

Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 07.04.2015, 17:00 Uhr, im Rathaus II (Langendamm), Sitzungssaal, Zum Jadebusen 20, 26316 Varel.

Anwesend:

Ausschussvorsitzender:	Jürgen Rathkamp
Ausschussmitglieder:	Sascha Biebricher (bis TOP 6.1 ö.T.) Dirk Brumund Iko Chmielewski (bis TOP 6.2 ö.T.) Sebastian Schmidt Hannelore Schneider
stellv. Ausschussmitglieder:	Rudolf Böcker Dr. Susanne Engstler Karl-Heinz Funke (bis TOP 6.2 ö.T.) Egbert Jackenkroll Georg Ralle
Ratsmitglieder:	Hergen Eilers (bis TOP 6.2 ö.T.) Peter Nieraad
Bürgermeister: von der Verwaltung:	Gerd-Christian Wagner Olaf Freitag Dirk Heise (bis TOP 6.2. ö.T.)
Gäste:	Egon Wilken Herr Gärtner Sebastian Mannl Susanne Spille Frau Vetting Herr Utt

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 17. 03. 2015
- 3 Einwohnerfragestunde
- 4 Anträge an den Rat der Stadt
- 5 Stellungnahmen für den Bürgermeister
- 5.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 212 A (Deichhörn - Nord) und 23. Änderung des Flächennutzungsplans, Abwägungs- und Auslegungsbeschluss
Vorlage: 078/2015
- 5.2 Bebauungsplan für die Erweiterung des Kindergartens des diakonischen Werkes in

Dangastermoor, Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 079/2015

- 6 Zur Kenntnisnahme
- 6.1 Toilettenhäuschen Schloßplatz - Vorstellung von Gestaltungsvorschlägen
Vorlage: 065/2015
- 6.2 Standortübungsplatz Friedrichsfeld - Präsentation des aktuellen Sachstands durch die Straßenbauverwaltung des Landes Niedersachsen
Vorlage: 075/2015

Protokoll:

Öffentlicher Teil

1 Eröffnung der Sitzung und Feststellung der Tagesordnung

Ausschussvorsitzender Rathkamp eröffnet die Sitzung und stellt die Tagesordnung fest.

Die Tagesordnung wird einvernehmlich dahingehend geändert, dass der mit der Sitzungseinladung vorgesehene TOP 3.1 der nichtöffentlichen Sitzung gestrichen wird, da dieser Punkt bereits in einer vorangegangenen Sitzung zur Kenntnis genommen worden ist.

2 Genehmigung des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 17. 03. 2015

Das Protokoll über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 17.03.2015 wird einstimmig genehmigt.

3 Einwohnerfragestunde

Eine Einwohnerfragestunde findet mangels Wortmeldungen zunächst nicht statt. Es wird jedoch die Gelegenheit eingeräumt, nach Ende des öffentlichen Teils der Sitzung zu TOP 6.2 Fragen zu stellen.

Eine Bürgerin fragt, warum die Wege im Bereich des früheren Standortübungsplatzes Friedrichsfeld mit Schotter befestigt werden, obwohl dieses Material doch für die Benutzung nicht komfortabel und zudem sehr laut sei. Herr Mannl von der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr erklärt dazu, dass es sich um eine besonders feinkörnige Schotterart handeln werde, in die Grassen eindringen kann und bereits 3 Monate nach dem Einbau eine grüne Grasschicht aufweisen werde.

Eine weitere Frage betrifft die Trennung von Joggen und Reiten in dem Gebiet. Herr Mannl führt aus, dass neue Pfade, Patts und Schlengelwege aus Schreddermaterial durch den Wald vorgesehen seien um die Bäume herum und wo es

keine Ausweichmöglichkeiten geben wird und dort sei eine Begegnung von Spaziergängern und Reitern nicht vorgesehen.

Eine weitere Bürgerin fragt, warum in einem Bereich Friedrichsfelds das Betreten durch Menschen nicht zugelassen werde, dies für Rinder aber nicht gelte. Herr Mannl antwortet darauf, dass die Gelege von Bodenbrütern zu schützen seien und nicht zertreten werden dürfen. In dem betreffenden Bereich sollen nur wenige Rinder weiden. Die Erfahrung habe gezeigt, dass Rinder und auch Schafe keine Gelege zertreten.

Ein Bürger fragt nach der Möglichkeit, Orchideen und Glockenblumen in der offenen Fläche, die gerade die Schönheit Friedrichsfeld ausmache, vom Wege aus betrachten zu können. Laut Herrn Mannl ist die Möglichkeit nur vom Zaun zum Offenland-Bereich gegeben, ansonsten über die gelenkten Wege im Randbereich sowie von der Aussichtsplattform.

Die Frage nach dem voraussichtlichen Termin des Beginns des Planfeststellungsverfahrens zum früheren Standortübungsplatz Friedrichsfeld gibt Herr Mannl an mit Mai 2015.

