

# Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 30.07.2013, 17:00 Uhr, im Rathaus II (Langendamm), Sitzungssaal, Zum Jadebusen 20, 26316 Varel.

## Anwesend:

Ausschussvorsitzender:	Jürgen Rathkamp
stellv. Ausschussvorsitzender:	Bernd Redeker
Ausschussmitglieder:	Sascha Biebricher
	Dirk Brumund
	Iko Chmielewski
	Abbes Mahouachi
	Djure Meinen
	Sebastian Schmidt
	Hannelore Schneider
	Dr. Marko Alexander Seelig
stellv. Ausschussmitglieder:	Rudolf Böcker
Bürgermeister:	Gerd-Christian Wagner
von der Verwaltung:	Matthias Blanke
	Olaf Freitag
	Jörg Kreikenbohm
:	Andreas Depping (zum TOP 3.1 NÖT)
	Heinrich Depping (zum TOP 3.1 NÖT)
	Frank Kramer (zum TOP 3.1 NÖT)
	Susanne Spille vom Büro NWP (zum TOP 4.3 ÖT)

## 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 25.06.2013
- 3 Einwohnerfragestunde
- 4 Anträge an den Rat der Stadt
- 4.1 Bebauungsplan Nr. 179, 2. Änderung (Großer Winkelsheidermoorweg/Glockenheide) - Abwägung und Satzungsbeschluss
- 4.2 Bebauungsplan Nr. 179 A (Großer Winkelsheidermoorweg/Glockenheide) - Abwägung und Satzungsbeschluss
- 4.3 Bebauungsplan Nr. 109, 3. Änderung (Parkplatz Krankenhaus) - Abwägung und Satzungsbeschluss
- 4.4 Bebauungsplan Nr. 64, 3. Änderung (Wendehammer Georg-Ruseler-Straße) - Ab-

- wägung und Satzungsbeschluss
- 5      Stellungnahmen für den Bürgermeister
  - 5.1    Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes in Streek, Hammweg
  - 6      Zur Kenntnisnahme
  - 6.1    Ansiedlung der Raiffeisen-Warengenossenschaft e.G. sowie Umsiedlung des Aldi-Marktes - Einberufung des Arbeitskreises Einzelhandelsentwicklungskonzept bzw. Benennung von Mitgliedern durch die Fraktionen
  - 6.2    Abschluss eines Pflegevertrages mit dem NABU für eine städtische Grünfläche im Bereich Haferkamp-Parkplatz
  - 6.3    Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 193 - Photovoltaik Alter Bahnhof Rahling
  - 6.4    Dorferneuerung Dangast

## **Protokoll:**

### **Öffentlicher Teil**

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

Ausschussvorsitzender Rathkamp eröffnet die Sitzung und stellt die Tagesordnung fest.

Die Tagesordnung wird einvernehmlich um die Tagesordnungspunkte 2.1.5, 2.2.5 und 2.3.5 des nichtöffentlichen Teiles ergänzt.

#### **2           Genehmigung des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 25.06.2013**

Das Protokoll über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 25. Juni 2013 wird einstimmig genehmigt.

#### **3           Einwohnerfragestunde**

Eine Einwohnerin fragt hinsichtlich des Tagesordnungspunktes 5.2 an, wie viele Häuser beantragt worden sind. Bürgermeister Wagner antwortet hierauf, dass es um ein Haus geht. Des Weiteren möchte sie wissen, ob jeder Bürger einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes stellen kann. Dies bejaht Bürgermeister Wagner.

Ein weiterer Bürger fragt an, wie die Erfolgsaussichten für eine Genehmigung eines Hauses in Hinterbebauung in Bezug auf Tagesordnungspunkt 5.2 sind. Bürgermeister Wagner führt hierzu aus, dass grundsätzlich eine Baumaßnahme nach dem Bauplanungsrecht zu beurteilen ist. Dieses setzt für den beantragten Bereich Außenbereich fest. Insofern kann eine Baugenehmigung seitens der Stadt Varel

nicht erteilt werden. Es steht nun im Ermessen der städtischen Gremien, ob diese einen Bebauungsplan aufstellen wollen, um die Bebauung an dieser Stelle zu ermöglichen.

