

Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 12.12.2017, 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
	Sabine Kundy
	Hannelore Schneider
stellv. Ausschussmitglieder:	Georg Ralle
Ratsmitglieder:	Klaus Ahlers
	Joschi Bektas
	Rudolf Böcker
	Karl-Heinz Funke
	Malte Kramer
	Peter Nieraad
Bürgermeister:	Gerd-Christian Wagner
von der Verwaltung:	Olaf Freitag
	Harald Kaminski
	Jörg Kreikenbohm
Gäste:	Herr Hinsche (zu TOP 7.1.1)

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 28.11.2017
- 4 Einwohnerfragestunde
- 5 Anträge an den Rat der Stadt
kein Tagesordnungspunkt
- 6 Stellungnahmen für den Bürgermeister
- 6.1 Antrag auf Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 153 (Bereich des ehemaligen Aldi-Marktes in Streek)
Vorlage: 285/2017

- 6.2 Antrag auf 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 (Bereich neben der Tennishalle an der Straße Am Tennisplatz)
Vorlage: 316/2017
- 6.3 Antrag auf Durchführung eines Bürgerdialogs zum Thema "Perspektiven einer fortschrittlichen Verkehrsführung in der Stadt Varel" sowie Konstituierung einer Planungsgruppe
Vorlage: 133/2017/1
- 6.4 Antrag der CDU-Fraktion auf grundsätzliche Prüfung der technischen und finanziellen Machbarkeit einer Tunnellösung unter der B 437
Vorlage: 138/2017/1
- 7 Zur Kenntnisnahme
- 7.1 Städtebauliche Steuerung (§ 31 BauGB)
- 7.1.1 Antrag auf Neubau eines Restaurants in Varel, Neumühlenstraße 9, Flurstück 233/3 der Flur 14, Gemarkung Varel-Stadt
Vorlage: 289/2017/1
- 7.2 Antrag der CDU-Fraktion auf Schaffung der rechtlichen und planerischen Voraussetzungen für einen Bürgerentscheid zum Bau einer Umgehungsstraße im Norden von Varel
Vorlage: 137/2017/1

Protokoll:

Öffentlicher Teil

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

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

2 Feststellung der Tagesordnung

Ausschussvorsitzender Herr Biebricher stellt die Tagesordnung fest.

Die Tagesordnung wird einvernehmlich um den Tagesordnungspunkt 7.1.1 ergänzt. Der Tagesordnungspunkt 6.4 aus dem Abschnitt „Stellungnahmen für den Bürgermeister“ wird einvernehmlich zum Tagesordnungspunkt 7.2 unter „Zur Kenntnisnahme“.

3 Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 28.11.2017

Der öffentliche Teil des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 28.11.2017 wird einstimmig genehmigt.

4 Einwohnerfragestunde

In der Einwohnerfragestunde gibt es keine Wortmeldungen.

5 Anträge an den Rat der Stadt

kein Tagesordnungspunkt

6 Stellungnahmen für den Bürgermeister

6.1 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.

Der heutige Lebensmittelmarkt soll zu einem Baumarkt umgenutzt werden, wobei in diesem Bereich keine Veränderung am Gebäudebestand geplant ist. Es soll jedoch eine Außenverkaufsfläche von etwa 125 qm im südlichen Grundstücksbereich eingerichtet werden. Der geplante Baumarkt soll demnach eine Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 873 qm aufweisen. Dies setzt sich zusammen aus 748 qm Fläche im bisherigen Aldi-Markt und zusätzlichen 125 qm Außenverkaufsfläche.

Im Bereich des Getränkemarktes ist ein etwa 150 qm großer Anbau geplant, der zu einer Verkaufsflächenerweiterung auf etwa 540 qm (bisher 421 qm) führt.

Durch den Anbau werden im östlichen Grundstücksbereich einige Parkplätze entfallen, die bei der angestrebten Nutzung jedoch nicht zwingend erforderlich sind.