4 Anträge an den Rat der Stadt

5 Stellungnahmen für den Bürgermeister

5.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 212 A (Deichhörn - Nord) und 23. Änderung des Flächennutzungsplans, Abwägungs- und Auslegungsbeschluss

Für einen ersten Teil der von der Stadt Varel an die Peters Wohnbau GmbH & Co.KG verkauften, ehemaligen Kuranlage Deichhörn wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Es handelt sich dabei um ein ca. 1,2 ha großes Areal, das sich überwiegend auf den nördlichen Bereich der ehemaligen Kuranlage erstreckt. Dort soll mittels des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 212 A Baurecht für insgesamt vier dreigeschossige und ein zweigeschossiges Gebäude geschaffen werden.

Die Planunterlagen wurden den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zugeleitet. Ferner wurde eine Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt. Die Stellungnahmen und die von Ingenieurbüro dazu erarbeiteten Abwägungsvorschläge liegen bei und werden in der Sitzung vorgestellt.

Gegenüber dem vorgestellten Vorentwurf des Bebauungsplans ist der Geltungsbereich im Nordwesten geringfügig reduziert worden. Ferner ist der Kuckshörner Weg als Wegefläche in den Plan aufgenommen worden. Die überbaubaren Flächen sind geringfügig verschoben worden; das westliche Baufenster ist ebenfalls etwas nach Süden verschoben und die dortige Geschoszahl auf max. zwei Vollgeschosse in Verbindung mit einer maximalen Gebäudehöhe von 8,50 m reduziert worden.

Aufgrund von Hinweisen in der Bürgerinformationsveranstaltung und ersten Ergebnissen von Bohrungen im östlichen Böschungsbereich der Saphuser Straße ist die 23. Änderung des Flächennutzungsplans um einen Hinweis auf Bodenverun-

reinigungen ergänzt worden. Die Nummerierung der Sonderbauflächen ist redaktionell angepasst worden.
Die Planung wird in der Sitzung nochmals vorgestellt.

Herr Rathkamp begrüßt Frau Spille von der NWP-Planungsgesellschaft.

Herr Freitag führt zunächst in das Thema ein und erläutert den bisherigen Verfahrensablauf.

Die Vorentwürfe des Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes waren in die frühzeitige Beteiligung an Behörden und Träger öffentlicher Belange gegeben worden. Am 25.02.2015 hat eine Bürgerinformationsveranstaltung stattgefunden. Die eingegangenen Stellungnahmen sind mit einem Abwägungsvorschlag versehen worden. Die Zusammenfassungen sind den Mitgliedern dieses Ausschusses und des Verwaltungsausschusses zur Verfügung gestellt worden und stehen aufgrund ihres großen Umfangs für alle Ratsmitglieder im Ratsinformationssystem zur Verfügung.

Frau Spille stellt die Inhalte der Planung und die wesentlichen eingegangenen Stellungnahmen sowie die Abwägungsvorschläge in dieser ersten von insgesamt zwei Beteiligungsstufen in einer Präsentation vor. Dazu werden die Änderungen des Bebauungsplan-Entwurfes erläutert, die sich aus der Berücksichtigung der angenommenen Anregungen ergeben haben.

Frau Spille erläutert zusätzlich das Schattenwurf-Gutachten und die sich daraus ergebenden Veränderungen bezüglich der Stellung der geplanten Gebäude zu den vorhandenen Nachbargebäuden. Zu beachten ist die DIN 5034, die Anforderungen dieses Regelwerkes werden laut Vortrag von Frau Spille mehr als erfüllt.

Eine in Auftrag gegebene Altlastenerkundung wurde aufgrund der Hinweise in der Bürgerinformationsveranstaltung in Auftrag gegeben für den Randbereich der Sandkuhle längs der Saphuser Straße. Der chemischen Untersuchung der Proben aus den insgesamt 4 Sondierbohrungen in einer Tiefe von bis zu 8 Metern lässt sich entnehmen, dass gemäß den Parametern der Bundesbodenschutzverordnung eine Gefährdung des Grundwassers derzeit nicht verlässlich ausgeschlossen werden kann.

In einer Probe auf Kohlenwasserstoffe sind erhöhte Werte aufgefallen, die eine Nachuntersuchung zur Folge hatten. Diese Nachuntersuchung ergab Gehalte an PCB und leicht flüchtigen Verbindungen, so dass theoretisch die Möglichkeit des Eintrags dieser Stoffe in das Grundwasser besteht. Dazu gibt es Handlungsempfehlungen mit dem Inhalt, unterhalb der Eintragsstelle weitere Erkundungsbohrungen zur Ermittlung der Ausdehnung des Ablagerungskörpers vorzunehmen sowie zur Untersuchung der Grundwasserqualität im Bereich dieser Eintragsstelle. Das Material der Bodenbohrung 4 ist als gefährlich einzustufen im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes.

Herr Rathkamp bedankt sich für den Vortrag.

