

# Niederschrift

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 17.02.2009, 16:30 Uhr, im Rathaus II (Langendamm), Sitzungssaal.

## Anwesend:

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| Ausschussvorsitzender:         | Jürgen Rathkamp                            |
| stellv. Ausschussvorsitzender: | Ingo Langer                                |
| Ausschussmitglieder:           | Rudolf Böcker                              |
|                                | Ludwig Bunjes                              |
|                                | Jens-Olaf Fianke                           |
|                                | Erich Hillebrand                           |
|                                | Hans-Hermann Niebuhr                       |
|                                | Hannelore Schneider                        |
|                                | Herbert Zeidler                            |
| stellv. Ausschussmitglieder:   | Georg Ralle                                |
| Bürgermeister:                 | Gerd-Christian Wagner (zeitweise anwesend) |
| von der Verwaltung:            | Matthias Blanke                            |
|                                | Olaf Freitag                               |
| Gäste:                         | Dipl.-Ing. Walter Glaum (zu TOP 3.1)       |

## Tagesordnung:

### Öffentlicher Teil

- 1 Einwohnerfragestunde
- 2 Anträge an den Rat der Stadt
- 2.1 Bebauungsplan Nr. 184 - Aeropark - Antrag auf 1. Änderung
- 3 Stellungnahmen für den Bürgermeister
- 3.1 Bebauungsplan Nr. 51 (Bereich Hafenstraße/Gorch-Fock-Straße), 4. Änderung - Abwägung und erneute Auslegung
- 3.2 Bebauungsplan Nr. 95 (Bereich Difi-Gebäude), 1. Änderung - Abwägung und Auslegung
- 4 Zur Kenntnisnahme
- 4.1 Landesplanerische Feststellung A 22
- 4.2 Baumfällung an der Hafenstraße

## **Protokoll:**

### **Öffentlicher Teil**

#### **1 Einwohnerfragestunde**

Von dem Eigentümer des Grundstückes Groch-Fock-Straße 2 wird gefragt, warum die überbaubaren Flächen auf seinem Grundstück in der vorgestellten Form festgelegt werden sollen. Er sieht hierin eine Benachteiligung.  
Die Frage wird im Rahmen des Tagesordnungspunktes Nr. 3.1 beantwortet.

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

##### **2.1 Bebauungsplan Nr. 184 - Aeropark - Antrag auf 1. Änderung**

Wie aus der Presse zu entnehmen war, sind die Arbeiten zur Erschließung und Baureifmachung des Geländes Aeropark durch den Landkreis Friesland begonnen worden.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 184 wurden die Inhalte eng mit Airbus abgestimmt. Damalig wurde davon ausgegangen, dass das Airbus Werk federführend die Entwicklung des Aeroparks betreiben wird.

Zwischenzeitlich hat sich nun vor dem Hintergrund geänderter Realisierungsvorstellungen in Gesprächen zwischen dem Landkreis Friesland, Premium Aerotec und potenziellen Ansiedlungsinteressenten ergeben, dass Änderungsnotwendigkeiten für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 184 gesehen werden. So ist zum derzeitigen Zeitpunkt angedacht, aus Gründen der Fördermitteleinwerbung eine öffentliche Straße auf dem Gelände des Aeroparks zu verlegen. Des Weiteren bestehen teilweise Gebäudehöhenbeschränkungen, da man davon ausging, dass in diesem Bereich lediglich Lager errichtet werden sollten. Die zulässige Gebäudehöhen sollen nun auf 12 Meter aufgestockt werden. Weiterhin ist angedacht, die überbaubaren Grundstücksflächen im Süden des Plangebietes auszuweiten und näher an die Erwin-Hilbrink-Straße zu verlegen. Zudem soll ein Regenrückhaltebecken im Randbereich der Autobahn realisiert werden. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 184 sieht hier bislang eine Waldfläche vor.

Beschluss:

Gemäß §§ 2 und 30 Baugesetzbuch wird die Durchführung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 184 beschlossen. Der Geltungsbereich kann dem anliegenden Lageplan entnommen werden. Die Planung ist dem Antragsteller durch städtebaulichen Vertrag zu übertragen.

**Einstimmiger Beschluss**

#### **3 Stellungnahmen für den Bürgermeister**

### **3.1 Bebauungsplan Nr. 51 (Bereich Hafenstraße/Gorch-Fock-Straße), 4. Änderung - Abwägung und erneute Auslegung**

Der Bebauungsplan Nr. 51, 4. Änderung, wurde in der Zeit vom 30. Dezember 2008 bis 29. Januar 2009 öffentlich ausgelegt.

Die eingegangenen Stellungnahmen von Bürgern und Behörden sowie die dazugehörigen Abwägungsvorschläge (siehe Anlage) werden von Herrn Glaum vorgetragen.

Hinsichtlich des Grundstückes Gorch-Fock-Straße 2 wird dargestellt, dass sich – entgegen der Stellungnahme des Eigentümers - die Bebauungsmöglichkeit des Grundstückes durch das Änderungsverfahren erheblich verbessert. Der Ursprungsplan sieht für dieses Grundstück lediglich sehr schmale überbaubare Bereiche vor, so dass eine bauliche Verwertung des Grundstückes nur in Verbindung mit den Nachbargrundstücken erfolgen konnte. Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 ist auf dem Grundstück nun eine durchgehende überbaubare Fläche mit einer Breite von 13 Metern vorgesehen, die eine eigenständige Bebauung des Grundstückes zulässt.

