

# Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 12.06.2018, 17:00 Uhr, im Rathaus II (Langendamm), Sitzungssaal, Zum Jadebusen 20, 26316 Varel.

## Anwesend:

Ausschussvorsitzender:	Sascha Biebricher
stellv. Ausschussvorsitzende:	Cornelia Papen
Ausschussmitglieder:	Sigrid Busch Leo Klubescheidt Sabine Kundy Bernd Redeker Hannelore Schneider ab TOP 5.1.
stellv. Ausschussmitglieder:	Rudolf Böcker Georg Ralle
Ratsmitglieder:	Klaus Ahlers Alexander Westerman
Bürgermeister:	Gerd-Christian Wagner
von der Verwaltung:	Olaf Freitag Harald Kaminski Jörg Kreikenbohm

## Tagesordnung:

### Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit
- 2 Feststellung der Tagesordnung
- 3 Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 29.05.2018
- 4 Einwohnerfragestunde
- 5 Anträge an den Rat der Stadt
- 5.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 232 (Pflegeeinrichtung Dangast) sowie 38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel - Satzungsbeschluss  
Vorlage: 159/2018
- 5.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 232 (Pflegeeinrichtung Dangast) sowie 38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel - Durchführungsvertrag  
Vorlage: 160/2018
- 6 Stellungnahmen für den Bürgermeister
- 6.1 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Wesermarsch - Stellungnahme der Stadt Varel  
Vorlage: 162/2018

- 7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern
- 8 Zur Kenntnisnahme
- 8.1 Städtebauliche Steuerung (§ 34 BauGB)
- 8.1.1 Neubau der Caritas-Sozialstation in Varel, Osterstraße 21, Flurstück 11/2 der Flur 16, Gemarkung Varel-Stadt  
Vorlage: 173/2018
- 8.2 Urteilsbegründung des Nds. Oberverwaltungsgerichtes zum Normenkontrollverfahren gegen den Bebauungsplan Nr. 212 A "Deichhörn-Nord"  
Vorlage: 182/2018

## **Protokoll:**

### **Öffentlicher Teil**

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

Ausschussvorsitzender Biebricher eröffnet die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

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

Ausschussvorsitzender Biebricher stellt die Tagesordnung fest.

Die Tagesordnung wird einvernehmlich um TOP 8.1.1 ergänzt.

#### **3 Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 29.05.2018**

Der öffentliche Teil des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 29.05.2018 wird einstimmig genehmigt.

#### **4 Einwohnerfragestunde**

Ein Bürger fragt zum laufenden Verfahren der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 201 (Wegfall der Anpflanzflächen im Bereich Moorhausener Weg/Hafenstraße), ob die Stellungnahmen der durchgeführten Bürgerinformation sowie des NABU schon vorgestellt wurden. Weiter möchte er wissen, wie viele Anwohner in diesem Bereich den Wegfall der bisher vorgeschriebenen Anpflanz-

flächen wünschen.

Die Verwaltung erklärt dazu, dass in einer der nächsten Sitzungen darüber beraten wird.

Anregungen und Wünsche zum Wegfall der Anpflanzflächen wurden mündlich bzw. telefonisch vorgetragen; eine genaue Anzahl ist nicht bekannt. Der Antrag zur Bebauungsplanänderung erfolgte schriftlich durch den dortigen Erschließungsträger.

Das Protokoll der Bürgerinfo-Veranstaltung am 12.04.2018 wird dieser Niederschrift als Anlage beigefügt.

Ein weiterer Bürger fragt an, wer die Abwägungen zum Tagesordnungspunkt „Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 232 (Pflegeeinrichtung Dangast)“ verfasst hat. Die Verwaltung erklärt, dass dieses durch das Planungsbüro Boner, Dangast, in Zusammenarbeit mit der Stadt Varel vorgenommen wurde.

