

# Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Bauen, Liegenschaften, Straßen und Verkehr am Montag, 14.12.2015, 17:00 Uhr, im Rathaus II (Langendamm), Sitzungssaal, Zum Jadebusen 20, 26316 Varel.

## Anwesend:

Ausschussvorsitzender:	Georg Ralle
stellv. Ausschussvorsitzender:	Raimund Recksiedler
Ausschussmitglieder:	Dirk Brumund Egbert Jackenkroll Abbes Mahouachi Jürgen Rathkamp Steffen Schwärmer Elke Vollmer
stellv. Ausschussmitglieder:	Peter Nieraad Hannelore Schneider
Ratsmitglieder:	Karl-Heinz Funke Djure Meinen
Bürgermeister: von der Verwaltung:	Gerd-Christian Wagner Wilfried Alberts Olaf Freitag Dirk Heise Andreas Holz Jörg Kreikenbohm Antje Schönborn

## Tagesordnung:

### Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der Sitzung und Feststellung der Tagesordnung
- 2 Genehmigung des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Bauen, Liegenschaften, Straßen und Verkehr vom 16. 11. 2015
- 3 Einwohnerfragestunde
- 4 Anträge an den Rat der Stadt  
Kein Tagesordnungspunkt
- 5 Stellungnahmen für den Bürgermeister
- 5.1 Errichtung einer Fußgängerlichtsignalanlage an der Straße Zum Jadebusen im Bereich Dangastermoor; hier: Antrag einer Anliegerin  
Vorlage: 289/2015
- 5.2 Bauliche Erweiterung des Kindergartens "St. Martin" in Dangastermoor zur Errichtung einer Krippengruppe; hier: Erneute Erweiterung  
Vorlage: 335/2015
- 5.3 Straßenplanung im Bereich der ehemaligen Friesland-Kaserne  
Vorlage: 288/2015
- 6 Zur Kenntnisnahme
- 6.1 Glockenheide

## Protokoll:

### Öffentlicher Teil

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

Ausschussvorsitzender Herr Ralle eröffnet die Sitzung und stellt die Tagesordnung fest.

#### 2 Genehmigung des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Bauen, Liegenschaften, Straßen und Verkehr vom 16. 11. 2015

Das Protokoll über die Sitzung des Ausschusses für Bauen, Liegenschaften, Straßen und Verkehr vom 16.11.2015 wird einstimmig genehmigt.

#### 3 Einwohnerfragestunde

Eine Einwohnerfragestunde findet mangels Wortmeldungen nicht statt.

#### 4 Anträge an den Rat der Stadt

Kein Tagesordnungspunkt

#### 5 Stellungnahmen für den Bürgermeister

##### 5.1 Errichtung einer Fußgängerlichtsignalanlage an der Straße Zum Jadebusen im Bereich Dangastermoor; hier: Antrag einer Anliegerin

Mit Schreiben vom 10. 09. 2015 bittet die 7-jährige Schülerin Milli Metzner um Errichtung einer Ampel an der Straße Zum Jadebusen im Bereich Dangastermoor, weil sie in der Krambeerenstraße wohnt und ihre Freundin im Dünenweg alleine besuchen möchte.

Seitens der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird aufgrund der geringen Querungszahlen kein Erfordernis gesehen. Gleichwohl kann auf Wunsch der Stadt Varel – wie Oldenburger Straße, Höhe Friedhof und Weberei – eine Fußgängerlichtsignalanlage installiert werden, wenn stadtseitig die Bau- und Unterhaltungskosten übernommen werden.

Die Kosten für die Neuerrichtung belaufen sich auf ca. 15.000,00 Euro und müssten im Haushalt bereitgestellt werden.

Herr Ralle berichtet von einer Versammlung zu diesem Thema mit dem Ergebnis, dass auch die Interessen von Fahrradfahrern, die aus der Dangaster Straße kommen sowie von weiteren Verkehrsteilnehmern aus dem Bereich von zwei Siedlungen im Bereich der Dangaster Straße gehört wurden mit dem Wunsch, dass eine Ampel in dem Bereich zwischen der Straße Am Sande und der Dangaster Straße, dabei mehr zur Dangaster Straße hin, errichtet werden sollte.

Von der Verwaltung wird dazu mitgeteilt, dass nach entsprechender Beschlussfassung der konkrete Aufstellort noch zu ermitteln sein wird unter Berücksichtigung des erforderlichen Platzbedarfes, der bestehenden Ein- und Ausfahrten sowie mit Beteiligung des Straßenbaulastträger NLStbV. Möglicherweise ist für eine ausreichende Aufstellfläche ein Grunderwerb erforderlich. Die bislang geschätzten Ausgaben von 15.000,00 € könnten sich dadurch auf bis zu 20.000,00 € erhöhen.

