

# Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 25.09.2018, 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 Sabine Kundy Bernd Redeker Hannelore Schneider
Ratsmitglieder:	Klaus Ahlers Karl-Heinz Funke Peter Nieraad Georg Ralle
Bürgermeister: von der Verwaltung:	Gerd-Christian Wagner Olaf Freitag Harald Kaminski
Gäste:	Jörg Kreikenbohm Kai Greiner von der Fa. BauBeCon Susanne Spille von der Fa. NWP

## 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 04.09.2018
- 4 Einwohnerfragestunde
- 5 Anträge an den Rat der Stadt
- 5.1 Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Innenstadt"  
Vorlage: 266/2018
- 6 Stellungnahmen für den Bürgermeister  
kein Tagesordnungspunkt

- 7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern
- 8 Zur Kenntnisnahme
- 8.1 Städtebauliche Steuerung (§ 34 BauGB)
  - 8.1.1 Nutzungsänderung - Einrichtung einer freiberuflichen Praxis in einem Wohngebäude, Varel, Gaststraße 1, Flurstück 166 der Flur 13, Gemarkung Varel-Stadt  
Vorlage: 269/2018
  - 8.1.2 Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport und Abstellraum in Varel, Borgstede, Ziegelstraße 24, Flurstück 45/11 der Flur 17, Gemarkung Varel-Land  
Vorlage: 270/2018
- 8.2 Städtebauliche Steuerung (§ 35 BauGB)
  - 8.2.1 Neubau eines landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes (Bewegungshalle/Pferdeställe/Lagergebäude) in Varel, Borgstede, Korngast 4 und 6, Flurstücke 157 und 176/1 der Flur 16, Gemarkung Varel-Land  
Vorlage: 267/2018
  - 8.2.2 Umnutzung und Nutzungsänderung eines Wohnhauses mit Wirtschaftsteil in 3 Wohnungen in Varel, Jethausen, Jaderberger Str. 85, Flurstück 349/3 der Flur 36, Gemarkung Varel-Land  
Vorlage: 268/2018
- 8.3 Bebauungsplan Nr. 212C (Deichhörn-Mitte) - Abwägung und Auslegungsbeschluss  
Vorlage: 231/2018
- 8.4 Antrag der Bürgerinitiative Langendamm e.V. auf Bezuschussung eines Gutachtens zur Einschätzung der Gefährlichkeit der Altablagerung Langendamm  
Vorlage: 265/2018

## **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 04.09.2018**

Der öffentliche Teil des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 04.09.2018 wird einstimmig genehmigt.

### **4 Einwohnerfragestunde**

Eine Bürgerin erklärt zum Bebauungsplan Nr. 212C (Deichhörn-Mitte), dass eine Siedlungsverdichtung in Dangast verhindert werden sollte, in dem die ehemalige Sandkuhle nicht bebaut wird.

Bürgermeister Wagner erläutert dazu, dass im Rahmen der jeweiligen Verfahren zur Aufstellung der Bebauungsplanaufstellungen Einwendungen möglich sind, welche auch im Rahmen der Beratungen entsprechend gewertet werden.

Die Bürgerinitiative Langendamm hat im Vorfeld einen Fragenkatalog übersandt. Herr Bürgermeister Wagner erklärt dazu, dass die Sachverhalte entsprechend geklärt wurden und auch Kontakt mit dem Landkreis Friesland aufgenommen wurde. Alle Fragen wurden von Herrn Wagner beantwortet.

Weiter wurde von einem Vertreter der Bürgerinitiative Langendamm ausgeführt, dass bereits mit Schreiben vom 26.06.2016 der OOWV gebeten wurde, für die Anwohner des Bereiches rund um die Altablagerung eine Befreiung von den Abwassergebühren zu bewilligen.

Die Verwaltung wird den OOWV um Prüfung bitten, ob dieser Wunsch berücksichtigt werden kann.

### **5 Anträge an den Rat der Stadt**

#### **5.1 Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Innenstadt"**

Seit dem Jahre 2002 führt die Stadt Varel das Sanierungsverfahren Varel-Innenstadt durch. Hierzu wurde am 20.06.2002 die Satzung der Stadt Varel über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt“ beschlossen. Seit Erlass der Sanierungssatzung sind eine Reihe öffentlicher Maßnahmen umgesetzt worden. Zu nennen sind beispielsweise Umgestaltung Neue Straße, Lange Straße, Schüttingstraße, Hagenstraße; Neugestaltung Schlossplatz und Fußgängerzone.