Ratsherr Bunjes weist darauf hin, dass bei der vorgestellten Ausbauplanung die Verkehrswege seiner Meinung nach zu schmal sind, damit sich zwei Lkw's begegnen können. Herr Glaum führt hierzu aus, dass ein solcher Begegnungsfall sehr selten vorkommen wird. Zudem hätte der Lkw, der von der Hafenstraße in die Gorch-Fock-Straße einbiegt, entsprechend zu warten. Die Verkehrsflächen sind insofern ausreichend bemessen.

Ratsherr Langer fragt an, ob auf dem Grundstück Gorch-Fock-Straße 2 öffentliche Verkehrsflächen eingeplant sind. Verwaltungsseitig wird hierzu geantwortet, dass dies bereits im Ursprungsbebauungsplan Nr. 51 der Fall war. Die heutige 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 nimmt Teile der Verkehrsfläche von dem genannten Grundstück zurück. Ein Ausbau der angedachten Verkehrsfläche ist jedoch erst möglich, sofern man eine Einigung über den Grunderwerb mit dem Eigentümer treffen kann. Der von der Stadt varel abgeschlossene Erschließungsvertrag berücksichtigt diesen Aspekt allerdings entsprechend.

Beschluss:

Die der Anlage zu entnehmenden Beschlussvorschläge werden zum Beschluss erhoben. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 ist mit der beigefügten Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch erneut auszulegen. Bei der erneuten Auslegung wird gemäß § 4a Abs. 2 Baugesetzbuch bestimmt, dass nur die von der Änderung betroffenen Behörden beteiligt werden und dass nur zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanes Stellungnahmen abgegeben werden können. Die Frist für die Auslegung wird auf 14 Tage verkürzt.

#### **Einstimmiger Beschluss**

### **3.2 Bebauungsplan Nr. 95 (Bereich Difi-Gebäude), 1. Änderung - Abwägung und Auslegung**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 betrifft die Nutzungsregelung für das DIFI-Gebäude. Bislang sind für den hinteren Grundstücksbereich Großhandelsbe-

triebe und Lagerhäuser zugelassen. Mit der neuen Festsetzung sollen Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und Lagerplätze zulässig sein. Einzelhandelsbetriebe werden jedoch ausgeschlossen.

Die Träger öffentlicher Belange wurden frühzeitig, bis zum 3. Februar 2009, beteiligt.

Sowohl bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange als auch bei der Bürgerversammlung am 3. November 2008 wurden keine Anregungen zu den Planungsinhalten abgegeben. Die textliche Festsetzung Nr. 5 hat sich im Verfahren hinsichtlich der Formulierung zu den Einzelhandelsbetrieben als nicht eindeutig herausgestellt. Die textliche Festsetzung wird nun zur Klarstellung wie folgt formuliert: Im GE-Gebiet und im GEE2-Gebiet sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und Lagerplätze zulässig. Einzelhandelsbetriebe werden ausgeschlossen.

**Beschluss:**

Die der Anlage zu entnehmenden Beschlussvorschläge werden zum Beschluss erhoben. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 ist mit der beigefügten Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch auszulegen.

### **Einstimmiger Beschluss**

## **4 Zur Kenntnisnahme**

### **4.1 Landesplanerische Feststellung A 22**

Der Raumordnungsverfahren für die Küstenautobahn A 22 wurde mit der landesplanerischen Feststellung abgeschlossen. Ausgewählt wurde die sogenannte „Vorzugsvariante“, die entlang der Wapel an der südlichen Vareler Stadtgrenze verläuft.

Die landesplanerische Feststellung weist darauf hin, dass nunmehr geprüft werden soll, ob die bestehende Abfahrt „Jaderberg“ trotz der Nähe zum Autobahnkreuz erhalten werden kann. Des Weiteren wäre zu prüfen, ob eine Anschlussstelle „Wapeldorf“ oder „Oldenburger Straße“ realisiert werden soll, sofern ein Erhalt der Abfahrt Jaderberg nicht möglich ist. Das heißt, die Einwendungen der Stadt Varel hinsichtlich einer Anschlussstelle an der Oldenburger Straße sind insofern erfolgreich gewesen, als das nunmehr eine ernsthafte Prüfung der Möglichkeit erfolgt.

Die landesplanerische Feststellung wird in der Zeit vom 2. März 2009 bis 1. April 2009 im Rathaus II in Langendam zur öffentlichen Einsicht ausliegen.

Ratsherr Hillebrand fragt an, ob es Kontakt zu den Nachbargemeinden gibt, um sich hinsichtlich der Favorisierung einer Anschlussstelle abzustimmen. Verwaltungsseitig wird hierzu geantwortet, dass Kontakt zu den Nachbargemeinden aufgenommen wird, um nach Möglichkeit mit einer gemeinsamen Lösung gegenüber dem Land Niedersachsen aufzutreten.

#### 4.2 **Baumfällung an der Hafestraße**

Ratsherr Böcker gibt zur Kenntnis, dass auf einem Grundstück in der Hafestraße (Haus Nr. 22 - Höhe Gorch-Fock-Straße) mehrere große Bäume gefällt worden sind. Die Anlieger bedauern dies. Er fragt an, ob auch mit einer Fällung der Linden auf dem Grundstück entlang der Hafestraße zu rechnen ist. Verwaltungsseitig wird hierzu ausgeführt, dass Gespräche mit dem Eigentümer dahingehend geführt worden sind, dass die Linden an der Hafestraße nicht gefällt werden. Insgesamt ist jedoch festzustellen, dass diese Bäume nicht geschützt sind.

Zur Beglaubigung:

gez. Jürgen Rathkamp  
(Vorsitzende/r)

gez. Matthias Blanke  
(Protokollführer/in)