Von Herrn Freitag wird weiter zu dem Thema der Altlasten ausgeführt, auch mit Dank an die Hinweisgeber bezüglich der erhaltenen hilfreichen Angaben zu den potenziellen Suchstellen.

Gebohrt wurde an der Böschungskante unterhalb der Saphuser Straße bis in eine Tiefe von 8 Meter unter Geländeoberkante. Bei allen Bohrungen wurden Proben aus verschiedenen Tiefenhorizonten genommen. Bei den Funden handelt es sich um hausmüllähnliche Abfälle, Papier-, Folien und Drahtreste, Bauschutt und an

einer Stelle die von Frau Spille bereits genannten Stoffe, die möglicherweise aus mineralölhaltigen Baustoffen ausgetreten sind. Die Bodenschutzbehörde des Landkreises Friesland wurde beteiligt und unterstützt die Handlungsempfehlungen des Gutachters.

Den aufzustellenden Bebauungsplan betrifft diese Fläche nicht, wohl aber die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplanes, in dem die betroffene Fläche nunmehr entsprechend gekennzeichnet werden wird.

Ausschussmitglied Herr Chmielewski teilt seine Verwunderung darüber mit, dass die genannten Altlasten nunmehr amtlich bestätigt werden. Er habe bereits in der Vergangenheit auf dortige mögliche Altlasten hingewiesen, dazu aber die Auskunft erhalten, man habe in dem untersuchten Bereich trotz Bohrungen keine Altlasten gefunden. Ergänzend zu den von ihm bereits vermuteten Altlasten teilt Herr Chmielewski mit, dass sich laut der Erinnerung eines früheren, im Sandabbau tätig gewesenen Bürgers, unter der Sandkuhle noch Betonreste einer ringförmigen Flakstellung aus dem 1. Weltkrieg befinden sollen. Herr Freitag berichtet zu der vermuteten Flakstellung, dass die Auswertungsstelle für historische Luftbilder diese Vermutung einer militärischen Stellung nicht bestätigt hat. In diesem Zusammenhang richtet Herr Freitag nochmals die Bitte an alle, konkrete Kenntnisse über Altlasten in dem betroffenen sehr großen Bereich mitzuteilen, damit der Suchort eingegrenzt werden könne. Die Bohrungen an der Böschungskante zur Saphuser Straße konnten gezielt erfolgen, nachdem in der Bürgerinformationsveranstaltung die hilfreichen Informationen vorgebracht worden waren. Es war dazu vorher auch die Untere Bodenschutzbehörde Landkreis Friesland beteiligt worden, deren Untersuchungen jedoch keine Altlasten bescheinigen konnten. Erst durch die jetzt vorgenommenen Tief-Bohrungen konnten Altlasten in 4 – 6 Meter Tiefe nachgewiesen werden. Dies ist den konkreten Hinweisen zu verdanken.

Stellvertretendes Ausschussmitglied Herr Funke fragt, ob mit dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes nun gewartet werde, bis die Sache geklärt ist. Herr Freitag antwortet, dass die Fläche des aufzustellenden Bebauungsplanes nicht deckungsgleich ist mit der festgestellten Altlasten-Fläche. Hinweise auf Altlasten in dem vorgesehenen Bebauungsplangebiet liegen nicht vor, Abgrabungen haben dort in der Vergangenheit nicht stattgefunden.

Herr Chmielewski fragt nach den monetären Auswirkungen möglicher Altlastenfunde auf den Grundstücksverkaufserlös bzw. Ausgaben für eine vorzunehmende Entsorgung dieser Altlasten. Der Bürgermeister vermag dazu zum jetzigen Zeitpunkt keine Angaben zu machen, zunächst muss die weitere Untersuchung zeigen, ob und ggf. in welchem Umfang tatsächlich Altlasten vorhanden sind und welche Konsequenzen sich daraus ergeben werden.

Herr Funke berichtet, dass nach seiner Kenntnis der Grundstückseigentümer als Zustandsstörer in Anspruch zu nehmen ist, wenn der frühere Verhaltensstörer nicht mehr zu ermitteln ist, was hier bezüglich der Hausmüllablagerungen u.ä. wohl der Fall sein könnte. Nach seiner Erinnerung enthält der Grundstückskaufvertrag keine Angaben über Altlasten und dann kauft man wie beschrieben. Es gehe hier aber um den Schutz der Stadt und auch um den Schutz des Käufers, sodass in Ruhe überlegt werden sollte, ob man das ganze fortsetzt. Dass in dem Bereich Ablagerungen stattgefunden haben, wissen nach den Worten von Herrn Funke möglicherweise viele, wo genau und was dort entsorgt wurde wissen aber wahrscheinlich nur wenige, die unmittelbar dort wohnen. Seinerzeit habe es keine öffentliche Müllabfuhr im Landbereich gegeben und es wurde in vielen einzelnen Fällen willkürlich entsorgt wo dazu die Gelegenheit bestand. Auch ein Bestand an

militärischen Restanlagen könne nicht ausgeschlossen werden. Zur Frage des erforderlichen Zeitaufwandes für die Klärung dieser Problematik antwortet Herr Freitag, dass darüber zur Zeit noch keine Prognose abgegeben werden könne. Die nächsten Schritte werden sein, den Umfang der Altlastenablagerungen festzustellen und eine Überprüfung zum Zustand des Grundwassers. Dazu wird es einige Wochen an Zeitaufwand erfordern, die danach folgenden Schritte können erst bestimmt werden, wenn die Untersuchungsergebnisse vorliegen.

