

Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 09.01.2018, 17:00 Uhr, im Rathaus II (Langendamm), Sitzungssaal, Zum Jadebusen 20, 26316 Varel.

Anwesend:

Ausschussvorsitzender:	Sascha Biebricher
stellv. Ausschussvorsitzende:	Cornelia Papen (zeitweise anwesend)
Ausschussmitglieder:	Cordula Breitenfeldt (zeitweise anwesend)
	Dirk Brumund (zeitweise anwesend)
	Sigrid Busch
	Dr. Susanne Engstler
	Leo Klubescheidt
	Sabine Kundy
	Bernd Redeker
	Hannelore Schneider
Ratsmitglieder:	Klaus Ahlers (zeitweise anwesend)
	Rudolf Böcker
	Karl-Heinz Funke (zeitweise anwesend)
	Malte Kramer
	Axel Neugebauer
	Peter Nieraad
	Georg Ralle
	Alexander Westerman (zeitweise anwesend)
Bürgermeister:	Gerd-Christian Wagner
von der Verwaltung:	Lea Abbenseth
	Olaf Freitag
	Jörg Kreikenbohm
	Elke Unland

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 12.12.2017
- 4 Einwohnerfragestunde
- 5 Anträge an den Rat der Stadt
kein Tagesordnungspunkt
- 6 Stellungnahmen für den Bürgermeister

- 6.1 Aufstellung eines Bebauungsplanes und Änderung des Flächennutzungsplans auf der Fläche südlich des Betriebsgeländes der Firma Deutsche WindGuard GmbH an der Oldenburger Straße - Aufstellungsbeschluss -
Vorlage: 326/2017
- 6.2 Bebauungsplan Nr. 223 (Bereich zwischen Oldenburger Straße und Am Bäker, westlich des Büppeler Weges) - Abwägung und Auslegungsbeschluss
Vorlage: 329/2017
- 7 Zur Kenntnisnahme
- 7.1 Wohnraumversorgungskonzept des Landkreises Friesland für die Stadt Varel
Vorlage: 327/2017
- 7.2 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B im Bereich der Friesenhörn-Klinik, Ortsteil Dangast, Dauenser Straße; hier: Abfrage der Fraktionsmeinungen zum vorgestellten städtebaulichen Konzept
- 7.3 sonstige Kenntnissgabe

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.

3 Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 12.12.2017

Der öffentliche Teil des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 12.12.2017 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 **Aufstellung eines Bebauungsplanes und Änderung des Flächennutzungsplans auf der Fläche südlich des Betriebsgeländes der Firma Deutsche WindGuard GmbH an der Oldenburger Straße - Aufstellungsbeschluss -**

Das ortsansässige Unternehmen Deutsche WindGuard GmbH mit Sitz an der Oldenburger Straße 65 hat der Stadtverwaltung mitgeteilt, dass die am Standort aktuell zur Verfügung stehenden Büroräumlichkeiten den Bedarf nicht mehr decken können. Das Unternehmen beabsichtigt daher, ein zusätzliches Bürogebäude auf der Fläche südlich des heutigen Betriebsgeländes zu bauen. Der Bereich ist aktuell als Grünland genutzt und ist baurechtlich als Fläche im Sinne des § 35 BauGB (sogenannter Außenbereich) zu bewerten.

Das Unternehmen beabsichtigt die Realisierung eines wahrscheinlich dreigeschossigen Neubaus für ca. 80 – 100 Arbeitskräfte. Somit wird das Gebäude ähnliche Abmessungen haben wie das derzeitige Bürogebäude der Deutschen WindGuard aufweisen. Insbesondere ist vorgesehen, die Deutsche WindGuard Certification GmbH, ein Tochterunternehmen der Deutschen WindGuard GmbH, in dem neuen Bürogebäude unterzubringen.

