

# Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 22.05.2012, 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
	Sebastian Schmidt
	Hannelore Schneider
stellv. Ausschussmitglieder:	Rudolf Böcker
Ratsmitglieder:	Dierk Gröne
	Georg Ralle
von der Verwaltung:	Matthias Blanke
	Dirk Heise
	Jörg Kreikenbohm
Gäste:	Matthias Knopf zu TOP 5.3 ö.T.
	Anna-Maria Salomon zu TOP 6.1 ö.T.

## 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 25.04.2012
- 3 Einwohnerfragestunde
- 4 Anträge an den Rat der Stadt
- 5 Stellungnahmen für den Bürgermeister
- 5.1 Stellungnahme zum Planfeststellungsverfahren für die Leitungsertüchtigung der 110-kV-Hochspannungsleitung Conneforde-Wiesmoor
- 5.2 Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Grundstück Wiefelsteder Straße 223 in Varel-Altjührden
- 5.3 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 202 - Schützenwiese (überbaubarer Bereich) für den Umbau und die Erweiterung eines Verbrauchermarktes in Varel, Steinbrückenweg 1, Flurst. 108/7 und 104/4 der Flur 3, Gem. Varel-Stadt
- 6 Zur Kenntnisnahme

- 6.1 Kilmaschutzaktivitäten des Landkreises Friesland - Vortrag der Klimaschutzbeauftragten Frau Salomon
- 6.2 Niedersächsischer Heimatbund
- 6.3 Bauleitplanung Wiefelstede

## **Protokoll:**

### **Öffentlicher Teil**

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

Vor Beginn der Sitzung gibt der Ausschussvorsitzende den Antrag von Ratherrn Chmielewski auf Behandlung des Tagesordnungspunktes 2.1.3, Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 202 Schützenwiese (überbaubarer Bereich) im öffentlichen Teil der Sitzung bekannt.

Der Ausschuss spricht sich einstimmig dafür aus, den Tagesordnungspunkt ausnahmsweise aufgrund des großen öffentlichen Interesses im öffentlichen Teil zu behandeln.

#### **2 Genehmigung des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 25.04.2012**

Das Protokoll über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 25.04.2012 wird einstimmig genehmigt.

#### **3 Einwohnerfragestunde**

Eine Einwohnerfragestunde wurde durchgeführt.

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

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

##### **5.1 Stellungnahme zum Planfeststellungsverfahren für die Leitungsertüchtigung der 110-kV-Hochspannungsleitung Conneforde-Wiesmoor**

Mit Schreiben vom 18.04.2012 hat die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr die Stadt Varel aufgefordert, bis zum 01.06.2012 eine Stel-

lungnahme zum Planfeststellungsverfahren für die Leitungsertüchtigung der 110-kV-Hochspannungsfreileitung Conneforde-Wiesmoor abzugeben.

Die Planfeststellungsunterlagen liegen bei der Stadt Varel in der Zeit vom 30.04.-29.05.2012 zur allgemeinen Einsichtnahme aus.

Nach den Planfeststellungsunterlagen ist die Ertüchtigung der 110-kV-Hochspannungsleitung der Fa. EON erforderlich, da sich aufgrund der intensiven Windenergienutzung ein Engpass im Verteilernetz abzeichnet. Um die steigende Einspeiseleistung auch zukünftig sicherzustellen, soll deshalb eine durchgängige Neubeseilung der Stromkreise mit einem Hochtemperaturseil erfolgen.

Die durch die Neubeseilung erhöhte Betriebstemperatur führt hierbei zu einer Veränderung der Durchhänge der Leiterseile, so dass einige vorhandene Masten erhöht werden müssen bzw. geringfügig versetzt werden müssen.

Im Bereich der Stadt Varel bedeutet dies, dass der Leitungsmast Nr. 121 um 2 m erhöht werden soll; der Leitungsmast (Winkelmast) Nr. 123 um 4 m erhöht und dabei um 2,50 m versetzt werden soll. Die weiteren Leitungsmasten (Nr. 120 und 122) sollen nicht verändert werden.

Der Erläuterungsbericht führt aus, dass eine Erdverkabelung von Hochspannungsleitungen gemäß § 43 h Energiewirtschaftsgesetz nur im Bereich neuer Leitungstrassen vorgesehen ist. Reine Ersatzbauten von bereits bestehenden Leitungen sowie Mastverschiebungen innerhalb der bestehenden Leitungstrasse führen nicht dazu, dass es sich um eine neue Trasse gemäß § 34 h Energiewirtschaftsgesetz handelt.

