

Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Donnerstag, 03.09.2015, 15:00 Uhr, im Rathaus II (Langendamm), Sitzungssaal, Zum Jadebusen 20, 26316 Varel.

Anwesend:

Ausschussvorsitzender:	Jürgen Rathkamp
stellv. Ausschussvorsitzender:	Bernd Redeker (zeitweise anwesend)
Ausschussmitglieder:	Dirk Brumund (zeitweise anwesend)
	Iko Chmielewski
	Abbes Mahouachi
	Dirk von Polenz
	Sebastian Schmidt
	Hannelore Schneider
stellv. Ausschussmitglieder:	Rudolf Böcker
	Dr. Susanne Engstler
	Karl-Heinz Funke
	Georg Ralle
Ratsmitglieder:	Hergen Eilers
	Djure Meinen
	Dorothea Weikert
von der Verwaltung:	Matthias Blanke
	Olaf Freitag
	Dirk Heise
	Jörg Kreikenbohm
	Gisela Wilksen (zeitweise anwesend)
Gäste:	Susanne Spille

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 11.08.2015
- 3 Einwohnerfragestunde
- 4 Anträge an den Rat der Stadt
- 4.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 212 A sowie 23. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel (Teil A) - Abwägung und Satzungsbeschluss/Feststellungsbeschluss
Vorlage: 194/2015
- 4.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 212 A (Deichhörn Nord) - Durchführungsvertrag - Beschluss

Vorlage: 195/2015

- 5 Stellungnahmen für den Bürgermeister
- 6 Zur Kenntnisnahme
- 6.1 Antrag Ratsherr Chmielewski
- 6.2 Antrag von Ratsherrn Funke zur Neubewertung der Grundstücke Kuranlage Dangast
- 6.3 Planung der Gemeinde Jade
- 6.4 Nächster Sitzungstermin

Protokoll:

Öffentlicher Teil

1 Eröffnung der Sitzung und Feststellung der Tagesordnung

Ausschussvorsitzender Rathkamp eröffnet die Sitzung und stellt die Tagesordnung fest.

2 Genehmigung des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 11.08.2015

Das Protokoll über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 11.08.2015 wird einstimmig genehmigt.

3 Einwohnerfragestunde

Eine Bürgerin weist darauf hin, dass sie eine Einwendung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgegeben hat. Der Abwägungsvorschlag, der hierzu erarbeitet wurde ist nicht in ihrem Sinne ausgefallen und sie geht davon aus, dass man sich nicht ordnungsgemäß mit ihrer Stellungnahme auseinander gesetzt hätte. Sie fragt abschließend, ob es richtig ist, dass die Planungskosten vom Investor bezahlt werden.

Verwaltungsseitig wird geantwortet, dass die eingegangenen Einwendungen seitens der Verwaltung und des Planungsbüros bearbeitet werden und die dementsprechenden Abwägungsvorschläge den städtischen Gremien zur Entscheidung vorgelegt werden. Erst die städtischen Gremien entscheiden über den Inhalt der Abwägungsvorschläge. Es ist dabei jedoch zu beachten, dass im Rahmen der Abwägung nur auf die rechtlich relevanten Aspekte eingegangen wird.

Verwaltungsseitig wird des Weiteren bestätigt, dass im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages der Investor die Planungskosten für das Büro übernimmt. Hierbei handelt es sich um einen routinemäßigen Verwaltungsvorgang, der in allen Planungen der letzten Jahre zum Tragen kam.

Eine andere Bürgerin weist daraufhin, dass sie bis heute keine Antwort auf ihre

Einwendung erhalten hat. Verwaltungsseitig wird in diesem Fall dargestellt, dass eine Antwort auf die Einwendung erst erfolgen kann, nachdem der Rat über die Abwägung beschlossen hat. Sobald dies geschehen ist, wird jeder Einwender ein entsprechendes Schreiben erhalten.

Eine Bürgerin fragt an, wie ein Planungsbüro, das die Dorferneuerung begleitet hat, jetzt einen solchen Bebauungsplan aufstellen kann. Verwaltungsseitig wird hierzu dargestellt, dass es zum normalen Aufgabenbereich eines Planungsbüros gehört, verschiedenartige Planungen auszuarbeiten. Hierbei kann es auch vorkommen, dass eine spätere Planung einer ursprünglichen widerspricht.