Zusätzlich sind die erforderlichen Pkw-Einstellplätze zu berücksichtigen, die zwischen dem Gebäude und der Autobahnauffahrt geplant sind und somit eine Verlängerung der bestehenden Parkplätze zwischen der bestehenden Halle und der Autobahnauffahrt darstellen.

Konkrete Planungen für die Fläche liegen noch nicht vor. In einem ersten Schritt sind jedoch die baurechtlichen Rahmenbedingungen für eine gewerbliche Entwicklung zu schaffen. Dazu sind die Aufstellung eines Bebauungsplans und die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Weitere Details zum geplanten Projekt liegen noch nicht vor. Diese werden erst im Rahmen der Bauleitplanverfahren erarbeitet werden. Das Unternehmen bittet allerdings um eine zügige Realisierung der Planungen, da dringender Erweiterungsbedarf besteht.

Herr Diekmann vom Planungsbüro Diekmann und Mosebach erläutert das Vorhaben des Unternehmens Deutsche WindGuard.

Herr Freitag erläutert, dass auf die Vorstellung der Unterlagen vor der Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte in diesem Ausschuss verzichtet werden soll, damit das Vorhaben zügig realisiert werden kann. Die gesetzlichen Beteiligungsschritte werden alle eingehalten.

Beschluss:

Die Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans und zur Änderung des Flä-

chennutzungsplans auf der Fläche südlich des Betriebsgeländes der Firma Deutsche WindGuard GmbH an der Oldenburger Straße (siehe Lageplan) werden eingeleitet. Die Planung wird dem Antragsteller durch städtebaulichen Vertrag übertragen.

Einstimmiger Beschluss

6.2 Bebauungsplan Nr. 223 (Bereich zwischen Oldenburger Straße und Am Bäcker, westlich des Büppeler Weges) - Abwägung und Auslegungsbeschluss

Für eine Teilfläche westlich des Büppeler Weges (zwischen der Oldenburger Straße und der Straße Am Bäcker) wird ein Bebauungsplan zum Zwecke der Umnutzung bislang gewerblich genutzter Grundstücke in Wohnbebauung und der Nachverdichtung von Wohnbaugrundstücken aufgestellt. Der Bereich umfasst die Flächen Büppeler Weg 3 -11.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans ist in der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB gewesen.

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und die zugehörigen Abwägungsvorschläge werden in der Ausschusssitzung vorgestellt.

Herr Winter von der Thalen Consult GmbH erläutert im weiteren das Vorhaben.

Ausschussmitglied Herr Klubescheidt erfragt, wie die Meinung der Bürger aus der Nachbarschaft ist. Herr Freitag erläutert, dass die Anlieger es nicht bedauern würden, wenn die Planungen an dieser Stelle unterbleiben.

Ausschussmitglied Herr Klubescheidt erfragt, wie das Problem der Parkplätze gelöst werden soll. Herr Freitag führt aus, dass im Bereich, der für die zusätzliche Wohnbebauung vorgesehen ist, zwei Stellplätze pro Wohneinheit realisiert werden müssen. Dies ist im Bebauungsplan auch vorgegeben.

Beschluss:

Die anliegenden Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 223 nebst Begründung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Einstimmiger Beschluss

7 Zur Kenntnisnahme

7.1 Wohnraumversorgungskonzept des Landkreises Friesland für die Stadt Varel

Der Landkreis Friesland stellt aktuell Wohnraumversorgungskonzepte für die kreisangehörigen Städte und Gemeinden auf. Als zuständige Wohnraumförder-

stelle kann der Landkreis durch die Aufstellung eines Wohnraumversorgungskonzeptes die Voraussetzungen dafür schaffen, dass die N-Bank Mietwohnungsneubau und Ersatzbaumaßnahmen in Verbindung mit Abriss oder Teilrückbau unwirtschaftlicher Mietwohngebäude fördern kann.

