

Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 14.03.2017, 17:00 Uhr, im Rathaus II (Langendamm), Sitzungssaal, Zum Jadebusen 20, 26316 Varel.

Anwesend:

Ausschussvorsitzender:	Sascha Biebricher
stellv. Ausschussvorsitzende:	Cornelia Papen
Ausschussmitglieder:	Cordula Breitenfeldt Dirk Brumund Sigrid Busch Dr. Susanne Engstler Leo Klubescheidt Bernd Redeker Hannelore Schneider
stellv. Ausschussmitglieder:	Klaus Ahlers
Ratsmitglieder:	Rudolf Böcker (nur zeitweise anwesend) Malte Kramer Peter Nieraad Georg Ralle (nur zeitweise anwesend)
Bürgermeister: von der Verwaltung:	Gerd-Christian Wagner Anja Bach Matthias Blanke Jörg Kreikenbohm
Gäste:	Jörg Albers (zu TOP 3.2.2 NÖT) Andreas Bodeit (zu TOP 5.1 ÖT)
:	Pascal Müller (zu TOP 3.2.2 NÖT)

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit
- 2 Feststellung der Tagesordnung
- 3 Genehmigung des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 21.02.2017 (öffentlicher Teil)
- 4 Einwohnerfragestunde
- 5 Anträge an den Rat der Stadt
- 5.1 Vorzeitige Ablösung von Ausgleichsbeträgen im Rahmen der Innenstadtsanierung - Beschluss über die Gewährung von Abschlägen bei Abschluss von Ablösevereinbarungen
Vorlage: 064/2017

- 6 Stellungnahmen für den Bürgermeister
- 6.1 Bebauungsplan Nr. 224 (Stadtbetrieb) sowie 30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel - Abwägung und Auslegungsbeschluss
Vorlage: 061/2017
- 6.2 Bebauungsplan Nr. 229 (Kindergarten Waldviertel) sowie 36. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel - Abwägung und Auslegungsbeschluss
Vorlage: 062/2017
- 6.3 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 136 (Bereich Krammbeerenstraße (29))
Vorlage: 068/2017
- 7 Zur Kenntnisnahme
- 7.1 Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel in Altjührden (Bereich Wiefelsteder Straße 223)
Vorlage: 065/2017
- 7.2 Antrag der CDU-Fraktion

Protokoll:

Öffentlicher Teil

1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit

Ausschussvorsitzender Biebricher eröffnet die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

2 Feststellung der Tagesordnung

Ausschussvorsitzender Biebricher stellt die Tagesordnung fest.

Die Tagesordnung wird einvernehmlich um die Tagesordnungspunkte 3.1.1, 3.1.2 und 4.1 des nichtöffentlichen Teiles ergänzt. Der Tagesordnungspunkt 6.3 der Einladung wird einvernehmlich gestrichen.

3 Genehmigung des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 21.02.2017 (öffentlicher Teil)

Das Protokoll über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 21.02.2017 wird einstimmig genehmigt.

4 Einwohnerfragestunde

In der Einwohnerfragestunde gibt es keine Wortmeldungen.

5 Anträge an den Rat der Stadt

5.1 Vorzeitige Ablösung von Ausgleichsbeträgen im Rahmen der Innenstadtsanierung - Beschluss über die Gewährung von Abschlägen bei Abschluss von Ablösevereinbarungen

Das Land Niedersachsen hat für das Sanierungsverfahren der Stadt Varel, Gesamtmaßnahme „Innenstadt“, den Abschluss der Maßnahme mit Datum 31.12.2018 festgesetzt. Nach Ende des Sanierungsverfahrens ist nach dem Baugesetzbuch festzustellen, inwieweit eine sanierungsbedingte Wertsteigerung von Grund und Boden im Sanierungsgebiet entstanden ist. Es kommt nach Abschluss der Sanierung nur die Festsetzung des Ausgleichsbetrages in Betracht. Die Stadt muss den Wertzuwachs nach § 154 (2) BauGB ermitteln, die gesetzlich vorgeschriebenen Abzüge vornehmen und dann die zu zahlende Summe per Verwaltungsakt (Bescheid) erheben. Dies wird nach Abschluss der Sanierung ab Beginn des Jahres 2019 durchgeführt.

