

Niederschrift

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz
am Dienstag, dem 20. Februar 2007, 16.30 Uhr, Rathaus II (Langendamm),
Sitzungssaal.

Anwesend: Ratsherr Rathkamp als Ausschußvorsitzender,
die Ausschußmitglieder Ratsfrau Schneider sowie
Ratsherren Böcker, Chmielewski,
Janßen, Ingo Langer, Niebuhr und Zeidler,
das stellvertretende Ausschußmitglied Ratsfrau Boomhuis,
Ratsherren Heidenreich und Ralle,
Bürgermeister Wagner,
Dipl.-Ing. Freitag,
Bauberrat Kreikenbohm und
Stadtinspektor Blanke.

Ferner ist anwesend Ratsherr Müller (§ 52 Abs. 2 NGO).

Zu Tagesordnungspunkt I. 1. sind anwesend Dipl.-Ing. Winter und
Dipl.-Ing. Fittje vom Ing.-Büro Thalen Consult.

I. Anträge an den Rat der Stadt

1. Bebauungsplan Nr. 175 - Langendamm Fichtenstraße -

Der Bebauungsplan Nr. 175 - Langendamm Fichtenstraße - weist ein Wohngebiet im Bereich Langendamm in Erweiterung des Baugebietes im Bereich Erlenstraße, Fichtenstraße und Ahornstraße aus. Es hat eine Fläche von etwa 3,2 ha und beinhaltet voraussichtlich etwa 30 Baugrundstücke. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes hat in der Zeit von 5. Dezember 2006 bis 4. Januar 2007 stattgefunden. In dieser Zeit sind verschiedene Anregungen von privaten und Trägern öffentlicher Belange eingegangen.

Dipl.-Ing. Winter stellt die eingegangenen Anregungen und damit zusammenhängenden Abwägungsvorschläge dem Ausschuß vor (sh. Anlage).

Über Punkt Nr. 3 (wasserrechtliche Belange / Verrohrung) der Abwägungsvorschläge wird im Ausschuß diskutiert. Es wird die Meinung vertreten, daß auf Wunsch der Anlieger ein Verrohrungsverbot für den bestehenden Graben in den Bebauungsplan aufgenommen werden sollte. Verwaltungsseitig wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, daß mit Änderung des Abwägungsvorschlages eine erneute Auslegung unter verkürzter Fristsetzung zu erfolgen hat. Anregungen können bei dieser erneuten Auslegung jedoch nur zu dem geänderten Teil des Bebauungsplanes vorgebracht werden.

Punkt Nr. 5,6 der Abwägungsvorschläge enthält einen Schreibfehler. Hier müßte es heißen: Vergleiche 5.3.

Beschluß:

Die der Anlage zu entnehmenden Beschlußvorschläge werden mit den nachfolgend aufgeführten Abstimmungsergebnissen (mit den im Protokoll festgehaltenen Ergänzungen) zum Beschluß erhoben.

In Bezug auf die Zulässigkeit einer Grabenverrohrung sowie der Rücknahme des Erhaltungsgebotes für einen Baum (Pappel) wird eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4 a BauGB unter Verkürzung der Auslegungsfrist auf 14 Tage und unter Beteiligung der betroffenen Behörden und der Öffentlichkeit durchgeführt. Es wird bestimmt, daß Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

(Einstimmiger Beschluß)

Abwägungsvorschlag 1: Planungsalternativen / Siedlungs- und Planungsgeschichte

(Abstimmungsergebnis: 10 Stimmen dafür, 1 Stimme dagegen)

Abwägungsvorschlag 2: Oberflächenentwässerung / Geländeaufhöhung

(Abstimmungsergebnis: 9 Stimmen dafür, 1 Stimme dagegen, 1 Stimmenthaltung)

Abwägungsvorschlag 3: Wasserrechtliche Belange / Verrohrung
(Geänderte Fassung: Verrohrungsverbot sh. oben)

(Abstimmungsergebnis: 9 Stimmen dafür, 1 Stimme dagegen, 1 Stimmenthaltung)

Abwägungsvorschlag 4: Schmutzwasser

(Abstimmungsergebnis: 8 Stimmen dafür, 1 Stimme dagegen,
2 Stimmenthaltungen)

Abwägungsvorschlag 5: Lärmimmissionen von BAB 29

(Einstimmiger Beschluß)

Abwägungsvorschlag 6: Geruchsmissionen südlich liegenden landwirtschaftlichen Betrieb

(Einstimmiger Beschluß)

Abwägungsvorschlag 7: Baustellenverkehr / Geländeaufhöhung

(Abstimmungsergebnis: 9 Stimmen dafür, 2 Stimmenthaltungen)

Abwägungsvorschlag 8: Parkplätze / Wendehammer

(Einstimmiger Beschluß)

Abwägungsvorschlag 9: Naturschutzfachliche Belange

(Abstimmungsergebnis: 10 Stimmen dafür, 1 Stimme dagegen)

Abwägungsvorschlag 10: Baugrund

(Einstimmiger Beschluß)

Abwägungsvorschlag 11: Spielplatz

(Abstimmungsergebnis: 9 Stimmen dafür, 2 Stimmen dagegen)

Abwägungsvorschlag 12 bis 34

(Einstimmige Beschlüsse)

Anmerkung: Sollte die erneute Auslegung des Bebauungsplanes keine neuen Erkenntnisse ergeben, soll die Beschlußfassung direkt im Verwaltungsausschuß beraten werden.

2. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich Am Hafen - Firma Deharde Maschinenbau -

Die Firma Deharde beabsichtigt die Erweiterung am vorhandenen Betriebsstandort Am Hafen auf einer Fläche von ca. 1,6 ha. Die Termine für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind dabei sehr kurzfristig gesteckt, da die Firma Deharde bereits im September 2008 den Start der Produktion in der Betriebserweiterung geplant hat.

Der Flächennutzungsplan weist bisher eine Fläche für die Landwirtschaft in diesem Bereich aus. Zudem ist das Landschaftsschutzgebiet „Christiansburg“ FRI 49 geringfügig betroffen. Weiterhin befindet sich das Bodendenkmal „Christiansburg“ in unmittelbarer Nähe der zu überplanenden Fläche.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist erforderlich, ebenso die Änderung des Flächennutzungsplanes und eine Teillöschung des Landschaftsschutzgebietes. Die Firma Deharde hat diesbezüglich einen Antrag gestellt.

Mit der Firma Deharde wurden im Vorfeld Gespräche über Standortalternativen geführt. Firmenseitig wird dabei angeführt, daß eine Komplettverlegung des Unternehmens finanziell nicht in Betracht kommt, z.B. sind in der Vergangenheit spezielle Fundamente für Fräsmaschinen gebaut worden, deren Neubau pro Fundament allein sechsstellige €-Beträge verschlingen würde. Auch eine Trennung der Erweiterungsflächen vom Betrieb scheidet nach Angaben des Unternehmens aus, da Fertigungslinien unterbrochen werden und bei notwendigen Mehrfachbearbeitungen erheblicher logistischer Aufwand betrieben werden müßte.

Die Erweiterung, die das Unternehmen andenkt, besteht aus einer südlichen Umfahrt, zwei Hallengebäuden und einer zusätzlichen Lagerfläche (sh. Anlage).

Beschluß:

Gemäß der §§ 2 und 30 BauGB wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes unter gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Geltungsbereich kann dem Lageplan entnommen werden. Der Bebauungsplan erhält die Nr. 185, bei der Flächennutzungsplanänderung handelt es sich um die 1. Änderung. Die Planung ist dem Antragsteller über einen städtebaulichen Vertrag zu übertragen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist durchzuführen. Es ist ein Antrag beim Landkreis Friesland auf Herausnahme von Flächen aus dem Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes FRI 49 „Christiansburg“ zu stellen.

(Einstimmiger Beschluß)

II. Stellungnahmen für den Bürgermeister

3. - 5. **VERTRAULICH!** (siehe Anlage!)

III. Zur Kenntnisnahme

6. Die Einwohnerfragestunde wurde wahrgenommen.

7. - 12. **VERTRAULICH!** (siehe Anlage!)

Zur Beglaubigung

gez. Rathkamp

gez. Blanke

Anlage

zur Niederschrift über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, dem 20. Februar 2007, 16.30 Uhr, Rathaus II (Langendamm), Sitzungssaal.

VERTRAULICH!

Vor Eintritt in die Tagesordnung wird einstimmig die Aufnahme von zwei zusätzlichen Tagesordnungspunkten (siehe Ziffer II. 7. a) und b) der Niederschrift) beschlossen.

II. Stellungnahmen für den Bürgermeister

7. Städtebauliche Stellungnahmen (§ 34 BauGB)

Gemäß § 36 Abs. 1 in Verbindung mit § 34 BauGB wird das Einvernehmen in städtebaulicher Hinsicht über die Zulässigkeit von Vorhaben in im Zusammenhang bebauten Ortsteilen hergestellt, da sie die Voraussetzungen dieser Rechtsvorschriften erfüllen.

