

# Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 11.12.2012, 17:00 Uhr, im Rathaus II (Langendamm), Sitzungssaal, Zum Jadebusen 20, 26316 Varel.

## Anwesend:

Ausschussvorsitzender:	Jürgen Rathkamp
stellv. Ausschussvorsitzender:	Bernd Redeker (zeitweise anwesend)
Ausschussmitglieder:	Sascha Biebricher (zeitweise anwesend)
	Dirk Brumund
	Iko Chmielewski (zeitweise anwesend)
	Djure Meinen (zeitweise anwesend)
	Hannelore Schneider
stellv. Ausschussmitglieder:	Karl-Heinz Funke (zeitweise anwesend)
	Elke Vollmer
Ratsmitglieder:	Rudolf Böcker
Bürgermeister:	Gerd-Christian Wagner (zeitweise anwesend)
von der Verwaltung:	Matthias Blanke
	Olaf Freitag
	Dirk Heise
	Meike Knop
	Jörg Kreikenbohm
Gäste:	Herbert Freese (TOP 3.1 n.ö.T.)
	Dipl.-Ing. Walter Glaum (TOP 5.2 und 5.3)
	Hermann Schiefer (TOP 3.1 n.ö.T.)
	Claus von Döllen (TOP 3.1 n.ö.T.)

Vor Beginn der Sitzung wird die Tagesordnung einstimmig um die TOP 2.1.5, 2.2.3 und 2.3.3 nicht öffentlicher Teil erweitert.

## Tagesordnung:

### Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der Sitzung und Feststellung der Tagesordnung
- 2 Genehmigung des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 20.11.2012
- 3 Einwohnerfragestunde
- 4 Anträge an den Rat der Stadt
- 5 Stellungnahmen für den Bürgermeister
- 5.1 Bebauungsplan Nr. 64, 3. Änderung (Wendehammer Georg-Ruseler-Straße) - Abwägung und Auslegungsbeschluss
- 5.2 Bebauungsplan Nr. 51, 5. Änderung (Bereich Hafenstraße/Aldenburger Straße) -

- Abwägung und Auslegungsbeschluss
- 5.3 Bebauungsplan Nr. 201 (Bereich zwischen Hafestraße und Moorhausener Weg) - Abwägung und Auslegungsbeschluss
- 5.4 Aufstellung eines Bebauungsplans im Bereich der Friesland-Kaserne
- 5.5 19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel (Gewerbe- und Logistik-Port) - Aufstellungsbeschluss
- 6 Zur Kenntnisnahme

## Protokoll:

### Öffentlicher Teil

#### 1 Eröffnung der Sitzung und Feststellung der Tagesordnung

Ausschussvorsitzender Rathkamp eröffnet die Sitzung und stellt die Tagesordnung fest.

#### 2 Genehmigung des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 20.11.2012

Mit Schreiben vom 2.12.2012 und 9.12.2012 beantragte Ratsherr Dr. Seelig die Ergänzung der Tagesordnungspunkte 5.1 und 6.1 des Protokolls. Der Ausschuss beschließt einstimmig die Ergänzung des Protokolls.

Die Ergänzung zu Tagesordnungspunkt 5.1 lautet:

Abweichend davon vertraten die Ratsherren Mahouachi und Dr. Seelig noch einem vorherigen Vorortgespräch mit dem Antragsteller folgende Punkte:

- Aussetzung der Abstimmung und gemeinsame Diskussion mit einem Antragsteller im Sinne einer Konsensfindung, zumal dieser im persönlichen Gespräch einen Kompromiss (Hinterlandbebauung jedoch mit Zuwegung von der Schulstraße) aufgeschlossen gegenüber stand,
- eine Hinterlandbebauung passt sich städtebaulich problemlos in die bestehende Verhältnisse vor Ort ein, so dass eine Verdichtung auch ohne Berücksichtigung anderer Grundstücke realisiert werden könnte.

Tagesordnungspunkt 6.1 wird wie folgt ergänzt:

Ratsherr Dr. Seelig erläutert den Antrag der Fraktion ZUKUNFT VAREL. Hierbei sowie im Laufe der Diskussion wird von ihm folgendes herausgestellt:

- Die Auswahl des durchzuführenden Verfahrens für ZUKUNFT VAREL von untergeordneter Bedeutung. Im Kern geht es um die Aufgreifung des in dem Hintergrund geratenden Themas.
- Im Vergleich der beiden möglichen Verfahren (Interessenbekundungsverfahren und Bieterverfahren) entspricht das Bieterverfahren dem aktuellen Planungsstand. Um schnellere Fortschritte zu erzielen, konnte aus Sicht der Fraktion ZUKUNFT VAREL dem Antrag zur genüge entsprochen wer-

den, so dass dieser zurückgezogen wurde.