Der Gesetzgeber sieht allerdings vor, dass sich die Grundstückseigentümer auch schon vor dem Ende der Sanierung an deren Finanzierung beteiligen können. Neben der **vorzeitigen Festsetzung** ist die sogenannte freiwillige **vorzeitige Ablösung** von Ausgleichsbeträgen durch Vereinbarung nach § 154 Abs. 3 BauGB eine weitere Möglichkeit. Hier entsteht überhaupt kein Anspruch auf Zahlung eines Ausgleichsbetrages, sondern die Ablösevereinbarung ersetzt den amtlichen Bescheid, mithin das künftige gesetzliche durch ein gegenwärtiges vertragliches Schuldverhältnis.

Freiwillige Ablösungen durch Ablösevereinbarungen haben anders als das hoheitliche Bescheidverfahren zahlreiche Vorteile für beide Seiten.

Für die Stadt :

- Die Einnahmen stehen dem städtebaulichen Sondervermögen der Stadt frühzeitig und – sofern gewünscht - für weitere Sanierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet zur Verfügung
- Rechtssicherheit und keine Widerspruchsmöglichkeit (Vermeidung langwieriger und kosten- und personalintensiver Rechtsstreitigkeiten)
- Geringerer Verwaltungsaufwand

Für den Grundstückseigentümer:

- Ggf. Möglichkeit eines gestaffelten Verfahrensabschlages bis zu 10 v. H

auf den Ausgleichsbetrag

- Ggf. steuerliche Absetzbarkeit des Ausgleichsbetrages
- Rechtssicherheit zu einem frühen Verfahrensstadium (Kosten sind kalkulierbar)
- Es erfolgt keine Nacherhebung (abschließende Ermittlung)
- Möglichkeit über Zahlungsmodalitäten (Ratenzahlung) zu verhandeln (Abgabenbescheid ist sofort vollstreckbar)
- Der Sanierungsvermerk kann aus dem Grundbuch gestrichen werden und das Grundstück damit frei verwertet werden

Zur steuerlichen Absetzbarkeit:

Ein Ausgleichsbetrag, der im Zusammenhang mit einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme gezahlt wird, ist einkommensteuerrechtlich den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten oder den sofort abzugsfähigen Werbungskosten zuzuordnen. Dies ist somit interessant für Grundstückseigentümer, die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielen.

Dem zuständigen Finanzamt dient hierzu die Bescheinigung der Stadt über sanierungsrechtliche Ausgleichsbeträge nach § 154 BauGB als Grundlage zur Beurteilung steuerrechtlicher Tatbestände.

Zur Ratenzahlung :

Bei freiwilligen Vertragsverhandlungen kann auch über die Zahlungsmodalitäten – sofern gewünscht – frei verhandelt werden.

In der Praxis hat sich im Rahmen der Verhandlung über die Zahlungsmodalitäten bei freiwilligen Ablösevereinbarungen die zins- und kostenfreie Ratenzahlung etabliert, um unbillige Härten zu vermeiden.

Handlungsempfehlung :

Wenn der Grundstückseigentümer nicht in der Lage ist, den Ausgleichsbetrag in einer Summe zu zahlen, jedoch in der Lage und gewillt ist den Ausgleichsbetrag in Raten zu zahlen, sollte auf Antrag des Grundstückseigentümers eine Ratenzahlung mit einer max. Laufzeit von 24 Monaten vereinbart werden.

Zum Verfahrensabschluss

Bei der Vereinbarung des Ausgleichsbetrages im Rahmen einer vorzeitigen Ablösung **kann** die Stadt Abschläge auf den Ausgleichsbetrag berücksichtigen. Das Baugesetzbuch trifft darüber hinaus keine Regelung zu der kommunal- und förderungsrechtlichen Frage, ob die Stadt dem Ausgleichsbetragspflichtigen einen Nachlass im Hinblick auf die Vorteile gewähren kann, die im Verfahren der Ablö-

sung begründet sein können (Verfahrensnachlass).