Von verschiedenen Bürgern wird auf das Verkehrsproblem in Dangast hingewiesen. Eine Bürgerin fragt in diesem Zusammenhang, ob die Stadt noch Flächen hat, um dieses Problem zu lösen. Dies wird verwaltungsseitig verneint.

Ein Bürger fragt an, ob die Anfahrbarkeit von Dangast durch Rettungsdienste weiterhin gewährleistet ist. Verwaltungsseitig wird hierzu ausgeführt, dass die Rettungsdienste im Rahmen des Bauleitplanverfahrens befragt worden und seitens der Rettungsdienste keinerlei Probleme gesehen wurden. Im Regelfall wird eine umgehende Einfahrt in Dangast möglich sein. Für außergewöhnliche Verkehrssituationen wurden den Rettungsdiensten Schlüssel für den Deichsicherungsweg zur Verfügung gestellt, damit sie in jedem Fall einen Rettungsweg nach Dangast haben.

Ein Bürger weist auf den Grundsatzbeschluss des Rates im Jahre 2013 hin. Hierbei wurde festgelegt, dass eine wissenschaftliche Begleitung der Dangastentwicklung stattfinden soll, bei der u.a. die Grundlagen des Tourismus, des Verkehrskonzeptes und die Betrachtung der gesundheitstouristischen Entwicklung eine Rolle spielen sollten. Er fragt insofern an, wie die Meinung der Jadehochschule (Professor Schmoll) zum Wegfall des Solebades im Rahmen der Bauleitplanung aussieht. Verwaltungsseitig kann zu diesem Themenbereich spontan keine Antwort gegeben werden. Eine diesbezügliche Antwort wird nachgereicht. Ratsherr Funke weist daraufhin, dass zum Thema des touristischen Leitbildes keine Entwicklung stattgefunden hat.

Ein Bürger fragt an, ob im Rahmen des Bauleitplanverfahrens alle Unterlagen vorher ausgelegt werden müssen. Auf Nachfrage der Verwaltung konkretisiert er, dass es ihm hier um die deichrechtliche Ausnahmegenehmigung geht. Verwaltungsseitig wird darauf hingewiesen, dass die deichrechtliche Ausnahmegenehmigung vom Landkreis Friesland, als untere Deichbehörde, ausgesprochen wurde. Der Landkreis Friesland hat gegenüber der Stadt Varel auf die Vertraulichkeit der Ausnahmegenehmigung hingewiesen. Insofern konnte die Stadt Varel gemäß § 5 des Nds. Datenschutzgesetzes diese Genehmigung auch nicht veröffentlichen, da hier der Landkreis Friesland Herr des Verfahrens war. Ratsherr Chmielewski ergänzt, dass der Landkreis Friesland zwischenzeitlich auf seine Anfrage geantwortet hat und nun die Meinung vertritt, dass die deichrechtliche Ausnahmegenehmigung veröffentlicht werden darf, sofern die personenbezogenen Daten geschwärzt werden.

Ein Bürger fragt an, warum ihm die Stellungnahme der Stadt Varel zur deichrechtlichen Ausnahmegenehmigung nicht gezeigt wurde. Verwaltungsseitig wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen des Gespräches auf das dieser Bürger Bezug nimmt nicht von der Stellungnahme der Stadt Varel die Rede war, sondern von der deichrechtlichen Ausnahmegenehmigung selbst. Diese konnte nicht aus den vorgenannten Gründen weitergeben werden.

Ein Bürger fragt in diesem Zusammenhang an, wer zu welchem Zeitpunkt einen entsprechenden Antrag auf Erteilung einer deichrechtlichen Ausnahmegenehmigung gestellt hat. Verwaltungsseitig wird hierzu geantwortet, dass der Antrag von der Peters Wohnbau GmbH gestellt wurde, dies ist mit Schreiben vom 10.12.2014 geschehen.

Ein Bürger fragt an, wie viele Parkplätze, die heute noch öffentlich sind, verkauft worden sind. Verwaltungsseitig wird darauf hingewiesen, dass eine Gesamtfläche verkauft worden ist und zu diesem Zeitpunkt nicht gesagt werden kann, wie viele Parkplätze genau auf dieser Fläche vorhanden waren. Die Verwaltung wird dies jedoch prüfen und eine entsprechende Antwort nachliefern.