Abgesehen von der Erweiterung für den Getränkemarkt in südöstlicher Richtung soll der vorhandene Baukörper nach außen hin unverändert bleiben.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind als nächste Schritte die Verträglichkeit mit dem Einzelhandel sowie die schalltechnischen Aspekte über Gutachten zu klären.

Ratsfrau Kundy erkundigt sich, ob die Firma Aldi befragt wurde, ob nicht ein anderer Supermarkt diese Räumlichkeiten nutzen kann, um die Nahversorgung der Bürger in Streek und der näheren Umgebung sicherzustellen. Herr Bürgermeister Wagner antwortet, dass Gespräche geführt wurden, sich daraus aber keine Lösungen ergeben haben; hier gelten nur die Mechanismen des Marktes.

Es wird ein Planungsbüro beauftragt, mögliche Auswirkungen des Projektes auf das bestehende Einzelhandelskonzept zu untersuchen.

Auf Nachfrage von Ratsfrau Busch wird erläutert, dass Vorgaben aus den Baugenehmigungen vor Ort geprüft werden, falls sich der Verdacht ergibt, dass die festgesetzten Regelungen nicht eingehalten werden.

Beschluss:

Das Verfahren zur Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 153 wird beschlossen. Die Änderung erfolgt im Verfahren nach § 13 A BauGB. Der Geltungsbereich ist dem anliegenden Lageplan zu entnehmen. Die Planung ist dem Antragsteller durch städtebaulichen Vertrag zu übertragen.

Einstimmiger Beschluss

6.2 Antrag auf 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 (Bereich neben der Tennishalle an der Straße Am Tennisplatz)

Das aktuell noch unbebaute Gewerbegrundstück zwischen der Tennishalle und dem Autohaus an der Straße Am Tennisplatz soll entwickelt werden. Der Bereich liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 98, der ein Gewerbegebiet festsetzt. Der Flächennutzungsplan weist das Gebiet ebenfalls als gewerbliche Baufläche aus.

Beabsichtigt ist nunmehr die Verlagerung eines in Varel ansässigen Gewerbebetriebes auf diese Flächen. Dabei soll eine Halle parallel zur Wiefelsteder Straße entstehen, sowie das Grundstück entsprechend der festgelegten Nutzung intensiv baulich als Gewerbegrundstück genutzt werden. Aufgrund von Bindungen für die Anpflanzung im rechtskräftigen Bebauungsplan, kann die aktuell beabsichtigte Bebauung nicht realisiert werden. Es wird daher beantragt, einen Pflanzstreifen entlang der östlichen Grundstücksgrenze (in Richtung Autohaus) aus dem Bebauungsplan herauszunehmen.

Außerdem sollen die Baugrenzen entsprechend angepasst werden.

Ratsfrau Busch fragt an, ob Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind. Verwaltungsseitig wird erklärt, dass dieses nicht erforderlich ist, da es sich um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB handelt.

Beschluss:

Die Einleitung des Verfahrens zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 98 wird beschlossen. Die Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a

BauGB. Der Geltungsbereich ist dem anliegenden Lageplan zu entnehmen. Die Planung ist dem Antragsteller durch städtebaulichen Vertrag zu übertragen.

Mehrheitlicher Beschluss

Ja: 7 Nein: 1

Ratsherr Brumund nimmt aufgrund des Mitwirkungsverbot es nicht an der Beratung und Abstimmung teil.

6.3 Antrag auf Durchführung eines Bürgerdialogs zum Thema "Perspektiven einer fortschrittlichen Verkehrsführung in der Stadt Varel" sowie Konstituierung einer Planungsgruppe

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 30.05.2017 wurde ein Antrag von Herrn Norbert Ahlers zur Initiierung eines Bürgerdialoges im Rahmen der Planungen zur Umgehungsstraße im Verlauf der B 437 vom 28.03.2017 diskutiert.