Des Weiteren wurden insgesamt 108 private Maßnahmen gefördert, die sich auf das gesamte Sanierungsgebiet verteilen. Dabei wurde durch die Gewährung von 2,2 Mio. € Fördermitteln ein zusätzliches privates Investitionsvolumen von 8,8 Mio. € ausgelöst, so dass allein geförderte private Baumaßnahmen im Sanierungszeitraum ein Volumen von 11,0 Mio. umfassen.

Die wesentlichen Ziele für das Sanierungsgebiet Varel-Innenstadt sind mit der flächendeckenden Aufwertung öffentlicher Räume, der Beseitigung von städtebauli-

chen Missständen, der Schaffung zusätzlicher Parkplätze somit erreicht worden. Die funktionalen Voraussetzungen für das Hauptgeschäftszentrum der Stadt Varel und für die vorhandenen innerstädtischen Wohnquartiere sind verbessert worden. Da neben dem Abschluss der Maßnahme durch Erreichung wesentlicher Sanierungsziele auch der Förderzeitraum am 31.12.2018 endet, kann nunmehr die Satzung für das Sanierungsgebiet Varel-Innenstadt zum 31.12.2018 aufgehoben werden, damit die restlichen Sanierungsausgleichsbeträge erhoben werden können. 248 Eigentümer haben bereits per Vertrag abgelöst (Stand 10.09.2018). Lediglich von 120 Anliegern ist der Ausgleichsbetrag noch per Bescheid zu erheben.

Herr Greiner von der BauBeCon Sanierungsträger GmbH stellt anhand einer Präsentation die Gesamtdaten vor und präsentiert einzelne Maßnahmen vor und nach der jeweiligen Sanierung.

Bürgermeister Wagner bedankt sich bei der BauBeCon, bei Herrn Greiner und auch bei allen Ratsmitgliedern, die immer zu den Maßnahmen gestanden und auch Geld in die Hand genommen haben, um die Maßnahmen zu einem solchen Erfolg zu bringen.

#### **Beschluss:**

Die Satzung der Stadt Varel über die Aufhebung der Satzung vom 20.06.2002 zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt“ wird in der vorliegenden Fassung beschlossen.

#### **Einstimmiger Beschluss**

### **6        Stellungnahmen für den Bürgermeister**

kein Tagesordnungspunkt

### **7        Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern**

Keine Anträge und Anfragen.

### **8        Zur Kenntnisnahme**

#### **8.1     Städtebauliche Steuerung (§ 34 BauGB)**

**8.1.1 Nutzungsänderung - Einrichtung einer freiberuflichen Praxis in einem Wohngebäude, Varel, Gaststraße 1, Flurstück 166 der Flur 13, Gemarkung Varel-Stadt**

Der Antrag wird dem Ausschuss vorgestellt. Die Verwaltung beabsichtigt, eine Genehmigung zu erteilen.

**8.1.2 Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport und Abstellraum in Varel, Borgstede, Ziegelstraße 24, Flurstück 45/11 der Flur 17, Gemarkung Varel-Land**

Der Antrag wird dem Ausschuss vorgestellt. Die Verwaltung beabsichtigt, eine Genehmigung zu erteilen.

**8.2 Städtebauliche Steuerung (§ 35 BauGB)**

**8.2.1 Neubau eines landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes (Bewegungshalle/Pferdeställe/Lagergebäude) in Varel, Borgstede, Korngast 4 und 6, Flurstücke 157 und 176/1 der Flur 16, Gemarkung Varel-Land**

Der Antrag wird dem Ausschuss vorgestellt. Die Verwaltung beabsichtigt, eine Genehmigung zu erteilen.

**8.2.2 Umnutzung und Nutzungsänderung eines Wohnhauses mit Wirtschaftsteil in 3 Wohnungen in Varel, Jethausen, Jaderberger Str. 85, Flurstück 349/3 der Flur 36, Gemarkung Varel-Land**

Der Antrag wird dem Ausschuss vorgestellt. Die Verwaltung beabsichtigt, eine Genehmigung zu erteilen.

**8.3 Bebauungsplan Nr. 212C (Deichhörn-Mitte) - Abwägung und Auslegungsbeschluss**

Der Eigentümer des Grundstückes der ehemaligen Kuranlage Deichhörn hat beantragt, für den Bereich des ehemaligen Restaurant- und Saalgebäudes einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

Das ehemalige Restaurant- und Saalgebäude wurde zwischenzeitlich abgebrochen.

Mit dem nunmehr beantragten Bebauungsplan soll die baurechtliche Möglichkeit zur Errichtung von Gebäuden mit Ferien- und Dauerwohnen sowie eines Gaststättenbetriebes geschaffen werden.