Dem Protokoll ist eine Unterschriftenliste von Befürwortern/innen beigelegt.

**Beschluss:**

Der Errichtung einer Fußgängerlichtsignalanlage an der Straße Zum Jadebusen wird zugestimmt im Bereich zwischen der Straße Am Sande und der Dangaster Straße . Haushaltsmittel in Höhe von ca. 20.000,00 Euro sind im nächsten Nachtrag bereitzustellen.

**Einstimmiger Beschluss**

**5.2 Bauliche Erweiterung des Kindergartens "St. Martin" in Dangastermoor zur Errichtung einer Krippengruppe; hier: Erneute Erweiterung**

In der heutigen Sitzung werden Pläne zum Anbau einer weiteren Krippengruppe vorgestellt.

Herr Ralle begrüßt dazu den Architekten Herrn Kapels.

Von der Verwaltung wird zunächst erläutert, dass die Krippenplätze in Varel nach neueren Erkenntnissen nicht ausreichen werden und dass aus diesem Grunde der Kindergarten in Dangastermoor nochmals erweitert werden sollte.

Um bei der Bauausführung der 1. Erweiterung nicht in Verzug zu geraten und Synergieeffekte zu nutzen durch eine gemeinsame Baustelle mit der 2. Erweiterung, ist das Architekturbüro Kapels beauftragt worden, für die erneute bauliche Erweiterung Pläne zu erstellen, die zwischenzeitlich auch mit der Leitung des Kindergartens vorbesprochen worden sind.

Die Pläne der 1. sowie der 2. Erweiterung werden nachfolgend von Herrn Kapels vergleichend vorgestellt und erläutert. Die 2. Erweiterung mache einen Flächen Gewinn aus von ca. 100 qm. Die Außenanlagen werden entsprechend angepasst, da genügend Grundstücksfläche vorhanden ist.

Herr Kapels bestätigt auf Nachfrage von Herrn Ralle, dass es sich bei den Dächern neben den beiden Pyramidendächern um stark geneigte Flachdächer handelt mit einer für den Wasserabfluss ausreichenden Neigung von 3,5 %. Das Wasser werde hierbei auf kürzestem Wege den außen liegenden Fallrohren zugeführt, es bleibe kein Wasser auf dem Dach stehen.

Die geplante Bauweise stelle einerseits eine optische Komponente dar und es könne andererseits auf die Erstellung von Kehlen verzichtet werden.

Für die Bauweise ist vorgesehen eine Kombination aus klassischem Klinkermauerwerk und in Teilbereichen hinterlüfteten Vorhangfassaden.

Die Kosten der 1. Erweiterung waren mit 695.000,00 € für den Baukörper inklusive aller Nebenkosten ermittelt worden. Für die 2. Erweiterung sind, errechnet nach einem Flächenschlüssel, Kosten in Höhe von weiteren 225.675,00 € anzusetzen.

Die Frage von Herrn Ralle nach der Gesamt-qm-Zahl des Neubaus konnte von Herrn Kapels nicht beantwortet werden. Ausgegangen werde nach einer verlässlichen Kostenberechnung von einem qm-Preis in Höhe von 1.780,00 € für die Komplett-Erstellung, also schlüsselfertig, hinzu zu rechnen sind zu erwartende Ausgaben für 50 qm befestigte Flächen in Höhe von 5.250,00 € und für die anzulegende Baustraße mit 200 qm in Höhe von 8.000,00 €. Alle Angaben sind Brutto-Preise.