Die Höhe des Abschlages hat sich an den Vorteilen zu orientieren, die sich für die Stadt aus der vorzeitigen Ablösung ergeben. Kommunalrechtlich sind die Grundsätze einer sparsamen und wirtschaftlichen Haushaltsführung zu beachten. Daher muss immer Grundlage der prozentualen Abstufung ein überlegter nachvollziehbarer Ansatz sein, der die Wartezeit bis zum Abschluss der Sanierung und zugleich ein gewisses Wagnis, ob alle Sanierungserfolge eintreten angemessen berücksichtigt (§§ 27 und 28 WertV). Sinnvollerweise sollte jedoch bereits bis spätestens ein halbes Jahr vor Sanierungsende kein Abschlag mehr gewährt werden und dies auch in die Abschlagsregelungen aufgenommen werden.

Die Höhe der Verfahrensabschläge ist – sofern gewollt - von der Stadt festzulegen und eines der wichtigsten Zugmittel und das stärkste Argument der Stadt bei der Stimulierung der Grundstückseigentümer frühzeitig eine Ablösevereinbarung einzugehen. Es bestehen folgende Abschlagsmöglichkeiten, die im Ermessen der Stadt stehen und nur bei vorzeitiger Ablösung in Frage kommen:

- Diskontierung nach Vorgabe der Wertermittlungsverordnung. Nach § 27 Abs. 2 WertV ist der Teil der noch nicht realisierten Sanierung abzuzinsen und damit auf die Wartezeit bis zum Ende der Sanierung, respektive der Herstellung der z.B. noch ausstehenden Erschließungsanlage, einzugehen.
- Daneben kann die Stadt auf die Unsicherheiten, ob alle Sanierungsziele erreicht werden, die erwartete Rentabilität der durchgeführten Maßnahmen und auf die Streubreite der Ergebnisse der zonalen Anfangs- und Endwertermittlung durch einen Wertermittlungsabschlag zu Gunsten des Eigentümers reagieren. Wie bei der Diskontierung empfiehlt es sich hier, den Abstand bis zum Ende der Sanierung zu berücksichtigen und den Abschlag je nach Wartezeit zu staffeln.

In Niedersachsen hat sich für die Berücksichtigung der Tatbestände „Wartezeit“ und „Wagnis“ der Begriff des „Pionierabschlages“ etabliert. Anders als sonstige Verfahrensnachlässe, die in Niedersachsen zustimmungspflichtig durch das Nds. MS sind, besteht hier ein Ermessensspielraum der Stadt. Abschläge zwischen 5 und 10 % werden als unbedenklich angesehen.

Unter Berücksichtigung der dargelegten Gesichtspunkte ist in eigener Verantwortung durch Ratsbeschluss die Höhe des Abschlages auf den vorzeitig abzulösenden Ausgleichsbetrag festzulegen. In Anlehnung an die bisherige Praxis aus anderen Kommunen wird folgende Staffelung vorgeschlagen:

- Eingang des Antrages auf vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrages bis zum 30.09.2017 ein Abschlag in Höhe von 10 v.H.
- Eingang des Antrages auf vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrages bis zum 31.12.2017 ein Abschlag in Höhe von 7,5 v.H.

- Eingang des Antrages auf vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrages bis zum 31.03.2018 ein Abschlag in Höhe von 5,0 v.H.
- Eingang des Antrages auf vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrages bis zum 30.06. 2018 ein Abschlag in Höhe von 2,5 v.H.

Beschluss:

Die Verwaltung wird ermächtigt, allen Grundstückseigentümern im Sanierungsgebiet „Innenstadt“ ein Angebot zur vorzeitigen Ablösung der Ausgleichsbeträge vorzulegen.

