

Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 10.07.2018, 17:00 Uhr, im Rathaus II (Langendamm), Sitzungssaal, Zum Jadebusen 20, 26316 Varel.

Anwesend:

stellv. Ausschussvorsitzende:	Cornelia Papen
Ausschussmitglieder:	Sigrid Busch Dr. Susanne Engstler Leo Klubescheidt Sabine Kundy Bernd Redeker Hannelore Schneider
stellv. Ausschussmitglieder:	Peter Nieraad Georg Ralle
Ratsmitglieder:	Klaus Ahlers Rudolf Böcker Malte Kramer Alexander Westerman
Bürgermeister: von der Verwaltung:	Gerd-Christian Wagner Olaf Freitag Harald Kaminski
Gäste:	Hendrike Reelfs Matthias Lux von der Fa. Lux Planung

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 12.06.2018
- 4 Einwohnerfragestunde
- 5 Anträge an den Rat der Stadt
- 5.1 Bebauungsplan Nr. 236 (Erweiterung Deutsche WindGuard) sowie 41. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel - Abwägung und Satzungs- bzw. Feststellungsbeschluss
Vorlage: 192/2018
- 5.2 Bebauungsplan Nr. 230 (Kindergarten Büppel) sowie 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel - Abwägung und Satzungs- bzw. Feststellungsbeschluss

- Vorlage: 193/2018
- 6 Stellungnahmen für den Bürgermeister
 - 6.1 Bebauungsplan Nr. 98, 5. Änderung (Bereich neben der Tennishalle) - Abwägung und Auslegungsbeschluss
Vorlage: 195/2018
 - 6.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 153, 1. Änderung, (Bereich ehemals Aldi-Markt Streek) - Abwägung und Auslegungsbeschluss
Vorlage: 196/2018
 - 7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern
 - 8 Zur Kenntnisnahme
 - 8.1 Städtebauliche Steuerung (§ 35 BauGB)
 - 8.1.1 Antrag auf Neubau einer Festmistplatte mit Auffangkeller in Neuenwege, Oldenburger Str. 130, Flurstück 112/2 der Flur 42, Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 197/2018
 - 8.2 Städtebauliche Steuerung (§ 34 BauGB)
 - 8.2.1 Bauvoranfrage auf Errichtung eines Einfamilienwohnhauses in Varel, Dangaster Str. 43, Flurstück 50 der Flur 7, Gemarkung Varel-Stadt
Vorlage: 198/2018
 - 8.2.2 Bauvoranfrage auf Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses in Varel, Christiansburg 5, Flurstück 18 der Flur 15, Gemarkung Varel-Stadt
Vorlage: 199/2018
 - 8.3 Rücknahme des Antrages zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 201 (Moorhausener Weg/Hafenstraße)
 - 8.4 Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms durch den Landkreis Friesland

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 TOP 8.2.1. und TOP 8.2.2. ergänzt.

3 Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 12.06.2018

Der öffentliche Teil des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 12.06.2018 wird einstimmig genehmigt.

4 Einwohnerfragestunde

Eine Bürgerin erkundigt sich nach dem laufenden Verfahren der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 201 (Wegfall der Anpflanzflächen im Bereich Moorhausener Weg/Hafenstraße) und spricht sich dafür aus, diese Anpflanzstreifen zu belassen. Herr Bürgermeister Wagner und Herr Freitag erläutern, wie ein Bebauungsplan aufgestellt und wie die Öffentlichkeit beteiligt wird.

5 Anträge an den Rat der Stadt

5.1 Bebauungsplan Nr. 236 (Erweiterung Deutsche WindGuard) sowie 41. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel - Abwägung und Satzungs- bzw. Feststellungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 236 sowie die 41. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines an der Oldenburger Straße ansässigen Gewerbebetriebes schaffen.

Die Bauleitpläne haben in der Zeit vom 11.05.2018 bis 12.06.2018 öffentlich ausgelegen.

Die Inhalte der Planung, die eingegangenen Stellungnahmen sowie die dazugehörigen Abwägungsvorschläge werden erläutert.