Ausschussmitglied Herr Brumund bemerkt, dass ihm die vorherige 1. Erweiterungsplanung mit den vorgesehenen Flachdächern nicht gefallen habe, nun seien noch mehr Flachdächer vorgesehen. Er schlägt auch aus Gründen einer Kosteneinsparung eine Ausführung komplett in Flachdach vor oder ein geneigtes Dach. Herr Kapels gibt zu bedenken, dass auf Grund des sehr aufgelösten Grundrisses durch ein komplettes Dach in vernünftiger Form auch sehr viele Flächen im Außenbereich mit überdacht würden, was keinen Sinn mache. Ein gesamtes einheitliches Pyramidendach oder dieses aufgeteilt auf 2 Dächer hält Herr Kapels für problematisch und es würden die Baukosten dadurch erheblich erhöht werden. Die vorgestellte Variante ist nach den Worten von Herrn Kapels der anspruchsvollen Architektur geschuldet, entsprechend dem, was bereits realisiert ist. In Anbetracht dessen, was baulich bereits schon vorhanden ist, hält er einen reinen Flachdachanbau für bedenklich. Die vorgestellte Dachform sei im Übrigen kein Flachdach sondern ein geneigtes Dach. Herr Brumund entgegnet, dass eine Dachneigung von 3% von der Dachdecker-Regel vorgegeben werde für ein Flachdach. Herr Kapels betont, dass die vorgestellte Planung diesen Wert mit 3,5 % überschreite. Bei den heutigen Materialien und dadurch, dass im Gegensatz zu früher kein Wasser auf den Dächern stehen bleibe, sehe er diese Dachform als unkritisch. Auf Frage von Herrn Brumund nennt Herr Kapels als Herstellerfirma für Flachdachmaterialien die Fa. Eternit, es gebe auch andere Hersteller.

Stellvertretendes Ausschussmitglied Frau Schneider fragt, wie lange Flachdächer halten, bis es durchregnet. Herr Kapels antwortet, dass die Herstellerfirmen Garantien geben, z.B. für Schweißbahnen über mehrere Jahrzehnte. Die Folien, die in der Vergangenheit verwendet wurden, waren dagegen anfällig gegen Witterungseinflüsse und wurden mürbe. Das sei heute nicht mehr der Fall, die Dichtungsbahnen seien absolut sicher. Herr Kapels empfiehlt die Verwendung von Schweißbahnen, z.B. Königsbahnen, die nach seiner Einschätzung ewig halten.

Auf die Frage von Ratsherrn Meinen erklärt Herr Kapels, dass im Bereich der Flachdächer einige Durchbrüche für Lichtkuppeln eingeplant sind. Diese Bauweise mache es möglich, eine Lichtdurchflutung zu erreichen, die in den betroffenen Bereichen auch erforderlich sei.

Ausschussmitglied Herr Mahouachi erhält von Herrn Kapels die Bestätigung, dass der Entwurf und damit die Anordnung der Räume und deren Funktionen mit den Mitarbeiterinnen des Kindergartens besprochen und angepasst wurde.

Ratsherr Funke verweist auf die schlechten Erfahrungen der Stadt Varel in der Vergangenheit mit Flachdächern und fragt nach, ob es sich bei der vorgesehenen Ausführung des Daches um ein Flachdach handele. Herr Kapels antwortet darauf, dass die besprochenen Dachflächen eine stärkere Neigung (3,5 %) haben als die Flachdach-Richtlinien aussagen (3 %), das Wasser laufe komplett ab; ob ein solches Dach nun als Flachdach oder schon als geneigtes Dach gelte, könne von ihm nicht beantwortet werden.

Es gibt sich sodann eine Aussprache bezüglich der schlechten Erfahrungen mit Flachdach-Produkten in der Vergangenheit, die seinerzeit ebenfalls als die Non plus ultra-Lösung angepriesen worden seien.

**Beschluss:**

Der vorgestellten Planung wird zugestimmt. Die unmittelbar bevorstehende Ausschreibung ist entsprechend zu ergänzen. Haushaltsmittel sind zur Verfügung zu stellen.

**Einstimmiger Beschluss**

### 5.3 Straßenplanung im Bereich der ehemaligen Friesland-Kaserne

In der heutigen Sitzung wird die Planung der Haupterschließungsstraßen im ehemaligen Kasernengelände vorgestellt.

Die Straßen dienen nicht nur der verkehrlichen Erschließung, sondern sind gleichzeitig Ver- und Entsorgungstrasse. Insbesondere die Ableitung des Oberflächenwassers aus dem östlich geplanten Wohnquartier hin zum Regenrückhaltebecken muss über diese Trasse erfolgen.

Der Bau von Regen- und Schmutzwasserkanälen wird nur dann im Zuständigkeitsbereich des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes erfolgen, wenn durch den kommunalen Straßenbau ein entsprechender Handlungsbedarf erzeugt wird.

Zur Entlastung der Panzerstraße und direkten Verkehrsführung sollte das Gelände einen Straßenzugang zum Gewerbe- und Logistikport erhalten. Auch diese Kosten wären im Rahmen des Förderprogramms Stadtumbau West zu 2/3 förderfähig, sofern die Höchstgrenze von 180,00 Euro Investitionssumme pro m<sup>2</sup> Straßenfläche nicht überschritten wird.