Dabei sollen nachfolgende Verfahrensabschlüsse auf den zu zahlenden Ausgleichsbetrag gestaffelt gewährt werden:

- Eingang des Antrages auf vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrages bis zum 30.09.2017 ein Abschlag in Höhe von 10 v.H.
- Eingang des Antrages auf vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrages bis zum 31.12.2017 ein Abschlag in Höhe von 7,5 v.H.
- Eingang des Antrages auf vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrages bis zum 31.03.2018 ein Abschlag in Höhe von 5,0 v.H.
- Eingang des Antrages auf vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrages bis zum 30.06. 2018 ein Abschlag in Höhe von 2,5 v.H.

Ferner wird die Verwaltung zur Vermeidung unbilliger Härten ermächtigt, mit den Grundstückseigentümern zins- und kostenfreie Ratenzahlungen über max. 24 Monate zu vereinbaren. Diese Ratenzahlungen sollen im Regelfall die Zahlung der vollständigen Summe bis zum 31.12.2018 beinhalten.

Dabei wird für den Zeitraum der Ratenzahlung der Abschlag auf den Ablösebetrag jährlich um 2 % über die gesamte Laufzeit reduziert.

Einstimmiger Beschluss

6 Stellungnahmen für den Bürgermeister

6.1 Bebauungsplan Nr. 224 (Stadtbetrieb) sowie 30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel - Abwägung und Auslegungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 224 sowie die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für die Verlegung des Stadtbetriebes auf einen Standort im westlichen Bereich der ehemaligen Friesland-Kaserne schaffen.

Im frühzeitigen Verfahren wurden die Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit über die Planungsabsichten informiert.

Frau Bach stellt die Inhalte der Planung, die eingegangenen Stellungnahmen sowie die zugehörigen Abwägungsvorschläge vor (siehe Anlage).

Beschluss:

Die Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 224 sowie der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Einstimmiger Beschluss

6.2 **Bebauungsplan Nr. 229 (Kindergarten Waldviertel) sowie 36. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel - Abwägung und Auslegungsbeschluss**

Der Bebauungsplan Nr. 229 sowie die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Kindergartens auf dem Gelände der ehemaligen Friesland-Kaserne schaffen.

Im frühzeitigen Verfahren wurden die Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit über die Planungsabsichten informiert.

Frau Bach stellt die Inhalte der Planung, die eingegangenen Stellungnahmen sowie die zugehörigen Abwägungsvorschläge vor (siehe Anlage).

Beschluss:

Die Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 229 sowie der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Einstimmiger Beschluss

6.3 **Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 136 (Bereich Krammbeerenstraße (29))**

Die Eigentümerin des Grundstückes Krammbeerenstraße 29 hat mit Schreiben vom 02.03.2017 die Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB beantragt.

Die Bebauungsplanänderung soll eine Anpassung des Erschließungssystems im Bereich Ihres Grundstückes (Anbindung an die Krammbeerenstraße) beinhalten, die die Nutzung ihres Grundstückes auch in den hinteren Grundstücksbereichen ermöglicht.

Heute ist die grundsätzlich im Bebauungsplan Nr. 136 vorgesehene Bebauungsmöglichkeit der hinteren Grundstücksteile nicht realisierbar, da das bisherige Erschließungssystem aufgrund verschiedener Eigentumsverhältnisse an nötigen Straßenflächen bislang nicht umgesetzt werden konnte.

Verwaltungsseitig werden die Antragsinhalte anhand einer Präsentation dargestellt (siehe Anlage).

Ratsfrau Engstler schlägt vor, im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens darüber nachzudenken, ob man der Antragstellerin auch eine Rückbaumöglichkeit für die Straße einräumt und insofern eine spätere Realisierung des alten Bebauungsplanes ermöglicht.

Bürgermeister Wagner weist darauf hin, dass an dieser Stelle ein Aufstellungsbeschluss gefasst werden soll, mit dem die Verwaltung ermächtigt wird, das Verfahren zu beginnen. Es wird eine Bürgerinformationsveranstaltung folgen, in der die Öffentlichkeit über die Planungen informiert wird. Er hält die Bebauungsplanänderung für vertretbar und schlägt vor, das Verfahren zu beginnen.

