

Niederschrift

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 15.09.2009, 16:30 Uhr, im Rathaus II (Langendamm), Sitzungssaal.

Anwesend:

Ausschussvorsitzender:	Jürgen Rathkamp
stellv. Ausschussvorsitzender:	Ingo Langer
Ausschussmitglieder:	Rudolf Böcker
	Ludwig Bunjes
	Iko Chmielewski
	Jens-Olaf Fianke
	Erich Hillebrand
	Christoph Hinz
	Hans-Hermann Niebuhr
stellv. Ausschussmitglieder:	Georg Ralle
von der Verwaltung:	Matthias Blanke
	Dipl.-Ing. Olaf Freitag
	Rolf Heeren
	Jörg Kreikenbohm
Gäste:	Anke Deeken (Ing.-Büro Deeken)
	Rolf Diercks (Planungsgemeinschaft Nord)

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1 Einwohnerfragestunde
- 2 Anträge an den Rat der Stadt
- 2.1 Bebauungsplan Nr. 186 –Fachmarktzentrum
- Abwägung und Satzungsbeschluss
- 2.2 Bebauungsplan Nr. 159, 1. Änderung (Bereich Lidl-Markt)
- Abwägung und Satzungsbeschluss
- 2.3 Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes und Änderung des Flächennutzungsplanes für die Errichtung einer Freiflächen-Fotovoltaikanlage in Jeringhave (nördlich Friesland-Porzellan)
- 2.4 Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes und Änderung des Flächennutzungsplanes für die Errichtung einer Freiflächen-Fotovoltaikanlage in Jeringhave (ehemaliger Parkplatz Friesland-Porzellan)

- 3 Stellungnahmen für den Bürgermeister
- 3.1 Umgestaltung Fußgängerzone - Vorstellung der Vorentwurfsplanung und Beschluss zur Anlage von Musterflächen
- 4 Zur Kenntnisnahme
- 4.1 EU-Vogelschutzgebiet
- 4.2 Anfertigung einer Aufstellung

Protokoll:

Öffentlicher Teil

1 Einwohnerfragestunde

Die Einwohnerfragestunde wurde durchgeführt.

2 Anträge an den Rat der Stadt

2.1 Bebauungsplan Nr. 186 -Fachmarktzentrum- Abwägung und Satzungsbeschluss

Die Auslegung des Bebauungsplanentwurfs Nr. 186 wurde in der Zeit vom 05.08.2009 bis 04.09.09 (einschließlich) durchgeführt.

Herr Diercks von der Planungsgemeinschaft Nord stellt die eingegangenen Stellungnahmen und entsprechenden Abwägungsvorschläge vor (siehe Anlage).

Ratsherr Hillebrand weist auf die Stellungnahme der IHK hin. Herr Diercks führt hierzu aus, dass der Einzelhandelsgutachter direkt zu dem Schreiben der IHK Stellung genommen hat. Die Bedenken der IHK konnten demnach entkräftet werden. Herr Diercks weist zudem darauf hin, dass die Ansiedlung eines Fachmarktzentrum auch von der Vareler Kaufmannschaft nicht kritisiert wurde.

Ratsherr Langer plädiert dafür, dass für die Stadt Varel kurzfristig ein Einzelhandelsentwicklungskonzept aufgestellt wird.

Beschluss:

Die in der Anlage zu entnehmenden Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 186 wird als Satzung nebst beigefügter Begründung beschlossen.

Einstimmiger Beschluss

2.2 **Bebauungsplan Nr. 159, 1. Änderung (Bereich Lidl-Markt) - Abwägung und Satzungsbeschluss**

Die Auslegung des Bebauungsplanentwurfs Nr. 159, 1. Änderung wurde in der Zeit vom 05.08.2009 bis 04.09.09 (einschließlich) durchgeführt.

Herr Diercks von der Planungsgemeinschaft Nord stellt die eingegangenen Stellungnahmen und entsprechenden Abwägungsvorschläge vor (siehe Anlage).

Beschluss:

Die in der Anlage zu entnehmenden Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben.

Der Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 159 wird als Satzung nebst beigefügter Begründung beschlossen.

