

# Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 09.07.2019, 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 bis TOP 9.4.2
	Georg Ralle
	Bernd Redeker
stellv. Ausschussmitglieder:	Malte Kramer
	Lars Kühne
Ratsmitglieder:	Klaus Ahlers
	Rudolf Böcker bis TOP 9.4.1
	Hergen Eilers
	Karl-Heinz Funke bis TOP 9.2.2
	Alexander Westerman
Bürgermeister:	Gerd-Christian Wagner
von der Verwaltung:	Olaf Freitag
	Dirk Heise
	Harald Kaminski
	Melanie Roos

## 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
- 4 Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 25.06.2019
- 5 Einwohnerfragestunde
- 6 Anträge an den Rat der Stadt  
kein Tagesordnungspunkt
- 7 Stellungnahmen für den Bürgermeister

- 7.1 Antrag auf Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 212 C (Deichhörn-Mitte) - Einleitungsbeschluss  
Vorlage: 159/2019
- 7.2 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: 162/2019/1
- 7.3 Vorstellung und Beschluss der konkretisierten Projektskizze "Sportpark Langendamm" für die weitere Ausarbeitung des Förderantrages  
Vorlage: 170/2019
- 8 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern
- 9 Zur Kenntnisnahme
- 9.1 Prüfauftrag zur Bewertung aller möglichen Zufahrtmöglichkeiten auf das Neubaugebiet der Friesenhörn-Kliniken - Antrag des Ratsherrn Klubescheidt  
Vorlage: 171/2019
- 9.2 Städtebauliche Steuerung nach § 34 BauGB
- 9.2.1 Antrag auf Neubau einer Betriebstankstelle in Varel, Dangaster Str. 38, Flurstück 209/1 der Flur 15, Gemarkung Varel-Land  
Vorlage: 168/2019
- 9.2.2 Bauvoranfrage auf Errichtung eines Einfamilienwohnhauses in Varel, Neuwangerooger Straße (nach Nr. 45), Flurstück 1/6 der Flur 11, Gemarkung Varel-Land  
Vorlage: 173/2019
- 9.2.3 Umbau eines Mehrfamilienhauses in Varel, Haferkampstr. 36, Flurstücke 23 und 178/1 der Flur 12, Gemarkung Varel-Stadt  
Vorlage: 174/2019
- 9.2.4 Nutzungsänderung einer Versammlungsstätte zu Wohnungen bei gleichzeitigem Umbau in Langendamm, Torhegenhausstr. 2, Flurstück 264/23 der Flur 16, Gemarkung Varel-Land  
Vorlage: 175/2019
- 9.2.5 Umbau eines Wohn- und Geschäftshauses in Varel, Obernstraße 8, Flurstück 144/5 der Flur 14, Gemarkung Varel-Stadt  
Vorlage: 177/2019
- 9.3 Städtebauliche Steuerung nach § 35 BauGB
- 9.3.1 Antrag auf Neubau einer Güllelagune in Jethausen, Jaderberger Straße 96, Flurstück 17/1 der Flur 40, Gemarkung Varel-Land  
Vorlage: 169/2019
- 9.4 Städtebauliche Steuerung nach § 31 BauGB
- 9.4.1 Antrag auf befristete Aufstellung von Container (Spielfläche für Kinder) in Dangast, Dauenser Str. 19, Flurstücke 59/32 und 59/19 der Flur 1, Gemarkung Varel-Land  
Vorlage: 172/2019
- 9.4.2 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 220 (Gebäudelänge) in Varel, Waldstraße, Ecke Karl-Nieraad-Straße sowie 1. Stichstraße links, Flurstück 40/79 der Flur 1, Gemarkung Varel-Stadt  
Vorlage: 176/2019
- 9.5 Abschlussdokumentation zum Sanierungsverfahren "Innenstadt Varel"

## 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 die TOP 9.2.2 bis 9.2.5 sowie 9.4.1 und 9.4.2 ergänzt.

Der TOP 9.1 wird vor dem TOP 7.2 behandelt.

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

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

**4 Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 25.06.2019**

Ratsfrau Kundy hat folgenden Ergänzungswunsch zum TOP 6.1 des öffentlichen Teils des Protokolls vom 25.06.2019 formuliert:

„Ratsfrau Kundy äußert sich kritisch zur vorgestellten Zuwegung über den Stichweg Dauenser Straße und Am Alten Deich mit Schranke und gibt als mögliche Alternative einen Ringverkehr, jeweils Einbahnstraße, über die Dauenser Straße sowie die Straße Am Alten Deich an.“

Mit Einfügung dieser Ergänzung wird der öffentliche Teil des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 25.06.2019 einstimmig genehmigt.

## 5 Einwohnerfragestunde

Ein Bürger erkundigt sich danach, wie hoch die laufenden Unterhaltungskosten des geplanten Sportparks sein werden und was ein Rückbau bzw. eine Neuanlage nach Ablauf der Nutzungsdauer kosten wird. Sind auch mögliche Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt Varel berücksichtigt worden und haben Bau und Unterhaltung des Sportparks Auswirkungen auf den Steuerhaushalt der Stadt Varel? Herr Bürgermeister Wagner sagt zu, entsprechende Zahlen zu veröffentlichen, sobald hierzu Informationen vorliegen.

Von einem weiteren Bürger wird nachgefragt, was unter stadtpolitischen Entwicklungsimpulsen in der Windallee zu verstehen ist; nach den bisherigen Planungen ist dort nur eine Wohnbebauung angedacht. Herr Bürgermeister Wagner erklärt dazu, dass die konkrete Entwicklung noch in den politischen Gremien entwickelt werden muss.

