

# Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 05.04.2016, 17:00 Uhr, im Rathaus II (Langendamm), Sitzungssaal, Zum Jadebusen 20, 26316 Varel.

## Anwesend:

Ausschussvorsitzender:	Jürgen Rathkamp
Ausschussmitglieder:	Sascha Biebricher (zeitweise anwesend)
	Rudolf Böcker
	Dirk Brumund
	Dirk von Polenz
	Sebastian Schmidt
	Hannelore Schneider (zeitweise anwesend)
stellv. Ausschussmitglieder:	Egbert Jackenkroll
	Georg Ralle (zeitweise anwesend)
	Elke Vollmer
	Jörg Weden
Ratsmitglieder:	Iko Chmielewski (zeitweise anwesend)
	Peter Nieraad (zeitweise anwesend)
Bürgermeister:	Gerd-Christian Wagner
Gleichstellungsbeauftragte:	Brigitte Kückens
von der Verwaltung:	Anja Bach
	Matthias Blanke
	Jörg Kreikenbohm

## 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 08.03.2016
- 3 Einwohnerfragestunde
- 4 Anträge an den Rat der Stadt
- 4.1 Bebauungsplan Nr. 199, 1. Änderung (Erweiterung Windpark Ammersche Länder) - Abwägung und Satzungsbeschluss  
Vorlage: 094/2016
- 5 Stellungnahmen für den Bürgermeister
- 5.1 Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel für ein Hospiz auf dem Gelände der ehemaligen Frieslandkaserne - Aufstellungsbeschluss  
Vorlage: 095/2016

- 5.2 Finanzierung einer Konzeption für die Modernisierung der Dauerausstellung im Nationalparkhaus Dangast  
Vorlage: 096/2016
- 5.3 Stellungnahme der Stadt Varel zu einem Antrag auf Herausnahme eines Grundstückes aus dem Landschaftsschutzgebiet Dangast (LSG FRI 110)  
Vorlage: 097/2016
- 6 Zur Kenntnisnahme

## **Protokoll:**

### **Öffentlicher Teil**

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

Ausschussvorsitzender Ratsherr Rathkamp eröffnet die Sitzung und stellt die Tagesordnung fest.

Die Tagesordnung wird einvernehmlich um die Tagesordnungspunkte 2.1.1 und 2.1.2, 2.1.3 und 2.2.2 des nichtöffentlichen Teils ergänzt.

#### **2 Genehmigung des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 08.03.2016**

Das Protokoll über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 08.03.2016 wird einstimmig genehmigt.

#### **3 Einwohnerfragestunde**

Seitens einer Einwohnerin wird angefragt, warum das betreffende Grundstück Sielstraße 24 aus dem Landschaftsschutzgebiet ausgelöst werden soll. Bürgermeister Wagner verweist darauf, dass es einen Antrag auf Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet gibt, der vom Landkreis Friesland bearbeitet wird. Sofern eine Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet erfolgt, soll an dieser Stelle ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der zum Inhalt hat, dass an dieser Stelle eine Intensivpflegeeinrichtung errichtet werden darf.

Die Bürgerin fragt des Weiteren, warum an dieser Stelle eine derart große Bebauung errichtet werden darf. Bürgermeister Wagner weist darauf hin, dass ein Bebauungsplanverfahren folgen wird, in dem genau dargestellt wird, welche Baulichkeiten errichtet werden sollen.

Eine Bürgerin fragt nach, warum eine Bebauung an dieser Stelle jetzt auch im Landschaftsschutzgebiet evtl. möglich sein soll. Sie weist darauf hin, dass sie vor Jahren versucht hat dieses Haus an ein Künstlerehepaar zu vermitteln und dass das Landschaftsschutzgebiet damals ein großes Hindernis für eine Bebauung war. Bürgermeister Wagner stellt fest, dass sich hinsichtlich der Beurteilung des Land-

schaftsschutzgebietscharakters nichts geändert hat. Auch damals hätte man schon einen Antrag auf Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet stellen können. Jedoch kann er sich daran entsinnen, dass neben dem Landschaftsschutzgebiet auch der Kaufpreis und die Xylamonbelastung des Hauses große Probleme waren. Zudem soll jetzt ein Bebauungsplan aufgestellt werden von dem bei der damaligen Anfrage nicht die Rede war. Damals war eine Bebauung im Außenbereich favorisiert worden.

Die Bürgerin fragt des Weiteren an, um welchen Investor es sich handelt. Bürgermeister Wagner benennt den Investor.