Laut Aussage von Ratsherrn Eilers gibt es keine Alternative, als zunächst das Ausmaß der Altlastenablagerungen festzustellen.

Auf die Frage von stellvertretendem Ausschussmitglied Frau Dr. Engstler wird seitens Frau Spille und Herrn Freitag geantwortet, dass sich das Schattenwurfgutachten mit den Auswirkungen der geplanten zukünftigen Bebauung auf die umgebende Bestandsbebauung befasst.

Herr Funke greift den Abwägungsvorschlag der Verwaltung zur möglichen Verkehrsentwicklung auf. Der Landkreis Friesland hatte in seiner Stellungnahme ein erhöhtes Verkehrsaufkommen in der Ortslage Dangast mit der Möglichkeit von Rückstaus in der Fortführung der K 110 angeführt. Als Abwägung dazu wird vorgeschlagen, den Hinweis zur Kenntnis zu nehmen und zu berücksichtigen. Die erwähnten potenziellen Staus entstehen in Spitzenzeiten unter der Rahmenbedingung, wenn in den Ländern Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen zeitgleich Schulferien sind sowie sonntags. Hierbei handelt es sich um Bestandssituationen. Das Verkehrsgutachten hat ebenfalls dargelegt, dass sich durch das geplante Gesamtvorhaben die Bestandssituation nicht wesentlich verschlechtert und die neuen Verkehre in den bestehenden Verkehrsraum zu integrieren sind. Herr Funke kann nach seinen Angaben eine Integrationsmöglichkeit nicht erkennen, Überlegungen dahingehend gäbe es dazu auch nicht. Die Begründung, dass die Staus ohnehin schon vorhanden seien und man daher nichts weiter zu berücksichtigen habe, gehe so nicht. Zu diesem Punkt wäre es erforderlich gewesen zu beschreiben, wie man damit umgeht. Bereits heute seien lange Staus zu beobachten bis in Höhe der Dangaster Mühle, dann zu begründen, dass diese Situation sich nicht wesentlich verschlechtert würde, lasse Zweifel daran aufkommen, was man in dieser Hinsicht in der Vergangenheit beobachtet haben will.

Herr Freitag bestätigt, dass es bereits heute zu bestimmten Zeiten Verkehrsstaus gibt und dass diese dann auftreten, wenn Maximalsituationen entstehen wie z.B. im Gutachten aus dem Jahre 2013 festgestellt in einem Zeitraum, in dem sich die Ferienzeiten in Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen überschneiden hatten, zeitgleich mit einem schönen Sommer-Wochenende. Ein solches Wochenende ist nicht der Normalfall für Dangast sondern eine Ausnahmesituation. Auf dieser Situation aber bauen alle Verkehrsberechnungen auf sowie die Berechnungen einer weiteren Aufnahmefähigkeit für weitere Verkehre in Dangast. Mit dem Wissen dieser Zusammenhänge ist der Abwägungsvorschlag zu verstehen, dass zusätzliche Verkehre eine solche Maximalsituation nicht verbessern sondern verschlechtern werden. Die Frage bleibe aber, ob eine solche Situation spürbar schlechter werde. Die Aufgabenstellung laute dagegen, wie die den Stau verursachende problematische Situation im Kreuzungsbereich der Edo-Wiemken-Straße mit den Straßen Auf der Gast und Sielstraße gelöst werden kann, dort müssen Verbesserungen erfolgen.

Herr Funke weist darauf hin, dass bereits heute in den geschilderten extremen Situationen man die Kreisstraße 110 aus der Wehgaster Straße kommend nicht überqueren könne und Auffahrten und Zufahrten in Dangast mit Autos zugestellt

werden von Besuchern, die weiter im Ort keine Parkgebühren bezahlen wollen. In Anbetracht der Erwartung, dass sich diese Situation in Zukunft noch verschlechtern könnte, hält Herr Funke den dazu ergangenen Abwägungsvorschlag für äußerst fragwürdig.

Herr Chmielewski verweist darauf, dass laut Abwägungsvorschlag innerhalb des Bebauungsplanes eine Durchlässigkeit von Nord nach Süd zu gewährleisten ist, diese Ende jedoch in Höhe der alten Kuranlage. Herr Freitag begrüßt diesen Hinweis und wird mit dem Investor in einem Durchführungsvertrag die dauerhafte Durchlässigkeit des Gebietes vereinbaren.

