

# Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 26.02.2019, 17:00 Uhr, im Rathaus II (Langendamm), Sitzungssaal, Zum Jadebusen 20, 26316 Varel.

## Anwesend:

Ausschussvorsitzender:	Sascha Biebricher
stellv. Ausschussvorsitzende:	Hannelore Schneider
Ausschussmitglieder:	Cordula Breitenfeldt Sigrid Busch Dr. Susanne Engstler Leo Klubescheidt Sabine Kundy Cornelia Papen Georg Ralle Bernd Redeker bis TOP 5.1. nicht öffentl. Teil
stellv. Ausschussmitglieder:	Peter Nieraad
Ratsmitglieder:	Klaus Ahlers Rudolf Böcker Jost Etzold bis TOP 9.1 öffentl. Teil
Bürgermeister:	Gerd-Christian Wagner bis TOP 5.1. nicht öffentl. Teil
von der Verwaltung:	Jantje Bauer Olaf Freitag Harald Kaminski Melanie Roos
Gäste:	Thorald Fiefeck , Projektmanagement Fiefeck Heiko Friedrich , Unternehmensgruppe Pfegebutler Heinrich Gewinner , Architekturbüro Gewinner Dr. Helmut Gramann , Büro Boner und Partner Dipl.-Ing. Hartmut Kapels , Kapels Architekten PartG mbB Kerstin Kramer , Architekturbüro Gewinner Mrika Rütters , Kapels Architekten PartG mbB

## 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 22.01.2019
- 4 Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 05.02.2019
- 5 Einwohnerfragestunde

- 6 Anträge an den Rat der Stadt  
kein Tagesordnungspunkt
- 7 Stellungnahmen für den Bürgermeister
- 7.1 Aufstellung eines Bebauungsplanes in Obenstrohe, Mühlenteichstr./ Ecke Achter de Gast  
Vorlage: 058/2019
- 8 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern
- 9 Zur Kenntnisnahme
- 9.1 Vorstellung des Projektes einer Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung "Pflegebutler" im Bereich der ehemaligen Frieslandkaserne, Waldviertel  
Vorlage: 053/2019
- 9.2 Städtebauliche Steuerung nach § 35 BauGB
- 9.2.1 Antrag auf Nutzung zeitlich begrenzter Campingplätze in Dangast, Sielstraße, Flurstücke 142/1, 138/2, 139/2, 151 und 149 der Flur 1 und Flurstück 82/1 der Flur 2, Gemarkung Varel-Land  
Vorlage: 057/2019
- 9.3 Städtebauliche Steuerung nach § 34 BauGB
- 9.3.1 Antrag auf Neubau einer Wetter- und Schallschutzeinhausung in Varel, Dangaster Str. 38, Flurstück 201 der Flur 19, Gemarkung Varel-Stadt  
Vorlage: 059/2019
- 9.3.2 Voranfrage zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses in Varel, Haferkampstr. 53, Flurstück 64/3 der Flur 12, Gemarkung Varel-Stadt  
Vorlage: 061/2019
- 9.4 Änderung der Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 212C (Deichhörn-Mitte)
- 9.5 Information zur Altlastensituation in der ehemaligen Sandkuhle in Dangast

## Protokoll:

## Öffentlicher Teil

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

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

### 2 **Feststellung der Tagesordnung**

Ausschussvorsitzender Herr Biebricher stellt die Tagesordnung fest.

Die Tagesordnung wird einvernehmlich um TOP 9.3.1 ergänzt.

### 3 **Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 22.01.2019**

Ratsherr Klubescheidt hat mit Schreiben vom 31.01.2019 und Ratsfrau Busch mit E-Mail vom 05.02.2019 Änderungen des Protokolls der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 22.01.2019 beantragt.

Der Protokollführer hat mit Ratsfrau Busch und Ratsherrn Klubescheidt die inhaltlich richtige Wiedergabe ihrer Änderungs- und Ergänzungswünsche des o.g. Protokolls abgestimmt.