Der Antrag lautete: „Perspektiven einer fortschrittlichen Verkehrsführung in der Stadt Varel sowie Konstituierung einer Planungsgruppe“. In der Ausschusssitzung wurden diese Vorschläge von Herrn Ahlers vorgestellt.

In Ergänzung des ursprünglichen Antrages hat Herr Norbert Ahlers auf Bitte der Verwaltung am 09.11.2017 eine erläuternde E-Mail übersandt (siehe Anlage). Darin wird der Vorschlag zur Einberufung eines Gremiums zwecks Begleitung der Planung für die Umgehungsstraße konkretisiert. Danach sollte das Gremium aus vier Vertretern der Bürgerschaft (Naturschutz, Landwirtschaft, Kunst, Einzelhandel), zwei Vertretern der Stadtverwaltung (Stadtmarketing und Wirtschaftsförderung), zwei Ratsmitgliedern und einem Moderator gebildet werden.

Dieses Gremium koordiniert den Informations- und Dialogprozess, der nach den Vorstellungen des Antragstellers aus mehreren Workshops, zwei Barcamps (offene Tagungen mit offenen Workshops) und zwei konventionellen Informationsveranstaltungen bestehen soll. Abschließend soll ein Stimmungsbild in Form einer repräsentativen Bürgerbefragung erhoben werden.

Der Antragsteller legt Wert darauf, dass dieser Prozess möglichst frühzeitig beginnt, bevor die Straßenbauverwaltung mit ihrer Alternativenplanung zur Ortumgehung beginnt.

Verwaltungsseitig wird eine Einbeziehung der Bürger in den Planungs- und Entscheidungsfindungsprozess zur Umgehungsstraße begrüßt. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Überlegungen der niedersächsischen Straßenbauverwaltung, Geschäftsbereich Aurich, nach Aussage des dortigen Geschäftsbereichsleiters erst in ca. 3 - 4 Jahren beginnen werden (siehe Protokoll der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 30.05.2017).

Insofern erscheint es sinnvoll, das Gremium zur Begleitung des Planungsprozesses dann zu installieren, wenn die Straßenbauverwaltung mit den konkretisierenden Planungen beginnt. Wie in der Ausschusssitzung vom 30.05.2017 seitens der Straßenbauverwaltung ausgeführt, wird als erster Schritt eine Prüfung verschiedener Alternativen vorgenommen. Dies erscheint als die geeignete Phase, mit der Begleitung der Planung zu beginnen.

Eine kurzfristige Einberufung eines derartigen Gremiums würde dazu führen, dass entweder ohne konkrete Kenntnis möglicher Alternativen diskutiert wird oder aber mögliche Alternativen mit Hilfe externer Fachplaner ausgearbeitet bzw. konkretisiert werden müssten.

Die erste Lösung ist aus Sicht der Verwaltung wenig zielführend, die zweite Lösung würde unnötige Kosten verursachen.

Zudem ist in Hinsicht auf die Meinung von Bürgern immer wieder zu beobachten, dass die Haltung zu einzelnen Projekten sehr stark von der jeweiligen persönlichen Betroffenheit gekennzeichnet ist. Daher ist für die sachgerechte Steuerung eines Bürgerbeteiligungsprozesses aus Sicht der Verwaltung das Vorliegen konkreter Planungsalternativen unerlässlich.

Ratsherr Funke sieht eine Planungsgruppe als Chance, die Meinung der Bürger in die Planungen einzubringen, denn eigentlich liegt die Planungshoheit bei Bundesbehörden.

Der Arbeitsgruppe sollte selbst überlassen werden, wie sie sich organisiert und strukturiert.

Ratsfrau Busch ist der Meinung, dass eine solche Gruppe frühzeitig beginnen sollte, da es oft länger dauert, dass sich die unterschiedlichen Teilnehmer zu einer einheitlichen Diskussionsform zusammenfinden.

Sie würde sich freuen, eine Einladung der Arbeitsgruppe zur Begleitung zu erhalten.

Ratsherr Kramer spricht sich ebenfalls dafür aus, die Planungsgruppe frühzeitig arbeiten zu lassen.