Herr Chmielewski bemerkt, dass des Weiteren durch den Verkauf des Geländes zahlreiche Stellplätze des früheren Parkplatzes Am alten Deich für die Öffentlichkeit verloren gehen. Die Parksituation vor Ort verschlechterte sich dadurch erheblich. Herr Chmielewski weist darauf hin, dass die Bewohner des geplanten Baugebietes Stellplätze in dem vorliegenden Planbereich erhalten sollen, so u.a. längs hinter den Grundstücken an der Edo-Wiemken-Straße und dadurch stelle sich hier die Frage nach dem Immissionsschutz gegen die zu erwartenden neuen An- und Abfahrverkehre zu anderen Zeiten als bisher, also auch in den Abendstunden. Laut Herr Freitag soll zur Vermeidung von Konfliktpotenzial im Durchführungsvertrag zu Gunsten der Nachbarschaft vereinbart werden, dass vom Investor eine Abschirmung längs der Nachbargrundstücke erstellt werden. Herr Freitag verweist in diesem Zusammenhang auf das vorliegende Immissionsschutzgutachten, welches auch die Aspekte Verkehr und Stellplätze berücksichtigt und keine Konflikte dazu feststellt. Diese könnten jedoch auftreten bei einem intensiven nächtlichen Betrieb der Gastronomie. In dem Durchführungsvertrag werde geregelt werden, dass auf die bestehende Nutzungsgenehmigung zukünftig verzichtet und der Betrieb nicht in der bisherigen Form weitergeführt werden wird.

Herr Chmielewski fragt nach den notwendigen Einstellplätzen für die weiterhin in der alten Kuranlage vorgesehene Gastronomie mit Veranstaltungsräumen und den Kurbetrieb. Die erforderlichen Stellplätze für die Besucher sollen im öffentlichen Verkehrsraum zur Verfügung stehen. Anderenorts werden nach seiner Kenntnis von Gastronomen Stellplatznachweise verlangt bzw. anstelle von nicht nachgewiesenen Stellplätzen Ablösebeträge vereinnahmt. Herr Chmielewski fordert einen Nachweis der erforderlichen Stellplätze bzw. eine Information darüber, wie eine haushaltsrechtliche Ablöse-Zahlung gehandhabt werden wird. Herr Freitag erklärt dazu, dass nach dem städtebaulichen Konzept für den Gesamtbereich Stellplätze entsprechend den bauordnungsrechtlichen Anforderungen zu stellen sind. Für besondere Großveranstaltungen wie für alle anderen Gastronomiebetriebe reichen derartige Anforderungen nicht aus und es ist in solchen Fällen, wie in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt, auf andere Stellplätze auszuweichen.

Eine weitere Aufklärung ist laut Herrn Chmielewski erforderlich bezüglich der erfolgten deichrechtlichen Ausnahmegenehmigung und stellt deren rechtliche Zulässigkeit und Dauerhaftigkeit in Frage, dieses sollte die Stadt Varel überprüfen lassen. Herr Freitag erwidert dazu, dass die deichrechtliche Ausnahmegenehmigung der zuständigen Behörde vorliegt. Ein Rechtsmittel gegen den ergangenen Bescheid müsse der Einwender bei der erlassenden Deichbehörde einlegen.

Bezüglich der textlichen Festsetzungen weist Herr Chmielewski auf den Widerspruch hin, dass Zweitwohnungen gleichgestellt werden mit Wohnungen zum dauerhaften Aufenthalt.

Herr Eilers regt an, dass das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes zügig weitergeführt werde, selbstverständlich unter hinreichender Berücksichtigung der vorliegenden Einwendungen. Nicht erwarten könne man, dass sich die Verkehrssituation in Dangast nachhaltig verbessern werde. Es gäbe keine Anzeichen dafür, dass sich die Verkehrssituation aufgrund der zusätzlichen Bebauung unerträglich verschlechtern werde.

Aus den Vorjahren ist bekannt, dass an den Wochenenden viele Menschen nach Dangast fahren um dort für wenige Stunden zu verweilen und zu konsumieren. Insoweit bestehe tatsächlich in Dangast ein Verkehrsproblem, was sich aber beschränke auf maximal 3 Tage in der Woche. Montags bis donnerstags gibt es in Dangast ein solches Problem nicht. Es soll hier Wohnraum für Menschen geschaffen werden, die für eine längere Zeit als nur für ein paar Stunden in Dangast ihren Urlaub verbringen möchten und nicht die Probleme wie ein Tagesbesucher an einem Wochenende erfahren. Die bestehende Verkehrsproblematik hält Herr Eilers für lösbar, es müssen dazu potentielle Flächen gefunden und entwickelt werden, bis dahin muss eine weitere Bebauung -wie auch schon in der Vergangenheit nicht- nicht zurückgestellt werden.

