

# Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Montag, 30.01.2017, 17:00 Uhr, im Rathaus II (Langendamm), Sitzungssaal, Zum Jadebusen 20, 26316 Varel.

## Anwesend:

stellv. Ausschussvorsitzende:	Cornelia Papen
Ausschussmitglieder:	Cordula Breitenfeldt Dirk Brumund Sigrid Busch Dr. Susanne Engstler Leo Klubescheidt Sabine Kundy Bernd Redeker Hannelore Schneider
stellv. Ausschussmitglieder:	Rudolf Böcker
Ratsmitglieder:	Klaus Ahlers Tina Nicole Brun Malte Kramer bis TOP 2.3.1 Axel Neugebauer bis TOP 2.3.1 Peter Nieraad bis TOP 2.2.1 Georg Ralle
von der Verwaltung:	Anja Bach Olaf Freitag Dirk Heise Jörg Kreikenbohm
Gäste:	Andreas Bodeit zu TOP 7.1

## 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 10.01.2017
- 4 Einwohnerfragestunde
- 5 Anträge an den Rat der Stadt  
Kein Tagesordnungspunkt
- 6 Stellungnahmen für den Bürgermeister  
Kein Tagesordnungspunkt
- 7 Zur Kenntnisnahme:

- 7.1 Sanierungsgebiet Innenstadt Varel - Sachstandsbericht zur geplanten Schlussabrechnung der Gesamtmaßnahme mit Schwerpunkt Ausgleichsbetragshebung
- 7.2 Stellungnahme der ALDI GmbH zur Schließung von zwei Filialen in Varel
- 7.3 Antrag von Herrn Wolfgang Half für eine zeitliche Begrenzung der Gülleausbringung sowie einem Verbot von Roundup und Glyphosat als Unkrautvernichter.

## **Protokoll:**

### **Öffentlicher Teil**

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

Die stellvertretende Ausschussvorsitzende Frau Papen eröffnet die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

#### **2 Feststellung der Tagesordnung**

Die stellvertretende Ausschussvorsitzende Frau Papen stellt die Tagesordnung fest.

Die Tagesordnung wird einvernehmlich um die Punkte 2.2.1, 2.2.2, 2.3.1 und 3.3 des nichtöffentlichen Teiles ergänzt.

#### **3 Genehmigung des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 10.01.2017**

Das Protokoll über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 10.01.2017 wird wie folgt geändert.

Auf Anregung von Ratsfrau Kundy wird eine Änderung auf Seite 4 des Protokolls vorgenommen: „In beiden Gebäuden soll eine Intensivpflegeeinrichtung mit etwa neun Plätzen eingerichtet werden, [...].“

#### **4 Einwohnerfragestunde**

Ein Einwohner fragt in Bezug auf den Tagesordnungspunkt 7.1 (Sanierungsgebiet Innenstadt) mit welchen finanziellen Belastungen er rechnen müsse. Er selber ist Immobilienbesitzer in der Neuen Straße und sieht für sich keine Vorteile in den Sanierungsmaßnahmen. Er verweist auf eine rückgängige Kundenfrequenz in den letzten Jahren im Innenstadtbereich und damit einhergehende Minimierung der Gebäudewerte. Des Weiteren fragt er, wer und wie die Wertsteigerungen begut-

achtet werden sowie welchen Einfluss die Wertsteigerung auf die Grundsteuer habe. Herr Heise verweist auf die Sanierungszeitung sowie auf den anschließenden Vortrag von der BauBeCon und darauf, dass die Erhebung der Grundsteuer Aufgabe des Finanzamtes sei.

## **5 Anträge an den Rat der Stadt**

Kein Tagesordnungspunkt

## **6 Stellungnahmen für den Bürgermeister**

Kein Tagesordnungspunkt

## **7 Zur Kenntnisnahme:**

### **7.1 Sanierungsgebiet Innenstadt Varel - Sachstandsbericht zur geplanten Schlussabrechnung der Gesamtmaßnahme mit Schwerpunkt Ausgleichsbetragserhebung**

Herr Bodeit (BauBeCon) stellt den Sachstandsbericht zur geplanten Schlussabrechnung des Sanierungsgebietes Innenstadt Varel vor. Sein besonderer Schwerpunkt liegt dabei auf der Erläuterung der Ausgleichsbetragserhebung.