Herr Begerow fragt an, ob der Arbeitskreis Einzelner Entwicklungskonzept nichtöffentlichen tagen wird und ob es eine Strategie zur Einbeziehung der Öffentlichkeit gibt.

Bürgermeister Wagner führt hierzu aus, dass der Arbeitskreis nicht öffentlich tagen wird. Die Ergebnisse und Zwischenergebnisse jedoch selbstverständlich im öffentlichen Teil des Ausschusses präsentiert und diskutiert werden.

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

##### **4.1 Bebauungsplan Nr. 179, 2. Änderung (Großer Winkelsheidermoorweg/Glockenheide) - Abwägung und Satzungsbeschluss**

Die Auslegung des Entwurfes zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 hat in der Zeit vom 29.05. bis 28.06.2013 stattgefunden.

Verwaltungsseitig werden die Inhalte der Planung, die eingegangenen Stellungnahmen und zugehörigen Abwägungsvorschläge vorgestellt (siehe Anlage).

##### **Beschluss:**

Die anliegenden Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 nebst Begründung wird als Satzung beschlossen.

##### **Einstimmiger Beschluss**

##### **4.2 Bebauungsplan Nr. 179 A (Großer Winkelsheidermoorweg/Glockenheide) - Abwägung und Satzungsbeschluss**

Die Auslegung des Entwurfes zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 A hat in der Zeit vom 29.05. bis 28.06.2013 stattgefunden.

Verwaltungsseitig werden die Inhalte der Planung, die eingegangenen Stellungnahmen und zugehörigen Abwägungsvorschläge vorgestellt (siehe Anlage).

##### **Beschluss:**

Die anliegenden Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 A nebst Begründung wird als Satzung beschlossen.

##### **Einstimmiger Beschluss**

#### **4.3 Bebauungsplan Nr. 109, 3. Änderung (Parkplatz Krankenhaus) - Abwägung und Satzungsbeschluss**

Die Auslegung des Entwurfes zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 hat in der Zeit vom 19.06. bis 18.07.2013 stattgefunden.

Die Inhalte der Planung, die eingegangenen Stellungnahmen und zugehörigen Abwägungsvorschläge werden von Frau Spille vom Büro NWP Oldenburg vorgestellt (siehe Anlage).

##### **Beschluss:**

Die anliegenden Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 nebst Begründung (inkl. Berichtigung des Flächennutzungsplanes) wird als Satzung beschlossen.

##### **Einstimmiger Beschluss**

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

Die erneute Auslegung des Entwurfes zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 hat in der Zeit vom 18.06. bis 01.07.2013 stattgefunden.

Verwaltungsseitig werden die Inhalte der Planung sowie die eingegangenen Stellungnahmen und zugehörigen Abwägungsvorschläge zur Auslegung und zur erneuten Auslegung vorgestellt. (siehe Anlage).

##### **Beschluss:**

Die anliegenden Abwägungsvorschläge (Auslegung erneuter Auslegung) werden zum Beschluss erhoben. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 nebst Begründung wird als Satzung beschlossen.

##### **Einstimmiger Beschluss**

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

#### **5.1 Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes in Streek, Hammweg**

Mit Schreiben vom 16.05.2013 hat der Eigentümer des Grundstückes Hammweg (hinter Jaderberger Straße 44), Flurstück 277 der Flur 37, Gemarkung Varel-Land, den Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Errichtung eines Wohnhauses gestellt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Varel weist für dieses Grundstück „Fläche für die Landwirtschaft“ aus.

