

Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 28.11.2017, 17:00 Uhr, im Rathaus II (Langendamm), Sitzungssaal, Zum Jadebusen 20, 26316 Varel.

Anwesend:

Ausschussvorsitzender:	Sascha Biebricher
stellv. Ausschussvorsitzende:	Cornelia Papen
Ausschussmitglieder:	Dirk Brumund Sigrid Busch Dr. Susanne Engstler Leo Klubescheidt (zeitweise anwesend) Bernd Redeker Hannelore Schneider
stellv. Ausschussmitglieder:	Klaus Ahlers Carsten Kliegelhöfer (zeitweise anwesend)
Ratsmitglieder:	Rudolf Böcker Hergen Eilers (zeitweise anwesend) Axel Neugebauer (zeitweise anwesend) Peter Nieraad (zeitweise anwesend)
Bürgermeister: von der Verwaltung:	Gerd-Christian Wagner Matthias Blanke Olaf Freitag Dirk Heise (zeitweise anwesend) Harald Kaminski Jörg Kreikenbohm
Gäste:	Thomas Bruns (zu TOP 7.2) Helmut Gramann (Ing.-Büro Boner und Partner) (zu TOP 6.1 und 7.2)
	Matthias Lux (zu TOP 6.2 und 7.1)

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit
- 2 Feststellung der Tagesordnung
- 3 Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 07.11.2017
- 4 Einwohnerfragestunde
- 5 Anträge an den Rat der Stadt
- 5.1 Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans Friesland Kaserne

Vorlage: 287/2017

- 6 Stellungnahmen für den Bürgermeister
- 6.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 232 (Pflegeeinrichtung Dangast) sowie 38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel - Abwägung und Auslegungsbeschluss
Vorlage: 282/2017
- 6.2 Antrag auf 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 201 (Bereich zwischen Moorhäuser Weg und Hafestraße)
Vorlage: 286/2017
- 7 Zur Kenntnisnahme
- 7.1 Antrag auf Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 153 (Bereich des ehemaligen Aldi-Marktes in Streek)
Vorlage: 285/2017
- 7.2 Vorstellung eines städtebaulichen Konzeptes für die Friesenhörn-Klinik
- 7.3 Städtebauliche Steuerung (§ 31 BauGB)
- 7.3.1 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 (Baugrenze und GRZ) für den Umbau der Caritas-Sozialstation in Varel, Osterstraße 21, Flurstück 11/2 der Flur 16, Gemarkung Varel-Stadt
Vorlage: 288/2017
- 7.4 Städtebauliche Steuerung (§ 34 BauGB)
- 7.4.1 Antrag auf Neubau eines Restaurants in Varel, Neumühlenstraße 9, Flurstück 233/3 der Flur 14, Gemarkung Varel-Stadt
Vorlage: 289/2017
- 7.4.2 Bauvoranfrage zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses in Varel, Nebbsallee (hinter Nr. 10), Flurstück 207 der Flur 14, Gemarkung Varel-Stadt
Vorlage: 290/2017
- 7.4.3 Antrag auf Neubau einer Rohrbrücke in Varel, Dangaster Straße 38, Flurstück 201/19 der Flur 15, Gemarkung Varel-Stadt
Vorlage: 310/2017
- 7.4.4 Antrag auf Neubau einer Flutlichtanlage in Obenstrohe, Riesweg 21, Flurstück 150/3 und 151/2 der Flur 32, Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 311/2017
- 7.5 Städtebauliche Steuerung (§ 35 BauGB)
- 7.5.1 Antrag auf Neubau einer Fahrzeughalle mit Lager und eines überdachten Durchganges in Neudorf, Neuenweger Straße 12, Flurstück 595/213 der Flur 42, Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 294/2017

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 7.3.3, 7.3.4 und 7.4.1 ergänzt.