Abschließend stellt Ausschussvorsitzender Rathkamp fest, dass weder von ihm noch seitens Herrn Freitag die Aussage getroffen wurde, dass zu Tagesordnungspunkt 5.1 eine Aussetzung der Beschlussfassung nicht möglich sei. Hierzu wird auf das Verwaltungsausschussprotokoll vom 6.12.2012 verwiesen.

### **3 Einwohnerfragestunde**

Herr Begerow fragt an, ob hinsichtlich des Tagesordnungspunktes 5.4 auch auf die Nutzung und die Anbindung des neuen Bebauungsplanes eingegangen werden wird und ob hinsichtlich des Tagesordnungspunktes 5.5 auch über die Nutzung gesprochen werden wird. Verwaltungsseitig wird hierzu Auskunft gegeben, dass diese Fragen im Rahmen der Tagesordnungspunkte somit möglich beantwortet werden.

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

### **5 Stellungnahmen für den Bürgermeister**

#### **5.1 Bebauungsplan Nr. 64, 3. Änderung (Wendehammer Georg-Ruseler-Straße) - Abwägung und Auslegungsbeschluss**

Verwaltungsseitig wird der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 (Wendehammer Georg-Ruseler-Straße) dem Ausschuss inhaltlich vorgestellt. Die eingegangenen Stellungnahmen und die entsprechenden Abwägungsvorschläge werden erläutert.

Ratsherr Biebrichter fragt an, wie hoch die Kosten für die Einrichtung des Wendehammers ausfallen werden und ob sich die Niedersächsischen Landesforsten an diesen Kosten beteiligen. Verwaltungsseitig wird hierzu geantwortet, dass die Kosten auf etwa 20.000,00 Euro geschätzt werden. Eine Kostenbeteiligung des Forstes ist nicht vorgesehen, da die Bebauungsplanänderung daraus resultierte, dass die Niedersächsischen Landesforsten die Fällung des Baumbestandes entlang der öffentlichen Straßen in Auge fassen müssen, um ihre Verkehrssicherungspflicht sicherzustellen. Im Rahmen von Gesprächen wurde dann die Änderung des Bebauungsplans dann als Alternativlösung entwickelt.

Die Ratsherren Meinen, Rathkamp und Funke sowie Ratsfrau Schneider sprechen sich auf Grund der nicht annehmbaren Alternative für eine Änderung des Bebauungsplanes aus.

#### **Beschluss:**

Die anliegenden Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 ist gemäß § 3 Abs. 2 Bau-gesetzbuch auszulegen.

#### **Mehrheitlicher Beschluss**

**Ja: 8 Enthaltungen: 1**

## 5.2 **Bebauungsplan Nr. 51, 5. Änderung (Bereich Hafenstraße/Aldenburger Straße) - Abwägung und Auslegungsbeschluss**

Herr Dipl.-Ing. Glaum stellt die Inhalte der Planung sowie die eingegangenen Stellungnahmen und die entsprechenden Abwägungsvorschläge aus der frühzeitigen Beteiligung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 vor (siehe Anlage).

### **Beschluss:**

Die anliegenden Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben. Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 ist gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch auszulegen.

### **Einstimmiger Beschluss**

## 5.3 **Bebauungsplan Nr. 201 (Bereich zwischen Hafenstraße und Moorhausener Weg) - Abwägung und Auslegungsbeschluss**

Herr Dipl.-Ing. Glaum stellt die Inhalte der Planung sowie die eingegangenen Stellungnahmen und die entsprechenden Abwägungsvorschläge aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren für den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 201 vor (siehe Anlage).

Es wird darauf hingewiesen, dass auf Grund von nachträglich eingegangenen Stellungnahmen die Abwägungsvorschläge ergänzt worden sind. Diese wurden als Tischvorlage verteilt und liegen dem Protokoll an.

Ratsherr Chmielewski fragt an, ob die auf den Privatgrundstücken festgesetzten Pflanzgebote, die nicht in die Bilanzierung einfließen, eine Art zusätzlicher Kompensation darstellen. Herr Dipl.-Ing. Glaum führt hierzu aus, dass die Kompensationsberechnung ohne Anrechnung dieser Pflanzgebote auf Privatgrundstücken durchgeführt wird und es sich insofern um eine Art zusätzlicher Kompensation handelt. Im Ergebnis bedeutet dies, dass die externe Kompensationsfläche größer ausfällt als ursprünglich geplant, obwohl die Festsetzung auf den privaten Grundstücken erhalten bleibt.

Ratsherr Chmielewski bezweifelt die Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes und regt an, im Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz das Thema „Wie viel Bauland benötigt Varel noch und welche lenkenden Maßnahmen sollte man ergreifen“ auf die Tagesordnung zu setzen.

