

# Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 08.03.2016, 17:00 Uhr, im Rathaus II (Langendamm), Sitzungssaal, Zum Jadebusen 20, 26316 Varel.

## Anwesend:

stellv. Ausschussvorsitzender:	Bernd Redeker
Ausschussmitglieder:	Sascha Biebricher Sebastian Schmidt Hannelore Schneider
stellv. Ausschussmitglieder:	Rudolf Böcker Dr. Susanne Engstler Egbert Jackenkroll Jörn Kickler Jörg Weden
Ratsmitglieder:	Peter Nieraad
Bürgermeister:	Gerd-Christian Wagner
von der Verwaltung:	Matthias Blanke Olaf Freitag Dirk Heise Jörg Kreikenbohm
Gäste:	Dirk Onnen (zu TOP 5.1) Susanne Spille (zu TOP 5.1) Dipl.-Ing. Lutz Winter (zu TOP 5.3)

## 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 23.02.2016.
- 3 Einwohnerfragestunde
- 4 Anträge an den Rat der Stadt
- 5 Stellungnahmen für den Bürgermeister
- 5.1 Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Ortschaft Dangast für den Bereich Deichhörn Süd und nördliche Sandkuhle (Aufstellungsbeschluss vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 212 B)  
Vorlage: 067/2016
- 5.2 Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans im Bereich des Gewerbegebietes Winkelsheide, Emil-Heeder-Str. 11 und 11 A  
Vorlage: 068/2016

- 5.3 Bebauungsplan Nr. 221 „Erschließung Friesland-Kaserne“, hier: Abwägungs- und Auslegungsbeschluss  
Vorlage: 069/2016
- 5.4 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 164 „Gewerbe- und Logistik-Port Varel“, hier: Abwägungs- und Auslegungsbeschluss  
Vorlage: 070/2016
- 6 Zur Kenntnisnahme
- 6.1 Normenkontrollklage gegen den Bebauungsplan Nr. 212 A

## **Protokoll:**

### **Öffentlicher Teil**

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

Stellvertretender Ausschussvorsitzender Redeker eröffnet die Sitzung und stellt die Tagesordnung fest.

Die Tagesordnung wird einvernehmlich um die Tagesordnungspunkte 2.1 und 2.2.1 des nichtöffentlichen Teiles ergänzt.

#### **2 Genehmigung des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 23.02.2016.**

Das Protokoll über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 23.02.2016 wird einstimmig genehmigt.

#### **3 Einwohnerfragestunde**

Seitens einer Bürgerin wird gefragt, warum der Bereich des alten Kursaales nicht in den Bebauungsplan Nr. 212 B mit einbezogen wird und was in diesem Bereich passieren soll. Bürgermeister Wagner verweist auf die Ausführungen im Rahmen des Tagesordnungspunktes 5.1. Hier wird die Frage der Bürgerin beantwortet werden.

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

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

##### **5.1 Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Ortschaft Dangast für den Bereich Deichhörn Süd und nördliche Sandkuhle (Aufstellungsbeschluss vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 212 B)**

Verwaltungsseitig wird eingangs darauf hingewiesen, dass in der Einladung zur Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz

fälschlicherweise von einer Änderung des Bebauungsplanes gesprochen wurde. Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass es sich um die Aufstellung eines entsprechenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes handelt, wie der Beschlussvorlage auch zu entnehmen war.

Mit der Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 212 A wurde der erste bauplanerische Schritt für die Entwicklung des Geländes Deichhorn und Sandkuhle in Dangast Ende letzten Jahres abgeschlossen.

Es ist nunmehr beabsichtigt, den mittleren Teil dieses Areals, d. h. den südlichen Abschnitt der Kuranlage Deichhorn und die Bereiche nördlich und südlich der Straße Alter Deich einer Entwicklung zuzuführen. Gegenüber dem bislang vorgestellten städtebaulichen Konzept sind seitens des Vorhabenträgers kleine Veränderungen beabsichtigt. Herr Onnen stellt anhand einer Präsentation das veränderte Gesamtkonzept vor (siehe Anlage).

Der Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes stellt den Übergang zwischen dem gerade im Bau befindlichen Abschnitt mit größeren Gebäuden im Norden und der deutlich aufgelockerten Bebauung in der südlichen Sandkuhle dar. Dementsprechend ergeben sich unterschiedliche Bebauungstypen, die ungefähr durch die Linie der Wegeverbindung Alter Deich getrennt werden.

Im Bereich unmittelbar am Platzraum rund um die ehemalige Kuranlage Deichhorn ist eine dreigeschossige Bebauung vorgesehen, wobei die maximalen Gebäudehöhen laut Eckwertepapier eingehalten werden. Weiter in Richtung Süden schließt eine zweigeschossige Bebauung an, die mit deutlich geringeren Gebäudgrundflächen arbeitet.

Frau Spille vom Büro NWP stellt anhand einer Präsentation die städtebaulichen Rahmenbedingungen für die Bebauungsaufstellung dar (siehe Anlage).

Das Gebäude des ehemaligen Kursaales wird nicht in den Geltungsbereich einbezogen, sondern zu einem späteren Zeitpunkt überplant.

Herr Onnen erläutert in diesem Zusammenhang hinsichtlich der Frage der Bürgerin aus der Einwohnerfragestunde, dass dieses Vorgehen angedacht ist, um die genauen Anforderungen, die an diesen gastronomischen Bereich gestellt werden, abschätzen zu können. Er soll den letzten Baustein des Nordseeparks darstellen.

Verwaltungsseitig wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes neben der Nutzungsart Ferienwohnen ebenfalls wieder ein Dauerwohnen seitens des Vorhabenträgers gewünscht wird.

