

# Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 27.10.2015, 17:00 Uhr, im Rathaus II (Langendamm), Sitzungssaal, Zum Jadebusen 20, 26316 Varel.

## Anwesend:

Ausschussvorsitzender:	Jürgen Rathkamp
Ausschussmitglieder:	Iko Chmielewski Sebastian Schmidt Hannelore Schneider
stellv. Ausschussmitglieder:	Rudolf Böcker Dr. Susanne Engstler Karl-Heinz Funke Georg Ralle Elke Vollmer
Ratsmitglieder:	Hergen Eilers
Bürgermeister:	Gerd-Christian Wagner
von der Verwaltung:	Matthias Blanke Olaf Freitag Dirk Heise Jörg Kreikenbohm
Gäste:	Stefan Möhlmann (TOP 6.1) Dr. Rainer Schwerdhelm (TOP 6.1) Dipl.-Ing. Lutz Winter (TOP 4.1)

## 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 20.10.2015
- 3 Einwohnerfragestunde
- 4 Anträge an den Rat der Stadt
- 4.1 Bebauungsplan Nr. 201, 1. Änderung (Hafenstraße/Moorhausener Weg) - Abwägung und Satzungsbeschluss  
Vorlage: 240/2015
- 5 Stellungnahmen für den Bürgermeister
- 5.1 Stellungnahme der Stadt Varel zum Entwurf des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Friesland  
Vorlage: 236/2015
- 5.2 Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes in Dangast (Hafenweide) sowie Än-

derung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel - Aufstellungsbeschluss  
Vorlage: 237/2015

- 6 Zur Kenntnisnahme
- 6.1 Sachstandsbericht zur Verkehrssituation in Dangast durch Herrn Dr. Schwerdhelm (Büro IST)  
Vorlage: 238/2015
- 6.2 Erhaltungssatzung - Bericht über die Ergebnisse der Bürgerinformationsveranstaltung  
Vorlage: 239/2015

## **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 um den Tagesordnungspunkt 2.1.1 des nicht öffentlichen Teils ergänzt.

#### **2 Genehmigung des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 20.10.2015**

Das Protokoll über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 20.10.2015 wird einstimmig genehmigt.

#### **3 Einwohnerfragestunde**

Eine Einwohnerfragestunde findet mangels Wortmeldungen nicht statt.

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

##### **4.1 Bebauungsplan Nr. 201, 1. Änderung (Hafenstraße/Moorhausener Weg) - Abwägung und Satzungsbeschluss**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 201 hat in der Zeit vom 29.08. bis 28.09.2015 ausgelegen. Herr Winter vom Büro Thalen Consult stellt die Inhalte der Planung, die eingegangenen Stellungnahmen und zugehörigen Abwägungsvorschläge anhand einer Präsentation vor (siehe Anlage).

Es wird darauf hingewiesen, dass der Papierversion des Protokolls der Bebauungsplan inkl. Begründung aus Gründen des Umweltschutzes nicht erneut beigelegt wird.

**Beschluss:**

Die Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 201 nebst Begründung wird als Satzung beschlossen.

**Einstimmiger Beschluss****5 Stellungnahmen für den Bürgermeister****5.1 Stellungnahme der Stadt Varel zum Entwurf des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Friesland****Allgemein:**

Der Landkreis Friesland hat die Stadt Varel an der Aufstellung des Landschaftsrahmenplans für das Kreisgebiet beteiligt. Aktuell liegt ein erster Vorentwurf vor, zu dem die Stadt Varel um Stellungnahme gebeten wurde. Die Frist dafür ist bis zum 30.10.2015 verlängert worden.

Der Vorentwurf des Landschaftsrahmenplans stellt nicht die endgültige Fassung dar, sondern wird aufgrund der abgegebenen Stellungnahmen durch die Kreisverwaltung überarbeitet und erneut zur Beteiligung an die Kommunen versandt. Der Landschaftsrahmenplan hat generell die Funktion einer übergeordneten Fachplanung aus dem Bereich des Natur- und Landschaftsschutzes. Städte und Gemeinden im Landkreis Friesland haben im Rahmen ihrer Bauleitplanung die Verpflichtung, die Darstellung des Landschaftsrahmenplanes zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung des Landschaftsrahmenplanes sind vor allen folgende Regelungsfelder berücksichtigt worden: Eindämmung des Flächenverbrauches, Bewahrung der besonderen Eigenart und historische Kontinuität traditioneller Siedlungsstrukturen, Aufbau eines innerörtlichen Biotopverbundes, Anpassungsstrategien an die Folgen des Klimawandels.

Dem Landschaftsrahmenplan liegen einzelnen Fachkarten zu den Themen Arten und Biotope, Landschaftsbild, besondere Werte von Böden, Wasser- und Stoffretention, Klima und Luft, Zielkonzept, Biotopverbund und Schutz, Pflege und Entwicklung sowie Zielkonzept Raumordnung bei.