Die Bürgerin fragt des Weiteren an wie groß die Fläche ist, die aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgenommen und ggf. bebaut werden soll. Bürgermeister Wagner antwortet, dass ihm die genaue Flächengröße nicht bekannt ist. Es handelt sich jedoch nur um das Grundstück Sielstraße 24.

Eine Bürgerin fragt an, ob man nach der Herausnahme des Grundstückes aus dem Landschaftsschutzgebiet das Grundstück bebauen kann wie man möchte. Bürgermeister Wagner antwortet hierzu, dass das nicht der Fall sein wird. Zur weiteren Bebauung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, der die genauen Baumöglichkeiten regeln wird.

Die Bürgerin ergänzt die Frage, mit welchem Teil des Paritätischen Wohlfahrtsverbandes gesprochen worden ist. Bürgermeister Wagner antwortet hierzu, dass es sich um den hier in Varel ansässigen Teil der Paritätischen Wohlfahrtsverbandes handelt.

Eine Bürgerin fragt an, ob dem Investor die Belastung des Gebäudes mit Xylamon bekannt ist. Es soll hier entsprechende Gutachten geben. Bürgermeister Wagner antwortet hierzu, dass dem Investor die Belastung bekannt ist. Er bittet die Bürgerin darum, ihm das benannte Gutachten zur Verfügung zu stellen.

## **4 Anträge an den Rat der Stadt**

### **4.1 Bebauungsplan Nr. 199, 1. Änderung (Erweiterung Windpark Ammersche Länder) - Abwägung und Satzungsbeschluss**

Mit der ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 199 soll die Voraussetzung für die Errichtung einer 5ten Windkraftanlage im Windpark Ammersche Länder geschaffen werden. Die Auslegung des Entwurfes der ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 199 hat in der Zeit vom 04.02.-03.03.2016 stattgefunden.

Herr Diekmann vom Büro Diekmann & Mosebach stellt die eingegangenen Stellungnahmen sowie die dazugehörigen Abwägungsvorschläge und die Inhalte der Planung anhand einer Präsentation dar (siehe Anlage).

#### **Beschluss:**

Die anliegenden Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 199 nebst Begründung wird als Satzung beschlossen.

#### **Einstimmiger Beschluss**

## 5 **Stellungnahmen für den Bürgermeister**

### 5.1 **Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel für ein Hospiz auf dem Gelände der ehemaligen Frieslandkaserne - Aufstellungsbeschluss**

Mit Schreiben vom März 2016 hat die Hospizbewegung Varel e.V. den Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie auf Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel für die Errichtung eines Hospizes auf dem Gelände der ehemaligen Frieslandkaserne gestellt.

#### **Beschluss:**

Die Durchführung des Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes und Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel wird beschlossen. Der Geltungsbereich ist dem anliegenden Lageplan zu entnehmen.

#### **Einstimmiger Beschluss**

### 5.2 **Finanzierung einer Konzeption für die Modernisierung der Dauerausstellung im Nationalparkhaus Dangast**

In den letzten Jahren hat die Stadt Varel erhebliche Anstrengungen zur Modernisierung des Nordseebades Dangast unternommen. Der Umstrukturierungsprozess manifestiert sich in Projekten wie dem Weltnaturerbeportal, der geplanten Umgestaltung des sogenannten Schnupperstrandes und der Entwicklung des Geländes Deichhörn und Sandkuhle. Damit soll einerseits das finanzielle Defizit des Eigenbetriebes Kurverwaltung Dangast mittel- und langfristig reduziert, andererseits aber auch die Attraktivität des Ortes für den Fremdenverkehr gesteigert werden.

Ein wichtiger touristischer Akteur in Dangast ist das Nationalpark-Haus. Mit ca. 18.000 Besuchern pro Jahr und als zweitgrößter Anbieter von touristischen Veranstaltungen in Dangast nach der Kurverwaltung sowie mit dem Angebot von Schulveranstaltungen und Seminaren hat das Nationalpark-Haus (NLPH) eine erhebliche Bedeutung für den Ort Dangast und ist inzwischen als wichtiger Bestandteil des touristischen Gesamtkonzepts zu verstehen. Die Nachfrage nach den Angeboten des Nationalpark-Hauses ist - wie auch die Besucherzahlen - in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen. Zur besseren Erreichbarkeit - vor allem für Urlauber - betreibt das Nationalpark-Haus seit der Eröffnung des Weltnaturerbeportals dort eine Außenstelle, an der die Gäste zu einem Besuch des Nationalpark-Hauses und dessen Veranstaltungen animiert werden sollen. Bisher konnte die Außenstelle nur selten mit Personal ausgestattet werden, sondern weist indirekt über Aushänge und Faltblätter auf die Angebote hin, da das bestehende Team (Hausleiter, Teilzeitkraft + Praktikantinnen) bislang nahezu vollständig in den Veranstaltungs- und Hausbetrieb im eigentlichen Nationalpark-Haus eingebunden ist.