**Ja: 9 Enthaltungen: 1
damit mehrheitlicher Beschluss**

2.3 **Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes und Änderung des Flächennutzungsplanes für die Errichtung einer Freiflächen-Fotovoltaikanlage in Jeringhave (nördlich Friesland-Porzellan)**

Der Antragsteller möchte auf den Flächen nördlich der Fa. Friesland-Porzellan (Flurstücke 100/, 101 und 102 der Flur 22, Gemarkung Varel-Land) eine Freiflächen-Fotovoltaikanlage errichten. Dieses Gebiet hat eine Größe von etwa 4,5 ha.

Der Bereich ist zurzeit im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Für die Errichtung des geplanten Vorhabens ist deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Verwaltungsseitig wird anhand von Beispielen aus anderen Kommunen die Gestaltung einer solchen Anlage verdeutlicht. Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass durch die Herstellung einer Randbegrünung ein Einfügen in die Landschaft erreicht werden kann.

Insgesamt ist festzustellen, dass keine grundsätzlichen Hinderungsgründe hinsichtlich der Einleitung der Bauleitplanverfahren gesehen werden.

Beschluss:

Gemäß §§ 2, 5 und 30 Baugesetzbuch wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Geltungsbereich kann dem Lageplan entnommen werden. Der Bebauungsplan erhält die Nummer 192. Bei der Änderung des Flächennutzungsplanes handelt es sich um die 8. Änderung. Die Planung ist dem Antragsteller mit städtebaulichem Vertrag zu übertragen.

Einstimmiger Beschluss

2.4 **Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes und Änderung des Flächennutzungsplanes für die Errichtung einer Freiflächen-Fotovoltaikanlage in Jeringhave (ehemaliger Parkplatz Friesland-Porzellan)**

Der Antragsteller möchte auf den Flächen nördlich der Fa. Friesland-Porzellan (Flurstücke 208/4 und 210/2 der Flur 22, Gemarkung Varel-Land) eine Freiflächen-Fotovoltaikanlage errichten. Dieses Gebiet hat eine Größe von etwa 1,7 ha.

Der Bereich ist zurzeit im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Bis vor einigen Jahren wurde die Fläche als Parkplatz der Firma Friesland-Porzellan genutzt. Insofern handelt es sich um eine bereits versiegelte Fläche.

Für die Errichtung des geplanten Vorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Verwaltungsseitig wird anhand von Beispielen aus anderen Kommunen die Gestaltung einer solchen Anlage verdeutlicht. Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass durch die Herstellung einer Randbegrünung ein Einfügen in die Landschaft erreicht werden kann.

Insgesamt ist festzustellen, dass keine grundsätzlichen Hinderungsgründe hinsichtlich der Einleitung der Bauleitplanverfahren gesehen werden.

Beschluss:

Gemäß §§ 2, 5 und 30 Baugesetzbuch wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Geltungsbereich kann dem Lageplan entnommen werden. Der Bebauungsplan erhält die Nummer 193. Bei der Änderung des Flächennutzungsplanes handelt es sich um die 9. Änderung. Die Planung ist dem Antragsteller mit städtebaulichem Vertrag zu übertragen.

Einstimmiger Beschluss

3 **Stellungnahmen für den Bürgermeister**

3.1 **Umgestaltung Fußgängerzone - Vorstellung der Vorentwurfsplanung und Beschluss zur Anlage von Musterflächen**

Durch Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 04.12.2008 wurde dem Architekturbüro Anke Deeken, Bremen, der Auftrag erteilt, einen Vorentwurf (gemäß Leistungsphase 1 und 2 HOAI) für die Neugestaltung der Fußgängerzone Varel zu erarbeiten. Dazu sollte eine Bürgerwerkstatt durchgeführt werden und deren Ergebnisse in die Vorentwurfsplanung eingearbeitet werden.

Mit den Veranstaltungen der Bürgerwerkstatt am 09.02., 28.02 und 27.08. 2009 wurde dieser Arbeitsauftrag erfüllt. Das Ergebnis der Planungen wurde in der Bürgerwerkstatt am 27.08.2009 vorgestellt und von den anwesenden Bürgern mit bei einer Enthaltung einstimmig begrüßt.