Städtebaulich betrachtet handelt es sich bei dem Flurstück 277 um eine Fläche, die im Außenbereich liegt und nicht direkt an die Wohnbebauung der Jaderberger

Straße anschließt. Eine sinnvolle Entwicklung zu Wohnbauland kann nicht erkannt werden, was schon durch die Festsetzungen des Flächennutzungsplanes dargestellt wird. Die vorhandene Bebauungsstruktur in diesem Teil der Ortschaft Streek stellt sich als straßenparallele, einzeilige Bebauung dar. Die städtebauliche Entwicklung der beantragten Fläche würde einen deutlichen Eingriff in den bislang vorhandenen Freiraumbestand zwischen der Jaderberger Straße und der Bahnlinie verursachen. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes würde der Landwirtschaft ohne Not Flächen entziehen und nicht zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Varel beitragen.

Verwaltungsseitig wird davon abgeraten, ein Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes durchzuführen.

Ratsherr Seelig weist darauf hin, dass er sich den Bebauungsplanbereich vor Ort angesehen hat. Er hält das familiäre Konzept des Antragstellers für schlüssig und nachvollziehbar und plädiert dafür, im Sinne einer Einzelfallentscheidung einen Bebauungsplan aufzustellen.

Ratsherr Chmielewski spricht sich gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes aus. Wie bereits verwaltungsseitig dargelegt, sieht er keine Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes. Zudem fürchtet er, dass ansonsten mit Folgefällen zu rechnen ist, die stadtsseitig kaum ablehnbar sind.

Diese Ansicht wird von Ratsherr Meinen unterstützt. Er schlägt stattdessen vor zu prüfen, ob direkt nachfolgend des bestehenden Wohnhauses an der Jaderberger Straße eine Baumöglichkeit besteht.

Auch Ratsherr Böcker und Ratsherr Rathkamp sprechen sich u.a. in Anbetracht von möglichen Folgefällen gegen eine Aufstellung des Bebauungsplanes aus.

#### **Beschluss:**

Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Flurstück 277 der Flur 37, Gemarkung Varel-Land, wird durchgeführt. Der Geltungsbereich ist dem anliegenden Lageplan zu entnehmen. Die Planungen sind dem Antragsteller durch städtebaulichen Vertrag zu übertragen.

#### **Mehrheitlicher Beschluss dagegen**

**Ja: 2 Nein: 8**

## **6 Zur Kenntnisnahme**

### **6.1 Ansiedlung der Raiffeisen-Warengenossenschaft e.G. sowie Umsiedlung des Aldi-Marktes - Einberufung des Arbeitskreises Einzelhandelsentwicklungskonzept bzw. Benennung von Mitgliedern durch die Fraktionen**

Verwaltungsseitig wird noch einmal vorgestellt, dass ein Ansinnen des Aldi-Marktes besteht, seinen Standort von der Panzerstraße an die Schützenwiese zu verlagern. Des Weiteren möchte in der alten Aldi-Immobilie die Raiffeisen-Warengenossenschaft einen Markt errichten.

Dies wurde durch die Raiffeisen-Warengenossenschaft nochmals in einem Schreiben bekundet (siehe Anlage).

Die Stadt Varel hat eine Analyse der Verträglichkeit einer Ansiedlung der Raiffeisen-Warengenossenschaft in Auftrag gegeben. Hinsichtlich der Sortimente Berufsbekleidung, Reitsportartikel und zoologische Artikel hat das Büro Stadt und Handel untersucht, ob es möglich ist, das Einzelhandelsentwicklungskonzept entsprechend anzupassen.

Diese Analyse empfiehlt, in einem ersten Schritt den Sachverhalt im Arbeitskreis Einzelhandelsentwicklungskonzept zu diskutieren. Die Verträglichkeitsanalyse ist dem Protokoll beigelegt.

Im Arbeitskreis Einzelhandelsentwicklungskonzept, der in der abgelaufenen Ratsperiode letztmalig zusammentrat, waren neben Vertretern der Werbegemeinschaft, des Einzelhandelsverbandes, der IHK und der Verwaltung auch jeweils ein Mitglied der im Rat vertretenen Fraktionen tätig.