Das Wohnraumversorgungskonzept soll insbesondere Aussagen zur Bestandsaufnahme und Bedarfsprognose für den örtlichen Wohnungsmarkt – darunter zur sozialen Wohnraumversorgung und zum Neubaubedarf – treffen und Zielsetzungen, Handlungsempfehlungen und Maßnahmen für die örtliche Wohnraumversorgung enthalten.

Alle Akteure am Wohnungsmarkt (Investoren, Wohnungsunternehmen/ -genossenschaften, private (Einzel)Eigentümer und -vermieter) sind gleichermaßen angesprochen, ein WRVK anzuwenden, falls sie die Förderangebote der N-Bank nutzen möchten (vgl. Wohnraumförderprogramm 2014).

Frau Eckberg vom Landkreis Friesland stellt das Wohnraumversorgungskonzept des Landkreises Friesland für die Stadt Varel vor.

Ratsmitglied Herr Funke erklärt, dass es nicht nur um sozialen Wohnungsbau gehen kann und ihm der Einfamilienhausbau viel zu kurz kommt. Die Formulierung „weg von der typischen Einfamilienhauspolitik“ gefällt ihm nicht. Die Eigentümerquote sei bei den 30- bis 40jährigen zurückgegangen. Alle Gemeinden des Landkreises bemühen sich, Bauland auszuweisen, um den Einfamilienhausbau möglich zu machen. Es stehe nur nichts mehr zur Verfügung. Die Stadt Varel stehe in Konkurrenz zu anderen Gemeinden, was den Einfamilienhausbau angeht. Andere Gemeinden könnten Bauland günstiger anbieten und Familien würden abwandern. Diese Konkurrenzsituation solle in das Konzept mit aufgenommen werden. Ein Trend sei in den letzten Jahren immer konstant geblieben. Das Bestreben der Familien nach dem Eigentum an ihrem eigenen Haus. Dem Thema rückwärtige Bebauung stimme er voll zu, aber der Einfamilienhausbau dürfe nicht vergessen werden.

Herr Freitag führt aus, dass das Konzept nicht darauf gerichtet ist, dass es keinen Einfamilienhausbau mehr geben soll. Es gehe eher darum, im Wohnungsmarkt Ergänzungen z.B. im Bereich Mehrfamilienhäuser oder auch im Segment kleinerer Mietwohnungen vorzunehmen.

Frau Eckberg stimmt dem zu und erläutert, dass dieses Konzept benötigt wird, um bei der NBank Fördermittel beantragen zu können. Diese Fördermittel stehen unter anderem z.B. für die Modernisierung von vorhandenem Wohnraum zur Verfügung, für energetische Maßnahmen sowie auch für Mietwohnungsneubau. Die Anträge werden über die Wohnraumförderstelle des Landkreises Friesland an die NBank gestellt. Es gab einen Runderlass der NBank, dass die Förderangebote nur noch wahrgenommen werden können, wenn das entsprechende Konzept vorliegt..

Der Ausschussvorsitzende Herr Biebricher fasst noch einmal zusammen, dass dieses Konzept die Grundlage für NBank-Förderungen ist und nicht in Regionalplanungen einfließt oder in Flächennutzungsplanentscheidungen.

Ausschussmitglied Frau Dr. Engstler sieht, wie auch in dem Konzept dargestellt, einen Bedarf im sozialen Wohnungsbau. Sie fragt, wie der Weg aussähe, wenn z.B. im geplanten Neubaugebiet Waldviertel die Mehrfamilienhäuser als sozialer Wohnungsbau errichtet werden soll.

Frau Eckberg erläutert, dass dies nur der Bauherr entscheiden und beantragen könne.

Ausschussvorsitzender Herr Biebricher erfragt, ob es denn entsprechende Sanierungsgebiete geben würde, um die Förderungen der NBank erhalten zu können.

Herr Freitag führt hierzu aus, dass es in dem Konzept nicht um Schaffung von Sanierungsgebieten gehe, sondern dass sich private Bauherren oder die öffentliche Hand als Bauherr entschließen können, die Förderungen zu beantragen. Dies gilt auch für den sozialen Wohnungsbau.

