

Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 23.08.2016, 17:00 Uhr, im Rathaus II (Langendamm), Sitzungssaal, Zum Jadebusen 20, 26316 Varel.

Anwesend:

stellv. Ausschussvorsitzender:	Bernd Redeker
Ausschussmitglieder:	Sascha Biebricher Rudolf Böcker Dirk Brumund Abbes Mahouachi Dirk von Polenz Hannelore Schneider Dr. Marko Alexander Seelig
stellv. Ausschussmitglieder:	Georg Ralle
Ratsmitglieder:	Iko Chmielewski Cornelia Papen Dorothea Weikert
von der Verwaltung:	Anja Bach Olaf Freitag Dirk Heise Jörg Kreikenbohm Egon Wilken
Gäste:	Helmut Gramann (Ing.-Büro Boner und Partner) Dipl.-Ing. Lutz Winter

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit
- 2 Feststellung der Tagesordnung
- 3 Genehmigung des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 02.08.2016
- 4 Einwohnerfragestunde
- 5 Anträge an den Rat der Stadt
Kein Tagesordnungspunkt
- 6 Stellungnahmen für den Bürgermeister
- 6.1 Bebauungsplan Nr. 61 B, 12. Änderung (hier: Grundstück der Mutter-Kind-Klinik in Dangast), Abwägungs- und Auslegungsbeschluss
Vorlage: 236/2016

- 6.2 Bebauungsplan Nr. 225 (Gewerbegebiet Friesland Kaserne) und 31. FNP-Änderung, Abwägungs- und Auslegungsbeschluss
Vorlage: 237/2016
- 7 Zur Kenntnisnahme

Protokoll:

Öffentlicher Teil

1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit

Stellvertretender Ausschussvorsitzender Herr Redeker eröffnet die Sitzung und stellt die Tagesordnung fest.

2 Feststellung der Tagesordnung

Die Tagesordnung wird einvernehmlich um einen TOP im nichtöffentlichen Teil der Sitzung ergänzt.

3 Genehmigung des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 02.08.2016

Das Protokoll über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 02.08.2016 wird einstimmig genehmigt.

4 Einwohnerfragestunde

In der Einwohnerfragestunde gibt es keine Wortmeldungen.

5 Anträge an den Rat der Stadt

Kein Tagesordnungspunkt

6 Stellungnahmen für den Bürgermeister

6.1 Bebauungsplan Nr. 61 B, 12. Änderung (hier: Grundstück der Mutter-Kind-Klinik in Dangast), Abwägungs- und Auslegungsbeschluss

Die Mutter-Kind-Klinik in Dangast plant die Vergrößerung des vorhandenen Verpflegungsgebäudes um ca. 10 m. Zu diesem Zweck soll der Bebauungsplan Nr. 61 B geändert werden, um den überbaubaren Bereich sowie die Grund- und Geschossflächenzahl an die geplante bauliche Entwicklung anzupassen.

Die frühzeitige Behörden- und Bürgerinformation wurde zwischenzeitlich durchgeführt.

Die Planung wird in der Ausschusssitzung von Herrn Dipl.-Ing. Gramann vorgestellt und erläutert. Gleiches gilt für die eingegangenen Stellungnahmen und die zugehörigen Abwägungsvorschläge, diese sind dem Protokoll als Anlage beigelegt.

Beschluss:

Die anliegenden Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben. Der Entwurf der 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 61 B der Stadt Varel ist nebst Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Einstimmiger Beschluss

Ja: 8 Enthaltungen: 1

6.2 Bebauungsplan Nr. 225 (Gewerbegebiet Friesland Kaserne) und 31. FNP-Änderung, Abwägungs- und Auslegungsbeschluss

Eine Fläche im nördlichen Bereich der ehemaligen Frieslandkaserne soll als Gewerbegebiet entwickelt werden. Seitens der Papier- und Kartonfabrik (PKV) besteht hier Interesse, Hallen für Lagerzwecke zu errichten und Teile der Betriebslogistik zu verlagern. Nach der Durchführung der frühzeitigen Behörden- und Bürgerinformation wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans in Abstimmung mit der PKV überarbeitet, so dass nunmehr beispielsweise die Zufahrtssituation zum Betriebsgelände festgelegt wird, ferner die Gebäudehöhe im nördlichen und östlichen Teil des Plangebietes auf maximal 17 m beschränkt und zudem die Gebäudehöhe zur Karl-Nieraad-Straße durch die Anpflanzung hoher Bäume auf privatem Grund optisch abgemildert wird. Möglicherweise wird das Plangebiet um eine weitere Fläche im Umfang von ca. 6.000 qm im Südwesten ergänzt, sodass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf etwa 6,5 ha vergrößert. Die überarbeitete Planung wird in der Ausschusssitzung von Herrn Dipl.-Ing. Winter vorgestellt und erläutert. Gleiches gilt für die parallel durchgeführte 31. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die eingegangenen Stellungnahmen und die zugehörigen Abwägungsvorschläge, diese sind als Anlage dem Protokoll beigelegt.