**Beschluss:**

Gegen das Planfeststellungsverfahren für die Leitungsertüchtigung der 110-kV-Hochspannungsfreileitung Conneforde-Wiesmoor bestehen seitens der Stadt Varel keine Bedenken.

**Mehrheitlicher Beschluss**

**Ja: 7 Nein: 2**

**5.2 Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Grundstück Wiefelsteder Straße 223 in Varel-Altjührden**

Der Antragsteller hat mit Schreiben vom 14.02.2012 einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Grundstück Wiefelsteder Straße 223 gestellt.

Der Antragsteller betreibt einen Zimmerer- und Dachdeckerbetrieb, für den er einen Lagerplatz mit Lagerhalle benötigt. Diese Nutzungen sind auf seinem Grundstück Wiefelsteder Straße 223 verwirklicht worden, aber baurechtlich dort nicht zulässig und auch nicht genehmigt.

Das Grundstück befindet sich jedoch im Außenbereich nach § 35 BauGB, so dass derzeit eine Nutzung mit einem Lagerplatz und einer Lagerhalle nicht genehmigungsfähig wäre. Eine Realisierung ist nur durch die Ausweisung eines Baugebietes möglich.

Städtebaulich kann die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Einrichtung

eines Gewerbebetriebes an dieser Stelle nicht befürwortet werden.

Zum einen handelt es sich bei der angrenzenden Bebauung um Wohngebäude, so dass Konflikte mit einer gewerblichen Nutzung mit großer Wahrscheinlichkeit auftreten werden. Zum anderen verfügt die Stadt Varel über ausreichend Gewerbefläche, auf denen sich ein solcher Betrieb ansiedeln könnte.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Varel weist für das Grundstück Fläche für die Landwirtschaft aus. Insofern ist die Ausweisung eines Baugebietes an dieser Stelle bislang von der Stadt Varel nicht vorgesehen worden.

Zwingende städtebauliche Gründe, die eine Ausweisung eines Baugebietes mitten im Außenbereich weitab von allen anderen Baugebieten erforderlich machen, sind nicht erkennbar.

Ratsherr Böcker weist daraufhin, dass schon zum heutigen Zeitpunkt Beschwerden von Nachbarn bekannt sind. Er wird insofern der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zustimmen.

Ratsherr Mahouachi hält ein Bauleitverfahren für nicht notwendig. Seiner Meinung nach würde die Erteilung einer Baugenehmigung ausreichen.

Ratsherr Chmielewski spricht sich gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes aus. Er befürchtet Folgefälle und weist genau wie Ratsherr Böcker auf die bereits in der NWZ zu entnehmenden Bedenken von Anwohnern hin.

Die Ratsherren Brumund und Ralle verweisen darauf, dass es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ihrer Meinung nach nicht zwangsläufig um ein Gewerbegebiet handeln muss. In diesem Zusammenhang wird verwaltungsseitig angemerkt, dass der heutige Beschluss noch nicht die Gebietsfestsetzung beinhaltet. Es soll lediglich ein Beschluss gefasst werden, ob ein Bebauungsplan aufgestellt wird oder ob dies nicht geschehen soll.

Ratsherr Rathkamp weist daraufhin, dass der betreffende Bereich bereits durch ansässige Gewerbebetriebe lärmträchtig vorbelastet ist. Insgesamt stellt er fest, dass die Art und Weise wie es zu dem Antrag auf Aufstellung des Bebauungsplanes gekommen ist, kein guter Weg ist.

Ratsherr Chmielewski weist abschließend daraufhin, dass mit Folgefällen zu rechnen ist. Seiner Meinung nach muss mit dem Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes in der Zukunft für alle ähnlichen Fälle gleich entschieden werden.

#### **Beschluss:**

Gemäß §§ 2, 5, und 30 wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie die parallele Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel beschlossen. Die Planungen sind dem Antragsteller durch städtebaulichen Vertrag zu übertragen.

#### **Mehrheitlicher Beschluss**

**Ja: 6 Nein: 2 Enthaltungen: 1**

### 5.3 **Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 202 - Schützenwiese (überbaubarer Bereich) für den Umbau und die Erweiterung eines Verbrauchermarktes in Varel, Steinbrückenweg 1, Flurst. 108/7 und 104/4 der Flur 3, Gem. Varel-Stadt**

Herr Knopf vom Büro Beyer + Freitag und Zeh stellt anhand einer Präsentation die Inhalte des Bauantrages und des Befreiungsantrages für den Umbau und der Erweiterung des Verbrauchermarktes vor.

