

Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 02.04.2019, 17:00 Uhr, im Rathaus II (Langendamm), Sitzungssaal, Zum Jadebusen 20, 26316 Varel.

Anwesend:

Ausschussvorsitzender:	Sascha Biebricher
stellv. Ausschussvorsitzende:	Hannelore Schneider
Ausschussmitglieder:	Cordula Breitenfeldt ab TOP 4 Dirk Brumund Sigrid Busch Leo Klubescheidt Sabine Kundy Georg Ralle Bernd Redeker
stellv. Ausschussmitglieder:	Klaus Ahlers Rudolf Böcker bis TOP 8.4
Ratsmitglieder:	Malte Kramer Peter Nieraad Alexander Westerman
von der Verwaltung:	Olaf Freitag Dirk Heise Harald Kaminski Melanie Roos
Gäste:	Matthias Lux , 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 19.03.2019
- 4 Einwohnerfragestunde
- 5 Anträge an den Rat der Stadt
Kein Tagesordnungspunkt
- 6 Stellungnahmen für den Bürgermeister
- 6.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 153, 1. Änderung, (Bereich ehemals Aldi-Markt Streek) - erneuter Auslegungsbeschluss
Vorlage: 074/2019
- 7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern

- 8 Zur Kenntnisnahme
- 8.1 Städtebauliche Steuerung nach § 34 BauGB
 - 8.1.1 Voranfrage zum Neubau von Mehrfamilienhäusern in Varel, Mühlenstr. 14 / Ecke Bergstr., Flurstücke 105/1, 106/1, 107/1 und 80/1 der Flur 4, Gemarkung Varel-Stadt
Vorlage: 073/2019
- 8.2 Städtebauliche Steuerung nach § 31 BauGB
 - 8.2.1 Antrag auf Befreiung für den Bau eines Einfamilienwohnhauses in Langendamm, Zum Jadebusen 57 B, Flurstück 1/28 der Flur 15, Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 075/2019
- 8.3 Städtebauliche Steuerung nach § 35 BauGB
 - 8.3.1 Bauvoranfrage auf Erweiterung der Wohnfläche für eine Wohnung im Rahmen einer Dachsanierung in Grünenkamp, Westersteder Straße 66, Flurstück 303/3 der Flur 28, Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 084/2019
 - 8.3.2 Antrag auf Anbau eines landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes (Maschinenschuppen) in Büppel, Flachsweg 40, Flurstück 43 der Flur 14, Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 086/2019
- 8.4 Allgemeine Informationen zu Inhalten und Ablauf von Bauleitplanverfahren - Informationen durch die Verwaltung
- 8.5 Informationsveranstaltung zum Thema "Ferienwohnungen in Dangast"
- 8.6 Fristen zur Abgabe einer Stellungnahme zum Regionalen Raumordnungsprogramm

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 8.3.1 und TOP 8.3.2 ergänzt.

3 Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 19.03.2019

Ratsfrau Busch hat mit E-Mail vom 28.03.2019 folgende Änderung des Protokolls der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 19.03.2019 zum TOP 8.1. – konkretisierende Vorstellung des Projektes Verbrauchermarkt in Obenstrohe auf dem Gelände des ehemaligen Landgasthofes Haßmann (Bebauungsplan Nr. 237) beantragt:

Bisher: „Die Ausschussmitglieder stimmen der Fassadengestaltung grundsätzlich zu; ergänzend wird aber ein Fassadenbegrünung gewünscht“.

Gewünschte Änderung: „Die Ausschussmitglieder stimmen der Fassadengestaltung **mehrheitlich** grundsätzlich zu; ergänzend wird aber eine Fassadengestaltung gewünscht“.

Beschluss:

Der öffentliche Teil des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 19.03.2019 wird mit der o.a. gewünschten Änderung genehmigt.

Einstimmiger Beschluss

Ja: 9 Enthaltungen: 1

4 Einwohnerfragestunde

In der Einwohnerfragestunde gibt es keine Wortmeldungen.

5 Anträge an den Rat der Stadt Kein Tagesordnungspunkt

6 Stellungnahmen für den Bürgermeister

6.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 153, 1. Änderung, (Bereich ehemals Aldi-Markt Streek) - erneuter Auslegungsbeschluss

Für den Bereich des ehemaligen Aldi-Marktes in Streek soll durch die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 153 Baurecht für eine Nachnutzung der teils leerstehenden Immobilie des ehemaligen Aldi-Marktes an der Rodenkirchener Straße geschaffen werden. Geplant ist die Ansiedlung eines Baumarktes sowie die Erweiterung des vorhandenen Getränkemarktes.

Der frühere Lebensmittelmarkt soll zu einem Baumarkt umgenutzt werden, wobei in diesem Bereich keine Veränderung am Gebäudebestand geplant ist. Es soll jedoch eine Außenverkaufsfläche von etwa 125 qm im südlichen Grundstücksbereich eingerichtet werden. Für den geplanten Baumarkt soll planerisch eine Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 800 qm ermöglicht werden, zuzüglich 125 qm Außenverkaufsfläche. Im Bereich des Getränkemarktes ist ein etwa 150 qm gro-

ßer Anbau geplant, der zu einer Verkaufsflächenerweiterung auf etwa 540 qm (bisher 421 qm) führt.

Diese Verkaufsfläche ist im vorliegenden Verträglichkeitsgutachten des Büros Stadt + Handel entsprechend begutachtet und als verträglich eingestuft worden. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs wurde in der Zeit vom 29.08. – 28.09.2018 öffentlich ausgelegt. Leider wurde in der ausgelegten Planfassung die zulässige Verkaufsfläche des Baumarktes auf maximal 800 m² festgelegt, ohne dabei die Außenverkaufsfläche von 125 m² zu berücksichtigen. Damit wäre das Vorhaben in der geplanten Form nicht umsetzbar. Dieser Fehler sollte entsprechend behoben werden.