Dem schließt sich Ratsfrau Papen an, um auch Raum für alle Gedanken der Teilnehmer zu geben. Sie gibt aber auch zu bedenken, dass es nicht passieren darf, dass das Interesse der Mitglieder erloschen ist, wenn die Straßenbauverwaltung dann mit ihrer Planung beginnt.

Nach Aussage von Ratsherr Funke sollte es der Arbeitsgruppe selbst überlassen werden sollte, wie sich organisiert bzw. strukturiert. Er könnte sich vorstellen, dass auch die historischen Hintergründe der Entstehung der Ortsdurchfahrt in Varel betrachtet und diskutiert werden. Er spricht er sich ebenfalls dafür aus, dass weitere vorhandene Verkehrsprobleme in Varel erkundet und diskutiert werden; die Arbeit der Planungsgruppe sollte nicht nur auf die Probleme der Ortsdurchfahrt der B 437 und deren Entlastung begrenzt werden.

Dieser Überlegung schließt sich Ratsfrau Dr. Engstler an; sie gibt aber zu bedenken, dass die Arbeitsgruppe den Beginn ihres eigentlichen Einsatzes erst dann sehen sollte, wenn die Straßenbauverwaltung die Planungen beginnt und somit erste Fakten vorliegen, die zu bewerten und zu diskutieren sind.

Herr Freitag erläutert dazu, dass Lösungsvorschläge und Alternativen zur Entlastung der Ortsdurchfahrt in Varel von der Straßenbauverwaltung erarbeitet werden und hier die Planungsgruppe zum Einsatz kommen könnte.

Wenn es aber das Ziel ist, generell die Verkehrssituation in Varel zu verbessern, z.B. durch Ausbau von Radwegen oder des Öffentlichen Personennahverkehrs, wird die Straßenbauverwaltung hierfür keine Lösungen erarbeiten. Zusätzlich müssten dann dafür personelle Ressourcen der Verwaltung sowie finanzielle Mittel bereitgestellt werden.

Deshalb ist nun wichtig, sich zu entscheiden, mit welcher Zielsetzung an das Thema herangegangen werden soll.

Der Ausschussvorsitzende Herr Biebricher fasst zusammen, dass der in der Beschlussvorlage formulierte Antrag befürwortet wird; es wird aber ein offenes Verfahren gewünscht.

Es soll sich eine Planungsgruppe auf den Weg machen, das Thema allgemein offen zu erkunden.

Die Verwaltung möge dieses unterstützen, aber nicht lenkend führen.

Dann wird dann zu gegebener Zeit aufgezeigt, welche Probleme diese Gruppe entdeckt hat und welche Lösungsansätze aufgewiesen werden. Dann auch über erforderliche Ressourcen entschieden.

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, mit Aufnahme der konkreten Planungen für eine Ortsumgehung durch die niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr den Ratsgremien einen Vorschlag zur Einberufung eines planungsbegleitenden Gremiums zu unterbreiten. Das Gremium soll folgende Aufgaben wahrnehmen: Begleitung der Planung, Mitwirkung bei der Information der Öffentlichkeit, kritischen Bewertung der Alternativen, ggf. Entwicklung eigener Vorschläge, Mitwirkung bei der Einholung von Meinungsbildern der Bürgerschaft.

Einstimmiger Beschluss

6.4 Antrag der CDU-Fraktion auf grundsätzliche Prüfung der technischen und finanziellen Machbarkeit einer Tunnellösung unter der B 437

Die CDU-Fraktion hat mit Schreiben vom 10.02.2017 den Antrag gestellt, eine grundsätzliche Prüfung der technischen und finanziellen Machbarkeit einer Tunnellösung unter der B437 durchzuführen.

Dazu soll aus Sicht der antragstellenden Fraktion eine plausible Einschätzung von Experten eingeholt werden.

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am 30.05.2017 hat die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr eine Sachstandsdarstellung zur Ortsumgehung Varel im Bundesverkehrswegeplan abgegeben.