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durchgeführt.

Die Inhalte der Planung sowie die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteili-

gung und die zugehörigen Abwägungsvorschläge werden in der Sitzung vorgestellt.

Gegenüber der für die Ausschusssitzung am 04.09.2018 versandten Unterlagen haben sich bei der Anordnung der gewerblichen Stellplätze für die geplante Gastronomie Änderungen ergeben. Aus schalltechnischen Gründen sollen diese 11 Parkplätze auf der städtischen Stellplatzanlage Am Alten Deich realisiert werden; die Stadt erhält im Gegenzug Benutzungsrechte für Stellplätze des Vorhabenträgers an der Saphuser Straße.

Frau Spille von der Fa. NWP Planungsgesellschaft stellt die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung anhand einer Präsentation vor. Aus Immissionsschutzgründen haben sich Änderungen für die Parkflächen für den gastronomischen Bereich ergeben. Diese Stellflächen sind nun alle ausgelagert in den Randbereich. Es könnte hier ein organisatorischer Tausch der Stellplätze für den Gastronomiebetrieb auf privatem Gelände mit Plätzen auf dem öffentlichen Parkplatz vorgenommen werden. In Kombination mit einer Lärmschutzwand zwischen den Stellplatzreihen werden dann die zulässigen Immissionsrichtwerte nicht mehr überschritten. Weiter wird die Nutzung des gastronomischen Außenbereiches auf 22.00 Uhr beschränkt.

Ratsherr Klubescheidt erklärt, dass der Abriss des ehemaligen Kursaales nicht verständlich war; dieser war keinesfalls marode. Er hätte hier lieber den Bebauungsplan für einen neuen Kursaal gesehen.

Außerdem sollte auf dem Gelände eine filigrane Bauweise stattfinden, doch Herr Klubescheidt sieht nur langweilige Betonklötze. Außerdem sollte man sich zuerst um die signaltechnischen Veränderungen und um ein Verkehrskonzept kümmern und erst dann den Neubau errichten.

Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in Bezug auf die Probleme der Entwässerung sowie Einwendungen von Bürgern und Nachbarn zu Verschattungen und der Höhe des geplanten Gebäudes wurden nach Aussage von Herrn Klubescheidt nicht beachtet.

Ratsfrau Breitenfeldt unterstützt die Aussagen des Herrn Klubescheidt in Bezug auf den bisherigen Kursaal. In Dangast ist jetzt kein Veranstaltungsort für Theater und andere Veranstaltungen vorhanden.

Ratsfrau Dr. Engstler sieht das geplante Gebäude nicht als Betonklotz; es wird mit einem hellen Stein gemauert; es wird von ihr als schön angesehen.

Frau Breitenfeldt weist weiter darauf hin, dass die neu geplante Veranstaltungsfläche kleiner werden soll als der bisher für Veranstaltungen genutzte Bereich, worunter die dortigen Veranstaltungen, wie z.B. der „Winterzauber“, leiden werden. Die Frage, ob die geplante Toilettenanlage der Gastronomie auch öffentlich zugänglich sei, wird die Verwaltung mit dem Vorhabenträger besprechen.

Ratsfrau Kundy fragt an, warum ein ein 50 m langer Baukörper entstehen soll und dieses Gebäude dann auch noch 2 m höher ist als die bisherigen. Dazu wird erläutert, dass es sich hier, wie in den anderen Bereichen, um eine dreigeschossige Bauweise handelt. In dem gastronomischen Bereich wird die Raumhöhe erhöht. Zum anderen wurde für dieses Gebäude eine etwas andere Dachkonstruktion gewählt, die ebenfalls etwas höher sein wird, als bei den schon realisierten Gebäuden.

Ratsherr Funke bittet nochmals darum, zu überlegen ob einer Firsthöhe von 13,50

Meter wirklich zugestimmt werden soll; vielleicht sollte auch noch einmal mit dem Investor gesprochen werden.

Es wird vorgeschlagen, diesen Tagesordnungspunkt zu verschieben, mit der Bitte um Klärung, wie hoch die Räumlichkeiten der Gastronomie sein müssen und ob eine Reduzierung der Gebäudehöhe möglich ist. Der TOP wird dann schnellstmöglich wieder im Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz beraten, evtl. unter Verkürzung der Ladungsfristen.

Alle Ausschussmitglieder sind mit diesem Vorschlag einverstanden.

