

# Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 17.03.2015, 17:00 Uhr, im Rathaus II (Langendamm), Sitzungssaal, Zum Jadebusen 20, 26316 Varel.

## Anwesend:

Ausschussvorsitzender:	Jürgen Rathkamp
stellv. Ausschussvorsitzender:	Bernd Redeker
Ausschussmitglieder:	Sascha Biebricher
	Dirk Brumund
	Sebastian Schmidt
	Hannelore Schneider
stellv. Ausschussmitglieder:	Rudolf Böcker
	Egbert Jackenkroll
	Jörn Kickler
	Georg Ralle
Ratsmitglieder:	Peter Nieraad
Bürgermeister:	Gerd-Christian Wagner
von der Verwaltung:	Olaf Freitag
:	Egon Wilken

## 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 03.03.2015
- 3 Einwohnerfragestunde
- 4 Anträge an den Rat der Stadt  
Kein Tagesordnungspunkt
- 5 Stellungnahmen für den Bürgermeister
- 5.1 Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich des Campingplatzes an der Edo-Wiemken-Straße - Aufstellungsbeschluss  
Vorlage: 067/2015
- 6 Zur Kenntnisnahme
- 6.1 Sachstandsbericht zur Erhaltungssatzung (Bereich Lohstraße, Windallee, Friedrich-August-Straße, Bentinckstraße) - Vortrag von Herrn Boner  
Vorlage: 074/2015
- 6.2 Entwicklungsperspektiven für die Friesenhörn-Klinik Dangast - Vortrag der Klinik

## **Protokoll:**

### **Öffentlicher Teil**

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

Ausschussvorsitzender Herr Rathkamp eröffnet die Sitzung.  
Der Tagesordnungspunkt zum öffentlichen Teil betreffend die Gestaltung des Toilettenhauses am Schloßplatz wird aufgrund einer Erkrankung des Vortragenden einvernehmlich gestrichen.  
Die Tagesordnung im nichtöffentlichen Teil wird einvernehmlich um 1 Tagesordnungspunkt ergänzt.

#### **2 Genehmigung des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 03.03.2015**

Das Protokoll über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 03.03.2015 wird einstimmig genehmigt.

#### **3 Einwohnerfragestunde**

Es wird die Frage gestellt, wie es bezüglich des Sachstandes zur Nachnutzung im ehemaligen Markant-Markt aussieht. Der Bürgermeister antwortet, dass es dazu momentan keine Veränderungen gibt.

Eine weitere Frage wird gestellt zur präzisen Definition von Dauer- und Ferien-Wohnen. Dahingehend, ob es sich bei der Anlage zum Protokoll der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 03.03.2015, die einen Auszug aus textlichen Festsetzungen eines Bebauungsplan bereits um geltendes Recht handelt oder ob dieses Recht erst geschaffen werden soll. Herr Freitag antwortet, dass der Bebauungsplan noch nicht rechtskräftig ist, dass die dort verwendete Formulierung aber einer Definition des Oberverwaltungsgerichtes Lüneburg in einem Urteil vom September 2014 entspricht.

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

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

##### **5.1 Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich des Campingplatzes an der Edo-Wiemken-Straße - Aufstellungsbeschluss**

Mit Schreiben vom 06.03.2015 hat die Eigentümerin des Campingplatzes an der Rennweide einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes gestellt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Möglichkeit zur Errichtung eines Ver-

kaufsgebäudes im Eingangsbereich des Campingplatzes geschaffen werden. Das Gebäude soll als Ersatz für die heute vorhandenen mobilen Verkaufsstände dienen. Es könnte ein Café/Bistro, einen Imbiss und einen Fischimbiss beherbergen. Das Gebäude soll den optischen Endpunkt der künftigen Promenade entlang des Weltnaturerbeportals bzw. Schnupperstrandes bilden. Der Blick auf den dahinterliegenden Campingplatz wird zusätzlich abgeschirmt. Das geplante Gebäude soll sich dabei architektonisch an das südlich vorhandene Gebäude anpassen.