Er führt aus, dass der Altbestand des Famila-Marktes zunächst im Betrieb bleibt wenn der neue Teil errichtet werden soll. Erst nachdem der neue Teil steht wird ein Teilstück des alten Famila-Marktes abgebrochen und das Gesamtvorhaben realisiert.

Herr Knopf gibt zur Kenntnis, dass zum heutigen Zeitpunkt schon ein Teil der Belegung der zukünftigen Mall bekannt ist. So wird es in der Mall einen Apothekenbereich, einen Textilbereich, einen Schlüsseldienst, ein Reisebüro, einen Bäcker, eine Oliverie, einen Tabakhändler, eine Eisdiele und ein Blumengeschäft geben. Für den Bereich der Fachmärkte steht man zurzeit in Verhandlung mit einem Dienstleister.

Herr Knopf führt alsdann aus, dass bisher angedacht war, den Tank für die Sprinkleranlage des Verbrauchermarktes im Altbestand des Gebäudes zu belassen. Die Fachingenieure haben jedoch festgestellt, dass dieser Standort technische und größenmäßige Probleme mit sich bringt. Insofern wurde angedacht, den Tank für die Sprinkleranlage an einen anderen Standort zu verlegen. Dies kann jedoch nur in einem Bereich außerhalb des überbaubaren Bereiches des Bebauungsplanes Nr. 202 Schützenwiese geschehen. Insofern wurde im Rahmen des Bauantrages nun eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt, damit der Sprinklertank im nordwestlichen Anschluss an den überbaubaren Bereich direkt an das Gebäude angebaut werden kann.

Herr Knopf weist daraufhin, dass durch diese Befreiung keine Veränderung der Verkaufsflächen erfolgen wird. Das Vorhaben hält insofern die sonstigen Bebauungsplanvorgaben ein.

Ratsherr Böcker fragt an, ob durch die Verschiebung des Sprinklertanks zu einer Lärmbelästigung für Anwohner kommen kann. Hierzu führt Herr Knopf aus, dass dies nicht der Fall sein wird. Eine entsprechende Lärmtechnische Beurteilung wird dem Bauantrag beigelegt.

Herr Knopf zeigt anschließend die Gestaltung der Fassade des Famila-Marktes und weist insbesondere daraufhin, dass zurzeit in Zusammenarbeit mit einem Künstler eine Verbindung zur Innenstadt entwickelt werden soll.

Herr Knopf schätzt, dass nach dem derzeitigen Bauzeitenplan mit der Fertigstellung des Verbrauchermarktes Ende 2013 zu rechnen ist.

Ratsherr Chmielewski fragt an, welche Größenordnung die Befreiung hat. Herr Knopf antwortet hierzu, dass es sich um einen Bereich von 138 qm für den Sprinklertankraum, zuzüglich eines Notausgangsflurs handelt.

Ratsherr Chmielewski ist der Meinung, dass eine Befreiung in diesem Ausmaße nicht möglich ist und der Bebauungsplan entsprechend ein Änderungsverfahren durchlaufen müsste. Er fragt an, was mit dem bisherigen Standort der geplanten

Sprinkleranlage passieren soll. Herr Knopf führt hierzu aus, dass hier keine neuen Lager- oder Verkaufsflächen geschaffen werden. Es wird eine Freifläche im Obergeschoß entstehen, die nicht genutzt wird. Er weist in diesem Zusammenhang daraufhin, dass die Befreiung nicht zu einem erhöhten Gebäudeteil führen wird. Der Raum für die Sprinkleranlage wird sich in das Gebäude des Verbrauchermarktes einfügen und insofern auch keine Probleme hinsichtlich eines Schattenwurfes auf Nachbargrundstücke mit sich bringen.

Ratsfrau Schneider fragt an, ob die Zulieferung von Waren für den Verbrauchermarkt ebenerdig oder unterirdisch erfolgen wird. Herr Knopf führt hierzu aus, dass eine ebenerdige Lösung gewählt wurde.

Ratsherr Böcker spricht sich für die Befreiung aus und hält die Gestaltung des Marktes für positiv.

### **Beschluss:**

Das Einvernehmen für die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 202 Schützenwiese (überbaubarer Bereich) für den Umbau und die Erweiterung eines Verbrauchermarktes in Varel wird hergestellt.