Insofern wird seitens der Verwaltung empfohlen, eine erneute öffentliche Auslegung im Sinne des § 4 a Abs. 3 BauGB durchzuführen. Da Grundzüge der Planung nicht berührt sind, kann die Frist zur Stellungnahme angemessen verkürzt und die zu beteiligenden Träger auf die in Ihrem Zuständigkeitsbereich berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden. Ferner sind Stellungnahmen ausschließlich zu den geänderten Teilen der Planung zulässig.

Herr Lux von der Fa. Lux-Planung stellt das Bauleitverfahren und die jetzige Änderung anhand einer Präsentation vor. Diese Präsentation ist dem Protokoll beigelegt.

Ratsherr Klubescheidt erinnert daran, das es Unmut bei Bürger aus Streek und der Umfeld gibt, da der Firma Aldi alles ermöglicht wurde, um sich an der Bgm.-Heidenreich-Straße anzusiedeln und danach dann die Filiale in Streek geschlossen wurde. Herr Klubescheidt zitiert aus einem Zeitungsbericht, dass sich die Fa. Aldi weigert, einen Lebensmittelmarkt als Nachfolger zuzulassen; eher wolle man diese Immobilie leer stehen lassen.

Aus diesem Grund kann Herr Klubescheidt dieser Änderung nicht zustimmen.

Ratsfrau Busch wird ebenfalls nicht zustimmen, da es hier wieder um ein zusätzliches Einzelhandelsprojekt mit 10 %igem innenstadtrelevantem Sortiment handelt und damit die Vareler Innenstadt ihrer Meinung nach beeinträchtigt wird.

Beschluss:

Die erneute öffentliche Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 153 gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB wird beschlossen. Neben der Information der Öffentlichkeit sind nur die in Ihren Aufgabenbereichen berührten Träger öffentlicher Belange zu beteiligen. Die Auslegungsfrist ist auf die Dauer von 2 Wochen zu verkürzen. Stellungnahmen sind ausschließlich zu den geänderten Teilen der Planung zulässig.

Mehrheitlicher Beschluss

Ja: 8 Nein: 3

7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern

Keine Anträge und Anfragen.

8 Zur Kenntnisnahme

8.1 Städtebauliche Steuerung nach § 34 BauGB

8.1.1 Voranfrage zum Neubau von Mehrfamilienhäusern in Varel, Mühlenstr. 14 / Ecke Bergstr., Flurstücke 105/1, 106/1, 107/1 und 80/1 der Flur 4, Gemarkung Varel-Stadt

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

Ratsherr Brumund merkt an, dass bisherige Gewerbeflächen im Stadtkern auch weiterhin für Gewerbetriebe nutzbar bleiben sollten und nicht nur Wohnbebauungen zugeführt werden können. Dieses ist seines Erachtens eine Aufgabe der Varel-Wirtschaftsförderung, um Flächen für entsprechende Dienstleistungen zu erhalten und entsprechend anbieten zu können.

Herr Heise wird diese Anregung an die Wirtschaftsförderung weiterleiten.

8.2 Städtebauliche Steuerung nach § 31 BauGB

8.2.1 Antrag auf Befreiung für den Bau eines Einfamilienwohnhauses in Langendam, Zum Jadebusen 57 B, Flurstück 1/28 der Flur 15, Gemarkung Varel-Land

Der Antrag wird dem Ausschuss vorgestellt. Die Verwaltung beabsichtigt, die beantragte Befreiung zu erteilen.

8.3 Städtebauliche Steuerung nach § 35 BauGB

8.3.1 Bauvoranfrage auf Erweiterung der Wohnfläche für eine Wohnung im Rahmen einer Dachsanierung in Grünenkamp, Westersteder Straße 66, Flurstück 303/3 der Flur 28, Gemarkung Varel-Land

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

8.3.2 Antrag auf Anbau eines landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes (Maschinenschuppen) in Büppel, Flachsweg 40, Flurstück 43 der Flur 14, Gemarkung Varel-Land

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

8.4 Allgemeine Informationen zu Inhalten und Ablauf von Bauleitplanverfahren - Informationen durch die Verwaltung

Frau Roos stellt anhand einer Präsentation die unterschiedlichen städtebaulichen Planungsarten vor. Anhand eines schematischen Ablaufplanes eines Bauleitplanverfahrens erläutert sie die einzelnen Verfahrensschritte und weist darauf hin, wann und wo politische Entscheidungen erforderlich sind.

Außerdem weist Frau Roos auf die Möglichkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sowie auf die Besonderheiten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB hin.

Die Präsentation ist dem Protokoll beigelegt.

8.5 Informationsveranstaltung zum Thema "Ferienwohnungen in Dangast"

Herr Freitag teilt mit, dass die Informationsveranstaltung zu diesem Thema am 08.05.2019, 19.00 Uhr, im Weltnaturerbeportal stattfinden wird.

8.6 Fristen zur Abgabe einer Stellungnahme zum Regionalen Raumordnungsprogramm

Von der Verwaltung wird mitgeteilt, dass alle Kommunen im Landkreis Friesland eine Fristverlängerung zur Abgabe von Stellungnahmen zum Regionalen Raumordnungsprogramm gewünscht haben, diese Frist wurde jetzt vom Landkreis Friesland bis zum 15.05.2019 verlängert.

Zur Beglaubigung:

gez. Sascha Biebricher
(Vorsitzender)

gez. Harald Kaminski
(Protokollführer)