Herr Klubescheidt hat einen Ergänzungswunsch zu TOP 5.2 (Seite 8, nach dem 2. Absatz) des öffentlichen Teils des Protokolls vom 22.01.2019 formuliert.

Auf Nachfrage des Ausschussvorsitzenden Herrn Biebricher erklärt sich Ratsherr Klubescheidt damit einverstanden, dass dieser Änderungstext dem Protokoll angehängt wird (siehe Anlage). Dieser Vorgehensweise stimmen alle Ausschussmitglieder zu.

Ratsfrau Busch erklärt sich dagegen nicht damit einverstanden, dass die mit ihr abgesprochenen Änderungstexte dem Protokoll angefügt werden; sie möchte, dass das Protokoll der Sitzung vom 22.01.2019 entsprechend geändert wird. Die vorhandene Textzeile „Ihrer Meinung nach“ ist falsch, da es sich hier um die Feststellung handelte, dass Vorlagen nicht eingestellt waren. Außerdem wurde einmal von Anlagen zum Durchführungsvertrag gesprochen; es handelte sich dabei jedoch um Vertragsbestandteile.

Frau Busch trägt nun den ersten Änderungstext zu TOP 4 (4. Absatz erster Satz) vor:

„Von einem Bürger wird darauf hingewiesen, dass auf Seite 23 der Begründung das Altlastengutachten zitiert wird und hier von Werten Geringfügigkeitsschwellenbereich gesprochen wird. Er weist jedoch darauf hin, dass im Gutachten steht, dass die PAK Belastung bei einem Messwert den Maßnahmenschwellenbereich erreicht hat.“

Über diesen Vorschlag zur Änderung des Protokolls vom 22.01.2019 wird abgestimmt.

#### **Beschluss:**

Die von Ratsfrau Busch vorgetragene Änderung zum TOP 4 (4. Absatz erster Satz) des Protokolls vom 22.01.2019 wird beschlossen.

#### **Einstimmiger Beschluss**

**Ja: 10 Enthaltungen: 1**

Frau Busch trägt den zweiten Änderungstext zu TOP 5.1 (Seite 5, 8. Absatz) vor:

„Ratsfrau Busch stellt den Antrag, den Beschluss über den TOP erst in der nächsten Sitzung zu fassen, da die Anlagen zum Durchführungsvertrag als Vertragsbestandteile zu betrachten sind, und diese zur Sitzung nicht zur Verfügung standen. Eine vollständige Prüfung des Vertrages ist ihr damit nicht möglich gewesen. Sie

weist darauf hin, dass ggfs. bei der Beschlussfassung keine erneute Diskussion erforderlich wäre“.

Über diesen Vorschlag zur Änderung des Protokolls vom 22.01.2019 wird abgestimmt.

**Beschluss:**

Die von Ratsfrau Busch vorgetragene Änderung zum TOP 5.1. (Seite 5, 8. Absatz) des Protokolls vom 22.01.2019 wird beschlossen.

**Mehrheitlicher Beschluss**

**Ja: 9 Nein: 2**

Frau Busch trägt den dritten Änderungstext zu TOP 5.2 (Seite 7, 8. Absatz) vor:

„Ratsfrau Busch weist darauf hin, dass verschiedene Unterlagen/Gutachten (Altlastengutachten, Eckwertepapier und Anlagen zum Durchführungsvertrag) nicht im Ratsinformationssystem zur Verfügung standen. Ein Teil der Unterlagen wurde einen Tag vor der Sitzung in das System eingepflegt. Sie benötige diese Unterlagen jedoch, um eine Entscheidung über den Bebauungsplan treffen zu können, da in der Abwägung und Begründung des Bebauungsplanes hierauf Bezug genommen wird. Da der Zeitraum für eine angemessene Vorbereitung und Prüfung der Unterlagen insofern zu kurz ausgefallen sei, kann sie eine Entscheidung für oder gegen den Bebauungsplan noch nicht treffen. Eine Beschlussfassung ohne die vollständigen Unterlagen bewertet zu haben, bedeutet für sie eine Verletzung ihrer Sorgfaltspflicht als Ratsfrau. Sie beantragt deshalb, den Beschluss über den Bebauungsplan erst in der nächsten Sitzung zu fassen.“

Über diesen Vorschlag zur Änderung des Protokolls vom 22.01.2019 wird abgestimmt.