### **Mehrheitlicher Beschluss**

**Ja: 7 Nein: 2**

## **6 Zur Kenntnisnahme**

### **6.1 Klimaschutzaktivitäten des Landkreises Friesland - Vortrag der Klimaschutzbeauftragten Frau Salomon**

Frau Salomon, die Klimaschutzbeauftragte des Landkreises Friesland, stellt anhand einer Präsentation ihre Arbeit beim Landkreis Friesland vor (siehe Anlage).

Sie weist dabei insbesondere auf die Internetseite ([www.friesland-klimaschutz.de](http://www.friesland-klimaschutz.de)) hin, die ein Forum für alle interessierten Bürger bietet.

Ratsherr Chmielewski fragt an, ob sich Frau Salomons eine Zusammenarbeit zwischen dem Landkreis und der Stadt Varel vorstellen kann. Frau Salomon führt hierzu aus, dass eine Zusammenarbeit mit Klimaschutzbeauftragten der Gemeinden wünschenswert ist, da für sie die Klimaschutzarbeit auf Gemeindeebene vom Umfang her kaum zu leisten ist. Insofern kann sie sich sehr gut eine Zusammenarbeit mit dem Klimaschutzbeauftragten der Stadt Varel vorstellen.

Ratsherr Biebricher fragt an, ob es Planungen hinsichtlich der Klimaschutzarbeiten beim Landkreis Friesland nach Ablauf der dreijährigen Förderzeit für die Klimaschutzbeauftragte gibt. Frau Salomon führt hierzu aus, dass bislang noch keine endgültige Entscheidung über die Fortführung der Arbeit getroffen wurde. Sie weist jedoch daraufhin, dass im Anschluss an die drei Jahre eine weitere Fördermöglichkeit für ihre Arbeit gibt. Entscheiden wird dies jedoch letztendlich der Landkreis Friesland.

Ratsherr Böcker fragt an, ob es für die energetische Sanierung von städtischen Liegenschaften Zuschüsse gibt. Frau Salomon führt hierzu aus, dass lediglich die energetische Analyse von städtischen Liegenschaften gefördert wird. Eine Umset-

zung der entsprechenden energetischen Maßnahmen wird nicht gefördert.

Ratsherr Biebricher fragt an, in welcher Form Bürger im Rahmen des Klimaschutzes beteiligt werden. Frau Salomon führt hierzu aus, dass es grundsätzlich eine Bürgerbeteiligung nicht einfach zu erreichen ist. Bislang gelingt dies nur im Rahmen von Vorträgen, Informationsveranstaltungen und Messen.

Ratsherr Chmielewski weist daraufhin, dass die MMW-Fraktion bereits vor geraumer Zeit einen Antrag auf Benennung eines Klimaschutzbeauftragten für die Stadt Varel gestellt hat. Insofern sollte dieses Thema nun umgehend beraten werden. In diesem Zusammenhang sollte man dem Bewerber auf diese Position auch die Möglichkeit zur Stellungnahme geben.

Ratsherr Biebricher beantragt das Thema Bestellung eines Klimaschutzbeauftragten für Varel auf die Tagesordnung der nächsten Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz zu nehmen.

## **6.2 Niedersächsischer Heimatbund**

Verwaltungsseitig wird das anliegende Schreiben des Nds. Heimatbundes auf Unterschutzstellung der ehemaligen Obstplantage Bischoffsgarten als geschützten Landschaftsbestandteil zur Kenntnis gegeben. Das Schreiben wurde zuständigkeithalber an den Landkreis Friesland weitergeleitet.

## **6.3 Bauleitplanung Wiefelstede**

Verwaltungsseitig wird bekanntgegeben, dass die Gemeinde Wiefelstede nun den Bebauungsplan Nr. 16 Christoffers Kulturbau GmbH, Herrenhausen, sowie die 98. Änderung des Flächennutzungsplanes öffentlich ausliegt und die Stadt Varel um Stellungnahme gebeten hat. Bereits im Ausschuss am 6.3.2012 wurden die Planungen vorgestellt und die Verwaltung ermächtigt, ohne ausdrückliche Beschlussfassung eine Stellungnahme ohne Bedenken abzugeben.

Auch im Rahmen der Auslegung wird die Verwaltung nun ermächtigt, ohne erneute Beratung eine Stellungnahme dahingehend abzugeben, dass seitens der Stadt Varel keine Bedenken gegen die Bauleitplanung der Gemeinde Wiefelstede besteht.

Zur Beglaubigung:

gez. Jürgen Rathkamp  
(Vorsitzende/r)

gez. Matthias Blanke  
(Protokollführer/in)