Beschlüsse:

- a) Bauantrag auf Errichten eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelcarport in Winkelsheide, Höntjebarg, Flurstück 31/48 der Flur 18 der Gemarkung Varel - Land

Antragsteller: Gerd-Christian und Birgit Wagner
Großer Winkelsheidermoorweg 16 I
26316 Varel - Winkelsheide

(Einstimmiger Beschluß)

- b) Bauantrag auf Nutzungsänderung durch Errichtung einer Gaststätte und eines Ausstellungsraumes im Erdgeschoß des Wohn- und Geschäftshauses in Varel, Am Hafen 13, Flurstück 74/3 der Flur 8 der Gemarkung Varel - Land

Antragsteller: Berthold Neumann
Bürgermeister-Osterloh-Straße 70
26316 Varel

(Einstimmiger Beschluß)

8. Städtebauliche Stellungnahmen (§ 35 Abs. 2 BauGB)

Gemäß § 36 Abs. 1 in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauGB wird die Zustimmung in städtebaulicher Hinsicht über die Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich in folgenden Fällen erteilt, da öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

Beschlüsse:

Bauantrag auf Nutzungsänderung eines Wohnhauses zu einem Praxisraum in Moorhausen, Hullenwiesenstraße 11, Flurstück 58/2 der Flur 6 der Gemarkung Varel - Land

Antragsteller: Katja Klostermann
Hullenwiesenstraße 11
26316 Varel

(Einstimmiger Beschluß)

III. Zur Kenntnisnahme

9. Fotovoltaik auf öffentlichen Gebäuden

Die gesamten öffentliche Gebäude der Stadt Varel wurden einer Betrachtung unterzogen, inwieweit sie für Solartechnik genutzt werden können. Dabei ist in Eigennutzung und Fremdnutzung zu unterscheiden.

Für die Eigennutzung liegen Untersuchungen der Stadt Schortens vor, die im Ergebnis festhalten, daß bei einer Investitionssumme von 100.000,00 € ein jährlicher Ertrag von ca. 1.000,00 € bis 1.500,00 € erzielt werden kann. Nicht berücksichtigt wurden Kosten aus ggf. erforderlichen konstruktiven Maßnahmen (z.B. Statik).

In der Sitzung des Bauausschusses vom 19. Dezember 2006 wurde darüber beraten, daß eine Vielzahl von Heizungsanlagen sanierungsbedürftig ist und diverse Wärmedämmmaßnahmen anstehen. Das Investieren in diese Bereiche bedeutet Energieeinsparungen von teilweise ca. 30 % und durch die Senkung der Verbrauchskosten teilweise kurze Amortisationszeiten. Vor dem Hintergrund der angespannten Haushaltslage der Stadt Varel sollte deshalb vorrangig in diese Bereich investiert werden, zumal gesetzliche Forderungen (z.B. Heizungsanlagenverordnung, Energieeinsparungsverordnung) zum Handeln zwingen.

Die Fremdnutzung kann Dritten im Einzelfall aber durchaus angeboten werden, sofern dafür Sorge getragen wird, daß z.B. Folgekosten aus statischen Erfordernissen und Aspekte der Bauunterhaltung berücksichtigt werden. Die Stadt Schortens geht hier von Mieteinnahmen von ca. 2,5 % bis 3 % der jährlichen Einspeisevergütung aus. Bezogen auf eine Investitionssumme von 100.000,00 € liegen diese dann bei ca. 250,00 €.

In der beigefügten Anlage werden aufgrund der Himmelsrichtung geeignete Objekte aufgelistet.

Darüber hinaus wurden bereits Fotovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Grundschule Obenstrohe (Anschaffungskosten ca. 21.000,00 €, Ertrag ca. 1.000,00 €/Jahr) und des Lothar-Meyer-Gymnasiums errichtet.

10. Verwaltungsseitig werden die Pläne für die Öffentlichkeitsbeteiligung im Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 185 - Am Hafen - Firma Deharde Maschinenbau vorgestellt (sh. Anlage).

Einige Ausschußmitglieder sprechen sich dabei negativ über die alternative Planung (öffentliche Straße als Umgehung des Betriebsgeländes) aus. Verwaltungsseitig wird dabei darauf hingewiesen, daß diese Planungsvariante nicht bevorzugt wird, es jedoch grundsätzlich im Vorfeld nicht zu einem Verwerfen dieser Variante kommen sollte. Die Firma Deharde Maschinenbau wird vertrauliche Gespräche mit den direkt betroffenen Anwohnern führen, alsdann wäre erneut über eine solche Planvariante zu diskutieren.

11. Verwaltungsseitig wird der Antrag der Firma O₂ auf Aufstellung von zwei Mobilfunkanlagen im Bereich Varel bekanntgegeben. Als Standorte ist ein bereits bestehender Funkmast an der Torhegenhausstraße sowie der Schornstein der Ziegelei in Bramloge geplant. Im Bereich der Ziegelei Bramloge ist die Firma O₂ bereit, Ihre Mobilfunkanlage der Farbe des Schornsteins anzupassen. Es handelt sich hier um drei Sektorantennen (rechteckig) und eine Richtfunkantenne (rund) mit einem Durchmesser von 30 cm bis 60 cm.

Der Ausschuß nimmt diese Vorgehensweise zustimmend zur Kenntnis.

12. Als voraussichtlicher nächster Sitzungstermin wird der 13. März 2006 vereinbart. Auf die gemeinsame Sitzung der Ausschüsse für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz sowie für Wirtschaft am 6. März 2007 wird hingewiesen.

Zur Beglaubigung

gez. Rathkamp

gez. Blanke