Für die Verbindung zwischen Wohnquartier im Osten und den westlichen Gewerbeflächen gibt es sowohl die Durchgangslösung für alle Verkehrsteilnehmer als auch die ausschließliche Zulässigkeit nur für Fußgänger und Radfahrer.

Während die Sperrung für Kraftfahrzeuge in dem vorhandenen Wohnquartier Steinbrückenweg/Lohstraße/Waldstraße/Windallee vorhandene Probleme der Enge, Unübersichtlichkeit und Rückstauerscheinungen an den Knotenpunkten verstärkt, zieht die Durchgangslösung weitere Verkehre in dieses Quartier als Umwegmöglichkeit für Oldenburger Straße und B 437.

Im Ausschuss war die Variante zur Diskussion gestellt worden, das zukünftige Wohngebiet bezüglich der Kraftfahrzeuge von den Straßen Steinbrückenweg und Waldstraße abzuhängen und einen Wendehammer etwa in Höhe der früheren Kasernenwache einzurichten. Die Erreichbarkeit des Wohngebietes wäre danach mit Kraftfahrzeugen nur über die Panzerstraße und die Erschließungsstraßen des Gewerbe- und Logistikports möglich. Diese Variante wird wiederum vom Investor als unvorteilhaft gesehen und nicht umgesetzt werden.

Der Vorschlag von Herrn Kreikenbohm lautet, die in der Anlage zu diesem Tagesordnungspunkt dargestellte gestrichelte Linie als voll belastbare Straße auszubauen und dem Erschließungsträger durch eine Formulierung in den zukünftigen Grundstücks-Kaufverträgen den Hinweis aufzugeben, dass die Stadt Varel sich vorbehält, diesen Streckenabschnitt zu gegebener Zeit zu sperren. Die Anlage eines Wendehammers im Falle einer solchen Sperrung wird bereits in dem noch abzuschließenden Erschließungsvertrag vorgesehen. Für die nächsten Jahre bestünde somit zunächst eine durchgängige Straße, die auch die zu erwartenden Baustellenverkehre übernehmen würde. Kostenmäßig wird es nicht viel teuer werden, da auch bei der Fuß- und Radweg-Variante der Unterbau für schwere Verkehre belastbar hergestellt würde, Mehrkosten entstehen für die Breite und die Oberschicht der Straße. Die NBank hat gleichzeitig signalisiert, dass der Förderhöchstsatz von bisher 180,00 €/m<sup>2</sup> auf 200,00 €/m<sup>2</sup> steigen wird, sodass es für die Stadt nicht zu erheblichen Mehrkosten kommen wird.

Frau Schneider befürwortet die Durchgängigkeit der Straßenführung und fragt nach, ob eine Vertragsbestimmung zulässig ist, die einen späteren Ausschluss des Kraftfahrzeugverkehrs zum Inhalt hat. Herr Kreikenbohm. Herr Kreikenbohm sieht die vorgesehene Formulierung im Erschließungsvertrag als freundlichen Hinweis an einen zukünftigen Erwerber, durch den es den Gremien möglicherweise erleichtert wird, im Falle einer tatsächlich eintretenden Notwendigkeit politisch darüber diskutieren zu können. Frau Schneider hält eine beidseitige Zugänglichkeit des Quartiers gerade mit Sicht auf ein Hospiz und Altenwohnungen für vorteilhaft.

Herr Meinen bedauert, dass sich weder Erschließungsträger noch Politik vorstellen können, dass sich wenig Autoverkehr und wenig Durchgangsverkehr auch als Vorteile eines Gebietes verkaufen lassen können. Insoweit findet er es als wichtig, dass in dem Beschluss und in der Öffentlichkeit der Vorbehalt einer Straßensperrung deutlich gemacht wird.

Ausschussmitglied Herr Rathkamp hält es für sinnvoll, dass die Stadt sich die Möglichkeiten nach beiden Seiten offenhält, jedoch vermutet er nicht die Entstehung von großen Schleichverkehren.

**Beschluss:**

Der vorgestellten Planung wird zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt, die nächsten Schritte bis zur Vergabe in die Wege zu leiten. Haushaltsmittel stehen im Rahmen des Förderprogrammes Stadtumbau West zur Verfügung.

**Einstimmiger Beschluss**

**6 Zur Kenntnisnahme**

**6.1 Glockenheide**

Herr Ralle bedankt sich bei der Verwaltung für die unkomplizierte und sofortige Lösung betreffend die Wegverbesserung zur Schulwegsicherung an der Straße Glockenheide.

Zur Beglaubigung:

gez. Georg Ralle  
(Vorsitzender)

gez. Wilken  
(Protokollführer)