

# Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 25.06.2019, 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
	Sigrid Busch
	Dr. Susanne Engstler
	Leo Klubescheidt
	Sabine Kundy
	Cornelia Papen
	Bernd Redeker
stellv. Ausschussmitglieder:	Malte Kramer
Ratsmitglieder:	Klaus Ahlers
	Heinz Peter Boyken
	Hergen Eilers
Bürgermeister:	Gerd-Christian Wagner
von der Verwaltung:	Olaf Freitag
	Harald Kaminski
	Melanie Roos
Gäste:	Dr. Helmut Gramann Büro Boner und Partner

## 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 18.06.2019 (wird nachgereicht)
- 4 Einwohnerfragestunde
- 5 Anträge an den Rat der Stadt
- 5.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 214 (Friesenhörn-Kliniken), 1. Änderung - Beschluss des Durchführungsvertrages  
Vorlage: 108/2019
- 5.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 214 (Friesenhörn-Kliniken), 1. Änderung - Abwägung und Satzungsbeschluss  
Vorlage: 110/2019

- 6        Stellungnahmen für den Bürgermeister
- 6.1     Beschluss über den Ausbau für den Stichweg von der Dauenser Straße auf das Neubaugebiet der Friesenhörn-Kliniken bzw. für die Wegefläche "Am Alten Deich"  
Vorlage: 162/2019
- 6.2     Antrag des Rats Herrn Klubescheidt auf Erteilung eines Prüfauftrages zur Bewertung aller möglichen Zufahrtmöglichkeiten in das Neubaugebiet der Friesenhörn-Kliniken
- 7        Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern
- 8        Zur Kenntnisnahme
- 8.1     Städtebauliche Steuerung nach § 34 BauGB
- 8.1.1   Antrag zur Umnutzung eines Ladenlokals zu einer Kinderbetreuung in Varel, Obernstr. 10, Flurstück 139 der Flur 14, Gemarkung Varel-Stadt  
Vorlage: 160/2019
- 8.1.2   Antrag auf Umnutzung und Umbau eines Wohnhauses zu einem Wohn- und Geschäftshaus in Varel, Windallee 17, Flurstück 85/3 der Flur 2, Gemarkung Varel-Stadt  
Vorlage: 166/2019
- 8.1.3   Voranfrage auf Neubau eines Einfamilienhauses in Rallenbüschen, Dangaster Str. 78, Flurstück 726/105 der Flur 15, Gemarkung Varel-Land  
Vorlage: 167/2019
- 8.1.4   Antrag auf Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 212 C (Deichhörn-Mitte) - Einleitungsbeschluss  
Vorlage: 159/2019

## 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 8.1.2 und TOP 8.1.3 ergänzt.

**3 Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 18.06.2019 (wird nachgereicht)**

Der öffentliche Teil des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 18.06.2019 wird in der nächsten Ausschusssitzung genehmigt.

**4 Einwohnerfragestunde**

Ein Bürger fragt, warum die Zufahrt zu dem geplanten Parkplatz der Friesenhörn-Kliniken nicht direkt über das Klinikgelände erfolgen kann. Außerdem ist ihm keinerlei Begründung bekannt, warum dieser Parkplatz nicht über den Kukshörner Weg angefahren werden kann.

Eine Bürgerin gibt zu bedenken, dass der Stichweg der Dauenser Straße, der als Zufahrt genutzt werden soll, nur 3,50 m breit ist und ein Begegnungsverkehr unmöglich ist. Dieser Stichweg wird auch von Fußgängern und Radfahrern genutzt; wenn nun dort auch vermehrt Fahrzeuge fahren, bedeutet dieses ihrer Ansicht nach besonders für Kinder und ältere Personen eine Gefahr für Leib und Leben.

Diese Fragen werden innerhalb der Vorstellung und Beratung des TOP 6.1. beantwortet.

**5 Anträge an den Rat der Stadt**

**5.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 214 (Friesenhörn-Kliniken), 1. Änderung - Beschluss des Durchführungsvertrages**

Ausschussvorsitzender Biebricher nimmt an der Beratung und Beschlussfassung zu diesem TOP nicht teil und übergibt die Sitzungsleitung an die stellvertretende Ausschussvorsitzende, Frau Schneider.

Der Rat der Stadt Varel hat am 04.11.2015 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 214 beschlossen. Der nördliche Teil des Geltungsbereichs befindet sich innerhalb der 50 m tiefen Deichschutzzone nach dem niedersächsischen Deichschutzgesetz. Hier übernimmt der Bebauungsplan nachrichtlich die Darstellung der Deichschutzzone und setzt bislang eine für Hauptgebäude nicht überbaubare Fläche fest.