Die Planung sieht eine Umgestaltung der Fußgängerzone vor, die sich zum Ziel gesetzt hat, die Innenstadt als Einkaufsstandort in Varel zu qualifizieren und durch eine besondere, unverwechselbare Gestaltung gegenüber alternativen Einkaufsstandorten in der Region herauszuheben. Daher wurde eine umfassende Neugestaltung erarbeitet, die ein besonderes Gewicht auf Elemente der Ausstattung des

öffentlichen Raumes legt.

Frau Deeken vom Ing.-Büro Deeken stellt anhand einer Präsentation die Vorplanung vor.

Sie weist darauf hin, dass bei der Erstellung der Vorplanung auch immer der Schloßplatz im Auge behalten wurde.

Die Plätze der Fußgängerzone sollten dabei jeweils mit einem eigenen Thema versehen werden. Für den Schloßplatz wurde das Thema Wasser, für den Platz Schloßstraße/Hindenburgstraße das Thema Bühne und für den Platz an der Bgm.-Heidenreich-Straße das Thema Klang angedacht.

Der Platz Schloßstraße/Hindenburgstraße könnte v.a. aufgrund von Anregungen aus der Bürgerwerkstatt als zentraler Veranstaltungsplatz Verwendung finden. Eine offene Gestaltung mit einer angedeuteten Bühne in Form eines im Boden eingelassenen Metallbandes ist hierfür denkbar. Ein Gezeitenbrunnen könnte den Platz auch für Kinder attraktivieren.

An einem zentral aufgestellten Mast sollen eine Beleuchtung, eine temporäre Überdachung und Projektionsgeräte angebracht werden.

Stadt-, Schloß- oder Wattmodelle soll als Installationen in der Fußgängerzone Akzente setzen.

An den Eingangsbereichen zur Fußgängerzone wird vorgeschlagen, Klinkerstelen mit Objekten zur Stadtgeschichte und Bildern bekannter Vareler Künstler aufzustellen.

Frau Deeken stellt des weiteren heraus, dass bei der Neugestaltung der Fußgängerzone ein Lichtkonzept, ein Baumkonzept und ein Möblierungskonzept eine große Rolle spielen. Diese sind bei der Entwurfsplanung entsprechend detailliert auszuarbeiten.

Als wichtig für die Neugestaltung sieht Frau Deeken jedoch die Erneuerung der Pflasterung der Fußgängerzone an. Hier werden verschiedene Varianten vorgestellt. Es handelt sich dabei einerseits um Natursteinkleinpflaster mit Installationsstreifen, andererseits um verschiedene Möglichkeiten des Einsatzes attraktiver Betonpflastersteine in einer Kombination mit Kleinpflaster.

Ein Vorentwurf sagt grundsätzlich noch nichts über Materialien eines möglichen neuen Pflasters aus, ebenso sind Details der Oberflächenentwässerung noch nicht ausgearbeitet. Beide Belange sind allerdings wichtige Kriterien sowohl für die Gestaltungswirkung der Fußgängerzone als auch für die Kosten der Umgestaltung.

Insofern haben Ingenieurbüro und Stadtverwaltung hierzu bereits Vorüberlegungen angestrengt. Hinsichtlich des möglichen Pflastermaterials wurden fünf verschiedene Varianten erarbeitet, die in der Ausschusssitzung mittels Mustersteinen präsentiert werden. Es handelt sich dabei um Betonsteine mit einem Vorsatz aus Natursteinmaterial, in Farbtönen gräulich bis leicht rötlich. Auf Wunsch des Ingenieurbüros wurde eine Variante in Naturstein entwickelt. Es wurden ebene Oberflächen gewählt, die aber dennoch ausreichend rutschfest sind.