Eine Bürgerin weist darauf hin, dass im Rahmen des Verkehrswertgutachtens für die Gebäude der Kuranlage Deichhörn von einem Abriss der Kuranlage ausgegangen worden ist, der sich wertmindernd auf den Grundstückswert ausgewirkt hat. Sie fragt insofern an, wann ein Abriss der Gebäude passieren wird. Verwaltungsseitig wird hierzu geantwortet, dass über einen Abriss der Gebäude der Investor entscheidet.

4 Anträge an den Rat der Stadt

4.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 212 A sowie 23. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel (Teil A) - Abwägung und Satzungsbeschluss/Feststellungsbeschluss

Die Entwürfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 212 A – Deichhörn Nord sowie der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel haben in der Zeit vom 28.04. bis 27.05.2015 öffentlich ausgelegen. Stellungnahmen sind von insgesamt 15 Trägern öffentlicher Belange und von 98 Bürgern eingereicht worden.

Hinsichtlich der 23. Änderung des Flächennutzungsplans wurde eine Teilung des Plangebietes durchgeführt. Der Bereich wird in einen Teil A (nördlich der Straße „Am alten Deich“) und in einen Teil B (südlich der Straße „Am alten Deich“) aufgeteilt. Hintergrund sind die derzeit laufenden Altlastenuntersuchungen im Bereich der Sandkuhle. Da momentan weiterführende Detailuntersuchungen zur Ausdehnung und Gefährdungsabschätzung der Altlast vorgenommen werden, die allerdings ausschließlich den Bereich südlich der Straße „Am alten Deich“ betreffen, erscheint es sachgerecht, diesen Bereich vorerst aus der Beschlussfassung auszuklammern und zu einem späteren Zeitpunkt im Lichte der dann vorliegenden Untersuchungsergebnisse eine Entscheidung zu treffen. Die Umsetzbarkeit sowohl des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212 A als auch des derzeit im Verfahren befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 214 (geplante Erweiterung der Mutter-Kind-Klinik) wären mit dieser Vorgehensweise gewährleistet. Zudem wurde die Deichschutzzone im Flächennutzungsplan dargestellt und der Geltungsbereich im nördlichen Teil geringfügig angepasst.

Aufgrund dieser Änderungen wurde die 23. Flächennutzungsplanänderung (Teil A) in der Zeit vom 11.08. bis 24.08.2015 erneut öffentlich ausgelegt. Es wurden wiederum Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und von Bürgern eingereicht.

Das Ingenieurbüro Nordwest-Plan aus Oldenburg hat dazu Abwägungsvorschläge

erarbeitet. Zudem wurden die Abwägungsvorschläge zur ersten Auslegung der 23. Flächennutzungsplanänderung sowie für den Bebauungsplan überarbeitet.

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212 A wird lediglich eine redaktionelle Änderung in der Planzeichnung vorgeschlagen. In der im nördlichen Bereich vorgesehen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen (hier sind laut textlicher Festsetzung Nr. 5.2 insgesamt 20 zusätzliche Bäume zu pflanzen) hat die untere Deichbehörde in Mailverkehr erst nach der öffentlichen Auslegung darauf hingewiesen, dass das Anpflanzen von Bäumen in der dortigen Deichschutzzone ggf. auf Bedenken stoßen könnte. Die textliche Festsetzung Nr. 5.2 ist daher dahingehend geändert worden, dass die Anpflanzung nur in Abstimmung mit der unteren Deichbehörde vorgenommen werden darf.

Da sich die Anpflanzung von 20 Bäumen auch positiv auf den erforderlichen Kompensationsbedarf niederschlug, wird nunmehr zur Sicherheit in der überarbeiteten Kompensationsberechnung von keiner Baumpflanzung in dem angesprochenen Bereich ausgegangen. Der etwas erhöhte Kompensationsbedarf kann aber ebenfalls auf der bekannten Ausgleichsfläche in Dangastermoor sichergestellt werden. Die entsprechenden Passagen hierzu werden in der Begründung angepasst.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan nebst Vorhabenbeschreibung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212 A haben parallel hierzu ausgelegt.

Ratsherr Ralle beantragt, dass Frau Spille erst die gesamte Präsentation vorstellt, bevor über einzelne Themen diskutiert wird. Ratsherr Chmielewski stellt einen entsprechenden Gegenantrag. Der Antrag von Ratsherrn Ralle wird mit 6 zu 4 Stimmen angenommen. Entsprechend wird der Antrag von Ratsherrn Chmielewski mit 6 zu 4 Stimmen abgelehnt. Frau Spille stellt insofern die Präsentation in Gänze vor, bevor eine Diskussion erfolgt.