Das Nationalpark-Haus beabsichtigt, ebenso wie der Rat der Stadt Varel, für das Nordseebad Dangast eine Anpassung an die gestiegene Nachfrage durch eine grundsätzliche Modernisierung und Verbesserung der Angebote vorzunehmen.

Dazu sind zwei Bausteine in den Fokus genommen worden:

1. Die Modernisierung der ständigen Ausstellung und Anpassung an die modernen Vermittlungsstandards und Weltnaturerbe-Inhalte und

2. die Schaffung von Unterbringungsmöglichkeiten für unterstützendes Personal (Praktikantinnen und Freiwillige).

Beide Maßnahmen sind eng miteinander verzahnt.

Die Modernisierung der Dauerausstellung hat zum Ziel, Dangast und den Jadebusen als südliches Tor zum deutschen Küstenraum mit den modernen Darstellungsmethoden kompakt erlebbar zu machen und die Einzigartigkeit dieser Ortslage zu zeigen. Zudem soll das Nationalpark-Haus systematisch mit dem Weltnaturerbeportal verbunden werden (Kooperation Nationalpark und Tourismus). Die Modernisierung der Ausstellung soll insbesondere moderne, interaktive Elemente beinhalten, die den Ansprüchen der Besucher an eine attraktive thematische Präsentation in Sinne eines Infotainment genügen. Insofern ist eine grundsätzliche Überarbeitung erforderlich, die von professionellen Dienstleistern entwickelt werden muss.

Der Ausbau des Dachgeschosses im Nationalpark-Haus zur systematischen Unterbringung von Mitarbeitern ist eine wichtige Voraussetzung für die Deckung der gestiegenen Nachfrage und für zusätzliche Veranstaltungen. Zum notwendigen Personalbedarf zählen vor allem studentische Praktikantinnen der Natur- und Umweltwissenschaften und der Pädagogik, die jeweils über 3-Monatszeiträume (Mindestlohngesetz) effektiv im Haus- und Veranstaltungsbetrieb mitwirken und Gruppen nach der Einarbeitung selbst anleiten können, sowie Teilnehmerinnen des Freiwilligen Ökologischen Jahres (FÖJ) mit gleichem Einsatzspektrum.

Damit wird insgesamt ein deutlicher qualitativer Sprung für zusätzliche Angebote im touristischen Bereich sowie in der Schüler- und Erwachsenenbildung gemacht. Auch die Anzahl der Seminare und Bildungsveranstaltungen wird durch die Entlastung des Hausleiters im Tagesveranstaltungsbetrieb gesteigert werden können. Eine zeitweise Besetzung der Außenstelle des Nationalpark-Hauses im Weltnaturerbeportal lässt sich effektiv ebenfalls nur mit Praktikantinnen und Teilnehmerinnen des mit Freiwilligen Ökologischen Jahres darstellen. Aus Kostengründen lässt sich dies nur realisieren, wenn das NLPH Quartiere für diese Personen anbieten kann. Das Nationalpark-Haus steht im Eigentum der Stadt Varel. Träger des Hauses sind die Schutzgemeinschaft Deutsche Nordseeküste (SDN), der Mellumrat und die Stadt Varel. Die laufenden Betriebskosten werden zu 80% vom Land Niedersachsen (Nationalpark-Verwaltung) übernommen; die übrigen 20% werden aus den Einnahmen des Hausbetriebes vervollständigt. Im Rahmen einer Abstimmung der Träger der Einrichtung gemeinsam mit der Nationalparkverwaltung wurden die oben beschriebenen Maßnahmen als sinnvolle und notwendige Weiterentwicklung des Nationalpark-Hauses Dangast identifiziert. Dabei sieht die Nationalparkverwaltung Chancen, sowohl für die bauliche Umgestaltung des Gebäudes als auch für die Modernisierung der Ausstellung Fördergelder verschiedener Institutionen einwerben zu können. Voraussetzung hierfür ist allerdings die Vorlage eines detaillierten Konzeptes, das einzelne Ideen und Elemente der neuen Dauerausstellung beschreibt und auch Kosten ermittelt. Diese Ausstellungskonzeption muss wie gesagt von einem Fachbüro ausgearbeitet werden. Die Erstellung eines derartigen Konzeptes ist leider nicht förderfähig und müsste als Anschlag durch die Stadt Varel finanziert werden. Nach Einschätzung der Nationalparkverwaltung dürfte eine Summe in Höhe von ca. 30.000,- Euro für diesen Zweck ausreichen. Ggf. könnte ein Teil dieser Summe durch Mittel aus dem regionalen Entwicklungskonzept „Südliches Friesland“ kofinanziert werden.