**Beschluss:**

Die von Ratsfrau Busch vorgetragene Änderung zum TOP 5.2. (Seite 7, 8. Absatz) des Protokolls vom 22.01.2019 wird beschlossen.

**Mehrheitlicher Beschluss dagegen**

**Ja: 5 Nein: 5 Enthaltungen: 1**

Eine weitere von Ratsfrau Busch angemerkte Berichtigung, nämlich die Streichung doppelter Absätze (Seite 6, Absatz 4, bis Seite 7, Absatz 4), wird die Verwaltung entsprechend vornehmen.

Der Ausschussvorsitzende Herr Biebricher lässt nun über die Genehmigung des Protokolls vom 22.01.2019 abstimmen.

**Beschluss:**

Der öffentliche Teil des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 22.01.2019 wird unter Berücksichtigung der von Ratsfrau Busch vorgetragenen Änderungen zu TOP 4 (4. Absatz erster Satz) und TOP 5.1. (Seite 5, 8. Absatz) sowie der Streichung doppelter Absätze genehmigt.

**Einstimmiger Beschluss**  
**Ja: 10 Enthaltungen: 1**

**4 Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 05.02.2019**

Der öffentliche Teil des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 05.02.2019 wird einstimmig genehmigt.

**5 Einwohnerfragestunde**

Auf die Frage eines Bürgers, ob der Begriff „seniorengerechte Wohnungen bzw. Seniorenwohnungen“ geschützt ist und ob besondere Normen eingehalten werden müssen, wird erklärt, dass seniorengerechte Wohnungen barrierefrei sein müssen; weitere baurechtliche Definitionen sind hierzu nicht bekannt. Es gibt keinen konkreten Überblick, wie viele Wohnungen für Senioren in Varel vorhanden sind.

Die Dorfgemeinschaft Obenstrohe bittet den Rat der Stadt Varel, Tagespflegestellen und betreutes Wohnen in Obenstrohe zu fördern.

**6 Anträge an den Rat der Stadt**

kein Tagesordnungspunkt

**7 Stellungnahmen für den Bürgermeister**

**7.1 Aufstellung eines Bebauungsplanes in Obenstrohe, Mühlenteichstr./ Ecke Achter de Gast**

Der in der Ortschaft Obenstrohe an der Mühlenteichstraße/Ecke Achter de Gast befindliche Edeka-Markt (Gemarkung: Varel-Land, Flur: 32, Flurstück 233/7) soll im Rahmen einer geplanten Entwicklung auf das Gelände der ehemaligen Gaststätte Haßmann umgesiedelt werden. Hierfür sollen der bisherige Gasthof sowie zwei Häuser abgebrochen werden und dafür ein Neubau für das Einzelhandelsunternehmen, eine Bäckerei mit Café und einen Dienstleister entstehen. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat daher am 24.05.2018 beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel auf der Fläche des ehemaligen Gaststättenbetriebes Haßmann in Obenstrohe an der Wiefelsteder Straße einzuleiten (Vorlage 138/2018).

Als Nachnutzung des Altstandorts an der Mühlenteichstraße / Ecke Achter de Gast

beabsichtigen die Eigentümer Wohnbebauung zu entwickeln, schwerpunktmäßig für Senioren. Um den Wohnungsbau auf diesem Grundstück zu ermöglichen und eine Nachnutzung mit Einzelhandel auszuschließen sollen über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 240 die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Das Verfahren soll nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, da es sich um die Nachnutzung einer bereits bebauten Fläche im Innenbereich handelt. Somit kann die Anpassung des Flächennutzungsplans, der derzeit Mischgebietsflächen darstellt, im Wege der Berichtigung erfolgen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie in der Anlage dargestellt abgegrenzt.