Eine Bürgerin ist enttäuscht, dass so viele Ausnahmen zugelassen werden, wie z.B. die Herausnahme des Bereiches für die Pflegeeinrichtung Dangast aus dem Landschaftsschutzgebiet. Die Verwaltung erklärt dazu, dass dieses Verfahren im Zuständigkeitsbereich des Landkreises Friesland lag.

## **5 Anträge an den Rat der Stadt**

### **5.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 232 (Pflegeeinrichtung Dangast) sowie 38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel - Satzungsbeschluss**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 232 sowie die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Pflegeeinrichtung für Intensivpflegepatienten sowie für 3 Ferienwohnungen für diesen Personenkreis bzw. deren Angehörige an dem Standort Sielstaße in Dangast schaffen.

Die Bauleitpläne haben in der Zeit vom 20.02. bis 21.03.2018 öffentlich ausgelegen.

Die Inhalte der Planung, die eingegangenen Stellungnahmen sowie die zugehörigen Abwägungsvorschläge werden von Herrn Gramann, Büro Boner und Partner, erläutert.

#### **Beschluss:**

Die Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 232 nebst Begründung wird als Satzung beschlossen. Die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Begründung wird festgestellt.

#### **Mehrheitlicher Beschluss**

**Ja: 7 Enthaltungen: 2**

## **5.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 232 (Pflegeeinrichtung Dangast) sowie 38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel - Durchführungsvertrag**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 232 sowie die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Pflegeeinrichtung für Intensivpflegepatienten sowie für 3 Ferienwohnungen für diesen Personenkreis bzw. deren Angehörige an dem Standort Sielstaße in Dangast schaffen.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 232 ist ein Durchführungsvertrag abzuschließen, der einige inhaltliche Aspekte des Bebauungsplanes ausgestaltet.

Die Öffentlichkeit erhält für das allgemeine Informationsinteresse eine Zusammenfassung der Inhalte des Vertrages.

Ratsherr Klubescheidt spricht sich dafür aus, konkrete Regelungen im Durchführungsvertrag aufzunehmen, falls der Zweck der Pflegeeinrichtung nicht erfüllt wird. In diesem Fall müsse die Ausweisung als Sondergebiet sowie die Herausnahme des Geländes aus dem Landschaftschutzgebiet rückgängig gemacht werden. Die Ausführungen des Herrn Klubescheidt werden dem Protokoll beigefügt.

Nach ausführlicher Diskussion fasst der Ausschussvorsitzende Biebricher zusammen, dass es eigentlich nur noch um den Aspekt der Absicherung geht. Er führt aus, dass eine mögliche Änderung des Zweckes in der Realisierungsphase dazu führen würde, dass eine Baugenehmigung nicht erteilt oder aber zurückgenommen wird. Sollte eine Umnutzung, z.B. zu Ferienwohnungen, vorgenommen werden, gibt es diverse Möglichkeiten, dieses zu verhindern. Wird die Pflegeeinrichtung wie geplant errichtet und der Betreiber stellt dann später fest, dass wesentliche Änderungen für die Wirtschaftlichkeit erforderlich sind, müssen dann Veränderungen vom Betreiber mit der Stadt Varel besprochen und ggfs umgesetzt werden. Eine solche Fairness gegenüber den Investoren bzw. Betreibern solcher Sonderprojekte ist wichtig.

### **Beschluss:**

Der anliegende Durchführungsvertrag für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 232 wird beschlossen.

### **Mehrheitlicher Beschluss**

**Ja: 7 Nein: 1 Enthaltungen: 1**

## **6 Stellungnahmen für den Bürgermeister**

### **6.1 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Wesermarsch - Stellungnahme der Stadt Varel**

Der Landkreis Wesermarsch überarbeitet aktuell sein regionales Raumordnungsprogramm. Die Stadt Varel ist als Nachbarkommune als Träger öffentlicher Belange mit der Entwurfsfassung an der Planung beteiligt worden.

Die Ortschaft Jaderberg, als unmittelbar an das Stadtgebiet Varel angrenzender Siedlungsbereich wird (neben anderen im LK Wesermarsch) als Grundzentrum eingestuft. Nächstgelegenes Mittelzentrum sind die Städte Brake und Nordenham.