3 Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 07.11.2017

Ratsherr Neugebauer beantragt, den Tagesordnungspunkt 7.4.2 um Aussagen zur Intention des Antragstellers zu ergänzen. Der Antrag wird mit 4 Ja-Stimmen, 5 Nein-Stimmen und 1 Stimmenthaltung abgelehnt.

Der öffentliche Teil des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 07.11.2017 wird einstimmig genehmigt.

4 Einwohnerfragestunde

In der Einwohnerfragestunde gibt es keine Wortmeldungen.

5 Anträge an den Rat der Stadt

5.1 Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans Friesland Kaserne

Die städtebauliche Rahmenplanung für das Gelände der ehemaligen Friesland-Kaserne wurde im Dezember 2010 vom Rat der Stadt Varel beschlossen. Zum damaligen Zeitpunkt befand sich noch das gesamte Gelände im Besitz der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA). Vor allem in den Jahren ab 2014 konnte durch Teilflächenverkäufe und den Ankauf von ca. 13,5 ha des ehemaligen Kasernengeländes durch die Stadt Varel wesentlicher Entwicklungsdruck erzeugt werden.

In den letzten drei Jahren sind vielfältige Maßnahmen im neuen Waldviertel vorbereitet bzw. bereits durchgeführt worden. Dabei sind naturgemäß Entwicklungen eingeleitet worden, die bei Beschlussfassung über den ursprünglichen Rahmen-

plan noch nicht absehbar waren.

Diese Entwicklungen sollen im Rahmenplan nachgezeichnet werden und für die übrigen Flächen zukünftige Entwicklungsperspektiven aufgezeigt werden. Dabei sind im Wesentlichen nur noch drei Teilflächen im mittleren Teil der ehemaligen Kaserne zu betrachten für die planerische Aussagen zu tätigen sind.

Der Entwurf für die Fortschreibung des Rahmenplans wurde in einer Bürgerinformationsveranstaltung der Öffentlichkeit am 02.11.2017 vorgestellt.

Die anwesenden Bürger nehmen die Planung dabei zur Kenntnis. Anregungen werden nicht abgegeben. Die Planung einer Grünfläche wird jedoch begrüßt.

Offenkundig werden keine Veränderungen am vorgestellten Fortschreibungsentwurf gewünscht. Insofern wäre es sinnvoll die Fortschreibung noch in der Ratssitzung im Dezember zu beschließen, um damit wieder einen aktuellen städtebaulichen Rahmenplan als Grundlage der Städtebauförderung vorweisen zu können.

Ratsherr Klubescheid weist darauf hin, dass unter Punkt 6.5 die Fortschreibung des Finanzierungskonzeptes noch nicht ausgefüllt ist. Die Verwaltung erläutert, dass diese Zahlen vorliegen, versehentlich jedoch anscheinend ein veralteter Entwurf verschickt wurde, in dem diese Zahlen noch fehlen. Die Verwaltung wird die Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans umgehend im Ratsinformationssystem austauschen.

Ratsfrau Busch bittet um Bestätigung, dass mit dem Beschluss über den städtebaulichen Rahmenplan keine Verpflichtung zur Umsetzung der Projekte eingegangen wird. Dies wird von der Verwaltung bestätigt.

Ratsfrau Engstler bittet um eine Einschätzung, wie schnell eine Eislauffläche realisiert werden könnte. Verwaltungsseitig wird geschätzt, dass eine Zeitspanne von einem bis eineinhalb Jahren für eine Realisierung notwendig wäre, sofern die Rahmenbedingungen grundsätzlich gegeben wären. Voraussetzung wären allerdings zügige Beschlüsse der zuständigen Ratsgremien.

Beschluss:

Die Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans Friesland-Kaserne wird in der vorgestellten Form beschlossen.

Einstimmiger Beschluss

6 Stellungnahmen für den Bürgermeister

6.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 232 (Pflegeeinrichtung Dangast) sowie 38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel - Abwägung und Auslegungsbeschluss

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 232 sowie die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Pflegeeinrichtung für Intensivpflegepatienten sowie für 3 Feri-

enwohnungen für diesen Personenkreis bzw. deren Angehörige an diesem Standort Sielstraße in Dangast schaffen.