Nach Auffassung der Träger und der Nationalparkverwaltung müsste für die komplette Ausstellungserneuerung mit neuen interaktiven und technischen Elementen eine Summe von ca. 1.000.000,- Euro eingeplant werden. Hinzukommen ca. 150.000,- Euro für die bauliche Verbesserung des Gebäudes, insbesondere die Sanierung und Qualifizierung des Dachgeschosses (nur Bereich der ehemaligen Lehrerwohnung). Bei letzterer Zahl handelt es sich um eine grobe Annahme ohne qualifizierte Kostenermittlung.

Für diese Investitionen sollen aus verschiedenen Quellen Fördermittel eingeworben werden. Dabei wird angestrebt, eine Förderquote von 100 % zu realisieren. Dies ist in anderen vergleichbaren Fällen bereits gelungen. Die Nationalparkverwaltung würde sich federführend für die Einwerbung entsprechender Mittel zur Verfügung stellen.

Für die Stadt Varel bietet diese Vorgehensweise die Chance, eine grundsätzliche Steigerung der touristischen Qualität in Dangast und darauf basierend der Übernachtungszahlen zu unterstützen. Dies würde sich aller Voraussicht nach vor allem auch in den Randzeiten der eigentlichen Hauptsaison positiv bemerkbar machen. Gleichzeitig kann durch eine bauliche Investition von Fördergeldern in das stadtteilige Nationalpark-Haus der Wert der Immobilie verbessert werden.

Der Leiter des Nationalparkhauses Lars Klein stellt die Erneuerungsinhalte der Ausstellung in einer Präsentation vor (siehe Anlage).

Ratsherr Böcker fragt an, wie groß die potentielle Wohnung im Nationalparkhaus ist. Herr Klein führt hierzu aus, dass die Wohnung etwa 60 qm umfasst, jedoch 3-4 Praktikanten darin untergebracht werden können.

Bürgermeister Wagner weist darauf hin, dass es sich hier um eine einmalige Chance handelt mit einem Einsatz von 30.000,00,-- Euro Fördergelder von ca. 1.000.000,00 Euro einzuwerben, ohne dass dabei eine Kofinanzierung seitens der Stadt Varel notwendig sein könnte.

Die Ratsherren Biebricher, Böcker und Ratsfrau Schneider sprechen sich für das Projekt aus.

Ratsherr Chmielewski fragt an, ob die 30.000,00,-- Euro nicht im Rahmen der Gesamtförderung finanziert werden können. Verwaltungsseitig wird hierzu ausgeführt, dass die Stadt Varel die 30.000,00,-- Euro vorfinanzieren muss und eine Förderung nachträglich nicht mehr möglich ist. Es handelt sich insofern um Geld, das die Stadt Varel einsetzen muss. Ratsherr Chmielewski kritisiert in diesem Zusammenhang, dass seiner Meinung nach ein Finanzierungsplan für die Ausstellungserneuerung schon zum jetzigen Zeitpunkt vorliegen müsste.

Ratsherr Schmidt spricht sich für das Projekt aus, fragt jedoch an, ob ggf. andere Fördertöpfe bezüglich der Planung akquiriert werden könnten. Verwaltungsseitig wird darauf hingewiesen, dass dies versucht werden sollte, u.a. durch einen Antrag auf Förderung im Rahmen des regionalen Entwicklungskonzeptes (REK).

Ratsherr Ralle fragt zur Klarstellung noch einmal an, ob für die Einwerbung der Fördergelder zur Erneuerung der Ausstellung die Planungen grundsätzliche Voraussetzungen sind. Dies wird verwaltungsseitig bestätigt. Er weist insofern noch einmal darauf hin, dass das Haus der Stadt Varel gehört und es insofern ein sinnvolles Projekt ist.