Ratsherr Klubescheidt spricht sich dafür aus, die Kompensationsmaßnahmen in Varel und nicht in Bockhorn umzusetzen. Herr Bürgermeister Wagner erklärt, dass das geplante Vorhaben nicht durchgeführt werden könnte, falls Kompensationsflächen in Varel nicht zu finden sind; solche Kompensationsmaßnahmen werden vom Vorhabenträger selbst realisiert und er übernimmt auch alle Kosten dafür. Der Bürgermeister spricht sich dafür aus, solche Maßnahmen auch außerhalb von Varel umzusetzen, was für die gesamte Region sinnvoll sein kann.

Beschluss:

Die Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben. Der Bebauungsplan Nr. 236 nebst Begründung wird als Satzung beschlossen. Die 41. Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Begründung wird festgestellt.

Einstimmiger Beschluss

5.2 Bebauungsplan Nr. 230 (Kindergarten Büppel) sowie 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel - Abwägung und Satzungs- bzw. Feststellungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 230 sowie die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Kindertagesstätte bzw. eines Kindergartens an der Neudorfer Straße in Büppel schaffen.

Die Bauleitpläne haben in der Zeit vom 11.05.2018 bis 12.06.2018 öffentlich ausgelegen.

Die Inhalte der Planung, die eingegangenen Stellungnahmen sowie die dazugehörigen Abwägungsvorschläge werden in der Sitzung von der Verwaltung erläutert.

Ratsfrau Schneider ist verwundert, dass die Polizei keine weitergehenden Anforderungen gestellt hat, zumal die Kreuzung Neudorfer Straße/Bgm.-Osterloh-Straße schon jetzt unübersichtlich ist.

Von Ratsfrau Kundy wird angefragt, ob beim Bau dieses Kindergartens mit Verteuerungen gerechnet werden muss, weil der Baugrund aus Moor besteht. Die Verwaltung erklärt dazu, dass vor dem Kauf des Grundstückes Bohrungen vorgenommen wurden; es werden keine zusätzlichen Kosten erwartet.

Beschluss:

Die Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben. Der Bebauungsplan Nr. 230 nebst Begründung wird als Satzung beschlossen. Die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Begründung wird festgestellt.

Einstimmiger Beschluss

6 Stellungnahmen für den Bürgermeister

6.1 Bebauungsplan Nr. 98, 5. Änderung (Bereich neben der Tennishalle) - Abwägung und Auslegungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 98, 5. Änderung, soll die Voraussetzungen für die künftige Nutzung dieser Gewerbefläche für einen Tischlereibetrieb schaffen. Aufgrund der Bindung für die Anpflanzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan kann die beabsichtigte Bebauung nicht realisiert werden; ein Pflanzstreifen entlang der östlichen Grundstücksgrenze (in Richtung Autohaus) soll aus dem Bebauungsplan herausgenommen werden. Außerdem sollen die Baugrenzen angepasst werden.

Im frühzeitigen Verfahren wurden die Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit über die Planungsabsichten informiert.

Herr Lux von der Fa. Lux Planung stellt anhand einer Präsentation die Inhalte der Planung, die eingegangenen Stellungnahmen sowie die dazugehörigen Abwägungsvorschläge vor.

Beschluss:

Die Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 98, 5. Änderung, ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Einstimmiger Beschluss**6.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 153, 1. Änderung, (Bereich ehemals Aldi-Markt Streek) - Abwägung und Auslegungsbeschluss**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 153, 1. Änderung, soll die Voraussetzungen für die künftige Nutzung eines Baumarktes in den zur Zeit leerstehenden Räumlichkeiten des ehemaligen Discounters schaffen. Der bestehende Getränkemarkt soll etwas vergrößert werden.

Im frühzeitigen Verfahren wurden die Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit über die Planungsabsichten informiert.

Herr Lux von der Firma Lux Planung stellt anhand einer Präsentation die Inhalte der Planung, die eingegangenen Stellungnahmen sowie die dazugehörigen Abwägungsvorschläge vor.