Die Friesenhörn-Kliniken haben bei der Unteren Deichschutzbehörde, dem Landkreis Friesland, den Antrag gestellt, innerhalb der Deichschutzzone einen Deichsicherungsplatz anzulegen, der für Deichverteidigungsfälle zur Verfügung steht. Der Deichsicherungsplatz soll in der übrigen Zeit multifunktional als Parkplatzfläche für Mitarbeiter der Friesenhörn-Kliniken genutzt werden.

Eine entsprechende deichrechtliche Ausnahmegenehmigung ist von der Unteren

Deichschutzbehörde am 14.12.2017 erteilt worden.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 214 wird auch der Deichsicherungsplatz planungsrechtlich festgesetzt.

Für diese Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der abgeschlossene Durchführungsvertrag entsprechend anzupassen.

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

**Beschluss:**

Der anliegende Durchführungsvertrag (Änderungsvertrag) für die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 214 wird beschlossen.

**Mehrheitlicher Beschluss**

Ja: 6 Enthaltungen: 3

**5.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 214 (Friesenhörn-Kliniken), 1. Änderung - Abwägung und Satzungsbeschluss**

Ausschussvorsitzender Biebricher nimmt an der Beratung und Beschlussfassung zu diesem TOP nicht teil und übergibt die Sitzungsleitung an die stellvertretende Ausschussvorsitzende, Frau Schneider.

Die Friesenhörn-Kliniken haben bei der unteren Deichschutzbehörde des Landeskrees Friesland den Antrag gestellt, innerhalb der Deichschutzzone einen Deichsicherungsplatz anzulegen, der auch als Parkplatz für die Friesenhörn-Kliniken genutzt werden soll. Eine entsprechende Genehmigung liegt vor. Auf dieser Grundlage soll durch die 1. Änderung auch der Bebauungsplan Nr. 214 geändert werden.

Dieser Bauleitplan hat in der Zeit vom 01.10.2018 bis 01.11.2018 öffentlich ausgelegen.

Die Inhalte der Planung, die eingegangenen Stellungnahmen sowie die zugehörigen Abwägungsvorschläge werden von Herrn Dr. Gramann, Büro Boner und Partner, vorgestellt. Die entsprechende Präsentation ist dem Protokoll beigelegt.

Die stellvertretende Ausschussvorsitzende Frau Schneider unterbricht die Sitzung und fragt Herrn Bruns als Vertreter der Friesenhörn-Kliniken, wann der geplante Parkplatz hauptsächlich genutzt wird.

Herr Bruns antwortet, dass er davon ausgeht, dass der neue Parkplatz besonders an den sogenannten Wechseltagen hochfrequentiert sein wird. Aber auch an allen anderen Tagen wird der Parkplatz seiner Meinung nach bestimmt genutzt, jedoch vermutlich nicht zu 100 %.

**Beschluss:**

Die Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben. Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 214 nebst Begründung sowie die Vorhaben- und Erschließungsplanung werden als Satzung beschlossen.

**Mehrheitlicher Beschluss**

Ja: 6 Enthaltungen: 3

## 6        **Stellungnahmen für den Bürgermeister**

### 6.1      **Beschluss über den Ausbau für den Stichweg von der Dauenser Straße auf das Neubaugebiet der Friesenhörn-Kliniken bzw. für die Wegefläche "Am Alten Deich"**

Ausschussvorsitzender Biebricher nimmt an der Beratung zu diesem TOP nicht teil und übergibt die Sitzungsleitung an die stellvertretende Ausschussvorsitzende, Frau Schneider.

Für die Anbindung der Neubauten auf dem von der Friesenhörn-Klinik gekauften Gelände in Dangast (Flurstück 53/7, Flur 1, Gemarkung Varel-Land) sind Ausbauplanungen erarbeitet worden. Die zwei nördlichen Gebäude und der Parkplatz auf dem Deichsicherungsplatz sollen über den vorhandenen Stichweg von der Dauenser Straße aus erschlossen werden. Das südliche Gebäude soll über die Wegefläche „Am alten Deich“ angefahren werden.

Nach dem gültigen Bebauungsplan gibt es zwei Zufahrtsmöglichkeiten, und zwar einerseits über den Stichweg der Dauenser Straße und andererseits über die Straße Am Alten Deich. Es ist im Bebauungsplan Nr. 214 eine Wahlmöglichkeit enthalten: sobald eines der drei neuen Gebäude der Friesenhörn-Kliniken nicht mehr Teil der Kliniknutzung ist, kann eine Zufahrt auch über die Straßen „Am Alten Deich“ erfolgen. Der Stichweg der Dauenser Straße ist jedoch die originäre Zugangsmöglichkeit.