Insgesamt sieht er im Rahmen des Bebauungsplanes Verkehrsprobleme auf die Stadt zukommen.

Ratsherr Rathkamp weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass man sich hinsichtlich der Ausweisung von Wohnbauland bereits mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes 2006 Gedanken gemacht hat. Eben aus diesem Grund wurde die jetzt zur Bebauung anstehende Fläche schon im Flächennutzungsplan als Wohnbauland dargestellt. Er stellt abschließend fest, dass eine entsprechende Nachfrage für Wohnbauland vorhanden ist und die Stadt Varel gut daran tut, diese auch zu befriedigen.

Ratsherr Funke weist darauf hin, dass gerade die Ausweisung von Bauland im städtischen Bereich für wichtig anzusehen ist. Es handelt sich hier um eine der letzten innerstädtischen Flächen, die zur Ausweisung von Bauland in diesem Bereich zur Verfügung stehen. Man sollte sich insgesamt seitens der Stadt Varel Gedanken darüber machen, ob auch an anderen Stellen günstiges Bauland stadtsseitig ausgewiesen und veräußert werden könnte.

**Beschluss:**

Die anliegenden Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 201 ist gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch auszulegen.

**Mehrheitlicher Beschluss**

**Ja: 8 Enthaltungen: 1**

**5.4 Aufstellung eines Bebauungsplans im Bereich der Friesland-Kaserne**

Eine in Varel noch nicht beheimatete Firma hat in der zweiten Jahreshälfte 2012 das Interesse an einer Betriebsverlagerung nach Varel geäußert. Dieser Betrieb sucht einen sehr ruhig gelegenen Standort, da firmenseitig lediglich Bürotätigkeiten ausgeführt werden, für die eine immissionsträchtige Umgebung abträglich ist. Insofern konnte das Unternehmen auch nicht für eine vorhandene Gewerbefläche in den Gewerbegebieten der Stadt Varel interessiert werden.

In Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsförderung der Stadt Varel konnte jedoch ein Standort gefunden werden, der den Anforderungen des Unternehmens entspricht. Es handelt sich dabei um einen ca. 3 ha großen Bereich im südlichen Kasernenteil, der direkt an das ehemalige Tor zur Waldstraße angrenzt (siehe Anlage).

Die Ansiedlung des Dienstleistungsunternehmens und die Ausweisung eines Mischgebietes an dieser Stelle deckt sich in diesem Falle auch mit den Konzeptionen des städtebaulichen Rahmenplans, da hier schon ein Übergangsbereich zwischen Wohnbebauung im Westen und Gewerbe im Nordosten vorgesehen war. Der Leitgedanke einer Trennung zwischen einem immissionsträchtigen Gewerbegebiet und einem ruhigen Bereich für Wohnen wird hierdurch nicht berührt.

Die Ausweisung eines Baugebietes am südlichen Rand der Kaserne ist zudem auch aus erschließungstechnischen Erwägungen möglich und sinnvoll. Mit der Waldstraße und dem Steinbrückenweg besteht schon heute die Möglichkeit, die Fläche unabhängig vom übrigen Kasernengelände zu erschließen. Nur diese Tatsache und der Sachverhalt, dass die Stadt Varel als Zwischenerwerber auftreten würde erlaubt eine kurzfristige Veräußerung seitens der Eigentümerin (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben – BIMA).

Das interessierte Unternehmen hat die Absicht bereits im Frühjahr 2013 mit den Bauarbeiten zu beginnen. Sofern die Stadt Varel ein Interesse an der Ansiedlung dieses Unternehmens hat, muss mit der Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes umgehend begonnen werden. Insofern ist die sofortige Fassung eines Aufstellungsbeschlusses zur Einhaltung der Zeitvorgabe zwingend erforderlich.

Des Weiteren müsste der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wobei auf eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffent-

licher Belange verzichtet wird. Auch müsste der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz von einer Vorstellung der Unterlagen für eine Bürgerinformation absehen sowie sich damit einverstanden erklären, dass Abwägungsvorschläge zu Stellungnahmen während der Auslegung nur als Tischvorlage verteilt werden.

Der enge Zeitplan würde zudem dazu führen, dass der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz eine bislang noch nicht geplante Sitzung am 05.03.2013, also lediglich zwei Tage vor der maßgeblichen Verwaltungsausschusssitzung, durchführen müsste, mit dem Ergebnis, dass dem Verwaltungsausschuss das Protokoll dieser Sitzung erst als Tischvorlage vorlegt werden könnte.

Ratsherr Böcker fragt an, ob durch die Ausweisung des Bebauungsplanes die Herstellung eines Veranstaltungsortes für die Stadt Varel, wie sie im städtebaulichen Rahmenplan enthalten ist, verbaut wird. Verwaltungsseitig wird anhand eines Planes gezeigt, dass dies nicht der Fall ist.