Wesentliche Inhalte des Landschaftsrahmenplans sind bereits in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 11.08.2015 vorgestellt worden. Dabei wurde bereits auf einige aus Sicht der Stadtverwaltung diskussionswürdige Punkte hingewiesen.

**Inhalte des Landschaftsrahmenplans (Stand Vorentwurf)**

Die **Karten 1 (Arten und Biotope), 2 (Landschaftsbild), 3a (besondere Werte von Böden), 3b (Wasser- und Stoffretention), 4 (Klima und Luft)** beschreiben jeweils fachspezifisch Zustände von Natur und Landschaft und nehmen zum Teil auch Bewertungen vor. Die Stadt Varel geht davon aus, dass die Datenerhebungen durch den Landkreis mit großer Sorgfalt vorgenommen worden sind. Der Stadt Varel liegen keine aktuelleren Erhebungen vor, so dass die Bestanderhebungen und Bewertungen zur Qualität der Biotoptypen und sonstige Inhalte nicht überprüft werden können.

Die **Karten 5a** Zielkonzept und **5b** Biotopverbund sowie **6** (Schutz, Pflege und Entwicklung) stellen wesentliche Bewertungsschritte der Bestandserhebungen dar und führt diese in Ziele über. Die Karte 7 (Umsetzung des Zielkonzepts durch die Raumordnung) gibt Empfehlungen für die Umsetzung dieser Ziele im Rahmen der

Raumordnung. Damit ist diese Karte mit ihren Darstellungen von entscheidender Bedeutung für die künftige Entwicklung der Bodennutzung in der Stadt Varel. Ziele der Raumordnung sind in den Bauleitplanungen der Kommunen zwingend zu beachten, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind in die jeweiligen planerischen Abwägungsentscheidungen zu berücksichtigen. Zu den Karten 5a - 7 gibt die Stadt folgende Hinweise und Anmerkungen bzw. macht folgende Forderungen geltend:

### **Hinweise und Anmerkungen**

In **Karte 1** (Arten und Biotope) ist bei der Darstellung der überregionalen Verkehrsverbindungen das Netz der Bundes- und Landesstraßen nicht berücksichtigt. Im Gegensatz dazu ist die neue Trasse der B 210 im Bereich Jever und Schortens als Vorbelastung dargestellt.

**Karte 2:** Die Darstellung verschiedener Wertigkeiten des Landschaftsbildes in einer Abstufung von Violetttönen ist sehr schwer zu lesen. Hier wäre eine differenzierte Farbgebung möglich und sinnvoll.

Die unterschiedliche Bewertung des Landschaftsbildes in den Siedlungsbereichen des Stadtgebietes erscheint teilweise fragwürdig. Die Bewertung und die Grenzen einzelner Gebiete sind nicht nachvollziehbar dargelegt.

Die in der **Karte 3a** (besondere Wertigkeit von Böden) dargestellten Bodeneigenschaften mit i.d.R. flächenscharfen Darstellungen sind laut textlicher Ausführung auf S. 116/117 des Konzeptes „als Suchräume für das Vorkommen derartiger Böden zu verstehen und nicht als präzise räumliche Abgrenzung oder inhaltliche Bestätigung der tatsächlichen Vorkommen“ zu verstehen. „Dies resultiert aus dem Umstand, dass bei den Darstellungen der wichtigsten Informationsgrundlage, der BÜK 50 und den darauf basierenden Auswertekarten, die Aussageschärfe in der Regel nicht ausreicht und andererseits anthropogene Überformungen, z.B. durch Bebauung, Abgrabung, Tiefumbruch etc. nicht auf einem aktuellen Stand dargestellt werden.“ Eigene Erhebungen wurden durch den Landkreis nicht vorgenommen.

Problematisch wird diese Vorgehensweise, wenn anscheinend auf dieser Grundlage in der **Karte 4** (Klima Und Luft) Bereiche abgegrenzt werden, die als Moorböden mit erhaltener Torfauflage eingestuft sind, woraus in der **Karte 7** anscheinend Vorranggebiete für die Erhaltung von Freiraumfunktionen entstehen. Diese raumordnerische Kategorie wurde deutliche Einschränkungen der Nutzungsmöglichkeiten der Flächen bedeuten. Die vom Landkreis beschriebenen Mängel in der Methodik lassen die Grundlage einer derartigen Ausweisung zweifelhaft erscheinen. Es wäre zu diskutieren, ob hier nicht Erhebungen der tatsächlichen Bodensituationen zielführender für derartige Rückschlüsse und Ausweisungen sind.