#### **8.4 Antrag der Bürgerinitiative Langendamm e.V. auf Bezuschussung eines Gutachtens zur Einschätzung der Gefährlichkeit der Altablagerung Langendamm**

Mit Schreiben vom 20.07.2018 hat die Bürgerinitiative Langendamm e.V. eine angemessene Beteiligung an den Kosten für die Erstellung eines Gutachtens zur „Einschätzung der Gefährlichkeit der Altablagerung Langendamm“ beantragt. Der Antrag liegt als Anlage bei.

Die Bürgerinitiative begründet diesen Antrag damit, dass die Aussagen und Handlungsweisen des Landkreises Friesland angezweifelt und als nicht der Situation angemessen betrachtet werden. Wegen der Komplexität erschien der Bürgerinitiative eine „Zweitmeinung“ zwingend erforderlich zu sein und hat daher einen Gutachter mit der Ausarbeitung einer Einschätzung beauftragt. Dieses Gutachten liegt bereits vor.

In der letzten Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz haben sich die Ausschussmitglieder über den aktuellen Sachstand zur Altlast informiert und die Frage der Gewährung von Zuschüssen in die Fraktionen zur Beratung verwiesen.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass der vorliegende Beschlussvorschlag gemäß den Gepflogenheiten der Ratsarbeit positiv formuliert ist; es handelt sich hier also nicht um eine Vorwegnahme des Beratungsergebnisses.

Ratsherr Redeker empfiehlt, den Antrag abzulehnen, da der Antrag nach Erstellung des Gutachtens gestellt wurde. Außerdem sieht er die Gefahr, dass dann auch in Zukunft privat erteilte Gutachten bezuschusst werden müssten.

Ratsherr Klubescheidt könnte sich vorstellen, einer Kostenbeteiligung zuzustimmen, wenn das öffentliche Interesse gegeben ist. Öffentliches Interesse bedeutet, dass die Belange des Gemeinwohls im Vordergrund stehen, Dieses ist hier der Fall, da es hier um das Interesse vieler Bürger in Langendamm geht. Weiter liegt es im öffentlichen Interesse, objektive rechtliche Sachverhalte zu klären; hier um die Aufklärung möglicher Versäumnisse, falscher Einschätzungen usw. Öffentliches Interesse bedeutet aber auch das Handeln für schutzwürdige Güter der Allgemeinheit.

Ratsherr Biebricher führt aus, dass der Landkreis Friesland den Sachverhalt zum Schutz der Anwohner abarbeitet. Ein Gegengutachten zu einem laufenden Verfahren ist als fragwürdig anzusehen.

Ratsherr Funke erklärt, dass es sich hier um eine missliche Lage handelt. Es geht hier um einen Zuschuss der öffentlichen Hand; die angeführten sachlichen Argu-

mente dagegen sind richtig. Eine Entscheidung ist seiner Ansicht nach hier aber unter menschlichen Gesichtspunkten zu treffen, um die Bürger in Langendamm nicht „hängen zu lassen“.

Herr Bürgermeister Wagner schlägt vor, einen Grundsatzbeschluss zu fassen, damit in Zukunft im keinem Fall Gutachten im Nachhinein gefördert werden. Aber in diesem besonderen Fall der Altablagerungen in Langendamm sollte ein Zuschuss bewilligt werden.

Ratsherr Brumund schlägt vor, die Altablagerungsfläche komplett zu sanieren. Der Aufwand der jetzigen Überwachung usw. ist sehr hoch; diese Kosten können auch für eine Sanierung genutzt werden.

Im Laufe der Diskussion wird gebeten, das Gutachten des Landkreises sowie das Gutachten der Bürgerinitiative einzusehen und zu vergleichen.

Alle Ausschussmitglieder sprechen sich schließlich dafür aus, diesen Tagesordnungspunkt zu verschieben. Außerdem wird der Vertreter des Landkreises Friesland zu einer öffentlichen Ausschusssitzung eingeladen, um dort dann beide Gutachten vorlegen und zu vergleichen.

Für die Altablagerung am Lehmweg in Langendamm sind durch den Landkreis Friesland seit September 2002 insgesamt 10 Untersuchungen und Gutachten in Auftrag gegeben worden.

Die Ausschussmitglieder erhalten als Anlage den letzten Statusbericht zur Altlast mit Datum vom 19.02.2016. Sollte Interesse an den übrigen Gutachten bestehen, werden diese gern auf Nachfrage von der Verwaltung zur Verfügung gestellt (vorzugsweise digital).

Das von der Bürgerinitiative Langendamm im Juli 2018 in Auftrag gegebene Gutachten wird ebenfalls dem Protokoll beigelegt.

Zur Beglaubigung:

gez. Sascha Biebricher  
(Vorsitzende/r)

gez. Harald Kaminski  
(Protokollführer/in)