Aufgrund der geänderten Zusammensetzung des Rates wird nun verwaltungsseitig darum gebeten, dass die Fraktionen kurzfristig jeweils wiederum ein Mitglied für den Arbeitskreis benennen.

Aufgrund der schwierigen Terminalsituation bei den Vertretern des Einzelhandelsverbandes Nordwest und der IHK hat die Verwaltung bereits einen Terminvorschlag für die erste Arbeitskreissitzung abgestimmt. Der Arbeitskreis soll am Montag, den 19. August 2013 um 19.00 Uhr tagen. Die Fraktionen werden insofern gebeten, rechtzeitig ihre Mitglieder bei der Verwaltung zu benennen.

Ratsherr Chmielewski spricht sich dafür aus, eine Änderung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes nicht in einem Arbeitskreis, sondern in einer öffentlichen Diskussion im Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz zu besprechen. Seiner Meinung nach ist eine Änderung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes nicht möglich.

Ratsherr Böcker hält es für wichtig, solche Änderungen zu besprechen und hält dafür die Arbeit eines Arbeitskreises für sinnvoll. Er kann jedoch auch damit leben, wenn die Diskussion direkt im Ausschuss geführt wird.

Ratsherr Seelig unterstützt die Ansicht von Ratsherrn Chmielewski.

Ratsherr Redeker spricht sich dafür aus, zunächst in einem Arbeitskreis zu beraten. Die Arbeitskreismitglieder der politischen Fraktionen sollten dann jedoch zu den entsprechenden Ausschusssitzungen eingeladen werden. Diese Ansicht wird auch von Ratsfrau Schneider unterstützt.

Ratsherr Meinen hält es für sinnvoll zuerst Arbeitskreistreffen abzuhalten, bevor der Ausschuss über das Thema diskutiert.

Bürgermeister Wagner weist darauf hin, dass die Arbeitskreissitzungen als Erleichterung für die späteren Ausschusssitzungen dienen sollen. Selbstverständlich sollen die Ergebnisse und Zwischenergebnisse öffentlich in den Ausschusssitzungen diskutiert werden.

Ratsherr Chmielewski hält dieses Vorgehen für eine Mehrarbeit, da seiner Meinung nach einige Ausschussmitglieder die gleichen Themen dann doppelt diskutieren müssen.

Ratsherr Mahouachi bittet darum, die Protokolle der Arbeitskreissitzungen jeweils kurzfristig dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz mitzuteilen.

Der Ausschuss stimmt über den Antrag von Rats Herrn Chmielewski auf Verzicht auf einen Arbeitskreis und direkte Diskussion im Ausschuss ab. Drei Ausschussmitglieder sprechen sich für diesen Antrag aus, sieben Ausschussmitglieder sprechen sich gegen den Antrag aus. Insofern soll die Diskussion zunächst im Arbeitskreis stattfinden.

## **6.2 Abschluss eines Pflegevertrages mit dem NABU für eine städtische Grünfläche im Bereich Haferkamp-Parkplatz**

Verwaltungsseitig wird anhand einer Präsentation das Ansinnen des NABU Varel dargestellt, einen Pflegevertrag mit der Stadt Varel für einen Bereich zwischen Haferkamp-Parkplatz und Gaststraße abzuschließen. Bei diesem Bereich handelt es sich um einen alten Obstgarten, in dem der NABU die Pflege der Obstbäume übernehmen möchte.

Der NABU hat in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass es drei standortuntypische Bäume in diesem Bereich gibt. Es handelt sich dabei um zwei Fichten und einen Bergahorn, die den Wuchs der Obstbäume behindern. Der NABU bittet insofern, die Bäume zu fällen.

Ratsfrau Schneider fragt an, ob die Überwegung über dieses Grundstück durch das Ansinnen des NABU behindert wird. Verwaltungsseitig wird hierzu ausgeführt, dass das nicht der Fall sein wird und man weiterhin den dortigen Weg benutzen kann.