In der Karte **5a** (Zielkonzept) wird in der Zielkategorie „Sicherung“ der nordöstliche Bereich der Fläche 147 in Bereiche hineingeplant, die im rechtskräftigen FNP der Stadt Varel als Wohnbaufläche dargestellt sind. Die Kategorie „Sicherung vorhandener Gehölzstrukturen“ wird mit Ausnahme der Marschenflächen fast flächendeckend über den gesamten Freiraum des Stadtgebietes gelegt. Dem grundsätzlichen Ziel ist nicht zu widersprechen, allerdings stellt sich hier die Frage der konkreten Umsetzung. In begründeten Ausnahmefällen muss in Zukunft eine Abweichung hiervon vorgenommen werden können.

Die Zielkategorie „umweltverträgliche Nutzung und vorrangige Entwicklung vernetzender Gehölzstrukturen“ (hier Flächen 152 und 155) östlich von Obenstrohe und westlich von Büppel kollidieren teils mit Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplans der Stadt Varel, teils auch mit strategischen Überlegungen zur Freihaltung von Optionen zur künftigen Siedlungsflächenentwicklung. Generell wird an dieser Stelle der Hinweis gegeben, dass die Darstellung von Zielkategorien bis unmittelbar an vorhandenen Siedlungsränder heran deutlichen Bedenken begegnet, da eine Einschränkung künftiger städtebaulicher Entwicklungsmöglich-

keiten zu befürchten steht.

Die Zielkategorie „Sicherung und Verbesserung“ (hier Fläche 141) im Bereich nördlich Ostpreußenviertel kollidiert mit den Überlegungen zur Sicherung der Trasse einer möglichen Umgehungsstraße um Varel (siehe weiter unten unter Forderungen und rechtskräftiger FNP der Stadt Varel).

Die Karte **5b** (Biotopverbund) stellt im Bereich Neuenwege bzw. südlich Büppel eine ausgedehnte Entwicklungsfläche für artenreiches Grünland dar. Auch in diesem Fall in eine Abstimmung hinsichtlich der Erhaltung möglicher Optionen zur Siedlungsflächenentwicklung wünschenswert.

Die ebenfalls dargestellten Erhaltungsflächen für Gastvogellebensräume im Bereich nördlich Dangastermoor und Moorhausen bzw. Rallenbüschen sowie südlich des Vareler Hafens gehen weit über die festgesetzten EU-Vogelschutzgebiete hinaus. Auch hier ist eine Abstimmung hinsichtlich der Interessenslage der Stadt Varel (entgegenstehende Darstellungen im rechtswirksamen FNP, Trasse einer möglichen Ortsumgehung und generell Freihaltung von Optionen zur Siedlungsentwicklung) sinnvoll.

In der Karte **6** (Schutz, Pflege und Entwicklung) wird im Bereich eines ehemaligen Sandabbaugewässers im Bereich Almsee ein Bereich dargestellt, der die Voraussetzungen zur Ausweisung eines geschützten Landschaftsbestandteils hat (LBW 19). Gleiches gilt für eine ausgedehnte Fläche südlich Büppel bzw. Neuenwege und Neudorf (LWB 15). In beiden Fällen sind Kollisionen mit den Ergebnissen der Windkraftpotenzialstudie der Stadt Varel aus dem Jahr 2013 zu befürchten. Einige der dort ermittelten Potenzialflächen sind in bzw. am Rand der landschaftsschutzwürdigen Flächen. Hier sollte mittels einer Abstimmung das identifizierte Potenzial für eine regenerative Energieversorgung erhalten werden.

Die Darstellung eines ausgedehnten landschaftsschutzwürdigen Bereiches nördlich Dangastermoor und komplett Moorhausen und Rallenbüschen bis zur Bahnstrecke Oldenburg - Wilhelmshaven (LWB 6) tangiert ebenfalls die geplante Umgehungsstraße sowie weiterhin Siedlungsflächenentwicklungspotenziale.

Zwei Flächen (L 3) östlich und westlich der Autobahn A 29 im Bereich Obenstrohe bzw. Büppel sind als Bereiche mit besonderer Eignung für Kompensationsmaßnahmen eingestuft. Dazu gelten die gleichen Anmerkungen, die zu diesen Flächen bereits im Rahmen der Ausführungen zur Biotopvernetzungs Karte **5b** gemacht wurden.

Die Empfehlungen für die Raumordnung in Karte 7 berühren in besonderem Maß die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt Varel. Hierzu ist vorab anzumerken, dass in Varel bereits heute schon erhebliche Flächen des Stadtgebietes durch Landschaftsschutzgebiete (z.B. zur Sicherung von Vogelschutzgebieten oder sonstigen FFH-Gebieten) überdeckt sind. Die nunmehr zusätzlich als **Ziele der Raumordnung** (d.h. ohne Abwägungsmöglichkeit seitens der Stadt) vorgeschlagenen Vorranggebiete würden die Kernstadt sowie die Ortsteile Dangastermoor, Langendamm und Büppel so eng umschmiegen, dass kaum noch ortsrandnahe Entwicklungsbereiche verbleiben.

