

Von: iko.chmielewski [<mailto:iko.chmielewski@ewetel.net>]
Gesendet: Samstag, 22. Oktober 2016 15:29
An: Wagner, Gerd-Christian; buergermeister
Cc: Steffen; Joern.Kickler@t-online.de
Betreff: Antrag

MMW, Iko Chmielewski, Schulstr. 10, 26316 Varel

Stadt Varel

-Der Bürgermeister-

Antrag

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

hiermit beantrage ich die Tagesordnungspunkte

6.1.1.1 Bebauungsplan Nr. 212 B (Deichhörn Süd) - Beschluss über den Durchführungsvertrag,

6.1.1.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 212 B (Deichhörn Süd) - Abwägung und Satzungsbeschluss im öffentlichen Teil sowie

2.1.1.2 (Verkauf von Flächen Am Alten Deich in Dangast) im nichtöffentlichen Teil von der Tagesordnung der Ratssitzung am 26.10.2016 abzusetzen und zur Beratung und Beschlussfassung in den neuen Rat zu überweisen.

Zur Begründung:

Die Tagesordnungspunkte beziehen sich auf das von der Ratsmehrheit mehrheitlich beschlossene "Touristische Entwicklungskonzept". Dieses wurde und wird in vielen Abwägungsvorschlägen immer wieder betont und rechtsverbindlich dokumentiert.

Durch die Aufteilung des Gesamtplanes (Ferien- und Dauerwohnungen auf dem Gelände der ehemaligen Kuranlage und der Sandkuhle) in mehrere einzelne Bebauungspläne darf aber nicht die Zielsetzung der von der Mehrheit beschlossenen Gesamtmaßnahme aus den Augen verloren werden. Die Betonung liegt auf "Entwicklung". Der Bebauungsplan 212A mag nach Ansicht der Ratsmehrheit durch das "Touristische Entwicklungskonzept" gedeckt sein. Doch in dem nun zur Beschlussfassung anstehenden Bebauungsplan 212 B wird die allgemeine Zielsetzung des "Entwicklungskonzeptes" (Beschluss der Ratsmehrheit) verletzt.

Der vorliegende Bebauungsplan 212 B verlagert (entgegen früherer Konzepte, Verträge, Planzeichnungen und den Inhalten des Flächennutzungsplanes sowie des noch 2015 beschlossenen ersten Bauabschnittes) "unrentable" aber notwendige Erschließungsmaßnahmen des Investors (Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge und Stellplätze für die neu entstehenden privaten Wohnungen) aus den von ihm bereits erworbenen Bauflächen auf öffentliche Verkehrsflächen der Stadt.

Hierfür gibt es im nichtöffentlichen Teil Kaufgesuche, die faktisch diese Ausweitung des privaten Baugebietes festschreiben und dann unumkehrbar machen. Dieses Ansinnen ist aus der Sicht des Investors ökonomisch nachvollziehbar. Eine Ablehnung dieses Kaufgesuches würde aber für den Investor keine Härte bedeuten, da er lt. Kaufvertrag von 2015 wusste, dass er für die Erschließungsmaßnahmen auf seinem Baugrund selbst verantwortlich ist.

Es ist hinlänglich dokumentiert, dass in den vergangenen Jahrzehnten immer wieder die Planung von zusätzlich Parkplätzen für den allgemeinen Tourismus als vordringliches Ziel für die Entwicklung des Kurortes angemahnt und als politisches Ziel definiert wurde. Die Realisierung einzelner Ansätze, diesen Missstand durch den Bau neuer öffentlicher Parkplätze entgegenzuwirken, scheiterte in der Vergangenheit aber an der Verfügbarkeit von entsprechenden Flächen; und wenn es private Flächen gab, an den vollkommen überzogenen Preisvorstellungen (Baulandpreise von bis zu 210 Euro pro qm).

Wenn jetzt durch den Bebauungsplan 212 B perspektivisch über 40 weitere öffentliche Parkplätze für den allgemeinen Tourismus (noch im Bebauungsplan 212A wurde in der Anlage 4 im Durchführungsvertrag noch 88 öffentliche Parkplätze zeichnerisch dargestellt*) - einseitig zugunsten einer rein privaten Nutzung- verschwinden, karikiert dies geradezu den Begriff "Entwicklung" und die politischen Bemühungen der letzten fünfzehn Jahre.