Ratsherr Funke fragt an, um welchen Dienstleister mit welcher Dienstleistung es sich in diesem Tagesordnungspunkt handelt. Erster Stadtrat Heise weist darauf hin, dass im Rahmen der Gespräche Vertraulichkeit vereinbart wurde, so dass der Name zum jetzigen Zeitpunkt nicht öffentlich gemacht werden sollte. Er bietet jedoch den Ratsmitgliedern an, in einem persönlichen Gespräch die entsprechenden Fragen zu beantworten.

Ratsherr Chmielewski fragt an, ob die Stadt Varel bei einem Zwischenerwerb ein Risiko eingeht. Verwaltungsseitig wird hierzu geantwortet, dass die Verträge für einen Zwischenerwerb noch auszuarbeiten sind und auch durch die entsprechenden Gremien beschlossen werden müssen. Es ist jedoch darauf zu achten, dass der Käufer die Risiken des Grundstückes voll umfänglich übernimmt, so dass keine Haftung der Stadt Varel entstehen kann.

In diesem Zusammenhang weist Ratsherr Funke darauf hin, dass auf Grund der Größe der Fläche sichergestellt werden muss, dass bei einem nicht Zustandekommen des Geschäftes mit der Stadt Varel, diese Fläche auch wieder an die BI-MA zurück übertragen werden kann. Erster Stadtrat Heise nimmt diesen Hinweis dankend auf.

Ratsherr Chmielewski fragt an, ob durch die Ausweisung des Bebauungsplanes eine Pflicht der Stadt Varel zur Förderung im Rahmen des Förderprogrammes Stadtumbau West entsteht. Verwaltungsseitig wird hierzu ausgeführt, dass eine Förderpflicht nicht entsteht. Bislang wurde noch nicht über Förderung gesprochen.

### **Beschluss:**

Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich der südlichen Friesland-Kaserne wird eingeleitet. Der voraussichtliche Geltungsbereich ist dem anliegenden Lageplan zu entnehmen. Die Aufstellung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Die Planung wird den Antragsteller durch städtebaulichen Vertrag übertragen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz beauftragt die Verwaltung zur Durchführung des Verfahrens unter den vorgenannten Abweichungen zu den üblichen Maßgaben zur Beteiligung der städtischen Gremien.

### **Einstimmiger Beschluss**

## 5.5 19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel (Gewerbe- und Logistik-Port) - Aufstellungsbeschluss

Mit Beschluss vom 12.07.2012 hat der VA die Durchführung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 164 (Gewerbe- und Logistik-Port) beschlossen.

Im Rahmen der Vorbereitung dieser Bebauungsplanänderung wurde nun festgestellt, dass auch eine geringfügige Anpassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel notwendig ist.

In dem Bereich, in dem die Hagebaumarkt Varel GmbH & Co. KG Flächen von der Stadt Varel erworben hat, ist zurzeit noch eine gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Für die Erweiterung des Hagebaumarktes ist jedoch die Ausweisung einer Sonderbaufläche notwendig.

Bereits in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am 10.10.2012 wurden die Unterlagen für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 164 vorgestellt.

Da die Unterlagen der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel keine hierüber hinausgehenden Änderungen beinhalten, sollen sie zusammen mit dem Aufstellungsbeschluss vorgestellt werden.

Ratsherr Funke fragt an, ob zwischenzeitlich die Möglichkeit einer Erhöhung der Geschossigkeit / Gebäudehöhe im Rahmen der Bebauungsplanänderung geprüft wurde. Verwaltungsseitig wird hierzu ausgeführt, dass man Kontakt mit einem entsprechenden Fachbüro aufgenommen hat. Die Auswirkung einer solchen Erhöhung wurde geprüft. Das Büro hat jedoch erst am heutigen Tage geantwortet. Bevor verwaltungsseitig die Auswirkung im Rahmen der Bilanz für Kompensationsmaßnahmen bzw. die diesbezüglichen finanziellen Auswirkung dargestellt werden, soll diese Antwort geprüft werden. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass eine entsprechende Information dem Protokoll beigelegt werden kann (siehe Anlage).

### **Beschluss:**

Das Verfahren zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel wird durchgeführt. Der Geltungsbereich ist anliegendem Lageplan zu entnehmen. Auf eine erneute Vorstellung von Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange im Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz wird verzichtet.

### **Einstimmiger Beschluss**

## 6 Zur Kenntnisnahme

Zur Beglaubigung:

gez. Jürgen Rathkamp  
(Vorsitzende/r)

gez. Matthias Blanke  
(Protokollführer/in)