Das geplante Vorhaben sowie die aktuelle bauliche Situation kann der beiliegenden Anlage zu diesem Tagesordnungspunkt entnommen werden.

Der Landkreis Friesland, die Nationalparkverwaltung und der Arbeitskreis Dorferneuerung Dangast sollen nach Einleitung des Verfahrens vorab zu dem Antrag angehört werden.

Herr Freitag weist darauf hin, dass nach den Vorstellungen des Arbeitskreises Dorferneuerung der Bereich zwischen Weltnaturerbeportal und dem privaten Campingplatzgrundstück der Antragstellerin als Schnupperstrand neu gestaltet werden sollte und dass die Neuregelung des Bereiches der bisherigen Verkaufsbuden eine sinnvolle Abrundung der gesamten Situation schaffen würde. Das betroffene Grundstück befindet sich bauplanungsrechtlich im Außenbereich. Mit der Aufstellung des beantragten Bebauungsplanes kann die Schaffung des notwendigen Baurechtes vorbereitet werden.

Ausschussmitglied Herr Schmidt befürwortet die Antragstellung. Die dort sonst vorhandene Budensituation wurde wiederholt kritisiert, durch die vorgesehene Neuordnung könnte auch der Schnupperstrand aufgewertet werden. Allerdings sollte die Gestaltung der Gebäude vorab präzise geregelt werden. Für die Mehrheitsgruppe regt Herr Schmidt daher die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes an.

Ausschussmitglied Frau Schneider sieht die Belange des Küstenschutzes betroffen und fragt nach den zu erfüllenden Anforderungen. Herr Freitag erinnert hierzu an die Deichvorlandverordnung des Landkreises Friesland. Dieser würde in einem Bauleitverfahren ebenso beteiligt werden wie die Nationalparkverwaltung und weitere Fachbehörden. Bei aussendeichs gelegenen Bauvorhaben trägt jeweils die Bauherrschaft das private Risiko und muss daher die Gebäude sturmflutsicher herstellen und erhalten.

Ausschussmitglied Herr Ralle merkt an, dass die Umrisse des vorgesehenen Bebauungsplangebietes größer sind als die geplanten Gebäudeumrisse. Herr Freitag begründet dies mit der Orientierung an vorhandenen Grundstücksgrenzen.

Ausschussmitglied Herr Biebricher regt an, auf eine hochwertigste Gestaltung des geplanten Vorhabens auf einem der repräsentativsten Grundstücke in Dangast zu achten.

Herr Freitag erläutert dazu, dass im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes über den dann vorzulegenden Planentwurf zu entscheiden sein wird.

Stellvertretendes Ausschussmitglied Herr Böcker begrüßt es, dass das Vorhaben zu den Vorstellungen des Arbeitskreises Dorferneuerung bezüglich des Schnupperstrandes passt.

Herr Schmidt erklärt, dass Gestaltungsvarianten im Rahmen eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erwünscht sind. Die

Durchführung eines solchen Verfahrens wird beantragt.

Ausschussvorsitzender Herr Rathkamp vermutet, dass die Antragstellerin mit dem beantragten Verfahren ohnehin auch die Verbesserung der optischen Situation verfolgt.

Es erfolgt ein einstimmiger Beschluss zu dem vorstehenden Antrag auf Änderung des Beschlussvorschlages in Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

### **Beschluss:**

Das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unter paralleler Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel wird durchgeführt. Der Geltungsbereich ist dem anliegenden Lageplan zu entnehmen. Die Planung ist der Antragstellerin durch städtebaulichen Vertrag zu übertragen.