Ausschussvorsitzender Biebricher fragt an, ob es sich bei der geplanten Erschließung um eine öffentliche oder eine private Straße handeln soll. Verwaltungsseitig wird hierzu ausgeführt, dass hier eine öffentliche Straße angedacht ist. Es würde insofern eine zweite Zuwegungsmöglichkeit zum Gebiet geben.

Beschluss:

Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 136 wird durchgeführt. Die Bebauungsplanänderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB. Die Planungen sind der Antragstellerin durch städtebaulichen Vertrag zu übertragen.

Einstimmiger Beschluss

7 Zur Kenntnisnahme

7.1 Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel in Altjührden (Bereich Wiefelsteder Straße 223)

Mit Schreiben vom 24.02.2017 hat der Betreiber des Zimmerei- und Dachdeckereibetriebes an der Wiefelsteder Straße 223 in Altjührden den Antrag auf Aufstellung eines weiteren Bebauungsplanes auf seinem Grundstück gestellt.

In den Jahren 2014-2015 wurde direkt nördlich des jetzt zur Bebauung vorgesehenen Geländes bereits ein vorhabenbezogener Bebauungsplan (Nr. 206) für die baurechtliche Absicherung eines Lagerplatzes und einer Lagerhalle aufgestellt.

Der Antragsteller begründet seinen Antrag damit, dass er südlich angrenzend an sein Betriebsgelände ein Betriebsgebäude mit Sozialräumen für seine Angestellten sowie Lagerräumen errichten möchte. Die Zufahrt soll über den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 206 erfolgen. Die Straßenbauverwaltung ist zu diesem Ansinnen noch nicht beteiligt worden.

Der Flächennutzungsplan weist für diesen Bereich bislang Fläche für die Landwirtschaft aus, so dass eine Änderung des Flächennutzungsplanes ebenfalls erforderlich ist.

Bei dem Bebauungsplan (Nr. 206), der Grundlage für den o.g. Betrieb ist, handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Es erscheint insofern auf-

grund des räumlichen und sachlichen Bezuges auch hier sinnvoll das Verfahren für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan durchzuführen.

Verwaltungsseitig werden anhand einer Präsentation die Antragsinhalte dargestellt (siehe Anlage).

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass für die Errichtung des Betriebsgebäudes eine Zufahrt notwendig erscheint. Diese Zufahrt wurde in der Örtlichkeit bereits hergestellt. Insofern sollte der Zufahrtsbereich in den Bebauungsplan einbezogen werden.

Verwaltungsseitig wird darauf hingewiesen, dass aus städtebaulicher Sicht die Aufstellung eines Bebauungsplanes an dieser Stelle als nicht notwendig erachtet wird. Die Stadt Varel verfügt über ausreichend Gewerbegebiete, in denen sich Handwerksbetriebe ansiedeln und ausdehnen können. Es wird insbesondere darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan Nr. 206, der an dieser Stelle bereits vorhanden ist, aufgestellt wurde, um die rechtswidrige Ansiedlung des Handwerksbetriebes zu legalisieren. Die Verwaltung befürchtet Folgefälle von anderen Gewerbetreibenden, die dann ähnlich zu behandeln wären.

Bürgermeister Wagner weist ebenfalls darauf hin, dass schon bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 206 eine kontroverse Diskussion über die Notwendigkeit des Bebauungsplanes geführt wurde. Dieser Bebauungsplan wurde nur aufgestellt, um rechtswidrige baurechtliche Zustände zu beseitigen. Schon damals hat er sich gegen die Aufstellung ausgesprochen und die Vermutung geäußert, dass dies nicht das Ende der Interessen des Antragstellers sein wird. Er hat damals schon prognostiziert, dass hier das gewerbliche Vorhaben mit einer „Salami-Taktik“ weiter ausgedehnt werden soll.