Für die Anbindung über den bestehenden Stichweg von der Dauenser Straße ist eine Aufweitung des Weges an der westlichen und östlichen Einmündung vorgesehen, so dass dort eine Begegnung von Pkw möglich ist. Die aufgeweiteten Teilabschnitte sind so lang, dass sich dort zwei Pkw hintereinander aufstellen und auf entgegengerichtete Fahrzeuge warten können.

Das übrige Teilstück des Weges, das auch als Erschließung für die Gebäude Nr. 44, 44 D, 42 E und 42 F dient, soll in seiner bisherigen Ausbaubreite von ca. 3,50 m erhalten bleiben. Die Randeingrünung des Weges kann mit Ausnahme einer kleineren Fläche im westlichen Abschnitt in der heutigen Form erhalten bleiben. Der Ausbau geht zu Lasten der Friesenhörn-Klinik.

Das südlichste der drei neuen Gebäude soll über den vorhandenen Weg „Am Alten Deich“ erreicht werden. Dabei handelt es sich ausschließlich um den Zu- und Abfahrtsverkehr zu einem Gebäude. Zusätzlich soll die Zufahrt für Rettungsfahrzeuge über den Weg „Am Alten Deich“ erfolgen (insbesondere Feuerwehrfahrzeuge). Dafür sind ausreichende Kurvenradien herzustellen.

Sollte die Erschließungssituation zu einem späteren Zeitpunkt geändert werden, ist vertraglich festgehalten, dass ein zusätzlicher Ausbau auch zu einem späteren Zeitpunkt auf Kosten der Friesenhörn-Klinik zu erfolgen hat.

Diese mögliche Lösung wurden den betroffenen Nachbarn bereits vorgestellt.

Herr Freitag stellt anhand einer Präsentation vor, wie die Zufahrtsmöglichkeiten zu den drei neugebauten Appartementshäuser der Friesenhörn-Kliniken ausgebaut werden könnten. Auf dem Stichweg der Dauenser Straße wird dann verkehrsrechtlich nur „Schrittgeschwindigkeit“ zugelassen.

Zu möglichen Alternativen erläutert Herr Freitag, dass eine Zufahrt über das Klinikgelände aus Sicht der Klinik kaum machbar ist, da sich in diesem inneren Bereich der Klinik sehr viele Patienten und Gäste aufhalten und gerade hier auf Wunsch der Klinik ein Fahrzeugverkehr nicht zugelassen werden sollte.

Eine Zuwegung über den Kukshörner Weg ist aus mehreren Gründen nicht möglich. Zum einen ist dieser Weg keine ausgebaute Straße und im Falle eines Ausbaues müssten zum Teil Erschließungsbeiträge erhoben werden. Es ist auch zu bedenken, dass Teile des Kukshörner Weges nicht im Eigentum der Stadt Varel stehen. Außerdem würden Verkehrsströme über einen Weg geführt werden, der im größeren Teil bislang ausschließlich für Fußgänger und Radfahrer genutzt wird, was sicherlich auch eine der Qualitäten des Kurortes Dangast darstellt und dieses auch nicht geändert werden sollte.

Ratsherr Klubescheidt begrüßt es auch im Sinne der Friesenhörn-Kliniken, dass eine Lösung vorliegt. Er wird aber einen Antrag stellen, damit alle Zuwegungen nochmals kritisch geprüft werden.

Dazu merkt Ratsfrau Papen an, dass ein Verkehrskonzept für Dangast nach wie vor fehlt.

Ratsherr Eilers merkt an, dass es sicherlich ein allgemeines Verkehrsproblem in Dangast gibt, mit dem sich aber demnächst ein Arbeitskreis beschäftigen wird. Zu den möglichen Zuwegungen gibt er zu bedenken, dass es Forderungen dieses Ausschusses gab, Verkehre auf der Straße „Am Alten Deich“ unbedingt zu vermeiden.

Von Ratsfrau Dr. Engstler wird nachgefragt, ob der Einbau von sogenannten „Schwellen“ im Stichweg der Dauenser Straße vorgesehen ist. Herr Freitag erläutert, dass in einem Gespräch mit den Anliegern darüber Einigkeit herrschte, Abstand von einer solchen Maßnahmen zu nehmen.

Ratsfrau Frau Schneider fragt an, ob mit den Anliegern des Stichweges der Dauenser Straße auch darüber gesprochen wurde, dort anstatt der Hecken einen Gehweg anzulegen, um Fußgänger, und hier besonders Kinder, zu schützen. Herr Freitag erläutert, dass sich die Anwohner wünschen, die dort vorhandenen Hecken, welche auf städtischem Grundstück stehen, als Abgrenzung zu erhalten.