Die Ortslage Jaderberg wird als zentrales Siedlungsgebiet dargestellt, wobei großflächig über den heutigen Siedlungszusammenhang hinausgegangen wird. So wird beispielweise die bislang unbebaute Fläche bis an die nördliche Gemeindegrenze zur Stadt Varel in die Darstellung als zentrales Siedlungsgebiet aufgenommen. Ferner nimmt die Ortslage Jaderberg die besondere Schwerpunktaufgabe Tourismus wahr.

Der Kongruenzraum in Bezug auf die Einzelhandelsorientierung der Bevölkerung wurde so eingestuft, dass die in der Gemeinde Jade gebundene Kaufkraft zu 40 % in das Mittelzentrum Varel abfließt.

Die im nördlichen Teil des Gemeindegebiet Jade gelegenen und unmittelbar an das Stadtgebiet von Varel angrenzenden Flächen sind zum weitaus überwiegenden Teil als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft mit überlagernder Darstellung als Vorranggebiet für Natur und Landschaft ausgewiesen worden.

Der Flusslauf der Jade ist als Teil eines Biotopverbundsystems dargestellt worden, dies gilt auch für den Abschnitt, in dem der Fluss entlang der Gemeindegrenze zur Stadt Varel verläuft.

Zwischen dem Deich am Jadebusen und der B 437 befindet sich ein Vorranggebiet für Kleiabbau das direkt bis an die Grenze zur Stadt Varel heranragt. Insgesamt werden seitens der Verwaltung keine Aspekte gesehen, die die Belange der Stadt Varel in nachteiliger Weise berühren.

**Beschluss:**

Die Stadt Varel verzichtet auf die Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Wesermarsch.

**Einstimmiger Beschluss**

**7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern**

Keine Anträge und Anfragen.

**8 Zur Kenntnisnahme**

**8.1 Städtebauliche Steuerung (§ 34 BauGB)**

### **8.1.1 Neubau der Caritas-Sozialstation in Varel, Osterstraße 21, Flurstück 11/2 der Flur 16, Gemarkung Varel-Stadt**

Die Verwaltung stellt den Bauantrag vor. Es soll eine entsprechende Genehmigung erteilt werden.

Aus dem Ausschuss heraus wird darauf hingewiesen, dass es bereits jetzt im Kreuzungsbereich Osterstraße/Bgm.-Heidenreich-Straße verkehrsrechtliche Probleme gibt. Wenn Fahrzeuge die Ausfahrt der Seniorenresidenz nutzen und nach links in den Kreuzungsbereich abbiegen wollen, bleiben z.T. Fahrzeugführer wegen der vor der Ampel wartenden Verkehrsteilnehmern auf der Osterstraße stehen und gefährden den Gegenverkehr sowie Radfahrer und Fußgänger.

Die Verwaltung wird mit dem Eigentümer und dem Architekten sprechen, auf diese Problematik hinweisen und empfehlen, auf freiwilliger Basis in diesem Bereich etwas zu verändern. Weiter soll die Verwaltung prüfen, ob Maßnahmen im Kreuzungsbereich, z.B. Verlegung der Haltelinie o.ä., möglich sind.

### **8.2 Urteilsbegründung des Nds. Oberverwaltungsgerichtes zum Normenkontrollverfahren gegen den Bebauungsplan Nr. 212 A "Deichhörn-Nord"**

Das Niedersächsische Oberverwaltungsgericht hat am 28.02.2018 in dem Normenkontrollverfahren gegen den Bebauungsplan Nr. 212 A „Deichhörn-Nord“ entschieden.

Die schriftliche Urteilsbegründung liegt nun vor und wird dem Protokoll beigelegt. Die Öffentlichkeit erhält eine Ausfertigung, in der Namen und persönliche Daten geschwärzt sind.

Zur Beglaubigung:

gez. Sascha Biebricher  
(Vorsitzender)

gez. Harald Kaminski  
(Protokollführer)