Frau Dr. Engstler regt die Überlegung zur Einführung eines Parkleitsystems in Dangast an, um den Parkplatzsuchverkehr einzudämmen, auch Befürwortet sie eine Lösung des Knotenpunktes. Die bestehende Verkehrsproblematik besteht nach Auffassung von Frau Dr. Engstler jedoch allgemein und ist nicht gekoppelt an der Entwicklung eines neuen Baugebietes.

Beschluss:

Die anliegenden Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 212 A und die 23. Änderung des Flächennutzungsplans werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt

Mehrheitlicher Beschluss

Ja: 7 Nein: 3

5.2 Bebauungsplan für die Erweiterung des Kindergartens des diakonischen Werkes in Dangastermoor, Aufstellungsbeschluss

Der vorhandene Kindergarten des diakonischen Werks im Ortsteil Dangastermoor soll erweitert werden. Schon seit längerem nicht mehr ausreichender Platz für zusätzliche Gruppenräume und die Einrichtung einer neuen Krippengruppe, die derzeit in andere Räumlichkeiten ausgelagert ist, erfordern diese Erweiterung. Die Stadt Varel steht im Begriff für diesen Zweck einen Grundstücksteil unmittelbar nördlich des Kindergartengebäudes ankaufen zu können. Es handelt sich um eine Fläche von ca. 2.350 m², die sich jedoch im bauplanungsrechtlichen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB befindet. Eine Baugenehmigung für die Erweiterung des Kindergartens kann daher nur erteilt werden, wenn zuvor ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Der Flächennutzungsplan stellt im Gegensatz dazu eine ausgedehnte Wohnbaufläche dar, verbunden mit dem Standorthinweis auf einen Kindergarten. Der Flächennutzungsplan muss daher nicht angepasst werden.

Auf die Frage von Herrn Chmielewski zur Berücksichtigung des gedachten Baues einer Unterführung antwortet Herr Freitag, dass die bislang angedachte Streckenföhrung keine Konflikte erkennen lasse und dass bei einer Troglösung die zu erwartenden Immissionen durch Kraftfahrzeuge ab einer bestimmten Stelle ohnehin

infolge von Böschungen, Wänden und Tunnel vermindert würden. Die zukünftige Entwicklung des Straßenverkehrs kann dabei nicht prognostiziert werden, bei der Ausführung des Gebäudes sollten in Richtung des zu erwartenden Verkehrs daher die weniger empfindlichen Räume ausgerichtet werden.

Herr Eilers sieht die Planung als positive Lösung an, die Belange eines Kindergartens werden erfüllt. Auf dem bisherigen Gelände des Kindergartens wäre eine solche Lösung nicht möglich gewesen.

Beschluss:

Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans wird durchgeführt. Der Geltungsbereich ist dem anliegenden Lageplan zu entnehmen.

Einstimmiger Beschluss

6 Zur Kenntnisnahme

6.1 Toilettenhäuschen Schloßplatz - Vorstellung von Gestaltungsvorschlägen

Herr Freitag berichtet, dass dieses Thema bereits in der Vergangenheit mehrfach behandelt worden ist, dass es dazu Ansichten gab, die sich sowohl mit der Optik befassen wie auch damit, was den Besucher im Inneren des Gebäudes erwartet, nämlich kostenlose Benutzung aber ohne Handtuch und Seife, nachts ist die Einrichtung geschlossen. Ein zweiter Aspekt ergab sich bei den Diskussionen über die Umgestaltung des Schloßplatzes dahingehend, dass das Toilettengebäude errichtet wurde in der Sichtachse der Lange Straße zum Schloßplatz.

Im Gebäude vorhanden sind im Damenbereich 3 WC-Anlagen, im Herren-Bereich 2 WC-Anlagen und 3 Urinale sowie eine behindertengerechte WC-Anlage im Bereich für behinderte Menschen, wobei letztere nicht mehr dem aktuellen Standard entsprechen dürfte. Insgesamt ist die gesamte Anlage bezogen auf die Häufigkeit öffentlicher Veranstaltungen in diesem Bereich als überdimensioniert anzusehen. Herr Freitag beschreibt sodann 3 Möglichkeiten, wie mit der derzeitigen Situation umgegangen werden könnte: Alles bleibt so wie es ist oder es erfolgt ein Abriss ohne nachfolgende Neuerrichtung oder auf einen Abriss erfolgt eine angemessene Neuerrichtung mit verbesserter Möglichkeit, Sauberkeit und Hygiene sicherzustellen.

Nachfolgend stellt Herr Utt von der Fa. Hering Unternehmensgruppe aus Burbach zunächst das von ihm vertretene Unternehmen und sodann das von dieser entwickelte und vertriebene Sanikonzept in einer Präsentation vor (Auszüge davon siehe Anlage).