Auf Anfrage von Ratsherrn Jackenkroll wird noch einmal bestätigt, dass ohne eine entsprechende Planung keine Antragsberechtigung für die Gewährung von Fördergeldern besteht.

Ratsherr Brumund fragt an, wer später Bauherr des Projektes sein wird. Bürgermeister Wagner antwortet hierzu, dass das heute noch nicht abschließend beantwortet werden kann. Es könnten sowohl die Stadt Varel, die SDN als auch die Nationalparkverwaltung in Betracht kommen.

Ratsherr von Polenz weist darauf hin, dass seiner Meinung nach ein gewisses Restrisiko besteht, dass die Stadt Varel trotz der Aussage der Nationalparkverwaltung keine 100 %ige Förderung erhalten wird. Insofern wird er sich der Stimme enthalten.

**Beschluss:**

Die Stadt Varel stellt eine Summe in Höhe von 30.000,-- Euro für die Erstellung einer Konzeption zur Modernisierung der Dauerausstellung im Nationalpark-Haus Dangast zur Verfügung. Haushaltsmittel sind im Haushalt 2016 bislang nicht eingeplant. Die Mittel müssen als außerplanmäßige Ausgabe in den Haushalt eingestellt werden. Um ggf. einen Zuschuss zu dieser Summe zu erhalten wird die Verwaltung beauftragt, einen entsprechenden Antrag auf Förderung der Konzeption im Rahmen des regionalen Entwicklungskonzeptes (REK) „Südliches Friesland“ zu stellen.

**Mehrheitlicher Beschluss**

**Ja: 7 Enthaltungen: 2**

**5.3 Stellungnahme der Stadt Varel zu einem Antrag auf Herausnahme eines Grundstückes aus dem Landschaftsschutzgebiet Dangast (LSG FRI 110)**

Ein Antragsteller plant zusammen mit dem Paritätischen Wohlfahrtsverband e.V., in dem Gebäude Sielstraße 24 im Ortsteil Dangast eine Intensivpflegeeinrichtung für Schwerstpflegepatienten zu erstellen.

Bei dem Gebäude Sielstraße 24 handelt es sich um ein altes Gulfhaus, was zurzeit unbewohnt ist und unter Denkmalschutz steht.

Die Planung sieht vor, neben dem vorhandenen Gebäude ein zweites Gebäude zu errichten. Aus alten Unterlagen konnte man entnehmen, dass neben dem alten Hofgebäude ein Scheunengebäude gestanden hat. Dieses soll in ähnlicher Kubatur wieder errichtet werden.

Hierfür wäre es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen.

In den beiden Gebäuden soll eine Intensivpflegeeinrichtung mit etwa sechs Plätzen eingerichtet werden, um Intensivpflegepatienten und deren Familien Betreuung und Urlaubsmöglichkeiten zu geben. Eine solche Einrichtung ist deutschlandweit noch nicht vorhanden und wäre insofern ein Pilotprojekt. Ähnliche Einrichtungen sind jedoch aus Holland bekannt.

Das Grundstück befindet sich im Landschaftsschutzgebiet des Landkreises Friesland.

Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes um das Projekt zu ermöglichen, wäre allerdings die vorherige Löschung der Eigenschaft Landschaftsschutzgebiet für das betreffende Grundstück.

Insofern wurde nun die Herausnahme des betroffenen Grundstückes aus dem Landschaftsschutzgebiet beantragt.

Mit Schreiben vom 07.03.2016 bittet der Landkreis Friesland nun um Stellungnahme zu dem Antrag auf Herausnahme des Grundstückes Sielstraße 24 aus dem

Landschaftsschutzgebiet Dangast.

Positiv ist aus Verwaltungssicht die Möglichkeit der Nachnutzung eines seit langem leerstehenden, denkmalgeschützten Gebäudes.

**Beschluss:**

Die Stadt Varel hat keine Bedenken gegen die Herausnahme des Grundstückes Sielstraße 24 aus dem Landschaftsschutzgebiet Dangast.

**Mehrheitlicher Beschluss**

**Ja: 8 Enthaltungen: 1**

**6 Zur Kenntnisnahme**

Zur Beglaubigung:

gez. Jürgen Rathkamp  
(Vorsitzende/r)

gez. Matthias Blanke  
(Protokollführer/in)