Insbesondere durch die zusätzlich zu bestehenden Schutzgebieten neu vorgeschlagenen Vorranggebiete für die Freiraumfunktion Nr. 53 (Größe 672 ha) und 103 (Größe 871 ha), sowie die Vorranggebiete zur Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushaltes Nr. 98 und 102 werden ausgedehnte Flächen der Planungshoheit der Stadt Varel entzogen.

### **Forderungen der Stadt Varel**

Die Stadt Varel ist aufgrund der engen Verzahnung von Geest, Marsch- und Moorgebieten und der unmittelbaren Lage am Nationalpark Wattenmeer in einer naturräumlich einmaligen Situation. Diese besondere Qualität, die der Rat der Stadt Varel als besonderes Potenzial der Stadt Varel einstuft, ist zu erhalten und zu pflegen. Daher sind im Raum Varel auch bereits ausgedehnte Schutzgebiete

verschiedenster naturschutzfachlicher Schutzkategorien (v.a. Landschaftsschutzgebiete) ausgewiesen worden. Vor diesem Hintergrund fordert die Stadt Varel aber, dass die Grundlage für das Leben, Wirtschaften und Arbeiten der ansässigen Bevölkerung auch in Zukunft erhalten wird. Dazu ist es notwendig, dass Potenziale für die städtebauliche Entwicklung erhalten bleiben und der Landschaftsrahmenplan nicht die Grundlage für zukünftige Beschränkungen bilden darf. Daher erhebt die Stadt Varel folgende Forderungen:

- Die Schutz- und Entwicklungsziele innerhalb von Bereichen, in denen der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Varel aus dem Jahr 2006 entgegenstehende Aussagen trifft sind aus dem Landschaftsrahmenplan zu entfernen.
- Von den Siedlungsgebieten der Stadt Varel haben die Schutz- und Pflegeziele sowie sonstige Zielkonzeptionen des Landschaftsrahmenplans einen so ausreichenden Abstand zu halten, dass die künftige Siedlungsentwicklung der Stadt Varel nicht eingeschränkt wird.
- Seitens der Stadt Varel und der niedersächsischen Landbehörde für Straßenbau und Verkehr bestehen Überlegungen, zur Entlastung der B 437 langfristig eine nördliche Umgehung um Varel herum zu realisieren. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Varel ist ein entsprechender Suchraum für eine Nordumgehung dargestellt. Die Stadt Varel fordert, dass diese Trasse nicht von zusätzlichen naturschutzfachlichen Regelungen behindert wird.
- Es ist sicherzustellen, dass auch in Vorranggebieten für Freiraumfunktionen, die aufgrund der Moorböden ausgewiesen werden, eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Flächen nicht eingeschränkt wird.
- Die Flächenpotenziale, die im Stadtgebiet für einen Ausbau der Windenergienutzung identifiziert wurden, sind zu sichern. Die Inhalte des Landschaftsrahmenplans sind so anzupassen, dass sie einer bauplanungsrechtlichen Aktivierung dieser Potenziale nicht entgegenstehen.
- Die Entwicklungsmöglichkeiten wichtiger Gewerbestandorte im Stadtgebiet dürfen durch den Landschaftsrahmenplan nicht eingeschränkt werden. Dies gilt beispielsweise für Standorte wie Premium Aerotec, Papier- und Kartonfabrik, den Gewerbestandort Vareler Hafen aber auch die Gewerbegebiete in der Ortschaft Winkelsheide.

Aufgrund des Abgabetermins für die Stellungnahme ist es nicht möglich den Verwaltungsausschussbeschluss abzuwarten. Die Verwaltung bitte deshalb den Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz um Ermächtigung zur Abgabe der Stellungnahme vor Beschlussfassung durch den Verwaltungsausschuss.

Ratsherr Funke spricht sich grundsätzlich für den Verwaltungsentwurf der Stellungnahme zum Landschaftsrahmenplan aus. Er bezweifelt jedoch die Sinnhaftigkeit einer Nordumgehung. Er weist daraufhin, dass die vom Landkreis gelieferten Unterlagen sehr aufwendig in der Bearbeitung sind.

Ratsherr Funke weist daraufhin, dass bereits 30% der Fläche der Stadt Varel mit Schutzbereichen aus dem Naturschutz belegt ist. Er hält es insofern für wichtig, dass die Entwicklungsinteressen der Stadt Varel entsprechend berücksichtigt werden. Er prognostiziert des Weiteren, dass das Ziel des Moorflächenschutzes im Landesraumordnungsprogramm nicht gehalten werden wird und insofern der Landschaftsrahmenplan entsprechend anzupassen sein wird.