### **Einstimmiger Beschluss**

## **6 Zur Kenntnisnahme**

### **6.1 Sachstandsbericht zur Erhaltungssatzung (Bereich Lohstraße, Windallee, Friedrich-August-Straße, Bentinckstraße) - Vortrag von Herrn Boner**

Herr Boner vom Architekturbüro Boner + Partner präsentiert und erläutert seinen Sachstandsbericht zu einer möglichen Erhaltungssatzung für den Bereich Lohstraße, Windallee, Friedrich-August-Straße, Bentinckstraße.

Die Präsentation ist als Anlage diesem Protokoll beigelegt.

Herr Boner stellt die Analyse der baulichen Situation vor und führt aus, dass es sich um ein hochwertiges Gebiet handelt, in dem eine weitgehend einheitliche Gestaltsprache vorzufinden ist.

Stellvertretendes Ausschussmitglied Herr Jackenkroll befürchtet durch den Erlass einer solchen Satzung eine Entscheidungs- und Freiheitsbeschränkung für die Eigentümer und eine daraus folgende Wertminderung für die Grundstücke und gibt zu bedenken, dass nicht jeder betroffene Eigentümer die finanziellen Mittel für die Rechtsfolgen einer solchen Bestimmung zur Verfügung hat.

Herr Freitag erklärt dazu, dass das Grundrecht auf Baufreiheit bereits heute Einschränkungen unterliegt und es sollen diese bereits vorhandenen Einschränkungen durch den Erlass einer Erhaltungssatzung für ein besonderes Gebiet und mit besonderer Begründung ein wenig angehoben werden.

Nach weiteren Wortmeldungen zum Für und Wider einer Erhaltungssatzung betont Herr Rathkamp, dass es zu diesem Tagesordnungspunkt zunächst darum geht, den Sachstandsbericht zur Kenntnis zu nehmen.

Herr Freitag erläutert, dass nunmehr durch Herrn Boner die Analyse fertig zu stellen ist und dass im weiteren Verlauf eine frühzeitige Bürgerinformation stattfinden

wird, um das Stimmungsbild der Bewohner und Eigentümer einzufangen.

Der Bürgermeister erwähnt die gelungene Präsentation des Herrn Boner und empfiehlt die Fortsetzung des eingeschlagenen Weges, um den wertvollen Charakter des Gebietes erhalten zu können.

Herr Boner betont, dass die Stadt eine Verpflichtung zur Auseinandersetzung übernimmt und dass Baugestaltung nicht teuer aber gut sein muss. Finanzielle Hilfen durch die Stadt werden nicht begründet, wohl aber ideelle Hilfen.

Herr Rathkamp empfiehlt abschließend, das Ergebnis der Bürgerinformation abzuwarten.

## **6.2 Entwicklungsperspektiven für die Friesenhörn-Klinik Dangast - Vortrag der Klinik**

Herr Freitag erinnert daran, dass dieses Thema bereits im Werksausschuss des Eigenbetriebes Kurverwaltung Nordseebad Dangast behandelt worden ist mit der Fragestellung, welche Entwicklungsperspektiven die Friesenhörn-Nordseeklinik mit dem Erwerb eines Grundstückes verfolgt und welche Auswirkungen auf die vorgesehenen Festsetzungen eines Bebauungsplanes damit verbunden sein könnten.

Herr Bruns von der Firma Friesenhörn-Nordsee-Kliniken GmbH erläutert deren Präsentation zur Entwicklungsplanung. Die Präsentation ist diesem Protokoll als Anlage beigelegt.

Die Friesenhörn-Nordsee-Klinik ist eine private Trägergesellschaft, die eine konzessionierte Privatkrankenanstalt (Krankenhaus) unter entsprechender Aufsicht betreibt. Es besteht ein Versorgungsvertrag wie bei einem niedergelassenen Hausarzt zur Abrechnung der erbrachten Leistungen mit den Krankenkassen. Als Leistung wird Vorsorge und Rehabilitation für Mütter und Kinder (Mutter-Kind-Kuren) erbracht. Herr Bruns führt aus, dass die Nordsee-Klinik als größte Kurbeitrags- und Fremdenverkehrsbeitragszahlerin einen gesundheits-touristischen Wirtschaftsfaktor für Varel/Dangast darstellt.

