

Antworten auf das Schreiben von Herrn Schmoll (Posteingang bei der Stadt Varel am 22.01.2019)

zu den Abwägungsvorschlägen des Bebauungsplans Nr. 212 C, die am 22.01.2019 im Rahmen der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz behandelt wurden.

Es handelt sich inhaltlich um Anmerkungen zu den Anregungen, die unter B1 auf den Seiten 12 - 16 der Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 212 C dargelegt sind. Generell kann das Schreiben von Herrn Schmoll nicht als zusätzliche Stellungnahme zum Bebauungsplan gewertet werden, da die Frist für die Eingabe von Anregungen und Hinweisen längst abgelaufen ist. Als Vorbemerkung sei noch angefügt, dass die Abwägung von Stellungnahmen im Rahmen der Bauleitplanung die Aufgabe hat, sich mit den relevanten Sachaspekten, die im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans berücksichtigt werden müssen, auseinanderzusetzen, zu prüfen und ggf. zu berücksichtigen. Sollte die Abwägung, die der Rat der Stadt Varel beschließt, aus Sicht eines Bürgers nicht ausreichend oder korrekt sein, besteht grundsätzlich die Möglichkeit zur Klage vor dem Oberverwaltungsgericht.

Zu den Fragen und Anmerkungen von Herrn Schmoll:

1. Die Abwägungsvorschlägen wurden seitens des beauftragten Ingenieurbüros Nordwest-Plan, Oldenburg, erstellt und seitens der Stadtverwaltung geprüft und freigegeben.

2. Zu den Anmerkungen auf S. 12 der Abwägung:
 - Die Entscheidung, ob die im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen den Zielsetzungen des sogenannten Grundsatzbeschlusses entsprechen, trifft der Rat. Aus dem Schreiben von Herrn Schmoll wird die Auffassung deutlich, dass Herr Schmoll die Meinung vertritt, die im Bebauungsplan festgelegten Gebäudehöhen seien nicht den in Dangast vorhandenen Strukturen angepasst.
 - Insofern kann die Meinungsäußerung von Herrn Schmoll hier doch nur zur Kenntnis genommen werden. Der tatsächliche Beschluss des Rates der Stadt Varel zum Bebauungsplan wird abschließend aufzeigen, ob sich der Rat der Auffassung von Herrn Schmoll anschließt.

3. Zu den Anmerkungen auf S. 13 der Abwägung:
 - Die Formulierung „der Hinweis wird zur Kenntnis genommen“ bedeutet, dass im Ergebnis der Abwägung keine Änderung des Bebauungsplans vorgeschlagen wird. Andernfalls würde der Abwägungsvorschlag lauten: der Anregung wird gefolgt. Die weiteren Ausführungen setzen sich inhaltlich mit der Anregung auseinander.
 - Das angesprochene Grundsatzpapier ist im Vorfeld des Ratsbeschlusses vom 19.06.2013 ausgearbeitet worden und in den Gremien beraten worden. Es ist eine normale Vorgehensweisen, dass Sitzungsunterlagen im Vorfeld eines Beschlusses erarbeitet, in den Gremien des Rates beraten und anschließend beschlossen werden. Das Datum des Grundsatzpapiers ist insofern als Datum der Ausarbeitung des Papiers zu verstehen und nicht als Datum des Beschlusses.

4. Zu den Anmerkungen auf S. 14 der Abwägung:

- Die in dem Schreiben von Herrn Schmoll angesprochene deichschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung betrifft die Inhalte des Bebauungsplan Nr. 212 C nicht, da die Bebauung außerhalb der Deichschutzzone liegt. Insofern ist in der Abwägung die Rede davon, dass diese Hinweise nicht relevant sind.
- Weiterhin sind Aussagen bei der Entscheidungsfindung zum Verkauf der Gebäude in der Kuranlage Deichhörn für die Bauleitplanung doch nur noch in dem Rahmen zu berücksichtigen, wie sie der realen Situation entsprechen. Da das ehemalige Kursaalgebäude inzwischen abgebrochen wurde, kann sich die Bauleitplanung für die Nachnutzung des Geländes nicht mehr mit den früher dort vorhandenen Gebäuden beschäftigen. Insofern wird in der Abwägung ausgeführt, dass die Anregungen für das Bauleitplanverfahren nicht relevant sind.

5. Zu den Anmerkungen auf Seite 15 der Abwägung

- Die Regelungen im Kaufvertrag für den Bereich der ehemaligen Kuranlage Deichhörn bzw. der Sandkuhle enthalten keinerlei Verpflichtungen zum Erhalt von Gebäuden. In der angesprochenen Passage auf S. 7, in der die Formulierung „Sanierung der Kuranlage“ benutzt wird, geht es um die Reihenfolge von beabsichtigten Bauabschnitten in der Gesamtmaßnahme. Es wird dabei geregelt, dass erst die Bebauung im Norden des verkauften Grundstücks erfolgen soll und erst später im südlichen Abschnitt, d.h. im Bereich der Sandkühle. Dies war dem Rat der Stadt besonders wichtig. Da zum damaligen Zeitpunkt auch die Möglichkeit einer Sanierung der Kuranlage in Erwägung gezogen wurde - ohne dass eine Pflicht dazu festgehalten wurde - fand die entsprechende Formulierung Verwendung im Kaufvertrag. Daraus nunmehr eine Verpflichtung zur Gebäudeerhaltung ableiten zu wollen, geht an den Zielen und Inhalten des Kaufvertrages vorbei. So ist auch die Formulierung im Abwägungsvorschlag zu verstehen.