Besonders hervorzuheben sind aus dieser Präsentation das durchdachte System, der Schutz gegen Vandalismus, die mögliche Hygiene und Sauberkeit sowie der Preis ab 94.100 €

Auf Nachfrage von Ausschussmitglied Frau Schneider wird bestätigt, dass eine solche Anlage auch von kleinen Kindern benutzt werden kann.

Herr Funke verweist auf den stattlichen Preis einer solchen Anlage. Die frühere Diskussion um das Toilettenhäuschen richtete sich gegen das überdimensionierte Hinweisschild. Eine Investition widerstrebe ihm.

Herr Eilers rät für den Fall, dass eine Neuerrichtung gewünscht werde, diese im Rahmen der Innenstadtsanierung erfolgen sollte.

Auf Nachfrage des Bürgermeisters wird bestätigt, dass auch unbare Bezahlmöglichkeiten angeboten werden und dass die Kosten für ein Rund-um-sorglos-Paket auf monatlich 1.000 bis 1.500 € belaufen. Herr Freitag ergänzt dazu, dass sich die Reinigungskosten für das derzeitige Toilettenhäuschen auf monatlich ca. 1.083 € belaufen, Verbrauchskosten noch nicht eingerechnet.

Sodann stellen Frau Vetting und Herr Gärtner von der Fa. Andreas Schneider Architekten GmbH & Co. KG aus Bremen ihre Präsentation für die Neuerrichtung eines Toilettenhäuschens vor (Auszug siehe Anlage).

Merkmale dieser Präsentation sind die ovale Form des gläsernen Baukörpers sowie dessen freie Gestaltungsmöglichkeit. Der Preis von 149.000 € beinhaltet den Abriss des Altgebäudes sowie die Gestaltung des Umfeldes.

Laut stellvertretendem Ausschussmitglied Herr Böcker sollte die Lange Straße fortgeführt werden bis zur Straße Am Schloßplatz, damit verbliebe kein Platz mehr für eine WC-Anlage.

Herr Freitag betont dazu, dass die dortige Bushaltestelle zu erhalten sei und eine Fortführung der Lange Straße aufgrund unterschiedlichen Höhenniveaus hohe Anforderungen stellen würde.

Frau Schneider berichtet, dass in Großstädten im Bedarfsfalle auf Toiletten in großen Kaufhäusern ausgewichen werden könne, dies sei in Varel nicht möglich, stattdessen müsse man eine große Straße zum Erreichen einer Toilette überqueren. Die Idee einer freien Sichtachse begrüßt Frau Schneider, ein öffentliches WC aber gehöre in die Innenstadt.

Ausschussmitglied Herr Jackenkroll lobt die vorgelegten Entwürfe, macht aber darauf aufmerksam, dass die erforderlichen Geldmittel dafür fehlen, solange für die Unterhaltung der Wege in Neudorf billiger Schotter verwendet werde.

Herr Rathkamp bemerkt, dass im Wege der Stadtsanierung eine Bezuschussung für das Toilettenhäuschen zu 2/3 der Ausgaben in Aussicht stehen.

Herr Nieraad bemängelt, dass er die Kosten und Inhalte der beiden Präsentationen nicht miteinander vergleichen könne.

Herr Eilers empfiehlt, die Bestandsanlage weiterhin zu pflegen und zu akzeptieren oder auf eine öffentliche WC-Anlage zu verzichten.

Herr Rathkamp bedankt sich bei den 3 Vertretern des Unternehmungen. Auf seine Empfehlung soll zunächst eine Beratung in den Fraktionen erfolgen.

6.2 Standortübungsplatz Friedrichsfeld - Präsentation des aktuellen Sachstands durch die Straßenbauverwaltung des Landes Niedersachsen

Herr Freitag berichtet, dass die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr im Rahmen der Planung zur Küstenautobahn beabsichtigt, die Nutzung des früheren Standortübungsplatzes Friedrichsfeld zu einer Kompensationsfläche zügig voranzutreiben. Aus diesem Grunde habe er Herrn Mannl als Vertreter dieser Behörde darum gebeten, über den Sachstand zu berichten.

Herr Mannel führt aus, dass der ehemalige Standortübungsplatz in den Fokus der seiner Behörde gerutscht als Bundesliegenschaft für die Kompensation die Küstenautobahn.

Um die Entwicklung dieser Fläche auch wirtschaftlich darstellen zu können, wurden in den vergangenen 1,5 Jahren Daten erhoben und Berechnungen angestellt, insbesondere auch bezüglich der Beseitigung der dort anzutreffenden Munitionsfunde aus dem 2. Weltkrieg.

Es wurden 17 Verdachtsflächen ermittelt für Bomben mit Langzeitzündern, die noch heute tendenziell auslösbar sein können, z.B. infolge von Erschütterungen. Diese Bomben sind zu beseitigen und zu entsorgen wie alle anderen Kampfmittel, der finanzielle Aufwand beträgt mehrere Millionen Euro. Als Alternative käme der Erwerb, der Umbau und die Entwicklung einer anderen zusammenhängenden Fläche in der Größenordnung von 130 ha in Betracht. Im Vergleich mit dem dafür erforderlichen Kostenaufwand lässt sich die Entwicklung des früheren Standortübungsplatzes wirtschaftlich dennoch besser darstellen.