Wenn die Stadt Varel durch den jetzt vorliegenden Kaufantrag drei bereits erschlossene und ausgebaute Parkplätze für den reinen Grundstückspreis (weit unter hundert Euro/Wendehammer **) verkauft ist das nicht mehr witzig (nur die Erschließung eines einzelnen Parkplatzes kostet dem Bürger rund 5.000,- Euro, der Ablösungsbetrag für einen Stellplatz lt. gültiger Satzung der Stadt Varel in Dangast beläuft sich auf 6.000,- Euro).

Wenn die Stadt Varel die letzte unbebaute Potenzialfläche (170 qm an der Saphuser Str., ausreichend für die Errichtung von 13 Parkplätzen, ebenfalls für unter hundert Euro pro qm) verkauft, ist das nicht nur kurzfristig sondern auch ökonomisch unsinnig (wir bekommen für das Geld nicht einmal die halbe Fläche in Dangaster Zentrum).

Wenn die Stadt aus lauter Gefälligkeit die Verkehrsplanung auf dem verbleibenden, öffentlichen Flächen jetzt so anpasst, dass rund vierundzwanzig weitere, zum großen Teil schon ausgebaute, öffentliche Parkplätze ohne Kompensation geopfert werden, ist das ein Skandal.

Die "touristische Entwicklung" darf nicht zu einer Verschlechterung des zentralen Parkplatzangebotes für die bestehenden, alteingesessenen Gastronomen, Geschäfte und Einrichtung führen. Eine Verschlechterung der allgemeinen, touristischen Infrastruktur auf den "letzten Drücker" wäre nicht nur unlogisch sondern auch eine "harte Hypothek" für den neuen Rat.

Der alte Rat konnte die Verkehrssituation in Dangast in den letzten fünf Jahren jedenfalls nicht entscheidend verbessern. Jetzt die Parkplatzsituation in der letzten Sitzung nachhaltig zu verschärfen, wäre ein "Bärendienst" für den neuen Rat.

Die Verschlechterung des Parkplatzangebotes auf der "Insel Dangast" für den allgemeinen Tourismus ist nicht durch das "Touristische Entwicklungskonzept" gedeckt und widerspricht allen zuvor gemachten Untersuchungen, Konzepten und dem gesunden Menschenverstand. Hier muss der Grundsatz gelten Allgemeinwohl vor den nachvollziehbar ökonomischen Interessen eines Einzelnen.

Auch der Umstand, dass 2015 im rechtsgültigen Bebauungsplan 212 A dem Rat und der Öffentlichkeit -zumindest optisch- noch eine ganz andere Lösung für die Parkplätze suggeriert wurde, müsste zumindest auf seine rechtliche Belastbarkeit* in Ruhe überprüft werden um spätere Klagen auszuschließen.

*) dort wurde erst im letzten Jahr in der Anlage 4 des betreffenden Durchführungsvertrages eine Verkehrsplanung dargestellt, die sich auf die öffentlichen Parkplätze außerhalb des Bebauungsplanes 212 A beziehen. Durch diese Anlage wurde den Ratsmitglieder und der Öffentlichkeit zumindest optisch noch eine ganz andere Lösung der Parkplatzsituation suggeriert (hier wurde der Verlust an öffentlichen Parkplätzen teilweise durch die zeichnerische Darstellung neuer Parkplätze in den Flächen Saphuser Straße außerhalb des 212 A kompensiert. Nun soll am Mittwoch der Verkauf einer dieser städtischen Flächen an den Investor und eine veränderte Erschließungsplanung im öffentlichen Areal beschlossen werden).

**) Man darf nicht außer Acht lassen, dass die erschlossenen Parkplätze auch bewirtschaftet werden und daher die derzeitige Bewertung des Grundstückes der realen Nutzung als "Wirtschaftsbetrieb" kaum gerecht wird. Bezogen auf den Verlust von insgesamt rund 60 Parkplätzen beeinträchtigen die Kosten des teuren und wartungsintensiven Parkscheinautomaten die Rentabilität der Bewirtschaftung der Restflächen.

Mit besten Grüßen

Iko Chmielewski

MMW