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

Bereits im März dieses Jahres wurde der Bebauungsplanentwurf im Ausschuss vorgestellt. Eine Auslegung konnte jedoch nicht erfolgen, weil notwendige Unterlagen (u.a. faunistische Bestandserhebungen) nicht rechtzeitig erstellt wurden. Die ergänzten Unterlagen liegen nunmehr vollständig vor.

In der Folge ist es sinnvoll, noch zusätzliche Inhalte im Bebauungsplan festzulegen. Daher ist auch durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz nochmals über die Durchführung der öffentlichen Auslegung zu befinden.

Herr Gramann vom Büro Boner und Partner stellt die Inhalte der Planung sowie die Abwägungsvorschläge anhand einer Präsentation vor (siehe Anlage).

Die Entscheidung über die Abwägungsvorschläge ist im Rahmen dieses Beschlusses erneut zu treffen, da eine Beschlussfassung des Verwaltungsausschusses hierüber bislang noch nicht erfolgt ist. Die Abwägungsvorschläge sind inhaltlich jedoch identisch mit den in der Sitzung am 28.03.2017 vorgestellten.

Beschluss:

Die Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 232 sowie der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Einstimmiger Beschluss

6.2 Antrag auf 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 201 (Bereich zwischen Moorhausener Weg und Hafestraße)

Der Erschließungsträger des Bebauungsplanes Nr. 201 (Bereich zwischen Moorhausener Weg und Hafestraße) hat den Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 201 gestellt.

Inhalt der Bebauungsplanänderung soll die Aufhebung sämtlicher Pflanzstreifen im Bebauungsplangebiet sein.

Die hierfür anfallende externe Kompensation wird der Erschließungsträger übernehmen.

Herr Lux stellt anhand einer Präsentation die Inhalte des Antrages vor (siehe Anlage).

Ratsfrau Schneider fragt an, ob die neuen Grundstückseigentümer für die Durchführung der Anpflanzungen verantwortlich sind. Dies wird verwaltungsseitig bestätigt.

Ratsfrau Busch bittet um Erläuterung, an welche Stelle der Ausgleich für die entfallenden Anpflanzungen erfolgen soll. Dies ist der Verwaltung zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht bekannt.

Ratsherr Redeker möchte wissen, ob in den Kaufverträgen die Käufer auf die Anpflanzung hingewiesen wurden. Dies ist verwaltungsseitig nicht bekannt.

Ratsfrau Engstler bittet um Mitteilung, mit welcher Intension die Anpflanzstreifen festgesetzt wurden. Verwaltungsseitig wird geantwortet, dass die Anpflanzstreifen städtebaulich sinnvoll sind und zu einer Durchgrünung des Baugebietes beitragen. Für den Investor hat die Festsetzung zudem den Vorteil, dass der Kompensationsbedarf verringert wird, für den er aufzukommen hat.

Beschluss:

Das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 201 wird durchgeführt. Der Geltungsbereich ist dem anliegenden Lageplan zu entnehmen. Die Planungen sind dem Antragsteller mit städtebaulichem Vertrag zu übertragen.

Mehrheitlicher Beschluss dagegen

Ja: 5 Nein: 5

7 Zur Kenntnisnahme

7.1 Antrag auf Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 153 (Bereich des ehemaligen Aldi-Marktes in Streek)

Für den Bereich des ehemaligen Aldi-Marktes in Streek wurde der Antrag auf Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 153 gestellt.

Mit der Bebauungsplanänderung sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Baumarktes sowie für die Erweiterung des vorhandenen Getränkemarktes geschaffen werden.

Herr Lux erläutert anhand einer Präsentation den Inhalt des Bebauungsplanänderungsantrages (siehe Anlage).