Ratsfrau Schneider fragt an, ob der Parkplatz an der Saphuser Straße zukünftig nur noch über die Edo-Wiemken-Straße und die Straße Am Alten Deich zugewegt werden kann. Dies wird bejaht. Frau Spille erklärt hierzu, dass es gewünscht ist, dass keine Durchgangsverkehre durch die Saphuser Straße entstehen.

Ratsfrau Engstler weist darauf hin, dass es aus ihrer Sicht sinnvoll wäre, eine elektronische Anzeige über die noch zur Verfügung stehenden Parkplätze auf diesen Parkplatz einzurichten, um Suchverkehre zu vermeiden.

### **Beschluss:**

Das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der

Ortschaft Dangast für den Bereich Deichhörn Süd und nördliche Sandkuhle (Bebauungsplan Nr. 212 B) wird eingeleitet. Der Geltungsbereich ist der Vorlage zu entnehmen. Die Kosten für die Planungen werden vom Antragsteller getragen.

#### **Mehrheitlicher Beschluss**

**Ja: 7 Nein: 2**

### **5.2 Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans im Bereich des Gewerbegebietes Winkelsheide, Emil-Heeder-Str. 11 und 11 A**

Das Grundstück Emil-Heeder-Straße 11 und 11 A im Gewerbegebiet Winkelsheide ist durch das Unternehmen Albers Logistik erworben worden. Die Firma möchte die Fläche für logistische Zwecke nutzen und plant mittelfristig die Verlagerung ihres Betriebssitzes an diesen Standort. Zu diesem Zweck soll auch ein Büro- und Verwaltungsgebäude errichtet werden. Um die für logistische Zwecke benötigten Flächen jedoch nicht zu beeinträchtigen, soll dies im nördlichen Grundstücksteil erfolgen.

Die hierfür vorgesehene Fläche ist jedoch bislang durch eine Grabenfestsetzung für die Regenableitung sowie einen nicht überbaubaren Bereich im Bebauungsplan belegt. Die Fläche wird zur Regenableitung allerdings bereits heute und auch in Zukunft nicht benötigt. Insofern ist zur Realisierung dieses Bauvorhabens eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig.

Da das Gesamtgrundstück jedoch von zwei Bebauungsplänen überdeckt wird, wird es verwaltungsseitig für sinnvoll gehalten, das Gesamtgrundstück durch die Neuaufstellung eines neuen Bebauungsplanes zu überplanen. Dies hat zudem den Vorteil, dass der neue Bebauungsplan die heutigen vorhandenen Nutzungen bauplanungsrechtlich beregeln kann.

Ratsfrau Schneider fragt an, ob die Errichtung einer Betriebsleiterwohnung geplant ist. Verwaltungsseitig wird hierzu ausgeführt, dass dies zum derzeitigen Verfahrensstand noch nicht besprochen wurde.

#### **Beschluss:**

Die Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans im Bereich des Gewerbegebietes Winkelsheide, Emil-Heeder-Str. 11 und 11 A wird eingeleitet. Der Geltungsbereich ist der Vorlage zu entnehmen. Die Planung wird dem Antragssteller durch städtebaulichen Vertrag übertragen.

#### **Einstimmiger Beschluss**

### **5.3 Bebauungsplan Nr. 221 „Erschließung Friesland-Kaserne“, hier: Abwägungs- und Auslegungsbeschluss**

Der Bebauungsplan Nr. 221 soll die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Herstellung der Straßenflächen im Bereich des Sanierungsgebietes der ehemaligen Friesland-Kaserne schaffen. Die geplante Straße wird einen wesentlichen Teil der Ost-West-Verbindung in der Kaserne darstellen. Das frühzeitige Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wurde durchgeführt. Herr Winter stellt anhand einer Präsentation die eingegangenen Stellungnahmen sowie die zugehörigen Abwägungsvorschläge sowie die Inhalte der Pla-

nung dar (siehe Anlage).

**Beschluss:**

Die anliegenden Beschlussvorschläge werden zum Beschluss erhoben. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 221 nebst Begründung wird gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch ausgelegt.

**Einstimmiger Beschluss**

**5.4 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 164 „Gewerbe- und Logistik-Port Varel“, hier: Abwägungs- und Auslegungsbeschluss**

Zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 221 soll die vorliegende Planung die Anbindung des Geländes der ehemaligen Friesland-Kaserne an die Hans-Schütte-Str. im Gewerbe- und Logistik-Port sicherstellen. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 164 umfasst dabei den Straßenabschnitt, der außerhalb der Kasernenflächen im Bereich des angrenzenden Gewerbegebietes liegt. Das frühzeitige Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wurde durchgeführt.

Verwaltungsseitig werden die eingegangenen Stellungnahmen und zugehörigen Abwägungsvorschläge sowie die Inhalte der Planung anhand einer Präsentation vorgestellt (siehe Anlage).

**Beschluss:**

Die anliegenden Beschlussvorschläge werden zum Beschluss erhoben. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 164 nebst Begründung wird gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch ausgelegt.

**Einstimmiger Beschluss**

**6 Zur Kenntnisnahme**

**6.1 Normenkontrollklage gegen den Bebauungsplan Nr. 212 A**

Verwaltungsseitig wird bekanntgegeben, dass gegen den Bebauungsplan Nr. 212 A (Deichhörn Nord) eine Normenkontrollklage beim Oberverwaltungsgericht eingereicht wurde.

Zur Beglaubigung:

gez. Bernd Redeker  
(Vorsitzende/r)

gez. Matthias Blanke  
(Protokollführer/in)