Frau Spille vom Büro Nordwest Planung Oldenburg stellt anhand einer Präsentation die Inhalte der Planung, die abgegebenen Stellungnahmen und die zugehörigen Abwägungsvorschläge vor (siehe Anlage). Sie fasst dabei die abgegebenen Stellungnahmen thematisch zusammen und stellt diese dem Ausschuss vor.

Im Rahmen der privaten Stellungnahmen wurden folgende Themenbereiche besonders angesprochen:

- Deichschutz
- Verkehrsbelastung Dangast (Verkehrskonzept Lärmbelastung)
- Entfall der Stellplätze
- Rettungswegebeeinträchtigung
- Altlasten
- Maß und Dichte des Vorhabens bzw. der Bebauung
- Berechnung Dauerwohnen, Ferienwohnen und Kontrolle
- Qualitätsstandard der neuen Ferienwohnungen und Konkurrenz zum Bestand
- Generelle Tourismus Debatte
- Verlust des Status Nordseebad
- Veränderung Ortsbild
- Ziele der Dorferneuerung
- Verlust der Freiraumfunktionen
- Schattenwurf, Sichtbeeinträchtigungen
- Baulärm
- Verhältnis zum Flächennutzungsplan (Stückelung)
- Fachgutachten, die nicht auf das Gesamtvorhaben bezogen sind
- Fehlende Infrastruktureinrichtungen

- Ortsuntypische Gebäudegestaltung
- Nicht Beachtung privater Einwendungen
- UVP Pflicht
- Mangelnde Eignung der Kompensationsflächen und Erhalt des Biotops.

Im Rahmen der Diskussion über den Antrag von Ratsherrn Chmielewski zur unabhängigen Prüfung der deichrechtlichen Genehmigung hat er dargestellt, dass er die deichrechtliche Ausnahmegenehmigung für rechtlich zweifelhaft hält und insofern davon ausgeht, dass diese keinen Bestand haben wird, insofern hält er es für notwendig, dass die Stadt sich ein entsprechendes Bild macht. Ratsherr Chmielewski weist daraufhin, dass für ihn hier kein atypischer Deich in Dangast vorliegt. Er weist zudem darauf hin, dass die Abwägungsvorschläge sich regelmäßig auf die deichrechtliche Ausnahmegenehmigung beziehen, die seiner Meinung nach nicht bestandskräftig sein wird.

Ratsherr Chmielewski weist zudem daraufhin, dass das Wertgutachten über den Grundstückswert der Kuranlage Deichhörn die Deichschutzzone dementsprechend berücksichtigt hat. Insofern wäre es erforderlich, dass das Wertgutachten neu erstellt wird, da sich eine Bebaubarkeit der Deichschutzzone ergeben hat und sich insofern ein anderer Grundstückswert ergeben müsste.

Verwaltungsseitig wird darauf hingewiesen, dass das Umweltministerium als obere Behörde, die deichrechtliche Ausnahmegenehmigung geprüft hat. Diese Prüfung ergab keine Bedenken gegen die Ausnahmegenehmigung. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass die Abwägung sich unabhängig mit dem Deichrecht beschäftigt. Es ist dabei jedoch sachgerecht, dass hierbei Querbezüge zur erteilten Ausnahmegenehmigung hergestellt werden.

Ratsherr Funke weist darauf hin, dass es schon immer deichrechtliche Ausnahmegenehmigungen in Dangast gegeben hat. Dies stellt hier keinen Sonderfall da. Er hält die deichrechtliche Ausnahmegenehmigung rechtlich für unbedenklich und weist darauf hin, dass der II. Oldenburgische Deichband als fachlich kompetente Stelle, keine Probleme hinsichtlich des Deichbaus sah. Ratsherr Funke stellt zudem klar, dass mögliche Kläger gegen eine deichrechtliche Ausnahmegenehmigung lediglich der Antragsteller oder die Stadt Varel sein könnten. Insgesamt spricht er sich trotzdem gegen die Bebauungsplanung aus.

Er ist jedoch auch der Meinung, dass geprüft werden muss, ob ein erneutes Wertgutachten zu erstellen ist, da nun Teile der Deichschutzzone bebaut werden könnten. Dies könnte ein Wertzuwachs hinsichtlich der Gebäudebewertung der Kuranlage bedeuten. Dieser wäre der Stadt auszugleichen.