Ratsfrau Busch fragt an, ob die Änderung des Bebauungsplanes zu Verkaufsflächenänderungen führt. Herr Lux antwortet hierzu, dass es eine Vergrößerung des Getränkemarktes auf 600qm geplant ist. Der Gebäudebestand der Aldi-immobilie soll so erhalten bleiben, so dass er zum jetzigen Zeitpunkt davon ausgeht, dass es zu keinen nennenswerten Veränderungen der Verkaufsfläche kommen wird.

Ratsfrau Engstler bittet um Erklärung, warum der Getränkemarkt nicht im hinteren Teil des Grundstückes anbaut. Herr Lux erläutert hierzu, dass sich dort die Anlieferungszone befindet, und insofern dieser Bereich für einen Anbau ausscheidet.

Ratsherr Neugebauer hält es grundsätzlich für gut, dass der Leerstand in Streek

beseitigt wird. Er stellt jedoch fest, dass sich die Nahversorgungssituation für Streek und Büppel verschlechtert hat.

Ratsfrau Busch stellt klar, dass sie nicht ausreichend Informationen aus der Beschlussvorlage entnehmen konnte, um jetzt einen Aufstellungsbeschluss zu fassen. Sie beantragt insofern, dass das Thema heute von der Tagesordnung genommen wird.

Ratsfrau Schneider weist darauf hin, dass jedem Ratsmitglied die Möglichkeit offen steht weitere Informationen bei der Verwaltung einzuholen, wenn diese benötigt werden.

Verwaltungsseitig wird erläutert, dass ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan den Beginn eines Verfahrens markiert. Erst wenn ein Antragsteller sich sicher sein kann, dass ein Antrag nicht aus grundsätzlichen Erwägungen generell abgelehnt wird, wird er weitere im Verfahren notwendige Gutachten in Auftrag geben. Insofern stehen bei Antragstellung meist nur generelle Informationen zur Verfügung.

Die Ratsherren Neugebauer und Kliegelhöfer bestätigen die Auffassung von Ratsfrau Busch, dass die Vorlage nur sehr wenige Informationen enthielt.

Bürgermeister Wagner appelliert an die Ausschussmitglieder die Arbeit in den Gremien zügig durchzuführen.

Der Ausschuss stimmt einstimmig für den Antrag von Ratsfrau Busch, den TOP von der heutigen Tagesordnung zu nehmen.

7.2 Vorstellung eines städtebaulichen Konzeptes für die Friesenhörn-Klinik

(Hinweis: Ratsherr Biebricher nimmt an der Beratung dieses Tagesordnungspunktes nicht teil. Den Ausschussvorsitz übernimmt die stellvertretende Ausschussvorsitzende Papen.)

Herr Bruns von der Friesenhörn-Klinik erläutert anhand einer Präsentation die Entwicklungsplanung der Klinik (siehe Anlage). Hintergrund des Antrages ist der gestiegene Platzbedarf der Klinik, insbesondere bei Funktionsräumen/Therapieräumen.

Im Fazit geht es der Friesenhörn-Klinik um eine Sicherung Ihres Bestandes und der gleichzeitigen Möglichkeit flexibel auf zukünftige bauliche Erfordernisse reagieren zu können.

Herr Gramann erläutert anschließend ein mögliches städtebauliches Entwicklungskonzept für das Klinikgelände anhand einer Präsentation (siehe Anlage).

Dieses sieht die Festlegung größerer überbaubarer Bereich in drei Teilbereichen, sowie eine Änderung der Geschossigkeit bei gleichzeitiger Festlegung der Gebäudehöhen vor.

Herr Bruns weist ausdrücklich darauf hin, dass die Umrechnung in mögliche Ferienwohnungseinheiten verwaltungsseitig gefordert wurde, um einen Eindruck von der Größenordnung der zusätzlichen Flächen zu bekommen. Die Klinik möchte Funktionsräume schaffen. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes wäre es jedoch auch theoretisch denkbar, dass Ferienwohnungen entstehen.