Bürgermeister Wagner hält die Aufstellung eines weiteren Bebauungsplanes für eine äußerst kritische Entscheidung und warnt den Ausschuss davor, dass er mit Folgeanträgen zu rechnen hat. Der Ausschuss wird sich dann zukünftig für seine Entscheidung rechtfertigen werden müssen.

Ratsfrau Engstler weist darauf hin, dass in diesem Bereich der Wiefelsteder Straße bereits andere Gewerbeansiedlungen (Betonwerk) vorhanden sind. Insofern könnte sie sich vorstellen, dass hier ein Bebauungsplan für ein Betriebsgebäude aufgestellt wird. Sie spricht sich jedoch dafür aus, keinen umfassenden Bebauungsplan, wie in der Präsentation als Variante 2 dargestellt, zu beschließen, sondern den Geltungsbereich deutlich geringer zu fassen.

Ratsherr Klubescheidt kann keine Gründe erkennen, die gegen die Aufstellung eines Bebauungsplanes sprechen. Er stellt auch noch einmal klar, dass er bei der Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes kein Prejudiz für weitere Anträge anerkennen kann. Jeder Antrag ist als Einzelfall gesondert zu betrachten. Er spricht sich insofern für die Durchführung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes aus.

Ratsfrau Breitenfeldt weist ebenfalls auf die bereits vorhandene andere gewerbliche Nutzung in dieser Umgebung hin und kann insofern auch keinen Grund erkennen, der gegen eine Aufstellung des Bebauungsplanes spricht.

Ratsfrau Schneider fragt an, um was für weiße Dächer es sich auf dem Luftbild in der Präsentation handelt. Verwaltungsseitig wird hierzu geantwortet, dass es sich hierbei um Zeltbauten handelte, die inzwischen abgebaut wurden. Ratsfrau

Schneider weist darauf hin, dass bei Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 206 nicht die Rede von einem notwendigen Betriebsgebäude war. Sie muss insofern heute davon ausgehen, dass bereits damals ein Betriebsgebäude gewünscht war, man aber, um den Bebauungsplan Nr. 206 überhaupt zu erhalten, dieses nicht beantragt hat und insofern eine schichtenweise Erweiterung des Betriebes geplant hat. In Anbetracht dessen sieht sie den jetzigen Antrag sehr kritisch und ist noch unentschieden, wie sie mit diesem umgehen soll.

Ratsherr Ralle weist ebenfalls auf die bereits vorhandenen Gewerbeanlagen in der Umgebung hin. Er stellt zudem heraus, dass es sich bei dem Ansinnen des Antragstellers um die Errichtung eines Betriebsgebäudes mit sozialen Einrichtungen handelt und würde einer Aufstellung eines Bebauungsplanes zustimmen. Er spricht sich jedoch auch für einen verkleinerten Geltungsbereich aus.

Ratsherr Biebricher ergänzt hierzu, dass man kleineren Handwerksbetrieben Erweiterungsmöglichkeiten zugestehen sollte und der Betrieb heute an dieser Stelle legal ist. Insofern hält er eine kleinere Erweiterung für möglich. Er weist jedoch auch darauf hin, dass man mit Folgeanträgen rechnen muss.

Ratsherr Redeker sieht den Antrag ebenfalls kritisch, weist aber auch auf die vorhandenen Gewerbe hin und wird sich für eine Aufstellung aussprechen.

Ratsherr Ahlers fragt, wie damals das Gewerbe an dieser Stelle entstanden ist. Bürgermeister Wagner führt hierzu aus, dass der Antragsteller vor etwa vier Jahren ungenehmigt einen Handwerksbetrieb im Außenbereich errichtet hat. Um diesen ungenehmigten Zustand heilen zu können, hat der Rat der Stadt Varel einen entsprechenden Bebauungsplan beschlossen. Die jetzt angelegte Zufahrt zum See sowie die Zelte wurden wiederum ohne Baugenehmigung errichtet, obwohl diese notwendig gewesen wäre.