Herr Bodeit erläutert, dass nach Abschluss der Gesamtmaßnahme Innenstadtsanierung Varel (31.12.2018) die Erhebung von Ausgleichsbeträgen durch die Stadt bei den Grundstückseigentümern gesetzlich vorgeschrieben ist. Die Ausgleichsbeträge sollen die sanierungsbedingte Wertsteigerung der Grundstückswerte abschöpfen. Sie sind nach Abschluss der Sanierung (also frühestens ab Januar 2019) durch entsprechende Bescheide von der Stadt zu erheben. Vorab besteht aber die Möglichkeit im Rahmen von freiwilligen Ablösevereinbarungen die Beträge zu begleichen. Die Stadt kann den Bürgern zeitlich gestaffelte Abschläge auf die jeweiligen Summen anbieten. Dafür ist ein entsprechender Ratsbeschluss erforderlich. Weitere Details des Vortrags von Herrn Bodeit ergeben sich aus der anliegenden Präsentation.

Ratsfrau Breitenfeld fragt nach der Zusammensetzung des Gutachterausschusses. Verwaltungsseitig wird darauf geantwortet, dass der Ausschuss beim Katasteramt angesiedelt ist und es sich dabei um eine öffentlich/rechtliche Einrichtung handelt.

Ratsherr Neugebauer fragt nach den zu erhebenden Ausgleichsbeträgen und dem Verfahren der frühzeitigen Ablösung. Herr Bodeit erläutert anhand der Präsentation das Verfahren der frühzeitigen Ablösung und deren Vorteile.

Ratsherr Neugebauer fragt an, ob die Bodenwerte während des Sanierungszeit-

raums auch sinken können. Herr Schütte (BauBeCon) erläutert, dass die Anfangswerte immer niedriger seien als die Endwerte und es auf Grund von durchgeführten Maßnahmen immer zu einer Steigerung der Bodenwerte kommt.

Ratsfrau Busch fragt an, ob es Unterschiede in der Ausgleichsbetragserhebung von Grundstücksbesitzern gibt, welche Sanierungsmittel in Anspruch genommen haben und denen, die nicht gefördert wurden. Herr Bodeit erläutert dazu, dass es keine unterschiedliche Behandlung gibt und die Höhe des Ausgleichsbetrages von der Lage des Grundstückes in der jeweiligen Zone abhängig ist.

Ratsfrau Busch fragt des Weiteren nach den Konsequenzen, falls ein Ausgleichspflichtiger nicht den Betrag aufbringen kann. Herr Bodeit erläutert, dass Ratenzahlung bei der frühzeitigen Ablöse möglich ist.

Ratsfrau Engstler fragt nach der Verwendung der Gelder aus der frühzeitigen Ablösung. Herr Bodeit erläutert hierzu, dass diese von der Stadt wieder für Maßnahmen eingesetzt werden können, jedoch kein weiterer Anspruch auf zusätzliche Fördergelder besteht.

Ratsherr Klubescheidt fragt an, ob die Ausgleichsbeträge von Seiten der Stadt zwingend erhoben werden müssen. Herr Bodeit erläutert, dass die Erhebung der Ausgleichsbeträge bundesweit gesetzlich geregelt ist und sich die Stadt dem nicht entziehen kann.

Des Weiteren fragt Ratsherr Klubescheidt nach Vorteilen für die Grundstückseigentümer. Herr Bodeit führt aus, dass die Eigentümer durch die gestiegenen Bodenwerte die Grundstücke ertragreicher veräußern können. Herr Schütte ergänzt, dass sich die gestiegenen Immobilienwerte positiv auf die Mieteinnahmen auswirken.

Ratsherr Redeker fragt nach der gesamten Einnahmesumme. Herr Bodeit schätzt einen Wert von circa 870.000 Euro ohne Abschläge.

Ratsfrau Busch fragt an, ob den Betrieben wegen Baumaßnahmen entstandene Umsatzeinbußen, in den Ausgleichsbeträgen angerechnet werden können. Herr Bodeit verneint diese Frage, jedoch können auch diese Betriebe frühzeitig ablösen und die zu zahlende Summe somit um 10 % reduzieren. Des Weiteren können Maßnahmen angesetzt werden, welche im Sanierungszeitraum von den Eigentümern selber durchgeführt wurden. Diese mussten jedoch vor der Umsetzung mit der Stadt besprochen und vertraglich vereinbart werden.