Ratsmitglied Herr Neugebauer weist darauf hin, dass das Konzept nicht isoliert betrachtet werden darf, sondern auch andere Probleme, wie die Nahversorgung und der öffentliche Personennahverkehr, mit einfließen müssen.

Stellvertretende Ausschussvorsitzende Frau Papen greift das Thema ÖPNV auf und sieht den Landkreis Friesland hier in der Pflicht lokale Angebote zu optimieren und auch eine verbesserte Anbindung von Varel an Oldenburg und Bremen zu schaffen.

Frau Eckberg betont noch einmal, dass das Konzept nicht seitens des Landkreises für die Stadt Varel, sondern mit der Stadt Varel gemeinsam erstellt wurde. Was den Bereich ÖPNV betrifft, kann sie nur auf Kollegen verweisen. Sie erläutert, dass das Wohnraumversorgungskonzept nach ca. 3 Jahren noch einmal neu bewertet wird, Daten aktualisiert werden und geguckt wird, welche Ziele erreicht wurden.

Ausschussmitglied Frau Busch erklärt, dass sie das Konzept als Anreiz sieht, dass vielfältige Aufgaben zu erfüllen sind. Man solle jetzt mit diesen Daten arbeiten und überlegen, wie man die Hinweise aus dem Konzept evtl. umsetzen kann. Gerne möchte sie auch erfahren, wie es sich mit dem Neubaugebiet Waldviertel verhält. Bauen dort eher Vareler Familien oder viele Familien von außerhalb.

Ratsmitglied Herr Funke weist noch einmal darauf hin, dass im Konzept auf Seite 18 dargestellt ist, dass im Jahr 2006 5 ha ausgewiesenes Wohnbauland für Familieneigenheime zur Verfügung standen, im Jahr 2012 1 ha. Es sind verschiedene Baugebiete dazu gekommen. Jedoch alle von privaten Anbietern, keines von der öffentlichen Hand.

Er zitiert von Seite 30 des Konzeptes „Die traditionelle Baupolitik der Einfamilienhäuser muss unterbrochen werden bzw. anderen Wohnformen ebenfalls Raum gegeben werden.“. Er vertritt nicht die Meinung, dass die Baupolitik der Einfamilienhäuser unterbrochen werden muss.

Zudem zitiert er nochmals von Seite 31 des Konzeptes: „Dies kann aber nur erreicht werden, indem es zu einer stärkeren Vermischung der Wohnformen und Wohngrößen kommt und ein Weg hinweg von der typischen Einfamilienhauspolitik gefunden wird.“

Dem ersten Teil stimmt er zu, dem zweiten Teil nicht. Außerdem weist er darauf hin, dass die Missstände in der Wohnungsbaupolitik sich auch daraus ergeben, dass die Wohnungsbauprämie für privaten Einfamilienhausbau abgeschafft wurde. Er hält es für gesellschaftspolitisch für wichtig, Eigentum zu schaffen.

Ausschussmitglied Frau Kundy fragt, ob festgelegt werden kann, dass ein Teil der Mehrfamilienhäuser im Baugebiet Waldviertel zu sozialem Wohnungsbau wird. Herr Freitag erläutert, dass der Bauherr Fördermittel in Anspruch nehmen kann,

dies aber nicht muss. Die Stadt Varel kann darauf keinen Einfluss mehr nehmen, da sie nicht Eigentümer der Flächen ist. Grundsätzlich kann der Eigentümer aber Fördermittel für sozialen Wohnungsbau beantragen.

Ausschussmitglied Herr Redeker spricht an, dass bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden soll, der Staat aber durch die Verschärfung seiner Gesetze dafür gesorgt hat, dass dies im Moment schwierig ist. Zum Thema ÖPNV ist er der Meinung, dass dieser in Varel kaum nachgefragt wird.