Ratsherr Eilers kann dem Verwaltungsentwurf der Stellungnahme zustimmen. Er

spricht sich dafür aus, dass auch die Nordumgehungsstrasse gesichert werden muss. Zum heutigen Zeitpunkt wird noch keine Entscheidung über den Bau einer solchen Trasse getroffen. Die Stadt Varel sollte sich jedoch die Entwicklungsmöglichkeiten in dieser Richtung nicht selbst beschränken. Er weist zudem daraufhin, dass auch eine zukünftige Gewerbeentwicklung besonders wichtig für die Stadt Varel ist. Hier sollte man eine Forderung aufstellen, um auch später noch Gewerbeflächen entwickeln zu können.

Ratsherr Chmielewski spricht sich ebenfalls für die Stellungnahme aus und weist daraufhin, dass es einen Masterplan Gewerbeentwicklung gibt, den man als Grundlage für zukünftige Gewerbeentwicklungen in Varel annehmen könnte.

Ratsherr Funke ergänzt in diesem Zusammenhang, dass der Masterplan auch für die Entwicklung von Industriegebieten gedacht war. Hier muss geprüft werden, ob dies nach der heutigen Situation mit der Autobahnverlegung noch gewollt ist. Er weist insbesondere noch daraufhin, dass es sich hier bislang nur um einen Vorentwurf handelt, den man im Rahmen der Entwurfsberatung noch weitere Stellungnahmen abgeben kann.

Ratsherr Funke bittet die Stellungnahme dahingehend zu ergänzen, dass der Landkreis Friesland gebeten wird, die Betroffenheit der Gemeinden innerhalb des Landschaftsrahmenplanes sortiert darzustellen, damit die Gemeinden sich ohne großen Arbeitsaufwand mit den sie betreffenden Sachverhalten auseinandersetzen können.

Ratsherr Ralle und Ratsherr Rathkamp sprechen sich ebenfalls für die vorgeschlagene Stellungnahme aus. Ratsherr Rathkamp weist daraufhin, dass seitens der Landwirtschaft noch eine Stellungnahme erarbeitet wird, die der Stadt Varel ebenfalls zur Kenntnis gegeben werden wird. Hier könnte man darüber nachdenken, ob die Stadt Varel noch einen diesbezüglichen Unterstützungsbeschluss fasst, wenn die Stellungnahme vorliegt.

#### **Beschluss:**

Die nachfolgend formulierten Forderungen der Stadt Varel zum Landschaftsrahmenplan werden zum Beschluss erhoben. Die Verwaltung wird beauftragt, diese zusammen mit den ebenfalls formulierten Hinweisen dem Landkreis Friesland zuzuleiten. Die vorgeschlagene Stellungnahme wird ergänzt um die Bitte, den Landschaftsrahmenplan nach Gemeinden zu ordnen.

#### **Einstimmiger Beschluss**

### **5.2 Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes in Dangast (Hafenweide) sowie Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel - Aufstellungsbeschluss**

Vor Eintritt in den Tagesordnungspunkt wird Verwaltungsseitig darauf hingewiesen, dass in der Vorlage zu diesem Tagesordnungspunkt angegeben worden ist, dass der Kurverein diese Planungen unterstützt. Das diesbezügliche Schreiben des Kur- und Fremdenverkehrsvereins Dangast e.V. als Grundlage dieser Aussage wird verlesen (siehe Anlage).

Der Kur- und Fremdenverkehrsverein hat mit Email vom 26.10.2015 klargestellt,

dass er das Vorhaben nicht unterstützt (siehe Anlage). Es handelt sich hier insofern um ein Missverständnis seitens der Verwaltung.

Verwaltungsseitig wird hierzu noch ergänzt, dass der Vorsitzende des Kur- und Fremdenverkehrsvereins telefonisch mitgeteilt hat, dass der Kur- und Fremdenverkehrsverein gegen eine entsprechend massive Bebauung ist, sich jedoch grundsätzlich ein Servicegebäude, das man als Mindestvoraussetzung für ein Bäderschiff benötigt, vorstellen könnte.

Mit Schreiben vom 02.12.2013 hat der Eigentümer der Hafensweide in Dangast die Aufstellung eines Bebauungsplanes beantragt.

Der Antragsteller möchte durch die Überplanung die Möglichkeit erhalten, ein Servicegebäude mit Restauration, einen Parkplatz und einen Wohnmobilstellplatz zu errichten. Die Zuwegung zum Plangebiet muss dabei über Flächen des III. Oldenburgischen Deichbandes erfolgen.

Das angedachte Servicegebäude hat dabei einen hohen Stellenwert, da er nach seiner Aussage, bei einem Ersatz seines Passagierschiffes die Ver- und Entsorgung an Land sicherstellen muss.

