

Protokoll der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zur 12.Änderung des B-Planes Nr. 63 „Tweehörnweg“ der Stadt Varel am 31.03.2014

Veranstaltungsort: Sitzungssaal des Rathauses Varel, Beginn 19 Uhr, Ende 21 Uhr

Teilnehmer: Herr Freitag, Stadt Varel

Herr Werner (NLG), Unterzeichnerin

Herr Freitag eröffnet die Sitzung und erläutert den Zweck der Veranstaltung als frühzeitige Bürgerinformation im Rahmen des laufenden Bebauungsplanverfahrens. Dabei verweist er auf die Themenschwerpunkte des Abends, die lauten: Einführung ins Thema, Bauphase/ Baustelleneinrichtung, Erschließungsvarianten/ Verkehr, Geplante Bebauung und Anregungen/ Sonstiges. Anschließend führt er inhaltlich in das Thema ein, indem anhand von Luftbildern, Auszügen aus dem Flächennutzungsplan und dem bestehenden Bebauungsplan die Planungsgrundlagen dargelegt werden. Herr Werner (Geschäftsstellenleiter der NLG) führt zu den Absichten der NLG aus, den rechtskräftigen Bebauungsplan zu ändern, und erläutert die geplante Realisierung der Bebauung über eine Baustraße. Im Anschluss daran stellt Frau Plaspohl- Rademaker als Stadtplanerin der NLG die erarbeiteten Gestaltungskonzepte mit 4 Erschließungsvarianten vor. Es erfolgen außerdem Erläuterungen zu den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans anhand von Beispielen von Wohngebäuden.

Nach der Vorstellung der Themen anhand der Präsentation wird dem anwesenden Publikum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben:

Ein Anwohner des Tweehörnweges verweist auf den hohen Anteil von Schwerlastverkehr auf dem Tweehörnweg und wirft die Frage nach dem Umgang mit dem zu erwartenden zusätzlichen Verkehr und ggf. auftretenden Bauschäden an den zum Teil sehr alten Gebäuden am Tweehörnweg auf. Herr Freitag verweist auf den heute schon vorhandenen, in seiner Menge nicht unbeachtlichen Verkehr auf dem Tweehörn und führt aus, dass eine Beweissicherung an diesen Gebäuden nicht beabsichtigt ist. Seitens des Anwohners wird ferner darauf verwiesen, dass in dem Bereich des Tweehörnweges die Geschwindigkeit häufig überschritten wird und parkende Autos im Kurvenbereich der Straße die Einsicht erschweren. Herr Freitag sagt zu, den zuständigen Fachbereich prüfen zu lassen, ob während der Bauphase eine Ausdehnung der Geschwindigkeitsbegrenzung am Tweehörn und eine Kontrolle des Fahrverhaltens erfolgen kann.

Es erfolgt die Nachfrage nach einer zeitlichen Begrenzung der Baustraße. Herr Werner führt hierzu aus, dass der Fortbestand der provisorischen Zufahrt so lange wie notwendig gesichert ist und ein sukzessiver Rückbau je nach Baufortschritt erfolgen wird. Um eine zügige Bebauung zu gewährleisten, soll in die Kaufverträge eine Bauverpflichtung zur Errichtung von Wohngebäuden innerhalb von 2 Jahren nach Ankauf des Grundstücks aufgenommen werden.

In diesem Zusammenhang wird die Frage aufgeworfen, ob die Baustraße nicht dauerhaft erhalten bleiben kann. Diese Variante ist laut Herrn Freitag nicht vorgesehen, um die vorhandenen technischen Anschlusspunkte in den Stichstraßen nutzen zu können.

Es wird angefragt, ob die Ausweisung des Meisenweges als Spielstraße erhalten bleibt und wie die Ausbildung der Straßen im Plangebiet erfolgen soll. Herr Freitag bestätigt die Beibehaltung der Kennzeichnung als Spielstraße im Meisenweg und verweist für das Plangebiet auf den frühen Planungsstand. Aus seiner Sicht bietet sich aber auch hier ein Ausbau in Form einer gemischten Verkehrsfläche für alle Verkehrsteilnehmer an.

Eine weitere Anfrage bezieht sich auf die Nichteinbeziehung der zwei unbebauten Grundstücke im Osten des Plangebietes. Herr Freitag führt aus, dass sich das Erfordernis derzeit nicht stellt und die Erschließung dieser Grundstücke über den aufzustellenden B-Plan gewährleistet wird.

Im Folgenden fragt eine unmittelbar neben dem Änderungsbereich lebende Anwohnerin nach der bestehenden Pappelreihe und den möglichen Auswirkungen der Pappeln. Herr Freitag berichtet von der Beteiligung des Gartenamtes und der Einschätzung seines Kollegen, dass die Pappeln noch eine begrenzte Lebensdauer aufweisen. Außerdem sind die Bäume nicht sinnvoll in die Planung zu integrieren, so dass laut Herrn Freitag von dem Entfernen der Pappeln auszugehen ist. Bei einer Fällung werden die Wurzeln entsprechend gekappt, so dass der Garten der Anwohner unversehrt bleibt.

