufsbeschluss des Rates der Stadt Varel vom 26.03.2014 vorgegeben war.

Aktuell soll in diesem Schritt das Baurecht für den östlichen Abschnitt des verkauften Geländes geschaffen werden.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Ergänzung und Modernisierung des östlich vorhandenen Klinikbetriebes. Zusätzlich sollen Möglichkeiten einer eventuell beabsichtigten späteren Nutzung als Ferienwohnen/Wohnen planungsrechtlich vorbereitet werden.

Der Einleitungsbeschluss für die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans, der im betroffenen Bereich aktuell eine Sonderbaufläche Nordseekuranlage darstellt, ist vom Verwaltungsausschuss der Stadt Varel bereits am 07.11.2013 gefasst worden. Das Verfahren der FNP-Änderung soll parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 212 A (Deichhörn Nord) durchgeführt werden.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird von Herrn Boner vom Ing. Büro Boner und Partner erläutert. Der Geltungsbereich und die Inhalte der Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 214 werden anhand einer Präsentation dargestellt (siehe Anlage).

Ratsherr Chmielewski fragt an, wie hoch der Anteil von Dauerwohnungen im Bebauungsplan ausfallen soll. Herr Boner antwortet hierzu, dass man sich hier dem Antrag der Investoren des benachbarten Bebauungsplanes anschließen möchte und somit einen Dauerwohnanteil von 20 % beantragt. Ratsherr Chmielewski spricht sich grundsätzlich gegen die Möglichkeit des Dauerwohnens aus.

Ratsherr Funke weist daraufhin, dass in dem Antrag auf Aufstellung des Bebauungsplanes in erster Linie von Ferienwohnen und Dauerwohnen und in zweiter Linie von einer Kliniknutzung gesprochen wird. Er war bislang davon ausgegangen, dass der Verkauf des Grundstückes und die damit zusammenhängende Bebauung zur Festigung der Friesenhörn Klinik dienen soll und nicht als Ferienwohnungsgebiet angedacht war. Herr Boner führt hierzu aus, dass im Sprachgebrauch

der Friesenhörn Klinik, die Wohnungen auf dem Klinikgelände als Ferienwohnungen bezeichnet werden. Auch im Kaufvertrag wird davon gesprochen, dass ein Ferienwohnungsgebiet errichtet werden soll. Kurzfristig werden die Gebäude jedoch zur Unterbringung von Patienten benötigt.

Herr Boner weist jedoch darauf hin, dass, sofern die Klinik einmal nicht mehr rentabel sein sollte, die Möglichkeit bestehen muss, Gebäude zu Ferienwohnungen umzunutzen.

Ratsherr Chmielewski weist daraufhin, dass die Stellplatzanlage in der Deichschutzzone geplant ist und fragt an, ob dies möglich. Verwaltungsseitig wird hierzu geantwortet, dass der Deichband im Rahmen der Planung beteiligt wird. Sofern der Deichband keine negative Stellungnahme abgibt, akzeptiert er den Bau einer Stellplatzanlage.

Ratsherr Funke ergänzt, dass der Deichband auch Bedingungen für die Errichtung einer Stellplatzanlage aussprechen kann.

Ratsherr Chmielewski weist daraufhin, dass ursprünglich mit dem Verkauf des Grundstücks das Ziel erreicht werden sollte, den Standort Friesenhörn Klinik in Dangast zu festigen. Jetzt wird auch von einer Nutzung als Ferienwohnung und Dauerwohnung gesprochen. Er fragt insofern an, ob es möglich ist, sich seitens der Friesenhörn Klinik Zahlen vorlegen zu lassen, um bewerten zu können, ob der Verkauf unter den richtigen Voraussetzungen beschlossen worden ist. Bürgermeister Wagner antwortet hierzu, dass es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplanes um Planungsrecht handelt, dass unabhängig vom Verkauf des Grundstückes zu betrachten ist. Er wird jedoch prüfen lassen, ob seitens der Stadt Varel ein Informationsrecht besteht und die Friesenhörn Kliniken entsprechende Zahlen vorlegen müssten. Er sieht jedoch diesbezüglich rechtliche Hürden.

Ratsherr Funke weist daraufhin, dass der jetzige Planungsantrag mit den Rechnungen des Kaufvertrages übereinstimmt.

#### **Beschluss:**

Das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für einen Bereich im östlichen Teil der Kuranlage Deichhörn, Ortsteil Dangast, wird beschlossen. Der Geltungsbereich ist dem anliegenden Lageplan zu entnehmen. Mit dem Vorhabenträger ist ein Durchführungsvertrag abzuschließen.

#### **Mehrheitlicher Beschluss**

**Ja: 7 Nein: 3**

## **6 Zur Kenntnisnahme**

### **6.1 Antrag der BBV Fraktion sowie Antrag der ZUKUNFT VAREL Fraktion - Bahnsteigbrücke Varel, Erläuterungen zum Sachstand durch Vertreter der Deutschen Bahn AG**

Herr Beyer und Herr Knauer von der DB Projektbau stellen anhand einer Präsentation den Sachstand für die Planungen zur Erhöhung der Bahnsteigbrücke in Varel dar (siehe Anlage).

Herr Beyer stellt dar, dass die Bahnsteigbrücke heute eine lichte Höhe von 4,90 m hat. Im Rahmen der Elektrifizierung wird jedoch eine Höhe von mindestens 5,70 m benötigt, so dass hier eine Lösung gefunden werden muss. Zu bedenken ist dabei jedoch, dass es sich bei der Bahnsteigbrücke um ein Denkmal handelt, das vom Nds. Landesamt für Denkmalpflege als erhaltenswert angesehen wird. Aufgrund dessen erscheinen einige Alternativen, die seitens des Planungsbüros angedacht wurden, als nicht realisierbar. Es muss davon ausgegangen werden, dass die Brücke erhalten werden muss und eine Erhöhung des Gesamtbauwerkes umgesetzt wird. Hierzu wird voraussichtlich die Brücke komplett entkernt, um dann eine Anhebung durchführen zu können.