Die Änderungsvorschläge des Planentwurfs im Vergleich zum Vorentwurf betreffen mehrere Aspekte. Demnach belaufen sich die Gebäudehöhen im südwestlichen Bereich des Bebauungsplanes auf max. 22 m, während sie im nördlichen

und östlichen Bereich auf max. 17 m begrenzt werden sollten. Bezüglich der verkehrlichen Erreichbarkeit bestätigt Herr Winter ein durchgängiges Zu- und Abfahrtsverbot an der Karl-Nieraad-Straße mit Ausnahme von 2 grundsätzlich variablen Zufahrtsbereichen an der südlichen und südwestlichen Bebauungsplangrenze. In den Pflanzflächen längs der Karl-Nieraad-Straße werden Bäume in einer Pflanzqualität von 6 – 8 m festgesetzt, laut mündlicher Zusage der PKV soll deren Höhe tatsächlich 8 m betragen. Hintergrund ist laut Ergänzung von Herrn Freitag, dass die geplanten Hallen nicht in den nächsten 2 – 3 Jahren gebaut werden. Die Bepflanzung soll jedoch bereits zeitnah nach dem Grunderwerb erfolgen. In dem Zeitraum zwischen Baumpflanzung und tatsächlicher Bebauung werden die Bäume (Ahorn, Hainbuche und Winterlinde) wachsen, so dass man hier von der Forderung nach 10 m hohen Bäumen abgewichen ist. Auf Nachfrage von Ausschussmitglied Frau Schneider nach der Zuständigkeit für die Pflege der Bäume wird bestätigt, dass sich die Anpflanzungen auf privaten Grundstücken befinden werden. Herr Winter führt weiter aus, dass die max. Höhe der Gebäude um 1 m überschritten werden darf für die Errichtung von Kollektoren und Photovoltaikanlagen, da sonst dafür die grundsätzliche maximale Gebäudehöhe von 22 auf 21 m reduziert werden müsste, was jedoch wiederum zu einer fehlenden Funktionalität der Gebäude für den vorgesehenen Nutzungszweck führen würde.

Gleichhohe Gebäude gibt es in Varel bereits auf dem Fabrikgelände der PKV. Herr Heise bestätigt, dass die Freiwillige Feuerwehr mit einer ausreichend hohen Drehleiter ausgestattet ist.

Auf Nachfragen von Ausschussmitglied Herrn Mahouachi wird seitens der Herren Freitag und Winter bestätigt, dass es sich bei dem soeben vorgestellten Entwurf um diejenige Fassung handelt, die zur Auslegung vorgesehen ist. Zur Möglichkeit einer Verschattung des Kreisdienstleistungsgebäudes infolge hoher Gebäude und Bäume auf der gegenüber liegenden Straßenseite erfolgt der Hinweis, dass die Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung zu berücksichtigen sind und das Kreisdienstleistungsgebäude 5 m Abstand zur 10 m breiten Straße hält und auf dem gegenüberliegenden Grundstück ein Gebäudeabstand zur Straße mit 22 m einzuhalten ist. Insgesamt ergibt sich hieraus ein sehr großer Abstand, eine Verschattung durch die möglichen Gebäude bereite keine Sorgen, durch die Baumreihe ist eine Verschattung der Westsonne in den Nachmittags- und Abendstunden als nicht sehr problematisch einzustufen. Die Höhe von 16,80 m des bestehenden Kreisdienstleistungsgebäudes war Ausgangswert für die Festsetzung der gegenüberliegenden max. Gebäudehöhe von 17 m. Die Zufahrt in das geplante Gewerbegebiet soll über die Rudolf-Winicker-Straße und die Hans-Schütte-Straße erfolgen.

Ausschussmitglied Herrn von Polenz wird auf Nachfrage bestätigt, dass die Ausgleichsmaßnahme auf privatem Grünlandflächen nördlich des Naturschutzgebietes Lübbers Brake im Ortsteil Moorhausen in einer Grünlandextensivierung bestehen wird. Die erforderliche Fläche befindet sich bereits im Besitz der PKV und dient auch anderen Vorhaben als Kompensationsfläche.

Beschluss:

Die anliegenden Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben. Die Entwürfe des Bebauungsplans Nr. 225 sowie der 31. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Varel sind nebst Begründungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Einstimmiger Beschluss

Zur Beglaubigung:

gez. Jürgen Rathkamp
(Vorsitzende/r)

gez. Egon Wilken
(Protokollführer/in)