Ratsherr Chmielewski stellt hierzu fest, dass er die Aussage zum Deichrecht für falsch hält.

Ratsherr Funke stellt dar, dass die Aussagen des Flächennutzungsplanes von 2006, die festlegten, dass man in Dangast den Fremdenverkehr und den Verkehr begrenzen möchte, anscheinend nun nicht mehr gelten sollen. Er sieht die Entwicklung als den Anfang vom Ende der dörflichen Struktur in Dangast an. Er stellt jedoch auch fest, dass der Erhalt der dörflichen Struktur insofern wohl nicht mehr gewollt wäre. Hinsichtlich der Verkehrsthematik weist er darauf hin, dass mehr Verkehr entstehen wird. Auch wenn dieser Verkehr lediglich geringe Verkehrsmengen im Vergleich zum heutigen Stand hinzubringt, wird diese geringe Steigerung zuviel für Dangast sein. Er weist daraufhin, dass es immer Bemühungen in Dangast gegeben hat, das Verkehrsproblem in Dangast zu lösen, jedoch keine

Lösung bis heute gefunden werden konnte. Dies hat die verschiedensten Gründe. Ein touristisches Leitbild gibt es gegenwärtig für Dangast nicht und seiner Meinung nach ist dies zum jetzigen Zeitpunkt auch nicht gewollt. Hinsichtlich der deichrechtlichen Ausnahmegenehmigung verweist er auf seine vorherigen Aussagen.

Ratsherr Chmielewski weist daraufhin, dass jeder Ratsherr für sich selbst entscheiden muss, ob er sich mit den Abwägungsvorschlägen für die Stellungnahmen einverstanden erklären kann.

Er hält die Abwägung für nicht ausreichend. Er führt hierfür als Themenbereiche zum Beispiel an, dass eine Aussage zum Käuferschutz in den Abwägungen fehlt. Seiner Meinung nach müsste im Durchführungsvertrag geregelt werden, dass der Investor die Käufer darauf hinweisen muss, dass sie ein Objekt in der Deichschutzzone erwerben und die deichrechtliche Ausnahmegenehmigung auf Widerruf erteilt wird. Insofern könnte es ihnen passieren, dass ein Abriss der Gebäude möglich ist.

Des Weiteren moniert er, dass die Aussagen zum touristischen Leitbild (siehe Stellungnahme IHK) in der Abwägung nicht ausreichend sind. Hier müsste dargestellt werden, wie die Sachlage ist und ob noch ein Leitbild entwickelt wird.

Zum Themenbereich Verkehr hält er die Beschreibung der Verkehrssituation für nicht richtig. Durch den Verkauf von Parkplatzflächen ist der Bereich des ruhenden Verkehrs nicht richtig betrachtet. Insofern hält er die Abwägung hier auch nicht für ausreichend.

Hinsichtlich des Mehrzweckgebäudes in der Kuranlage Deichhörn hält er die Ausweisung von Stellplätzen für halbherzig und nicht richtig durchdacht. Der Gastronomiebetrieb benötigt Parkplätze und es ist nicht ordentlich geregelt, wie diese in diesem Bebauungsplan mit festgelegt werden. Verwaltungsseitig wird darauf hingewiesen, dass ein Bebauungsplan nur die generelle Ausweisung von Parkplätzen enthält. Erst im späteren Baugenehmigungsverfahren ist ein Stellplatznachweis für die einzelnen Vorhaben zu erbringen.

Hinsichtlich der Thematik der Rettungswege hält er ebenfalls den Abwägungsvorschlag für nicht ausreichend. Verwaltungsseitig wird hier noch einmal darauf hingewiesen, dass die Rettungskräfte bezüglich der Rettungswege kein Problem sehen und dass den Rettungsmannschaften entsprechende Schlüssel für die Deichsicherungswege für extreme Verkehrssituationen ausgehändigt wurden.

Ratsherr Chmielewski weist des Weiteren daraufhin, dass die Thematik der Höhe des Grundstückspreises nicht ausreichend behandelt wäre.

Verwaltungsseitig wird Ratsherr Chmielewski gebeten, seine generellen Behauptungen mit konkreten Angaben in der Abwägung zu belegen. Ratsherr Chmielewski nennt als Beispiele die Seiten 101, 183, 187 und 199 der Abwägung. Hier sollten Ergänzungen zu den Themenbereichen Rettungswege, Entfall von Parkplätzen und touristisches Leitbild eingepflegt werden.