Der Flächennutzungsplan weist diese Fläche zurzeit als Grünfläche (Grünanlage) aus, so dass auch eine Änderung des Flächennutzungsplans erfolgen müsste.

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am 15.04.2014 wurde die Vorlage konkreter Pläne für das Bauvorhaben gewünscht und angeregt, den Kurverein und den Arbeitskreis Dorferneuerung Dangast zu Stellungnahmen aufzufordern.

In der Sitzung am 13.01.2015 wurden die überarbeiteten Pläne für das Bauvorhaben vorgestellt.

Der Arbeitskreis Dorferneuerung Dangast und der Kur- und Fremdenverkehrsverein wurde auf Grundlage dieser Pläne zu einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Arbeitskreis Dorferneuerung Dangast erhebt keine Einwände gegen die geplante Bebauung. Der Kur- und Fremdenverkehrsverein Dangast e.V. spricht sich gegen das vorgestellte Bauvorhaben aus (wie oben dargestellt).

Verwaltungsseitig wird darauf hingewiesen, dass zwischenzeitlich auch der III Oldenburgischer Deichband zu der Planung Stellung genommen hat. Der Deichband hat hierbei auf den genauen Deichbesteck hingewiesen, indem keine Bauleitplanung erfolgen darf (siehe Anlage). Das Planvorhaben reduziert sich insofern um die dargestellte Fläche.

Ratsherr Chmielewski spricht sich gegen die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Servicegebäude mit Gastronomie aus. Er weist daraufhin, dass für ihn auch eine Aussage der Deichbehörde wichtig wäre. Er hält die Argumentation, dass ein solches Gebäude für die Bäderschiffahrt erforderlich ist, für vorgeschoben und sieht lediglich die Errichtung einer Gastronomie als vorrangig an. Er stellt sich die Frage, ob man ein solches Gastronomiegebäude mit Parkplatz an einer solchen Stelle wirklich haben möchte.

Ratsherr Eilers spricht sich dafür aus, einen Beschluss zur Verfahrensdurchführung zu fassen. Seiner Auffassung nach könnte der Bereich des Hafens durch ein



solches Gebäude eine Aufwertung erfahren, auch gegenüber dem Vareler Hafen. Eine massive Bebauung an dieser Stelle hält er schon aufgrund der jetzigen Aussage des III. Oldenburgischen Deichbandes nicht mehr für möglich. Er weist zudem daraufhin, dass es sich hier um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handeln soll, so dass die Stadt Varel große Einwirkungsmöglichkeiten auf die Gestaltung hat.

Ratsherr Funke spricht sich für die Aufstellung eines Bebauungsplanes aus. Er kann die Erforderlichkeit eines Servicegebäudes mit Gastronomie für den Erhalt des Bäderschiffes erkennen. Diese Ansicht wird ebenfalls von Ratsherrn Schmidt vertreten. Ratsherr Ralle und Ratsherr Böcker sowie Ratsfrau Engstler sprechen sich ebenfalls für die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens aus. Sie erkennen einen Entwicklungsbedarf für den Bereich des Dangaster Hafens.

Bürgermeister Wagner weist daraufhin, dass der Betrieb des Bäderschiffes grundsätzlich zu seiner Sicherung keinen Gastronomiebetrieb benötigt. Insgesamt handelt es sich hier doch bei diesem Ansinnen um eine Entwicklungsmöglichkeit von Dangast an dieser Stelle, mit der auch Randbereiche des Hafens beregelt werden können.

Ratsfrau Schneider stelle die Frage, ob es aktuelle Pläne des Vorhabens vor dem Hintergrund des verkleinerten Geltungsbereiches gibt. Verwaltungsseitig wird dazu ausgeführt, dass es zurzeit keine vom Planungsbüro aktualisierten Pläne gibt.

Ratsherr Ralle weist daraufhin, dass mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes ein nicht genehmigter Wohnmobilstellplatz beregelt werden könnte. Ratsherr Chmielewski beantragt diese Aussage ins Protokoll aufzunehmen. Er weist zudem daraufhin, dass durch einen Bebauungsplan an dieser Stelle Verkehrsprobleme im Bereich des Dangaster Hafens auftreten werden.

Bürgermeister Wagner weist in diesen Zusammenhang daraufhin, dass er erwartet, dass mit Aufstellung eines Bebauungsplanes auch das rechtswidrige Abstellen von Wohnmobilen ein Ende findet. Hinsichtlich der Parkplätze geht er davon aus, dass es sich hier nur um Besucherparkplätze für den gastronomischen Betrieb und den Wohnmobilstellplatz handeln kann.

#### **Beschluss:**

Die Durchführung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf der Hafenviese in Dangast unter gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel wird beschlossen.