Ein Bewohner des Vogelviertels bedauert das Entfallen der Pappeln und äußert seine Einschätzung, dass in der Stadt Varel Naturschutzbelange nicht ausreichend berücksichtigt werden. Er vermisst Grünfestsetzungen in den Varianten. Es wird laut Herrn Freitag im Zuge des Verfahrens eine artenschutzrechtliche Prüfung der Bäume erfolgen, jedoch keine Kompensation vorgenommen werden, da es sich um ein Änderungsverfahren handelt. Außerdem wird es im B-Plan Festsetzungen in Bezug auf private Grünpflanzungsmaßnahmen geben.

Es gibt eine Nachfrage zu einer schraffierten Fläche im bestehenden B-Plan Nr. 63. Hierbei handelt es sich laut Herrn Freitag um eine Richtfunkstrecke, in deren Verlauf es eine Höhenbeschränkung für Gebäude gibt, die jedoch beim Bau von Einfamilienhäusern nicht greift.

Eine Bürgerin wirft die Frage nach der Angemessenheit der im Vortrag erwähnten Spielplatzverkleinerung auf und unterbreitet den Vorschlag ggf. auch Trimmgeräte für Erwachsene zu installieren. Herr Freitag entgegnet hierauf, dass diese Frage auch bereits im Planungsausschuss kontrovers diskutiert wurde. Es sei auch zu berücksichtigen, dass sich die Qualität solcher Flächen insbesondere in der Ausstattung zeige und nicht so sehr von der Größe abhängt. Auch der Unterhaltungsaufwand sei für die Zukunft zu berücksichtigen. Den Vorschlag Trimmgeräte für Erwachsene aufzustellen, wird die NLG prüfen.

Von einem Anwohner wird gefragt, ob von Seiten der Verwaltung oder der NLG eine Variante bevorzugt würde und wie die weitere Entscheidungsfindung verläuft. Die Frage nach einer bereits getroffenen Entscheidung wird verneint und darauf verwiesen, dass die Veranstaltung des Abends zu einer Meinungsbildung für die Ausschüsse des Stadtrates beitragen soll.

Herr Freitag fasst die zur Diskussion stehenden 4 Varianten nochmals zusammen. Mit der Variante 1 würden die bestehenden Verkehrsverhältnisse weitgehend erhalten bleiben und keine Anbindung des westlichen und des östlichen Vogelviertels durch den Änderungsbereich hindurch ermöglicht. Die Variante 1 führt zu einer stärkeren Verkehrsbelastung auf dem Meisenweg. Die Realisierung der Variante 2 würde voraussichtlich zu einer Entlastung des Fasanenweges durch die Anbindung des Dohlenweges an den Tweehörnweg führen. Bei Variante 3 käme es zu einer geringeren Belastung des Meisenweges und gleichzeitig erfolgt die Anbindung des östlichen Vogelviertels an den Tweehörnweg. Zur Variante 4 wurde zusammenfassend gesagt, dass jeweils eine geringere, zusätzliche verkehrliche Belastung des Meisen- und Dohlenweges in gleichem Umfang erzeugt wird und der nördliche Teil des Plangebietes über eine Stichstraße vom Tweehörn erschlossen wird. Eine Verbindung zum östlichen Vogelviertel erfolgt nicht. Herr Freitag bittet um Meinungsäußerungen zu den diversen Varianten.

Eine Gruppe von Anwesenden spricht sich für die Variante 3 oder 4 aus. Es wird zu der Aufmündung auf den Tweehörn allerdings angefragt, ob eine ausreichende Einsicht in die übergeordnete Straße gewährleistet werden kann. Hierzu wird angemerkt, dass im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Sichtdreiecke geprüft werden.

Ein Bürger unterstellt, dass die Entscheidung für eine Variante bereits getroffen worden sei. Herr Rathkamp als Vorsitzender des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz weist diese Darstellung zurück und verweist auf die aus seiner Sicht positive Möglichkeit, Varianten zu diskutieren, statt den rechtskräftigen B-Plan umzusetzen.

Von einem Anwohner aus dem Meisenweg wird gefragt, ob es Hinweise aus dem Fasanenweg gäbe, wonach eine Anbindung an den Tweehörnweg entsprechend dem ursprünglichen B-Plan gewünscht würde und plädiert aus persönlicher Sicht für die Variante 4, um eine gleichmäßige zusätzliche Belastung der angesprochenen Siedlungsstraßen zu erzielen.

Es folgen weitere Wortmeldungen, die sich mehrheitlich für Erschließungskonzept 4 und einige für 1 aussprechen. Die Vorstellung der Varianten wird von einem Bürger begrüßt und die angebotenen Lösungen positiver bewertet, als die der ursprünglichen Planung.