Herr Freitag trägt die ersten Entwürfe anhand einer Präsentation vor. Diese Präsentation ist dem Protokoll beigelegt.

Von den Investoren des Projektes wurden die ersten vorläufigen Entwürfe vorgestellt, die ca. 24 barrierefreie Wohnungen zwischen 40 und 75 qm Wohnfläche, auch für Senioren, vorsehen. Dieses entspricht damit auch den Wünschen der Dorfgemeinschaft Obenstrohe, auch wenn eine Tagespflege oder betreutes Wohnen nicht vorgesehen ist.

Für die Nutzung auf der Fläche des ehemaligen Gaststättenbetriebes Haßmann wurde das Planverfahren bereits durch einen Aufstellungsbeschluss eingeleitet. Durch einen Aufstellungsbeschluss für den Altstandort an der Mühlenteichstraße / Ecke Achter de Gast werden beide Planverfahren parallel weiter vorangebracht.

Ratsherr Etzold regt an, mit den Investoren zu sprechen, damit diese auf dem Gelände u.a. eine E-Ladestation und Nebengebäude als Abstellraum erstellen. Die Verwaltung wird dieses in den nächsten Gesprächen mit den Investoren anregen.

**Beschluss:**

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 240 für den Bereich Mühlenteichstr. / Ecke Achter de Gast wird eingeleitet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 240 ist dem anliegenden Lageplan zu entnehmen. Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB durchgeführt. Die Planung wird dem Antragsteller durch städtebaulichen Vertrag übertragen.

**Mehrheitlicher Beschluss**

**Ja: 9 Enthaltungen: 2**

**8 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern**

Keine Anträge und Anfragen.

**9 Zur Kenntnisnahme**

**9.1 Vorstellung des Projektes einer Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung "Pfle-  
gebutler" im Bereich der ehemaligen Frieslandkaserne, Waldviertel**

Ausschussvorsitzender Herr Biebricher nimmt an der Beratung zu diesem TOP nicht teil und übergibt den Vorsitz an die stellvertretende Ausschussvorsitzende Frau Schneider.

Die Firma Janssen Friesische Immobilien GmbH & Co. KG hat bereits im Jahr 2015 die Aufstellung eines Bebauungsplanes auf einer Teilfläche der ehemaligen Friesland-Kaserne beantragt, um dort eine Einrichtung für Service-Wohnen und Tagespflege zu schaffen.

Der entsprechende Aufstellungsbeschluss wurde am 29.10.2015 vom Verwaltungsausschuss der Stadt Varel beschlossen.

Herr Friedrich als geschäftsführender Gesellschafter der Unternehmensgruppe Pfliegerbutler stellt die Unternehmensgruppe sowie das Projekt in Varel vor.

Es werden in Varel, wie auch in allen anderen Einrichtungen der Unternehmensgruppe, Appartements mit einer Größe von 30 qm errichtet. Es handelt sich dabei um betreutes Wohnen mit einer im Hause befindlichen Tagespflege; die Bewohner werden ambulant betreut. Jeder Bewohner kann entscheiden, welche Leistungen er in Anspruch nehmen möchte bzw. welche nicht. Werden alle Leistungen in Anspruch genommen, beträgt der Eigenanteil 1.500,00 €. Dieser Satz wird während der künftigen Anwesenheit auch nicht erhöht.

Herr Friedrich führt auf Nachfrage aus, dass alle Einrichtungen der Unternehmensgruppe von der jeweiligen Heimaufsicht genehmigt wurden und entsprechend auch kontrolliert werden.