Ratsherr Chmielewski stellt abschließend die Frage, ob hinsichtlich der verkehrlichen Lärmbelastung der Schutzanspruch ausreichend ist. Dies wird seitens des Planungsbüros bejaht.

Ratsherr Eilers stellt fest, dass eine Lösung des Streits über die Entwicklung von

Dangast kaum möglich erscheint, da hier die grundsätzlichen Ansichten sehr kontrovers sind. Nach der politischen Diskussion hat sich ergeben, dass die Weiterentwicklung durchgeführt werden soll. Auf Grund von den vorliegenden Gutachten wurde die jetzige Bauleitplanung erstellt.

Hinsichtlich der Bebaubarkeit in der Deichschutzzone sieht er eine eindeutige Sachlage, da die deichrechtliche Ausnahmegenehmigung zwischenzeitlich vom Ministerium geprüft und nicht beanstandet wurde.

Das Verkehrsproblem in Dangast lässt sich auch nicht allein mit der Erstellung eines Verkehrskonzeptes lösen. Um eine Lösung des Verkehrsproblems zu erreichen, würden verschiedene Akteure gebraucht, hierunter auch die Eigentümer von Grundstücken, die für Verkehrsflächen benötigt würden. Die geringfügige Erhöhung der Verkehrsmengen zum jetzigen Zeitpunkt hält er für tolerierbar.

Hinsichtlich eines touristischen Leitbildes ist eine Diskussion und ein entsprechender Beschluss erfolgt. Demnach wird zurzeit kein touristisches Leitbild erarbeitet. Aus jetziger Sicht erscheint ein Leitbilderarbeitungsprozess auch nicht sinnvoll, da die Meinung diesbezüglich zu kontrovers ist.

Ratsherr von Polenz teilt die Bedenken von Ratsherrn Chmielewski zur Bebauung der Deichschutzzone. Auch er sieht, dass durch die Bebauung der Deichschutzzone ein Wertzuwachs der Grundstücke entstanden ist, der entsprechend beurteilt werden muss. Des Weiteren weist er daraufhin, dass die deichrechtliche Ausnahmegenehmigung widerruflich erteilt wurde, die Stadt sich jedoch im Durchführungsvertrag entsprechend gegen Regressansprüche absichert. Hinsichtlich der Verkehrsproblematik stellt er fest, dass es kein Verkehrskonzept gibt und auch eine geringfügige Verkehrsmengensteigerung zu einem Problem in Dangast werden wird.

Er hält eine Leitbilddiskussion für Dangast für notwendig, diese hätte jedoch eigentlich vor Beginn der Planung durchgeführt werden müssen. Insgesamt spricht er sich gegen die Planung aus.

Ratsfrau Engstler weist daraufhin, dass sie das Argument der Zerstörung des dörflichen Charakters in Dangast nicht nachvollziehen kann. Sie denkt, dass durch die neuen Baukörper ein frischer moderner Charakter in Dangast Einzug halten könnte. Sie weist zudem auf die Chancen für eine künstlerische Gestaltung hin und stellt fest, dass das Weltnaturerbeportal, das ebenfalls kontrovers diskutiert wurde, heute gut angenommen wird.

Ratsfrau Schneider stellt fest, dass ihrer Meinung nach Dangast über kaum noch einen dörflichen Charakter verfügt, den man zerstören könnte.

Sie weist zudem daraufhin, dass im Rahmen der folgenden Bauleitplanverfahren die Saphuser Straße zu einer Sackgasse wird. Dies war in der Vergangenheit von den Anwohnern mehrfach angeregt worden.

Ratsherr Funke weist auf die schlechte Stimmung in Dangast hin. Seiner Meinung nach könnte die Diskussion über ein touristisches Leitbild Spannungen abbauen, da dann die Bürger sehen, dass Themen weiter vorgebracht werden. Hinsichtlich des dörflichen Charakters stellt er fest, dass seiner Meinung nach mit der Neubebauung ein Teil verloren gehen wird. Er weist jedoch auch darauf hin, dass auch ein Mann wie Franz Radziwill nicht gegen jegliche Veränderung war. Es muss für das Dorf nur verträglich sein. Seiner Meinung nach hätte man andere

Wege zur Defizitreduzierung der Kurverwaltung Dangast finden können, ohne dabei eine vollständige Bebauung der heutigen Kuranlage durchführen zu müssen.