#### **Beschluss:**

Der Ausbau des Stichweges zwischen der Dauenser Straße und dem von der Friesenhörn-Klinik erworbenen Grundstück 53/7, Flur 1, Gemarkung Varel-Land bzw. der Wegefläche „Am Alten Deich“ wird wie in der vorgestellten Ausbauplanung vorgenommen.

#### **Mehrheitlicher Beschluss dagegen**

**Ja: 4 Nein: 4 Enthaltungen: 1**

### **6.2 Antrag des Ratsherrn Klubescheidt auf Erteilung eines Prüfauftrages zur Bewertung aller möglichen Zufahrtmöglichkeiten in das Neubaugebiet der Friesenhörn-Kliniken**

Nach Ablehnung des Beschlusses über den Ausbau für den Stichweg von der Dauenser Straße auf das Neubaugebiet der Friesenhörn-Kliniken bzw. für die Wegefläche „Am Alten Deich“ stellt Ratsherr Klubescheidt einen Antrag auf Ertei-

lung eines Prüfauftrages für die Verwaltung. Es sollen alle möglichen Zuwegungen nochmals ergebnisoffen, objektiv und nachvollziehbar untersucht werden. Herr Klubescheidt ist der Meinung, dass in der Vergangenheit nie intensiv und systematisch geprüft und vorgestellt wurde, ob alle möglichen Zuwegungen über Kriterien und Bewertungen gegeneinander abgewogen wurden und der vorgeschlagene Ausbau die beste Lösung darstellt.

Herr Bürgermeister Wagner sieht den Wunsch aus dem Ausschuss, nochmals öffentlich über das Thema zu diskutieren, als unproblematisch an. Er merkt aber auch an, dass diese Problematik in diesem Ausschuss mehrfach angesprochen wurde und gibt weiter zu bedenken, dass hier besonders auch touristische Aspekte zu beachten sind.

**Beschluss:**

Die Verwaltung soll alle möglichen Zuwegungsmöglichkeiten zum Neubaugebiet der Friesenhörn-Kliniken nochmals untersuchen und abwägen sowie das Ergebnis in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am 09.07.2019 vorstellen.

**Einstimmiger Beschluss**

**7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern**

Keine Anträge und Anfragen.

**8 Zur Kenntnisnahme**

**8.1 Städtebauliche Steuerung nach § 34 BauGB**

**8.1.1 Antrag zur Umnutzung eines Ladenlokals zu einer Kinderbetreuung in Varel, Obernstr. 10, Flurstück 139 der Flur 14, Gemarkung Varel-Stadt**

Der Antrag wird dem Ausschuss vorgestellt. Die Verwaltung beabsichtigt, eine Genehmigung zu erteilen.

**8.1.2 Antrag auf Umnutzung und Umbau eines Wohnhauses zu einem Wohn- und Geschäftshaus in Varel, Windallee 17, Flurstück 85/3 der Flur 2, Gemarkung Varel-Stadt**

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

**8.1.3 Voranfrage auf Neubau eines Einfamilienhauses in Rallenbüschen, Dangaster Str. 78, Flurstück 726/105 der Flur 15, Gemarkung Vareel-Land**

Der Antrag wird dem Ausschuss vorgestellt. Die Verwaltung wird einen Bauvorbescheid erteilen.

**8.1.4 Antrag auf Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 212 C (Deichhörn-Mitte) - Einleitungsbeschluss**

Mit Schreiben vom 05.06.2019 hat der Eigentümer der betroffenen Fläche die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 212 C im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beantragt.

Durch diesen Antrag soll es künftig im Geltungsbereich des gültigen Bebauungsplanes möglich sein, 20 % der Wohnungen zur Dauernutzung zuzulassen. Bisher ermöglichten die Bestimmungen des Bebauungsplanes die ausschließliche Nutzung als Ferienwohnungen sowie Gastronomie.

Diese beantragte Änderung geht mit den rechtskräftigen Regelungen der benachbarten Bauleitpläne konform, in denen jeweils eine Dauerwohnnutzung von 20 % der zulässigen Wohnungen ermöglicht wird.

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 212 C wurde davon bislang auf ausdrücklichen Wunsch des Vorhabenträgers verzichtet.

Der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212 C wird im Laufe des Änderungsverfahrens an die zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten angepasst werden.

Wegen einer um 18.30 Uhr terminierten öffentlichen Informationsveranstaltung zum Thema „mikroplastikfreier Kunstrasen“ konnte dieser Tagesordnungspunkt nicht abschließend beraten werden.

Dieser Tagesordnungspunkt wird nun in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am 09.07.2019 beraten und beschlossen.

Zur Beglaubigung:

gez. Sascha Biebricher  
(Vorsitzender)

gez. Harald Kaminski  
(Protokollführer)