Die Verwaltung teilt dazu mit, dass es sich hier um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt und deshalb ein Vorhabenträger auftritt. Bisher war bekannt, dass die Firma Halsdorfer Ingenieure aus Burgdorf das Gebäude von der Firma Aldi erwerben und dann auch als Vorhabenträger auftreten sollte. Nach den jetzigen Informationen wird die Firma Aldi Eigentümer bleiben und somit auch als Vorhabenträger auftreten.

Ratsfrau Busch bittet darum, die ergänzende Tabelle des Einzelhandelsgutachtens dem Protokoll beizufügen.

Ratsherr Klubescheidt erkundigt sich nach der Abwägung zur Forderung der Industrie- und Handelskammer, das Einzelhandelsentwicklungskonzept zu aktualisieren.

Herr Freitag erläutert, dass sich das von der IHK angeführte Urteil des OVG Koblenz auf die Aktualität eines Einzelhandelsgutachten, nicht aber um die Aktualität des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes bezieht. Die Empfehlung der IHK, dieses Entwicklungskonzept zu aktualisieren, bedeutet keine rechtliche Verpflichtung.

Von Ratsfrau Busch wird angeregt, das Einzelhandelsentwicklungskonzept doch zu aktualisieren, da sich in den vergangenen Jahren doch sehr viel verändert hat.

Beschluss:

Die Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 153, 1. Änderung, ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Einstimmiger Beschluss

7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern

Keine Anträge und Anfragen.

8 Zur Kenntnisnahme

8.1 Städtebauliche Steuerung (§ 35 BauGB)

8.1.1 Antrag auf Neubau einer Festmistplatte mit Auffangkeller in Neuenwege, Oldenburger Str. 130, Flurstück 112/2 der Flur 42, Gemarkung Varel-Land

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

8.2 Städtebauliche Steuerung (§ 34 BauGB)

8.2.1 Bauvoranfrage auf Errichtung eines Einfamilienwohnhauses in Varel, Dangaster Str. 43, Flurstück 50 der Flur 7, Gemarkung Varel-Stadt

Die Verwaltung stellt die Bauvoranfrage vor. Diese Voranfrage soll positiv entschieden werden.

8.2.2 Bauvoranfrage auf Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses in Varel, Christiansburg 5, Flurstück 18 der Flur 15, Gemarkung Varel-Stadt

Die Verwaltung stellt die Bauvoranfrage vor. Diese Bauvoranfrage soll positiv entschieden werden.

8.3 Rücknahme des Antrages zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 201 (Moorhausener Weg/Hafenstraße)

Die Verwaltung teilt mit, dass der Vorgabenträger seinen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 201 (Wegfall der Anpflanzflächen im Bereich Moorhausener Weg/Hafenstraße) schriftlich zurückgezogen hat.

Weiter wird mitgeteilt, dass ein Schreiben bei der Verwaltung eingegangen ist, in dem sich insgesamt sechs Anwohner in diesem Bereich dafür aussprechen, die Anpflanzgebote aufzuheben.

Beide Schreiben werden dem nichtöffentlichen Teil des Protokolls beigefügt.

8.4 Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms durch den Landkreis Friesland

Der Landkreis Friesland plant die Neuaufstellung des regionalen Raumordnungsprogramms und stellt auf seiner Internetseite die entsprechenden Unterlagen bereit. Das Schreiben des Landkreises Friesland wird diesem Protokoll beigelegt.

Ratsfrau Busch erklärt, dass es sich hier um einen sehr umfangreichen Kartensatz handelt und bittet die Verwaltung, entsprechende Ausdrucke der Unterlagen jeder Fraktion zur Verfügung zu stellen.

Herr Bürgermeister Wagner appelliert, sich die Unterlagen genau anzusehen. Dieses ist ausgesprochen wichtig, da künftige Ziele des regionalen Raumordnungsprogramms die Stadt Varel in Zukunft stark einschränken könnten.

Zur Beglaubigung:

gez. Cornelia Papen
(Vorsitzende)

gez. Harald Kaminski
(Protokollführer)