Ratsherr Meinen weist daraufhin, dass seiner Meinung nach der Begriff der dörflichen Struktur sehr dehnbar ist. Er stellt jedoch auch fest, dass in Dangast kaum noch dörfliche Strukturen festzustellen sind, kann jedoch nicht ausschließen, dass diese noch weiter reduziert wird. Er hält die jetzigen eingeschlagenen Wege für die richtige Entscheidung.

Insgesamt stellt er fest, dass sich die Stimmung in Dangast unter den Touristen sowie unter vielen anderen verbessert hat. Das Weltnaturerbeportal wird angenommen und es sind in den letzten Jahren neue Veranstaltungen entstanden, die deutlich das Bild von Dangast verbessern. Hinsichtlich der Verkehrsthematik stellt er fest, dass das viel beschwörende Verkehrschaos lediglich an einigen Wochenendtagen auftritt. Hierbei stellt insbesondere der Kreuzungsbereich der Edo-Wiemken-Straße mit der Ampelanlage eine Ursache des Problems dar. Sollte man hier eine Lösung finden können, wird sich vieles verkehrstechnisch entspannen.

Beschluss:

Die vorgelegte Abwägung wird bei den Themenbereichen Rettungswege, Entfall von Parkplätzen und touristisches Leitbild entsprechend der Aussagen im Rahmen der Diskussion ergänzt.

Die anliegenden Abwägungsvorschläge (inkl. frühzeitigem Verfahren, erster Auslegung und im Fall der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes (Teil A) auch der erneuten Auslegung) werden zum Beschluss erhoben. Der Bebauungsplan Nr. 212 A - Deichhörn Nord nebst Begründung wird als Satzung beschlossen. Der zugehörige Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212 A „Dangast-Deichhörn“ mit Vorhabenbeschreibung wird in die Beschlusslage zur Satzungsfassung aufgenommen. Der Teil A der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel nebst Begründung wird festgestellt.

Mehrheitlicher Beschluss

Ja: 6 Nein: 4

4.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 212 A (Deichhörn Nord) - Durchführungsvertrag - Beschluss

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212 A – Deichhörn Nord ist ein Durchführungsvertrag abzuschließen.

Der Durchführungsvertrag enthält verschiedene Regelungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (siehe Anlage). Die Öffentlichkeit erhält zum Zwecke des allgemeinen Informationsinteresses eine Zusammenfassung der Inhalte des Vertrages.

Ratsherr Chmielewski spricht sich gegen den Abschluss des Durchführungsvertrages aus. Insbesondere weist er daraufhin, dass in § 7 Abs. 8 ein Hinweis aufgenommen werden sollte, dass für den gastronomischen Betrieb weitere Parkplätze notwendig sind. Verwaltungsseitig wird hierzu erläutert, dass § 7 Abs. 8 ein Ausfluss aus dem Lärmgutachten des Bebauungsplanes Nr. 212 A ist. Die von Ratsherrn Chmielewski gewünschte Regelung wäre hier fehl am Platze und sollte deshalb nicht aufgenommen werden.

Ratsherr Chmielewski schlägt zudem vor, dass in § 16 der Haftungsausschluss dahingehend ergänzt wird, dass auch im Rahmen des Deichrechtes keine Haftung seitens der Stadt übernommen wird. Verwaltungsseitig wird darauf hingewiesen, dass diese Regelung bereits in § 12 enthalten ist.

Ratsherr Chmielewski schlägt des Weiteren vor, auch in § 12 die Verpflichtung des Investors aufzunehmen, dass er seine Käufer auf die widerrufliche deichrechtliche Ausnahmegenehmigung hinweist.

Ratsfrau Schneider fragt an, von wem der Durchführungsvertrag entworfen wurde. Verwaltungsseitig wird hierzu geantwortet, dass der Vertrag von der Verwaltung unter Beteiligung der städtischen Juristin entworfen worden ist. Ratsherr Funke lobt in diesem Zusammenhang den Entwurf des Durchführungsvertrages. Er regt an, dass man darüber nachdenken sollte, ob ein Hinweis zum Käuferschutz die Stadt Varel etwas angeht und insofern in den Vertrag aufgenommen werden sollte. Er ist diesbezüglich unentschlossen.