Mit Schreiben vom 04.12.2017 (siehe Anlage) hat die CDU Fraktion aufgrund der Ausführungen von Herrn Buchholz am 30.05.2017 Ihren Antrag dahingehend geändert, dass eine Tunnellösung seitens der Stadt Varel nicht weiter verfolgt werden soll.

Ratsherr Eilers erläutert dazu, dass die CDU-Fraktion diesen Antrag gestellt hat, da Bürger eine solche Lösung favorisierten. Nach den Ausführungen der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr ist deutlich geworden, dass eine Tunnellösung technisch und finanziell kaum möglich sein wird. Deshalb wird der Antrag gestellt, das Thema „Tunnel unter der B 437“ nicht weiter vom Rat der Stadt Varel zu verfolgen.

Beschluss:

Eine Tunnellösung wird von Seiten des Rates als Zielsetzung zur Lösung der Verkehrsprobleme nicht weiter verfolgt.

Einstimmiger Beschluss

7 Zur Kenntnissnahme

7.1 Städtebauliche Steuerung (§ 31 BauGB)

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

Der Bauantrag wurde dem Ausschuss bereits in der Sitzung am 28.11.2017 vorgestellt. Die Antragstellerin plant die Errichtung eines Restaurants auf dem Grundstück des ehemaligen Gebäudes Neumühlenstr. 9, das zwischenzeitlich abgerissen wurde.

Das Vorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch. Hier sind Vorhaben zulässig, die sich in die nähere Umgebung einfügen.

Die nähere Umgebung wird durch Hotelbetriebe, Wohnen, Gewerbe und Restaurantbetriebe geprägt.

Die Verwaltung wurde in der Sitzung dann beauftragt, eine Bauberatung hinsichtlich der Gestaltung des Gebäudes vor dem Hinblick auf das Einfügen in die Umgebung durchzuführen.

Der Planer Herr Hinsche stellt Einzelheiten zu dem geplanten Neubau des Restaurants vor. Er geht dabei auch auf die etwas nach hinten versetzte Lage des neuen Gebäudes ein und erläutert, dass der Neubau eine gestalterische Eigenständigkeit bekommen soll, aber gewisse Stilelemente des Altbaus zur optischen Angleichung übernommen werden sollen.

Durch das geplante Abrücken des neuen Gebäudes von der Straßenfront wird die Sicht auf andere historische Gebäude, wie z.B. das Haus des Handwerkes, besser. Es wird begrüßt, dass in diesem Bereich erhebliche Investitionen getätigt werden, die zu Belegungen führen.

Die Verwaltung wird eine Genehmigung erteilen.

7.2 Antrag der CDU-Fraktion auf Schaffung der rechtlichen und planerischen Voraussetzungen für einen Bürgerentscheid zum Bau einer Umgehungsstraße im Norden von Varel

Mit Schreiben vom 10.02.2017 hat die CDU-Fraktion im Rat der Stadt Varel den Antrag gestellt, die rechtlichen und planerischen Voraussetzungen für einen Bürgerentscheid über den Bau einer Umgehungsstraße im Norden der Stadt Varel zu schaffen.

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am 30.05.2017 wurde dieser Antrag bereits vorgestellt und darauf hingewiesen, dass die rechtlichen Voraussetzungen für einen Bürgerentscheid nicht vorliegen.

Die CDU Fraktion hat mit Schreiben vom 04.12.2017 nun Ihren Antrag dahingehend geändert, dass von einer Beschlussfassung über einen Bürgerentscheid abgesehen werden kann (siehe Anlage). Es soll jedoch die Diskussion in die Form eines Bürgerdialogs überführt werden. Insofern unterstützt die CDU-Fraktion im Grundsatz den Antrag von Herrn Norbert Ahlers.

Zur Beglaubigung:

gez. Sascha Biebricher
(Vorsitzender)

gez. Harald Kaminski
(Protokollführer)