Die Oberflächenentwässerung der Fußgängerzone wird heute über ein System von Straßeneinläufen sichergestellt, die an verschiedenen Tiefpunkten im Straßenraum installiert sind. Dadurch entstehen minimale Höhenschwankungen der Oberfläche, die für ältere Menschen v.a. mit Gehhilfen oder für Behinderte nicht optimal zu be-

nutzten sind. Zukünftig sollte eine Oberflächenentwässerung daher in der Mitte der Straße verlaufen, entweder durch eine minimal (ca. 0,5 - 1,0 cm) tiefer gepflasterte Stein- oder Plattenreihe in der Mitte des Straßenraumes oder durch einen so genannte Schlitzrinne, d.h. ein ebenfalls mittig in der Fläche liegender unterirdischer Abflusskanal, der das Wasser mittels eines schmalen Stutzens (ca. 70 mm) von der Straßenfläche aufnimmt (ein entsprechendes Probestück wird in der Ausschusssitzung präsentiert). Aufgrund der guten Erfahrungen in anderen Kommunen (z.B. auch in Oldenburg oder Wilhelmshaven) wird eine entsprechende Lösung ebenfalls präsentiert.

Kostenschätzungen, wie sie auf der Basis der derzeit vorliegenden Vorentwurfsplanung erstellt werden können, sind zwangsläufig noch mit Ungenauigkeiten und Unwägbarkeiten behaftet.

Trotzdem sollen vor diesem Hintergrund die derzeit geschätzten Kosten benannt werden, um Anhaltspunkte für die weitere Entscheidungsfindung zu erhalten. Einen Überblick gibt die nachfolgend dargestellte Tabelle:

	Gesamtkosten brutto	Kostenanteil Pflaster	Kostenanteil Ausstattung und Sonstiges	Anteil Kosten Pflaster in % der Gesamtkosten
Musterfläche 1	1,81 Mio. €	1,01 Mio. €	0,80 Mio. €	56
Musterfläche 1 mit Schlitzrinne	1,94 Mio. €	1,14 Mio. €	0,80 Mio. €	59
Musterfläche 2	1,81 Mio. €	1,01 Mio. €	0,80 Mio. €	56
Musterfläche 3 (Natursteinmaterial)	1,90 Mio. €	1,10 Mio. €	0,80 Mio. €	58
Musterfläche 3 mit Schlitzrinne	2,05 Mio. €	1,25 Mio. €	0,80 Mio. €	61
Musterfläche 4	1,82 Mio. €	1,02 Mio. €	0,80 Mio. €	56
Musterfläche 5	1,78 Mio. €	0,98 Mio. €	0,80 Mio. €	55

Hinweise zu der Tabelle:

Die Kostenannahmen sind auf Grundlage eines Vorentwurfes erstellt und beziehen sich auf Erfahrungswerte des Ingenieurbüros Deeken aus anderen Maßnahmen und anderen Kommunen. Dadurch ergeben sich naturgemäß Unwägbarkeiten hinsichtlich später tatsächlich entstehender Kosten. Verlässliche Aussagen zu Kosten können erst auf Grundlage eines Ausschreibungsergebnisses getroffen werden. Der Kostenanteil des Pflasters ist berechnet auf die im Vorentwurf berücksichtigte Ausstattung. Bei Veränderungen des Vorentwurfs im weiteren Planungsprozess können sich die Anteile verschieben.

In den Kostenanteilen für die Pflasterung sind Kosten für den Ausbau des alten Pflasters, notwendige Erdarbeiten, Herstellung des Planums, Herstellung der Tragschicht, ggf. Kosten der Schlitzrinne sowie Beschaffung und Einbau des neuen Pflasters enthalten.

Da ein abschließender Eindruck für die Möglichkeiten einer Umgestaltung der Fußgängerzone erst mit der Inaugenscheinnahme von zusammenhängend hergestellten Flächen gewonnen werden kann, wird vorgeschlagen vor der abschließenden Beratung über die Beauftragung der weiteren Planungen Musterflächen in der Fußgängerzone anzulegen.

Ratsherr Böcker spricht für die Neugestaltung der Fußgängerzone aus. Er schlägt vor, sich hinsichtlich einer privaten Mitfinanzierung mit Kaufleuten und Immobilienbesitzern in Verbindung zu setzen.