Das Entwicklungskonzept soll weitergeführt und in ein Planfeststellungsverfahren eingebracht werden. Im Süden des Bereiches soll ein Offenland-Gebiet für Wiesenvögel geschaffen werden zur Größe von ca. 130 ha mit einer damit verbundenen vollkommenen Umstrukturierung, im nördlichen Bereich soll auch eine Freizeitnutzung ermöglicht werden. Es werden Wege geschaffen für allgemeine Benutzung, Wege für Fußgänger und Wege für Reiter/innen mit einer Verbindung auch zu zum Landesforst östlich der Altjühdener Straße.

Im Zusammenwirken mit der Naturschutzbehörde des Landkreises Friesland sind 12 Schwerpunktfelder beschrieben worden, die sicher noch zu diskutieren sein werden.

Einzelheiten zu dem vorgetragenen Entwicklungskonzept sind in der als Anlage beigefügten Präsentation ersichtlich.

Zum förmlichen Verfahren wird ausgeführt, dass keine Genehmigung durch den Landkreis Friesland zu beantragen ist, sondern die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr ist Antragstellerin bei der zuständigen Planfeststellungsbehörde Dezernat 33 derselben Landesbehörde in Hannover. Von dort wird das Verfahren wieder nach Varel gebracht und ortsüblich bekannt gemacht mit der Gelegenheit für jedermann, Kenntnis zu nehmen und Einwendungen zu erheben. Dazu wird es einen Öffentlichkeitstermin geben am 29.04.2015 ab 19 Uhr im Rathaus an der Windallee in Varel. Verfahrensbeginn wird etwa im Mai diesen Jahres sein.

Nach Durchführung des Konzeptes werden in einem noch zu bildendem Öko-Pool ca. 1 Million Öko-Punkte verbleiben, die auch für kommunale Planungen genutzt werden können.

Auf Nachfrage von Herrn Böcker wird von Herrn Mannl prognostiziert, dass die Baugenehmigung für den 1. Bauabschnitt der Küstenautobahn in etwa 2 Jahren erteilt werden könnte, damit wäre dann auch der Beginn der Veränderungen in Friedrichsfeld zu erwarten.

Herr Eilers begrüßt, dass es in dieser Sache wieder Bewegung gibt. Er wünscht sich für den ehemaligen Truppenübungsplatz keine touristische Nutzung aber das Recht auf Betreten.

Herr Freitag führt aus, dass das gesamte Offenland-Gebiet im Süden eingezäunt und damit nicht mehr zugänglich sein wird. Herr Mannl beschreibt, dass an bestimmten Stellen an das Offenland-Gebiet herangetreten werden kann, der sich darstellen wird als eine weite grüne Ebene ohne jedwede Strukturen. Freizeitnutzung soll im nördlichen Bereich stattfinden. Dort werden Parkflächen, Informationen und eine Aussichtsplattform zur Verfügung stehen.

Frau Dr. Engstler fragt nach der Sicherheit im Bereich der genannten 17 möglichen Bomben-Vorkommen. Herr Mannl erklärt, dass den Gemeinden die entsprechenden Informationen vorliegen und die betroffenen Grundstückseigentümer über die Verdachtsfälle informiert sind und dass diese sich wiederum an die jeweilige Belegenheits-Gemeinde zu wenden haben.

(Anmerkung: eine Nachfrage beim Fachbereich 3 Ordnung und Soziales ergab, dass dort keine Informationen über die genannten Verdachtsflächen vorliegen.)

Herr Schmidt äußerte Fragen insbesondere zur Umrundungsmöglichkeit auf Wegen. Herr Mannl führte aus, dass eine solche Lösung diskutiert worden sei, jedoch aus Sicherheitsgründen für den zu erreichenden Bruterfolg der Wiesenvögel wieder verworfen worden ist.

Auf die Frage von Herrn Ralle beschreibt Herr Mannl, dass das gesamte Offenland-Gebiet eingezäunt werden wird, wobei die Orchideen-Flächen während ihrer Verbreitungsphase wieder ausgezäunt werden. Ideal wäre eine ganzjährige Beweidung wenn es dazu geeignete Tiere gäbe, ggf. werden Flächen an betroffene Landwirte vergeben, andererseits gibt es dort auch vernässte Bereiche, eine Mahd könne nur als Plan B in Betracht kommen.

Herr Mannl erklärt weiter, dass weder der Landkreis Friesland noch die Stadt Varel als Entscheidungsträger an dem Verfahren mitwirken werden.

Zur Beglaubigung:

gez. Jürgen Rathkamp
(Vorsitzender)

gez. Egon Wilken
(Protokollführer)