#### **Mehrheitlicher Beschluss**

**Ja: 8 Nein: 1**

## **6 Zur Kenntnisnahme**

### **6.1 Sachstandsbericht zur Verkehrssituation in Dangast durch Herrn Dr. Schwerdhelm (Büro IST)**

Durch die Aufstellung der Bebauungspläne 212 A und 214 sowie weiterer Bebauungspläne für den Bereich der Sandkuhle Dangast wird sich die Verkehrssituation im Ortsteil Dangast ändern. Zu diesem Zweck wurde im Rahmen der Bauleitpla-

nungen eine entsprechende Untersuchung des Büros IST Schortens durchgeführt. Dabei wurde als ein Problembereich die Kreuzung Edo-Wiemken-Straße, Sielstraße, Auf der Gast identifiziert. Das Büro IST hat nun eine Untersuchung der Leistungsfähigkeit des Kreuzungsbereiches durchgeführt.

Herr Dr. Schwerdhelm stellt anhand einer Präsentation die Verkehrsbeziehungen im Bereich der Kreuzung Edo-Wiemken-Straße/Sielstraße/Auf der Gast dar. Anhand der Verkehrszählungsergebnisse aus dem Jahr 2013 hat er einen Prognosewert für das Jahr 2030 sowohl ohne die Entwicklung der Bebauungspläne, als auch mit Entwicklung der Bebauungspläne erstellt. Anhand von Verkehrssimulationen stellt er dar, wie sich die Problematik vom heutigen Stand zu den Prognosemodellen verstärkt.

Herr Dr. Schwerdhelm erläutert, dass es eine kurzfristige Möglichkeit zur Verbesserung der Verkehrssituation im Kreuzungsbereich gibt. Man könnte die Ampelschaltung auf den neuesten Stand der Technik bringen und würde damit eine geringfügige Verbesserung des Verkehrsflusses erreichen. Diese geänderte Ampelschaltung hätte jedoch kaum größere Effekte, und würde die Probleme der Zukunft nicht lösen können.

Er zeigt anhand von Verkehrsflusssimulationen drei mögliche Lösungswege zur Verbesserung der Verkehrssituation im Kreuzungsbereich. Es handelt sich dabei um die Einrichtung einer Linksabbiegespur, die Errichtung eines kleinen Kreisverkehrs oder die Errichtung eines Minikreisverkehrs. Bei allen Varianten ergeben sich deutliche Verbesserungen des Verkehrsflusses. Er weist jedoch auch darauf hin, dass die verschiedenen Lösungsansätze jeweils andere Schwierigkeiten mit sich bringen. Für den Bereich der Linksabbiegespur müsste ein etwa 60 m langes Teilstück der Allee weichen, ebenso müsste zur Errichtung eines Kreisverkehrs ein deutlicher Grunderwerb durchgeführt werden.

Dr. Schwerdhelm stellt anschließend dar, dass die drei vorgestellten Lösungen grundsätzlich Verbesserungen für den Kreuzungsbereich und den Verkehrsfluss in Dangast bringen, dass man sich in der Folge jedoch Gedanken darüber machen muss, ob die Lösungen realisierbar erscheinen.

Abschließend weist Herr Dr. Schwerdhelm darauf hin, dass die Radfahrführung, die Beschilderung und der Straßenzustand im Kreuzungsbereich verbessert werden könnten.

Ratsherr Funke fragt an, wie viel Flächen für die einzelnen Lösungen notwendig wären. Herr Dr. Schwerdhelm gibt hierzu Auskunft, dass dies bislang nicht kalkuliert wurde. In diesem Zusammenhang weist er jedoch daraufhin, dass für die Errichtung der Linksabbiegespur etwa 60 m der Allee weichen müssten. Hinsichtlich des Kreisverkehrs müsste auch in den Alleebereich eingegriffen werden, jedoch im geringeren Maße.

Ratsherr Chmielewski fragt an, ob es auch Suchverkehre in Dangast gibt, die bei den Verkehrszahlen berücksichtigt sind. Dies wird von Herrn Dr. Schwerdhelm bestätigt. Es handelt sich seiner Einschätzung nach um etwa 10 % der gezählten Verkehre. Ratsherr Chmielewski geht anschließend davon aus, dass diese Suchverkehre aufgrund von fehlenden Parkplätzen entstehen.

Ratsfrau Engstler würde es begrüßen, wenn ein Kreisverkehr in Dangast eingerichtet werden würde, da dann die Spitzenzeiten Verkehrsprobleme abgefangen werden könnten. Sie hält es jedoch auch für sinnvoll, die Fahrzeuge schon heute

entsprechend zu leiten.

Ratsherr Eilers stellt fest, dass grundsätzlich eine Verbesserung der Verkehrsmöglichkeiten in Dangast denkbar ist und spricht sich dafür aus, die einzelnen Möglichkeiten positiv zu durchdenken.