Herr Freitag bittet zur Verdeutlichung des Meinungsbildes um eine Abstimmung zu den Varianten 1-4. Durch Handzeichen wird folgendes Votum ermittelt:

- **Variante 1: 5 Befürworter**
- **Variante 2: 2 Befürworter**
- **Variante 3: 9 Befürworter**
- **Variante 4: 27 Befürworter**

Nach Einholung eines Meinungsbildes der anwesenden Zuhörer erfolgen weitere Anfragen zur Planung:

Ein Zuhörer fragt nach der Möglichkeit, bebaute Grundstücke im Nachhinein zu teilen. Hierzu führt Herr Freitag aus, dass dies nicht auszuschließen sein wird, die angebotenen Grundstücksgrößen dies aber nur eingeschränkt zulassen. Im Übrigen solle es zu einer Begrenzung der Anzahl von Wohneinheiten je Gebäude kommen.

Es ist das Ziel der Stadt Varel, ein Einfügen der neuen Gebäude in die vorhandene städtebauliche Struktur zu gewährleisten. Herr Freitag führt zu den geplanten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung aus, dass die 2-geschossige Bauweise als kompakte Bauform aus energetischer Sicht gefördert werden und daher im gesamten Änderungsbereich zugrunde gelegt werden soll. Es wird von einem Zuhörer angeregt, die maximale Firsthöhe in dem Änderungsbereich an andere aktuelle Planungen der Stadt Varel anzupassen. Diesem soll entsprochen werden. Auf die Frage nach dem Bezugspunkt für die Firsthöhe wird von Herrn Freitag ausgeführt, dass in der Regel die Erschließungsstraße vor dem Grundstück als Bezugspunkt herangezogen wird. Eine entsprechende Festsetzung wird im Bebauungsplan vorgenommen.

Ein Bürger stellt die Frage, ob es überhaupt eine Nachfrage nach weiteren Wohnbauflächen in der Stadt Varel gibt. Dies wird von Herrn Freitag bestätigt und unter anderem mit vergrößertem Wohnflächenbedarf begründet. Weiter wird von dem Bürger erfragt, ob noch Grundstücke im Plangebiet zur Verfügung stehen und zu welchem Preis diese veräußert werden. Herr Werner bestätigt die Verfügbarkeit von Grundstücken und erläutert, dass eine Orientierung am Bodenrichtwert der Stadt Varel und eine abschließende Kalkulation der Preise nach erfolgtem Satzungsbeschluss erfolgt. Weiter führt Herr Werner aus, dass eine Verpflichtung zur Bebauung von erworbenen Grundstücken innerhalb von zwei Jahren im Rahmen des Kaufvertrages verankert wird.

Anschließend wird der geplante weitere Verfahrensablauf durch die Verwaltung vorgestellt. Am 15.04.2014 wird im Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz erneut über die geplante 12. Änderung des B-Planes Nr.63 beraten mit dem Ziel der Festlegung auf eine Erschließungs-Variante. Sollte dies erfolgen, so könnte im darauf folgenden Ausschuss am 06.05.2014 der Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes vorbereitet werden. Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen würde dann voraussichtlich von Ende Mai bis Ende Juni erfolgen. Herr Freitag verweist auf die Möglichkeit für die Bürger, während der öffentlichen Auslegung Anregungen und Stellungnahmen zur Planung vorzubringen.

Ein Zuhörer regt an, bei der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung die Bezeichnung des Planes so zu wählen, dass ein Bezug zum Tweehörn gegeben ist und von den Bürgern eindeutig zu erkennen ist. Diesem Vorschlag wird wie immer in den städtischen Bekanntmachungen entsprochen werden.

Es ist von Interesse, wann mit der Erschließung des Baugebietes gerechnet werden kann. Hierzu führt Herr Freitag aus, dass der Satzungsbeschluss vor der Sommerpause gefasst werden und im Sommer oder Herbst, vorbehaltlich des rechtzeitigen Abschlusses des Erschließungsvertrages, die Baustraße gebaut werden könnte. Anschließend besteht die Möglichkeit, mit der Realisierung der Hochbaumaßnahmen zu beginnen.

Es wird gefragt, ob alle Grundstücke bebaut werden können oder ob im Süden begonnen werden müsse. Laut Herrn Werner von der NLG besteht für alle Bauherren (bis auf die der vier Grundstücke im Bereich der Baustraße) die Möglichkeit, mit den Hochbauten zu beginnen.

Eine Anwohnerin des Dohlenweges fragt abschließend, ob nicht die westlich an ihr Grundstück angrenzende unbebaute Parzelle der Stadt Varel als Spielplatz genutzt werden kann. Herr Freitag erläutert die Einbeziehung des Grundstücks in den Geltungsbereich und begründet die Verlagerung des Spielplatzes gemäß der Konzepte mit einer geeigneteren Parzellierung der Änderungsfläche.

Aufgrund des regen Interesses der anwesenden Bürger an den Varianten erfolgt der Vorschlag, die Präsentation im Internet zu veröffentlichen. Herr Freitag beschließt die Sitzung gegen 21 Uhr.

Aufgestellt: Oldenburg, den 03.04.2014

i.A. Susanne Plaspohl-Rademacher