Nunmehr beabsichtigt die Klinik, sich für die folgenden 20 Jahre zu positionieren.

Es gibt neue Bedarfe, z.B. barrierefreies Wohnen in Komfortapartments, neue Funktionsflächen für Kleinstkinder, für Kleingruppen und für Physiotherapie. Die dafür erforderlichen Flächen können geschaffen werden durch Umnutzung oder Veränderung. Hierfür ist die Neuerrichtung von 3 Gebäuden mit insgesamt 24 Apartments und ca. 90 Betten vorgesehen, um danach Sanierungen im Altbestand vornehmen zu können. Anderenfalls würden Umsätze entfallen und könnte die Beschäftigung nicht sichergestellt werden. Es müssen jedoch nicht nur Wohnungen im Altbestand saniert werden sondern auch Funktionsbereiche. Wohin diese Funktionsbereiche ausweichen werden, lässt sich erst erkennen, wenn die dazugehörigen Laufwege bekannt sind. So kann es auch dazu kommen, dass Funktionsbereiche wie Spielkreis oder Physiotherapie-praxis vorübergehend in die neuen Häuser ausweichen, die jedoch als Wohnungen vorbereitet und nach Beendigung der Sanierung des Altbestandes auch als solche genutzt werden.

Die Investition erfolgt aus dem Vertrauen in die derzeitige Nachfrage-Situation und

in das touristische Potenzial Dangasts. Nicht nur das Unternehmen Nordsee-Klinik sondern auch die Patientinnen begrüßen eine Weiterentwicklung in Dangast, gerade auch in der Wintersaison.

Insgesamt werde es erforderlich sein, auf Nachfrageveränderungen flexibel reagieren zu können und diese Flexibilität sei im Kaufvertrag auch vereinbart worden.

Bezogen auf den gezahlten Kaufpreis geht Herr Bruns davon aus, dass dieser nicht zu gering vereinbart worden ist sondern noch über dem der Nachbargrundstücke liege.

Die als Grundidee entworfenen Häuser sollen eine Verbindung schaffen zwischen dem Altbestand der Klinik und der doch besonderen Architektur auf den Nachbargrundstücken. Die Architektur der neuen Häuser passe dort hinein und werde auch noch in 30 Jahren als attraktiv empfunden werden, entweder für eine Nutzung als Vorsorge- und Rehabilitationsklinik, für eine Nutzung in einem anderen Gesundheitsbereich oder bei Wegfall der erforderlichen Nachfrage oder der Finanzierung durch die gesetzlichen Krankenversicherung für eine Nutzung als allgemeine Ferienwohnungen oder zum Teil auch für Mitarbeiter/innen zum Dauerwohnen. Insgesamt ist es das Ziel, die Anzahl der Klinikbetten zu vergrößern, das wird jedoch dauern, bis die Sanierung des Altbestandes vollzogen sein wird. Danach müssen die Funktionen neu geordnet werden, dafür gibt es vier Modelle, von denen man noch nicht weiß, welche Flächen sich wo entwickeln werden. Sollten sich die Marktbedingungen ändern, muss entschieden werden, welche Nutzungen stattfinden sollen. Eine Veräußerung würde dabei die schlechteste Variante darstellen.

Als Fazit kann laut Herrn Bruns festgehalten werden, dass der Bestand der Klinik gesichert werden soll, es soll Wachstum ermöglicht werden, im Falle von Marktveränderungen muss jedoch aktiv darauf eingegangen werden können.

Zur Beglaubigung:

gez. Jürgen Rathkamp  
(Vorsitzende/r)

gez. Egon Wilken  
(Protokollführer/in)