Erster Stadtrat Heise fragt, ob die maximale Leistungsfähigkeit der vorgestellten Kreisverkehre für Dangast ausreichend ist. Dr. Schwerdhelm antwortet hierzu, dass die Leistungsfähigkeit der Kreisverkehre grundsätzlich ausreichend ist, jedoch in absoluten Spitzenstunden nicht verhindert werden kann, dass es zu Staubildungen kommt.

## **6.2 Erhaltungssatzung - Bericht über die Ergebnisse der Bürgerinformationsveranstaltung**

Verwaltungsseitig wird berichtet, dass am 13. Oktober 2015 eine Bürgerinformationsveranstaltung über die mögliche Aufstellung einer Erhaltungssatzung für den Bereich Windallee, Oldenburger Straße, Lohstraße, Friedrich-August-Straße stattgefunden hat. Im Rahmen dieser Veranstaltung wurde den anwesenden Bürgern und Grundstückseigentümern dargestellt, welche Inhalte und Auswirkungen eine Erhaltungssatzung haben würde. Es hat sich bei der anschließenden Diskussion ein sehr eindeutiges Meinungsbild der anwesenden Bürger ergeben. Nahezu alle Bürger und Eigentümer sprachen sich für den Erlass einer Erhaltungssatzung aus. Das Protokoll der Veranstaltung wird diesem Protokoll beigelegt.

Im Rahmen der Diskussion haben sich sogar einige Bürger für eine noch schärfere Regelung des Wohnquartiers durch die Aufstellung von Bebauungsplänen ausgesprochen. Es kam die Sorge vor Hausabbrüchen und Bebauung von Mehrfamilienhäusern deutlich zum Ausdruck.

Verwaltungsseitig wird der Ausschuss nun darum gebeten, mitzuteilen, wie weiter verfahren werden soll. Es wird vorgeschlagen, dass weitere Verfahren zur Aufstellung der Satzung durchzuführen. Als erster Schritt wäre eine erneute Veröffentlichung in der NWZ angedacht, in der die Eigentümer darauf hingewiesen werden, dass schon zum heutigen Zeitpunkt eine Untersagung von Baumaßnahmen in diesem Bereich möglich ist und insofern eine Abstimmung von Bauvorhaben mit der Bauverwaltung angeraten wird. Des Weiteren sollte eine Beteiligung verschiedener Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden. Wenn dies geschehen ist, wird der Ausschuss über die Ergebnisse informiert.

Die Ratsherren Ralle, Eilers und Rathkamp sowie Ratsfrau Engstler sprechen sich für eine zügige Umsetzung der Erhaltungssatzung aus. Ratsherr Ralle weist in diesem Zusammenhang daraufhin, dass die Bürger darum gebeten haben, bei allen Verfahrensschritten beteiligt zu werden. Er hält dies für besonders wichtig.

Ratsherr Eilers ist überrascht, dass die Teilnehmer der der Bürgerinformationsveranstaltung sogar den generellen Abriss von Gebäuden verhindern möchten.

Ratsherr Funke hat in dieser Hinsicht seine Zweifel, dass ein solches generelles Abrissverbot wirklich von allen gewollt ist. Er fragt in diesem Zusammenhang nach, ob eine grundstückbezogene Differenzierung hinsichtlich der Satzungsregelungen zum Abriss von Gebäuden möglich ist. Verwaltungsseitig wird hierzu ausgeführt, dass der Begründung der Erhaltungssatzung eine Karte beiliegt, anhand derer die Erhaltungswürdigkeit von Gebäuden festgelegt wird. Gebäude, die nach

dieser Karte als nicht erhaltenswert klassifiziert werden, sollten auch in Zukunft abgerissen werden können. Eine hiervon abweichende Festlegung von individuellen Interessen einzelner Grundstückseigentümer ist im Sinne der Rechtssicherheit der Satzung nicht möglich.

Ratsherr Rathkamp fragt an, wie viele Bürger an der Veranstaltung teilgenommen haben. Verwaltungsseitig wird geschätzt, dass etwa 50-60 Bürger teilgenommen haben. Gemäß der Anwesenheitsliste liegen 49 Unterschriften vor.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz beauftragt die Verwaltung das Verfahren zur Aufstellung einer Erhaltungssatzung weiterzuführen. Dies beinhaltet insbesondere eine Veröffentlichung in der Nordwest Zeitung mit dem Hinweis auf die grundsätzliche Untersagungsmöglichkeit von Baumaßnahmen sowie die Beteiligung verschiedener Träger öffentlicher Belange im weiteren Verfahren.

Zur Beglaubigung:

gez. Jürgen Rathkamp  
(Vorsitzende/r)

gez. Matthias Blanke  
(Protokollführer/in)