In dem geplanten „Wohnpark Varel“ werden im ersten Bauabschnitt 52 Appartements errichtet, im zweiten Bauabschnitt folgen dann 72 Appartements; 140 Mitarbeiter werden sich dann um die Bewohner kümmern.

Frau Rütters vom Architekturbüro Kapels und Partner stellt das geplante Bauvorhaben an der Karl-Nieraad-Straße vor; ein Grundriss- und Ansichtsplan ist dem Protokoll als Anlage beigefügt.

Das Gebäude des ersten Bauabschnittes wird zweigeschossig mit einem Staffelgeschoss und 10,50 m hoch werden; das zweite Gebäude soll dann dreigeschossig mit einem Staffelgeschoß und 13,80 m hoch werden.

Die stellvertretende Vorsitzende Frau Schneider dankt für die ausführlichen Vorstellungen und übergibt den Ausschussvorsitz wieder an den Ausschussvorsitzenden Herrn Biebricher.

## **9.2 Städtebauliche Steuerung nach § 35 BauGB**

### **9.2.1 Antrag auf Nutzung zeitlich begrenzter Campingplätze in Dangast, Sielstraße, Flurstücke 142/1, 138/2, 139/2, 151 und 149 der Flur 1 und Flurstück 82/1 der Flur 2, Gemarkung Varel-Land**

Der Antrag wird vorgestellt. Die Verwaltung wird eine entsprechende Genehmigung erteilen.

## **9.3 Städtebauliche Steuerung nach § 34 BauGB**

**9.3.1 Antrag auf Neubau einer Wetter- und Schallschutzeinhausung in Varel, Dangaster Str. 38, Flurstück 201 der Flur 19, Gemarkung Varel-Stadt**

Der Antrag wird vorgestellt. Die Verwaltung wird eine Baugenehmigung aussprechen.

**9.3.2 Voranfrage zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses in Varel, Haferkampstr. 53, Flurstück 64/3 der Flur 12, Gemarkung Varel-Stadt**

Der Antrag wird vorgestellt. Die Verwaltung wird einen Bauvorbescheid erlassen.

**9.4 Änderung der Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 212C (Deichhörn-Mitte)**

Die Verwaltung teilt mit, dass die Gruppe G6 den Antrag gestellt hat, den Abwägungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 212 C (Deichhörn-Mitte) in einem Punkt zu ändern. In einem Abwägungspunkt wird darauf Bezug genommen, dass ein Verkehrskonzept für Dangast erstellt werden soll; der Antrag der Gruppe G6 geht jetzt dahin, einen konkreten Termin für eine Beratung im ersten Halbjahr 2019 im zuständigen Ausschuss für Bauen, Liegenschaften, Straßen und Verkehr zu beschließen.

Die Beschlüsse zu diesem Bebauungsplanverfahren wurden bereits vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz sowie vom Verwaltungsausschuss gefasst. In der Sitzung des Rates am 13.03.2019 ist über den Antrag der Gruppe G6 zu beraten und zu beschließen.

**9.5 Information zur Altlastensituation in der ehemaligen Sandkuhle in Dangast**

In einer der Sitzungen des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz gab es einen Hinweis von einem Bürger zur Altlastensituation in der ehemaligen Sandkuhle in Dangast. Es wurde Kritik an dem bestehenden Gutachten geäußert und es wurde auch auf Fehler hingewiesen.

Der Gutachter wurde von der Verwaltung um Stellungnahme gebeten. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass im Gutachten tatsächlich Fehler enthalten sind, erklärt aber dazu, dass das Ergebnis und die Handlungsempfehlungen nicht tangiert werden. Dieses wurde vom Landkreis Friesland, untere Bodenschutzbehörde, geprüft und bestätigt. Der Bürger wurde darüber informiert.

Die Ausschussmitglieder werden informiert, sobald eine revidierte Fassung des Gutachtens vorliegt.

Zur Beglaubigung:

gez. Sascha Biebricher  
(Vorsitzender)

gez. Harald Kaminski  
(Protokollführer)