

# Niederschrift

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am  
Dienstag, 30.10.2007, 16:30 Uhr, im Rathaus II (Langendamm), Sitzungssaal.

## Anwesend:

Ausschussvorsitzender:	Jürgen Rathkamp
stellv. Ausschussvorsitzender:	Ingo Langer
Ausschussmitglieder:	Rudolf Böcker
	Ludwig Bunjes
	Iko Chmielewski
	Jens-Olaf Fianke
	Erich Hillebrand
	Christoph Hinz
	Hans-Hermann Niebuhr
	Herbert Zeidler
stellv. Ausschussmitglieder:	Georg Ralle
Bürgermeister:	Gerd-Christian Wagner
Von der Verwaltung:	Matthias Blanke
	Olaf Freitag

## Tagesordnung:

### Öffentlicher Teil

- 1 Anträge an den Rat der Stadt
- 1.1 Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 "Oldenburger Straße"
- 2 Stellungnahmen für den Bürgermeister  
Kein Tagesordnungspunkt.
- 3 Zur Kenntnisnahme
- 3.1 Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 - Dangast - Gebiet westlich der Edo-  
Wiemken-Straße
- 3.2 Raumordnungsverfahren zur A 22
- 4 Einwohnerfragestunde

## Protokoll:

### Öffentlicher Teil

- 1 Anträge an den Rat der Stadt

## **1.1 Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 "Oldenburger Straße"**

Der Bebauungsplan Nr. 95 umfasst den Bereich des sog. Difi-Hauses an der Autobahnabfahrt Varel - Obenstrohe. Der Bebauungsplan wurde im Jahr 1986 aufgestellt und enthält relativ enge Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung für die hinteren Grundstücksbereiche. Danach sind für die Grundstücksbereiche GE und GE<sub>2</sub> ausschließlich Großhandelsbetriebe, Lagerhäuser und Lagerplätze zulässig. Nunmehr möchten zwei ansässige Vareler Unternehmen in den vorhandenen Hallen Montagearbeiten durchführen, dementsprechend also produzierende Nutzungen betreiben. Um eine dauerhafte Baugenehmigung aussprechen zu können, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Die Art der Nutzung in den GE und GE<sub>2</sub> ist dabei anzupassen (Textliche Festsetzung Nr. 5).

Weil es sich um ein inhaltlich unproblematisches Planvorhaben handelt, das zudem im bebauten Innenbereich liegt, kann ein sog. beschleunigtes Planverfahren gewählt werden, was in diesem Fall den Vorteil hat, dass eine Umweltprüfung nicht durchgeführt werden muss.

### **Beschluss:**

Gemäß § 2 und 30 BauGB wird der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 gefasst. Der Geltungsbereich ist dem anliegenden Plan zu entnehmen. Das Verfahren ist als beschleunigtes Planverfahren gemäß § 13 a BauGB durchzuführen. Die Planung ist dem Antragsteller durch einen städtebaulichen Vertrag zu übertragen.

Einstimmiger Beschluss

## **2 Stellungnahmen für den Bürgermeister**

Kein Tagesordnungspunkt.

## **3 Zur Kenntnisnahme**

### **3.1 Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 - Dangast - Gebiet westlich der Edo-Wiemken-Straße**

Mit Schreiben vom 22. Oktober 2007 hat das Architekturbüro Ulfers und Blank einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 in Dangast gestellt. Ein privater Eigentümer beabsichtigt auf dem Flurstück 27/8 der Flur 1 der Gemarkung Varel - Land (nahe Fußweg Alter Deich) die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses. Der Bebauungsplan Nr. 62 weist für das genannte Grundstück keine Baumöglichkeit aus. Die Errichtung eines Einfamilienhauses an dieser Stelle berührt damit die Grundzüge der Planung, so dass eine Befreiung nach § 31 BauGB nicht möglich ist. Um eine Bebauung dieses Grundstückes zu ermöglichen, wäre die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 notwendig.

In dem besagten Bereich ist aus städtebaulicher Sicht eine besondere Situation vorzufinden. Das Grundstück bildet eine Auftaktsituation zum Wald am alten Kurhaus. In der näheren Umgebung stellt sich eine Bebauungsstruktur dar, die durch Gebäude unter Bäumen geprägt ist, z.B. das alte Posthaus. Nordöstlich und östlich des Grundstückes findet sich Bebauung jüngerer Datums, die das betreffende Grundstück ebenfalls mit prägen. Städtebaulich erscheint es grundsätzlich vertretbar, eine Bebauung an dieser Stelle zuzulassen. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass sich die zukünftige Bebauung der besonderen Situation der Umgebung entsprechend anpasst.

Der Antragsteller beabsichtigt ein Gebäude mit Dachbegrünung und einer Fassade aus Holz und Naturstein zu errichten. Darüber hinaus soll das Grundstück mit drei Laubbäumen (Buchen) bepflanzt werden und gegenüber dem Weg zum Kurhaus eingegrünt werden. Die Firsthöhe wird unter 8 m betragen. Die Abmessungen des geplanten Einfamilienhauses belaufen sich auf etwa 12 m x 14 m. Es ist eine Wohneinheit vorgesehen.

Die Eigentümerin des nördlich gelegenen Grundstückes Flurstück 27/7 der Flur 1 der Gemarkung Varel - Land hat kein Interesse an einer Bebauung ihres Grundstückes und möchte sich insofern nicht an dem Änderungsantrag beteiligen.

Herr Chmielewski spricht sich gegen eine Bebauungsplanänderung aus, da eine Bebauung in diesem Bereich seiner Meinung nach zu einer Verunstaltung des Waldeinganges führt.

Ratsherr Ralle führt aus, dass seiner Meinung der Waldeingang noch nicht in Höhe dieses Grundstückes beginnt. Zudem kann er eine Bebauung dieses Grundstückes mit einem Einfamilienhaus nur befürworten.

Ratsherr Langer spricht sich dafür aus, sich vor Beschlussfassung ein Bild von der aktuellen Situation zu machen.

Der Ausschuss ist sich darüber einig, dass vor Beschlussfassung über diesen Tagesordnungspunkt eine Ortsbesichtigung durchgeführt werden soll. Die Ortsbesichtigung soll vor der nächsten Sitzung am 20. November 2007 um 16:00 Uhr stattfinden.

Der Tagesordnungspunkt wird bis zur nächsten Sitzung zurückgestellt.

### **3.2 Raumordnungsverfahren zur A 22**

Das Niedersächsische Ministerium für den ländlichen Raum, Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz hat die Unterlagen zum Raumordnungsverfahren für die A 22 verschickt. Es handelt sich dabei um 11 Aktenordner mit den Unterlagen zur Trassenführung, zur Umweltverträglichkeitsstudie, zur Verkehrsuntersuchung usw. Die Unterlagen werden von der Stadt Varel demnächst für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Jedermann kann eine diesbezügliche Stellungnahme abgeben, die anschließend an die Regierungsvertretung Lüneburg zu versenden ist.

Die Stadt Varel hat ferner eine eigene Stellungnahme auszuarbeiten. Diese wird die Verwaltung in einer der nächsten Ausschusssitzungen präsentieren.

## **4 Einwohnerfragestunde**

Die Einwohnerfragestunde wurde durchgeführt.

Zur Beglaubigung:

gez. Jürgen Rathkamp  
(Vorsitzender)

gez. Matthias Blanke  
(Protokollführer)