Ratsfrauen Engstler und Breitenfeldt weisen im Rahmen der Diskussion darauf hin, dass Folgeanträge als Einzelfälle zu betrachten sind. Hier besteht die spezielle Situation, dass bereits schon ein Bebauungsplan vorhanden ist. Sie gehen davon aus, dass eine solche Situation bei anderen Folgeanträgen nicht gegeben sein wird.

Ratsfrau Busch spricht sich ebenfalls für die Aufstellung eines Bebauungsplanes aus, um Entwicklungsmöglichkeiten des Gewerbebetriebes zu sichern. Auch sie weist darauf hin, dass im weiteren Bereich schon weitere Gewerbebetriebe vorhanden sind. Sie gibt zudem zu bedenken, dass man im Rahmen des Bebauungsplanes prüfen sollte, ob auch Stellplatzflächen notwendig sind. Sie hält es jedoch auch für notwendig, dass rechtswidrige Verhalten des Antragstellers im Rahmen von Ordnungswidrigkeiten zu ahnden.

Ratsfrau Papen spricht sich ebenfalls für die Aufstellung eines Bebauungsplanes aus, da sie anerkennt, dass Handwerksbetriebe im Außenbereich im Laufe der Zeit wachsen und sich erweitern können müssen.

Sie weist jedoch darauf hin, dass sich die politischen Gremien damit auseinandersetzen müssen, wie man zukünftig mit ähnlichen Anträgen umgehen will.

Ratsherr Klubescheidt spricht sich ebenfalls dafür aus, sich grundsätzlich Gedanken für die Behandlung von solchen Anträgen in der Zukunft zu machen. Dies sollte jedoch nicht im Rahmen dieses Antrages geschehen, sondern als eigener Beschlusspunkt in der Politik behandelt werden.

Ratsherr Nieraad fragt an, ob ein Betriebsgebäude nicht auch im Bereich des vorhandenen Bebauungsplanes Nr. 206 realisiert werden könnte. Verwaltungsseitig wird hierzu ausgeführt, dass dies grundsätzlich möglich wäre, aber zu Verlust von Lagerflächen führt. Allerdings wäre hierfür die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 206 notwendig.

Ratsherr Brumund spricht sich grundsätzlich für die Aufstellung des Bebauungsplanes aus, hält es jedoch für nötig, eine kleine Variante zu wählen. Man sollte nicht eine generelle Erweiterung des Handwerksbetriebes in unbegrenzter Größe zulassen. Man sollte dem Antragsteller darstellen, dass, sofern eine weitere Erweiterung notwendig erscheint, er nicht mit einem weiteren Bebauungsplan rechnen kann, sondern in einem Gewerbegebiet der Stadt Varel umziehen sollte.

Verwaltungsseitig wird noch einmal darauf hingewiesen, dass der Antragsteller die vorhandene Zufahrt behalten möchte. Dies ist jedoch nur möglich, wenn diese im Rahmen eines Bebauungsplanes legalisiert wird.

Bürgermeister Wagner weist zudem darauf hin, dass die nördlich des Bebauungsplanes Nr. 206 gelegene Fläche als Parkplatz genutzt werden sollte und schon abgeschoben wurde und insofern auch in einen Bebauungsplan mit einbezogen werden müsste.

Ausschussvorsitzender Biebricher fasst zusammen, dass der Ausschuss grundsätzlich nicht gegen die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist. Die in der Präsentation dargestellte Größenordnung (Variante 2) wird jedoch allgemein als zu großräumig empfunden. Insofern wird die Verwaltung beauftragt, mit dem Antragsteller erneut zu sprechen und den Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes zu überarbeiten. Insofern wird das Thema zunächst in die Beratung der Fraktionen verwiesen.

7.2 Antrag der CDU-Fraktion

Verwaltungsseitig wird bekanntgegeben, dass ein Antrag der CDU-Fraktion zur Umgehungsstraße der Stadt Varel vorliegt (siehe Anlage).

Zur Beglaubigung:

gez. Sascha Biebricher
(Vorsitzende/r)

gez. Matthias Blanke
(Protokollführer/in)