Ratsfrau Schneider fragt nach der Organisation einer Bürgerfragestunde, um aufkommende Fragen der Betroffenen beantworten zu können. Herr Bodeit verweist auf die Einrichtung von festen Sprechzeiten im Büro der BauBeCon in der Innenstadt. Es erscheint sinnvoller eine jeweils individuelle Beratung der Eigentümer anbieten zu können.

Ratsherr Klubescheidt bemängelt, dass nur die jetzigen Besitzer zum Ausgleich herangezogen werden und Käufer nach dem Auslauf der Sanierungsmaßnahmen die Vorteile nutzen können, jedoch nicht dafür zahlen mussten. Er empfindet den vorgeschlagenen Zeitplan als willkürlich. Von Seiten der Verwaltung wird diesbezüglich erläutert, dass die durch die Sanierungsmaßnahmen entstandenen Bodenwertsteigerungen sofort nach der Beendigung der Maßnahmen abzuschöpfen sind und der Gesetzgeber den zeitlichen Rahmen vorgibt. Der Zeitplan für die Gewährung von Abschlägen auf die Ablösebeträge ist als Vorschlag zu verstehen,

der im Rahmen der Beratung abgeändert werden kann.

Ratsherr Redeker fragt nach, ob die Einnahmen wieder für Sanierungsmaßnahmen eingesetzt werden müssen. Herr Bodeit gibt an, dass Gelder aus der frühzeitigen Ablöse wieder für Sanierungsmaßnahmen eingesetzt werden, die restlichen Gelder fließen zu einem Drittel in den Haushalt der Stadt. Ratsherr Redeker regt eine schnelle Entscheidungsfindung für diese Mittel an.

Ratsfrau Engstler regt eine gute Information der Bürger über die Vorteile der frühzeitigen Ablöse an. Gelder könnten wieder eingesetzt werden, danach fließt nur ein Drittel in den Haushalt der Stadt.

Ratsfrau Papen fragt nach der Art und Weise der Bürgerinformation. Herr Bodeit erläutert seine jetzigen Öffnungszeiten; jeden Mittwoch von 15 – 18 Uhr. Eine bedarfsorientierte Erweiterung der Sprechzeiten auf zwei Tagen in der Woche ist angedacht.

Ratsherr Neugebauer verweist, in Bezug auf die Möglichkeit der frühzeitigen Ablösung, auf ein zeitliches Problem. Herr Heise sieht keine zeitlichen Schwierigkeiten, da bis Juni noch zwei Ratssitzungen auf dem Sitzungsplan stehen und die Zeiten noch geschoben werden können. Ratsherr Neugebauer gibt zu bedenken, dass die Betroffenen auch Bedenkzeit benötigen. Herr Heise verweist darauf, dass es sich bei dem vorgestellten Zeitplan nur um einen Vorschlag handelt.

Ratsfrau Engstler sieht eine Verschiebung des Plans problematisch, da frühzeitig abgelöste Wertausgleiche noch in Maßnahmen reinvestiert werden sollen.

Ratsherr Redeker regt diesbezüglich einen kurzfristigen Beschluss an.

Ratsfrau Breitenfeld bittet um eine Auflistung der bereits durchgeführten Maßnahmen. Herr Bodeit verweist auf die existierende Prioritätenliste und verspricht eine Auflistung der bisher abgeschlossenen Maßnahmen. Des Weiteren fragt Ratsfrau Breitenfeld nach einem Sanierungsausschuss, um Sachverhalten nachlesen zu können. Von Seiten der Verwaltung wird angegeben, dass die Stadt Varel aus Mangel an personellen Kapazitäten keinen Sanierungsausschuss einrichten kann.

## **7.2 Stellungnahme der ALDI GmbH zur Schließung von zwei Filialen in Varel**

Die Verwaltung gibt ein Schreiben der Firma ALDI zur Schließung von Filialen im Stadtgebiet bekannt (siehe Anlage).

**7.3 Antrag von Herrn Wolfgang Half für eine zeitliche Begrenzung der Gülleausbringung sowie einem Verbot von Roundup und Glyphosat als Unkrautvernichter.**

Die Verwaltung gibt zwei Anträge von Herrn Half zur Beregelung des Gülleinsatzes bzw. des Gebrauchs von Unkrautvernichtungsmitteln auf landwirtschaftlichen Flächen bekannt (siehe Anlage).

Zur Beglaubigung:

gez. Cordula Papen  
(stellv. Vorsitzende)

gez. Anja Bach  
(Protokollführerin)