Herr Beyer weist darauf hin, dass in diesem Zusammenhang auch die geplanten Fahrstühle hinzugefügt werden.

Als nächsten Schritt muss die Deutsche Bahn nun eine Finanzierungsvereinbarung für die Elektrifizierung der Bahnstrecke mit dem Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur abschließen. In dieser Finanzierungsvereinbarung wird dann auch die Baumaßnahme Bahnsteigbrücke Varel enthalten sein.

Herr Beyer weist diesbezüglich ausdrücklich darauf hin, dass die bislang fehlende Finanzierung zu einer Verzögerung beim Bau der Bahnsteigbrücke Varel geführt hat. Denkmalrechtliche Erwägungen haben lediglich technische Schwierigkeiten mit sich gebracht, die Baumaßnahme jedoch nicht verzögert.

Herr Beyer geht davon aus, dass die Baumaßnahme frühestens 2017 begonnen werden kann.

Ratscherr Böcker weist daraufhin, dass bei dem Vortrag der Vertreter der Deutschen Bahn das eigentliche Problem des heutigen Übergangs zu Gleis 3 nicht angesprochen wurde. Er sieht bei dem Vortrag keine kurzfristige Lösung, die die jetzigen Probleme von Gehbehinderten oder Müttern mit Kinderwagen löst. Herr Beyer weist daraufhin, dass er nur einen Sachstandsbericht abgeben sollte und kann insofern keine weiteren Lösungsansätze bieten.

Ratscherr Chmielewski weist daraufhin, dass sich die Bahnsteigbrücke in einem sehr schlechten Zustand befindet und bittet Herr Beyer, sich für das schnelle Lösen der Überwegungsprobleme einzusetzen. Insbesondere bittet er darum, dass die Baumaßnahme Bahnsteigbrücke Varel an den Anfang der Arbeiten der Deutschen Bahn gestellt wird. Herr Beyer antwortet hierzu, dass die Baudurchführung bei der Bahnsteigbrücke Varel keine Abhängigkeit zu anderen Gewerken innerhalb der Maßnahme hat und insofern eine Voranstellung möglich erscheint.

Ratscherr Redeker fragt an, wie während der Bauphase der Bahnverkehr abgewickelt werden soll. Herr Beyer erklärt hierzu, dass dies über das unbeeinträchtigte Gleis 3 erfolgen soll. Ratscherr Redeker fragt daraufhin, warum eine Abwicklung über ein Gleis während der Bauphase möglich ist, während zurzeit behauptet wird, dass der grundsätzliche Bahnverkehr nicht nur über das Gleis 1 in Varel abgewickelt werden kann. Herr Beyer erläutert hierzu ergänzend, dass es sich bei Varel um ein Systemkreuz handelt, und die Abwicklung über ein Gleis nur über Fahrplanänderungen möglich ist, die zu einer Verschiebung der Zugabhängigkeiten führt. Bahnreisende würden insofern eventuell Anschlusszüge nicht mehr erreichen können. Für die Dauer der Baudurchführung erscheint dies jedoch akzeptabel.

Ratscherr Böcker fragt an, warum kein ebenerdiger Bahnübergang zu Gleis 3 mög-

lich ist. Herr Beyer führt hierzu aus, dass er diese Frage nicht abschließend beantworten kann. Seiner Kenntnis nach ist ein solcher Übergang lediglich an Bahnhöfen möglich, die mit einem Fahrdienstleiter besetzt sind. Zudem gibt es auch noch das Problem mit der Finanzierung eines solchen ebenerdigen Übergangs.

Ratsherr Chmielewski bittet darum, dass Herr Beyer einen Vertreter benennt, der innerhalb des DB Konzerns Ansprechpartner für eine kurzfristige Lösung zum Übergang zu Gleis 3 sein könnte. Herr Beyer sagt zu, dass er klären wird, wer zuständig ist.

Ratsherr Funke weist daraufhin, dass es bislang nur politische Bekundungen gegeben hat, den jedoch keine Taten gefolgt sind. Dies hält er für unbefriedigend. Er stellt fest, dass er aus dem Vortrag von Herr Beyer entnimmt, dass der Denkmalschutz ein nicht weg diskutierbarer Faktor ist. Insofern geht es nun darum, dass Geld für die Baumaßnahmen im Haushalt des Bundes bereitgestellt werden muss. Er hält für wichtig, dass die Bundestagsvertreter dieser Region aufgefordert werden, eine zügige Finanzierung der Maßnahme zu sorgen. Er schlägt insofern vor, dass seitens des Rates der Stadt Varel eine Resolution verabschiedet wird, um die zügige Abwicklung der Baumaßnahme zu gewährleisten. Diese Ansicht wird von den Ratsherren Rathkamp und Ralle unterstützt.

Bürgermeister Wagner fasst zusammen, dass in der Sitzung des Rates im März 2015 eine Resolution verabschiedet werden sollte, welche unter Bezug auf die Barrierefreiheit des Zugangs zu Gleis 3 am Vareler Bahnhof die Priorisierung der Baumaßnahme Vareler Bahnhof fordern sollte.

Zur Beglaubigung:

gez. Jürgen Rathkamp  
(Vorsitzende/r)

gez. Matthias Blanke  
(Protokollführer/in)