Ratsherr Mahouachi fragt an, ob die Fällung der Bäume eine Bedingung für die Pflege durch den NABU ist. Verwaltungsseitig wird hierzu geantwortet, dass die Entwicklung einer Obstbaumwiese aus Sicht des NABU nur sinnvoll ist, wenn die Bäume gefällt werden und es insofern eine Voraussetzung für die Pflege wäre.

Verwaltungsseitig wird nach positiver Zurkenntnisnahme durch den Ausschuss nun ein Vertrag mit dem NABU abgeschlossen.

## **6.3 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 193 - Photovoltaik Alter Bahnhof Rahling**

Mit Schreiben vom 22.05.2013 beantragt der Eigentümer der Photovoltaikanlage auf dem Gelände des ehemaligen Bahnhofes Rahling (ehemaliges Parkplatzgelände gegenüber der Porzellan-Fabrik) die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 193. Inhalt des Änderungsantrages ist die Möglichkeit zur Errichtung eines Blockheizkraftwerkes zur Erzeugung von Energie. Das Blockheizkraftwerk soll voraussichtlich in zwei Seecontainern installiert werden, die im nordöstlichen Bereich des Grundstückes untergebracht werden sollen. Die Container haben eine Höhe von ca. 2,90m.

Verwaltungsseitig bestehen keine Bedenken, ein Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 193 in der beantragten Form durchzuführen.

Ratsfrau Schneider weist darauf hin, dass es der SPD-Fraktion bislang noch nicht

möglich war über diesen Antrag zu beraten und bittet insofern, den Antrag nochmals in die Fraktionen zu verweisen. Diesem Antrag wird stattgegeben. Der Tagesordnungspunkt wird voraussichtlich in der Sitzung am 20.08.2013 erneut beraten.

#### **6.4 Dorferneuerung Dangast**

Verwaltungsseitig wird bekanntgegeben, dass der Arbeitskreis Dorferneuerung Dangast am 29. 07.2013 getagt hat. Dabei hat sich der Arbeitskreis hinsichtlich der Materialien für die Gestaltung des Gehweges zwischen Oldeogstraße und Auf der Gast für eine Pflasterung in einem nuancierten Betonstein entschieden sowie ein Lampenformat ausgewählt, das man bereits an der Straße An der Rennweide findet (siehe Anlage). Die Kosten für die gesamte Gehwegneugestaltung belaufen sich auf ca. 83.000,00 Euro.

Hinsichtlich der Radwegeführung in Richtung Dorfkrug hat man sich dazu entschlossen, den Weg mit Mineralgemisch zu befestigen. Die hierdurch entstehenden Kosten von etwa 7.000,00 Euro liegen unter der Fördermindestgrenze, so dass sie direkt aus den städtischen Dorferneuerungsmitteln (ohne zusätzliche Förderung) zu bezahlen sind.

Ratsherr Redeker spricht sich gegen eine Ausführung des Radweges mit Mineralgemisch aus und hält eine Asphaltierung für besser.

Ratsherr Mahouachi schlägt vor, auch den Renkenweg besser zu befestigen, damit er leichter von Radfahrern genutzt werden kann.

Ratsherr Rathkamp weist in Anbetracht der Situation darauf hin, dass der Ausschuss bereits den Maßnahmen zugestimmt hat und es sich bei dem heutigen Tagesordnungspunkt lediglich um einen Kenntnisnahmepunkt bezüglich der Details der Maßnahme handelt.

Der Ausschuss nimmt die vorgestellten Ausführungen zustimmend zur Kenntnis. Die Verwaltung wird nun einen entsprechenden Förderantrag stellen.

Zur Beglaubigung:

gez. Jürgen Rathkamp  
(Vorsitzende/r)

gez. Matthias Blanke  
(Protokollführer/in)