Ratsherr Meinen weist in diesem Zusammenhang daraufhin, dass seiner Meinung nach der Käuferschutz nicht im Durchführungsvertrag geregelt werden muss. Sollte der Investor den Käufern diesen Umstand verschweigen, hätte er eine arglistige Täuschung vorgenommen, die vertragsrechtlich zur Rückabwicklung bzw. Schadenersatzansprüchen führen könnte. Er schlägt jedoch vor, die teilweise in den Absätzen des § 7 enthaltene Regelung, dass Vorhabenträger Verpflichtungen an den Pächter oder neuen Käufer weiterzugeben hat, auf alle Absätze des § 7 bezogen werden sollte. Er bittet insofern die Verwaltung um Prüfung ob dies in den Vertrag noch mit aufgenommen werden könnte.

Ratsherr Meinen weist abschließend daraufhin, dass ihm die Regelung zum ökologischen Bauen im Durchführungsvertrag zu knapp ausgefallen sind und er insofern zukünftig folgenden Durchführungsverträgen mit einem ähnlichen Inhalt nicht zustimmen wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass der überarbeitete Durchführungsvertrag dem Protokoll beigefügt ist.

Beschluss:

Der Entwurf des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212 A wird beschlossen.

Mehrheitlicher Beschluss

Ja: 6 Nein: 4

5 Stellungnahmen für den Bürgermeister

6 Zur Kenntnisnahme

6.1 Antrag Ratsherr Chmielewski

Verwaltungsseitig wird der Antrag von Ratsherrn Chmielewski auf unabhängiger Prüfung der deichrechtlichen Ausnahmegenehmigung durch die Stadt Varel bekanntgegeben. Es wird darauf hingewiesen, dass Ratsherr Chmielewski bereits eine diesbezügliche Antwort erhalten hat. Inhalt der Antwort ist, dass die Stadt Varel nicht die zuständige Deichbehörde ist und es ist insofern nicht möglich, die deichrechtliche Genehmigung zu prüfen.

Die weitere Diskussion zu diesem Tagesordnungspunkt befindet sich in TOP 4.1, da sie inhaltlich mit dem Bauleitplanverfahren zusammen hängt.

6.2 Antrag von Ratsherrn Funke zur Neubewertung der Grundstücke Kuranlage Dangast

Im Rahmen der Diskussion zum Tagesordnungspunkt 4.1 hat Ratsherr Funke den Antrag gestellt, aufgrund der deichrechtlichen Ausnahmegenehmigung die Bewertung der Grundstücke der Kuranlage Dangast zu überprüfen und ggfl. eine Neubewertung der Grundstücke durchzuführen.

Sein Antrag lautet: Ich beantrage die Durchführung einer neuen wertgutachterlichen Beurteilung des Grundstückes der ehemaligen Kuranlage Dangast. U.a. aufgrund der deichrechtlichen Ausnahmegenehmigung, die eine Bebauung der Bauverbotszone des Deiches aufhebt und damit eine Bebauung zulässt, haben sich die Grundlagen der bisherigen wertgutachterliche Aussage über das Grundstück der Kuranlage Deichhörn geändert.

Ratsherr Ralle weist daraufhin, dass seiner Meinung nach diese Thematik zuerst in den Fraktionen beraten werden muss. Er beantragt insofern die Fraktionsberatung des Antrages von Ratsherrn Funke.

Erster Stadtrat Heise weist daraufhin, dass der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz nicht der richtige Ausschuss für einen entsprechenden Beschluss über den Antrag von Ratsherrn Funke ist. Hier wäre der Betriebsausschuss des Eigenbetriebes Kurverwaltung Dangast maßgeblich. Im Verwaltungsausschuss soll eine Klärung über die weitere Beratung des Antrages erfolgen.

Der Antrag wird zunächst in den Fraktionen beraten.

6.3 Planung der Gemeinde Jade

Verwaltungsseitig wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde Jade die Stadt Varel an einem Bauleitverfahren für Windenergieanlagen in etwa 6 km Entfernung beteiligt hat. Verwaltungsseitig wird keine Notwendigkeit für eine Stellungnahme gesehen. Der Ausschuss nimmt dies zur Kenntnis.

6.4 Nächster Sitzungstermin

Als nächster Sitzungstermin wird der 29. September 2015 vorgeschlagen.

Zur Beglaubigung:

gez. Jürgen Rathkamp
(Vorsitzende/r)

gez. Matthias Blanke
(Protokollführer/in)