Bürgermeister Wagner erklärt, dass das Thema Wohnraumversorgung ein weites Feld sei und nicht alles gleichzeitig geschafft werden kann. Man sollte sich die Aufgabe stellen, hinsichtlich des wiederaufzustellenden Flächennutzungsplanes 2021/2022, wie man sich von Seiten der Stadt aufstellen wolle.

Ausschussvorsitzender Herr Biebricher schließt sich Herrn Funke bzgl. der Eigentumsfrage an. Die Entwicklung von Eigentum sei wichtig für eine Kommune. Menschen wollen nach Varel ziehen und auch hier bleiben.

Ausschussmitglied Frau Schneider schließt sich ebenfalls Herrn Funke an. Das Eigenheim ist eine Rentensicherung.

Stellvertretende Ausschussvorsitzende Frau Papen schließt sich Ausschussmitglied Frau Busch an und sieht das Konzept als Arbeitsauftrag. Außerdem weist sie darauf hin, dass es in Varel keinen Busverkehr gibt, sondern Schülerverkehr.

7.2 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B im Bereich der Friesenhörn-Klinik, Ortsteil Dangast, Dauenser Straße; hier: Abfrage der Fraktionsmeinungen zum vorgestellten städtebaulichen Konzept

Ausschussvorsitzender Herr Biebricher nimmt aufgrund des Mitwirkungsverbotes nicht an der Beratung teil. Den Vorsitz für diesen Tagesordnungspunkt übernimmt seine Stellvertreterin Frau Papen.

In der Ausschusssitzung vom 28.11.2017 hat die Friesenhörn-Klinik Dangast ihre Entwicklungsabsichten und die damit verbundenen baulichen Veränderungswünsche vorgestellt. Zum einen bestehen diese aus relativ konkreten Bauabsichten, wie der Aufstockung des Hauses Mellum oder der Erweiterung des Kinderspielhauses Villa Kunterbunt, zum anderen auch aus dem Wunsch, flexiblere Festsetzungen im Bebauungsplan 61 B zu erhalten, um künftige bauliche Veränderungen ohne Änderungen des Bauleitplanes durchführen zu können.

Der Vorschlag, der seitens der Klinik in der Sitzung unterbreitet wurde, sieht eine Überarbeitung des Bebauungsplanes 61 B vor. Im Ergebnis würden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung so verändert, dass im Maximum ca. 2.215 Quadratmeter zusätzliche Bruttogeschossfläche entstehen können. Dies wäre – je nach Rechenart – das Äquivalent von 27 bis 30 Ferienwohnungen.

Zusätzlich ergänzt Herr Freitag, dass aktuell ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 214 für eine multifunktionale Nutzung des beabsichtigten Deichsicherungsplatzes vorliegt, der dann auch als Parkplatz genutzt werden soll.

Ausschussmitglied Frau Schneider erklärt, dass sie sich in der Gruppe

SPD/CDU/FDP/BBV ausgiebig mit dem Thema befasst haben, aber noch zu keinem Beschluss gekommen sind. Sie bittet darum, den Punkt noch einmal zu verschieben, damit in der Gruppe noch einmal darüber beraten werden kann.

Ausschussmitglied Herr Klubescheidt bittet um Abstimmung in der heutigen Sitzung.

Nach kurzer Diskussion stellt Ausschussvorsitzende Frau Papen fest, dass der Punkt noch einmal verschoben wird.

7.3 sonstige Kenntnisgabe

Eine Resolution des Landkreises Friesland zur Verbesserung der Bahnfernverkehrsanbindung vom Juni 2017 ist im Dezember 2017 auch noch vom Rat der Stadt Schortens verabschiedet worden. Die Stadt Schortens informiert über diesen Beschluss und bittet um Unterstützung der Resolution. Das Schreiben gibt die Verwaltung zur Kenntnis.

Zur Beglaubigung:

gez. Sascha Biebricher
(Vorsitzende/r)

gez. Elke Unland
(Protokollführer/in)