Ratsfrau Schneider fragt an, ob der vorhandene Parkplatz in Teilbereich 2 bestehen bleibt. Dies wird von Herrn Bruns bestätigt.

Sie fragt des Weiteren, ob es sich bei der Straße im Klinik-Bereich um eine Privatstraße handelt. Bürgermeister Wagner erläutert hierzu, dass sich die Straße im Eigentum der Stadt Varel befindet, jedoch nicht als öffentliche Straßen gewidmet ist. Der Ausbau der Straße wurde von den Klinik durchgeführt.

Ratsherr Böcker spricht sich für die Entwicklungsmöglichkeiten der Klinik aus.

Ratsherr Eilers stellt heraus, dass sich die politischen Gremien nun die Frage stellen müssen, ob es sich bei der gewünschten Bebauungsplanänderung um eine sinnvolle Entwicklungsmöglichkeit oder um eine unverhältnismäßige Förderung der Klinik handelt.

Ratsherr Klubescheid fragt an, ob es sich bei dem vorgestellten Konzept um das geplante Maximum für die Klinik handelt. Dies wird von Herrn Gramann bejaht. Bürgermeister Wagner weist zur Vervollständigung jedoch darauf hin, dass grundsätzlich auch noch hierüber hinausgehende Befreiungsanträge möglich wären.

7.3 Städtebauliche Steuerung (§ 31 BauGB)

7.3.1 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 (Baugrenze und GRZ) für den Umbau der Caritas-Sozialstation in Varel, Osterstraße 21, Flurstück 11/2 der Flur 16, Gemarkung Varel-Stadt

Der Befreiungsantrag wird dem Ausschuss vorgestellt. Die Verwaltung wird die Befreiung erteilen.

7.4 Städtebauliche Steuerung (§ 34 BauGB)

7.4.1 Antrag auf Neubau eines Restaurants in Varel, Neumühlenstraße 9, Flurstück 233/3 der Flur 14, Gemarkung Varel-Stadt

Der Bauantrag wird dem Ausschuss vorgestellt. Die Verwaltung beabsichtigt den Bauantrag zu genehmigen.

Die Verwaltung wird beauftragt, eine Bauberatung hinsichtlich der Gestaltung des Gebäudes vor dem Hinblick auf das Einfügen in die Umgebung durchzuführen, und den Antrag erneut im Ausschuss vorzulegen.

7.4.2 Bauvoranfrage zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses in Varel, Nebbsallee (hinter Nr. 10), Flurstück 207 der Flur 14, Gemarkung Varel-Stadt

Der Bauantrag wird dem Ausschuss vorgestellt. Die Verwaltung wird eine Genehmigung erteilen.

7.4.3 Antrag auf Neubau einer Rohrbrücke in Varel, Dangaster Straße 38, Flurstück 201/19 der Flur 15, Gemarkung Varel-Stadt

Der Bauantrag wird dem Ausschuss vorgestellt. Die Verwaltung wird eine Genehmigung erteilen.

7.4.4 Antrag auf Neubau einer Flutlichtanlage in Obenstrohe, Riesweg 21, Flurstück 150/3 und 151/2 der Flur 32, Gemarkung Varel-Land

Der Bauantrag wird dem Ausschuss vorgestellt. Die Verwaltung wird eine Genehmigung erteilen.

7.5 Städtebauliche Steuerung (§ 35 BauGB)

7.5.1 Antrag auf Neubau einer Fahrzeughalle mit Lager und eines überdachten Durchganges in Neudorf, Neuenweger Straße 12, Flurstück 595/213 der Flur 42, Gemarkung Varel-Land

Der Bauantrag wird dem Ausschuss vorgestellt. Die Verwaltung wird eine Genehmigung erteilen.

Zur Beglaubigung:

gez. Sascha Biebricher
(Vorsitzender)

gez. Matthias Blanke
(Protokollführer)