Ratsherr Langer fragt an, ob bei einem Einbau eines Wasserspieles der Schloßplatz weiterhin für Veranstaltungen nutzbar bleibt. Frau Deeken gibt hierzu Auskunft, dass dies durch ein ebenes Wasserspiel erreicht werden kann. Er weist außerdem darauf hin, dass die Stadt Varel nur zum jetzigen Zeitpunkt eine günstige Förderkulisse hat, die es zu nutzen gilt.

Die Ratsherren Hillebrand und Ralle sprechen sich dafür aus, vor der Entscheidung über die Anlegung von Musterflächen erst die Grundsatzfrage, ob Fußgängerzone überhaupt neu gestaltet werden soll, zu entscheiden. Ratsherr Ralle weist darauf hin, dass die SPD-Fraktion nicht grundsätzlich gegen die Umgestaltung der Fußgängerzone ist.

Ratsherr Hillebrand weist zudem darauf hin, dass man mit der Platzgestaltung keine Konkurrenzsituationen innerhalb der Fußgängerzone schaffen sollte.

Ratsherr Hinz weist darauf hin, dass durch die Bauarbeiten bei einer Neugestaltung seiner Meinung nach große Umsatzeinbußen auf die Vareler Kaufleute zukommen. Insgesamt hält er die Neugestaltung nicht für notwendig.

Ratsherr Chmielewski hält den Pflasteraustausch nicht für das wichtige Element einer Neugestaltung. Seiner Meinung nach sollten nur ausgewählte Bereiche neu gepflastert werden. Die dreidimensionale Gestaltung der Fußgängerzone, insbesondere der Plätze, sollte Vorrang haben. Hier sollte eine künstlerische Gestaltung bevorzugt werden, auch wenn diese kostenintensiver ist. Zudem ist ein Lichtkonzept von großer Wichtigkeit.

Er hält zudem den Zeitpunkt für eine Neugestaltung für falsch gewählt.

Die Anlegung von Musterflächen schafft seiner Meinung nach Tatsachen, die man später nicht mehr korrigieren kann.

Er fragt an, ob bei Überschreitung der angedachten Kosten von 1,8 Mio. Euro der Überschreibungsbetrag auch gefördert wird. Dies wird verwaltungsseitig bestätigt.

Ratsherr Niebuhr spricht sich für eine Neugestaltung der Fußgängerzone aus. Er gibt zu bedenken, dass hierdurch Arbeitsplätze auch bei Vareler Unternehmen gesichert werden können.

Aufgrund des Umfangs der Präsentation von Frau Deeken wird diese der Niederschrift nicht beigefügt. Bei Bedarf kann die Präsentation zur Verfügung gestellt werden.

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt insgesamt 5 Musterflächen innerhalb der Fußgängerzone anzulegen, mit verschiedenen Alternativen zur Führung des Oberflächenwassers und zum Material. Es entstehen Kosten in Höhe von geschätzt ca. 7.500,- €, die aus Mitteln des Treuhandvermögens zur Stadtsanierung aufbracht werden. Der rechnerische städtische Eigenanteil beläuft sich somit auf ein Drittel der Kosten, d.h. 2.500,- €

**Ja: 4 Nein: 6
damit mehrheitlicher Beschluss dagegen**

4 Zur Kenntnisnahme

4.1 EU-Vogelschutzgebiet

Von der Verwaltung wird bekannt gegeben, dass der Landkreis Friesland für das EU-Vogelschutzgebiet „Marschen am Jadebusen“ ein nationales Verfahren zur Schutzgebietsausweisung beginnen wird. (siehe Anlage).

4.2 Anfertigung einer Aufstellung

Ratsherr Hillebrand bittet die Verwaltung eine Aufstellung der Aktivitäten der Stadt Varel zum Thema Bahnlärm, Bahnübergänge und Überführung am Bahnhof zu fertigen.

Die Verwaltung wird dieser Bitte nachkommen.

Zur Beglaubigung:

gez. Jürgen Rathkamp
(Vorsitzende/r)

gez. Matthias Blanke
(Protokollführer/in)