Der Bürger merkt weiter an, dass nach den Förderungsrichtlinien eine Sanierung und nicht der Neubau einer Sportstätte gefördert wird. Er fragt, ob Bedenken bestehen, dass möglicherweise Fördergelder zurückgefordert werden könnten. Herr Bürgermeister Wagner erklärt dazu, dass auch eine Förderung eines Ersatzneubaus an anderer Stelle möglich ist und dieses bei der Antragstellung der entsprechenden Fördergelder auch entsprechend berücksichtigt wurde.

Eine Bürgerin möchte wissen, ob die Mitarbeiter der Planungsabteilung auch Bürger von Varel sind. Ansonsten würde nämlich der emotionale Bezug zu Varel fehlen.

Ein weiterer Bürger erklärt, dass vor 60 Jahren ein Vertrag zwischen der Stadt Varel und dem TuS Varel 09 geschlossen wurde, in dem der Verein das Erbbaurecht der Sportstätten an die Stadt Varel zurückgegeben hat. Besteht jetzt nicht eine moralische Verpflichtung der Stadt, diese Sportstätten entsprechend zu würdigen. Herr Bürgermeister Wagner führt dazu aus, dass die Stadt Varel nicht verpflichtet ist, diese Sportstätte für einen Verein zu erhalten; besonders dann nicht, wenn die Stadt Varel an anderer Stelle eine Sportstätte in besserer Art und Weise erstellen wird.

Auf die Frage, wie viele Sportstätten es künftig im Zentrum von Varel geben wird, erklärt Herr Bürgermeister Wagner, dass noch keine Vorentscheidungen getroffen wurden. Dieses wird Gegenstand weiterer Beratungen und Diskussionen werden.

Welche Kosten würden für eine Ertüchtigung der Sportstätten an der Windallee entstehen? Dazu erklärt Herr Bürgermeister Wagner, dass dieses u.a. auch Gegenstand des Antrag ist, der gerade erstellt wird.

Von einer Bürgerin wird angefragt, ob in diesem Antrag eingearbeitet wird, dass das Waldstadion weiterhin für den Schulsport erhalten bleibt? Wie ist die Perspektive für die Schulen? Bürgermeister Wagner führt dazu aus, dass einige Schulen gar nicht von den Veränderungen betroffen sein werden und für die anderen Schulen mindestens gleichwertiger Ersatz angedacht ist.

Auf die Frage zu dem Gerücht, dass von der Papier- und Kartonfabrik Varel krankheitsfördernde Strömungen ausgehen und deshalb eine Sportstätte in der unmittelbaren Nähe nicht zugelassen werden dürfte, bemerkt Herr Bürgermeister Wagner, dass die Papier- und Kartonfabrik streng durch das Gewerbeaufsichts-

amt kontrolliert wird und es sich wirklich nur um ein Gerücht handelt.

Welche Gründe gab es für einen Sportpark in Langendamm? Gab es auch Überlegungen zu Alternativen, z.B. die Flächen rund um das Waldstadion? Von Herrn Wagner wird dazu erklärt, dass wegen der direkt anliegenden Wohnbebauung, wegen fehlender Parkmöglichkeiten und wegen entstehender Lärm- und Lichtimmissionen die Weiterentwicklung der Sportanlage an der Windallee an ihre Grenzen stößt. Ein genormter Kunstrasenplatz wäre auf dem Schlackenplatz räumlich nur schwer realisierbar und nicht entwicklungsfähig.

Ein Bürger möchte wissen, ob die Herstellung des Sportparks in Langendamm durch den Verkauf des Waldstadions finanziert werden soll. Darauf erklärt Herr Bürgermeister Wagner, dass Finanzierungsmöglichkeiten aus dem Verkauf des Geländes an der Windallee, durch den Haushalt der Stadt Varel, über Kreditaufnahmen oder auch durch den Verkauf anderer Flächen der Stadt Varel angedacht werden. Bei einer demnächst stattfindenden öffentlichen Informationsveranstaltung werden dann die aktuellen Zahlen bekanntgegeben.

Es wird auch von einem Bürger vorgeschlagen, dezentrale Sportstätten von Industriebetrieben, welche in Varel ansässig sind, finanzieren zu lassen.

Es wird angefragt, ob in Sportpark Langendamm eine Skaterbahn geplant ist, was dann eine Überplanung des Geländes der Weberei bedeuten würde. Bürgermeister Wagner erklärt, dass eine solche Anlage in Langendamm nicht geplant ist. Er führt weiter aus, dass die Jugendlichen, die die Skateranlage an der Weberei nutzen, jedoch überlegen, diese Anlage verlegen und vergrößern zu lassen.

Es wird gefragt, was dagegen spricht, das Waldstadion und die anliegenden Flächen als Bürgerpark zu nutzen und in Langendamm einen reinen Turnierplatz zu bauen.

Dazu erklärt Herr Bürgermeister Wagner, dass diese Planungen noch nicht feststehen. In diesen Punkten sollte die künftige Stadtentwicklung mit den dazugehörigen Diskussionen gemeinsam betrieben werden.

## **6 Anträge an den Rat der Stadt**

kein Tagesordnungspunkt

## **7 Stellungnahmen für den Bürgermeister**

### **7.1 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.

Herr Freitag stellt die beantragte Änderung des Bebauungsplanes anhand einer Präsentation vor. Diese Präsentation ist dem Protokoll beigelegt.

Ratsfrau Busch spricht sich gegen die beantragte Änderung des Bebauungsplanes aus, da das ursprüngliche Konzept des Investors keine Dauerwohnungen vorsah. Außerdem besteht die Gefahr, dass weniger Kurbeiträge gezahlt werden und somit Einnahmen der Stadt Varel entfallen.

Dieses wird von Ratsfrau Breitenfeldt unterstützt. Sie hätte zusätzlich gerne Informationen, wie viele der bereits vorhandenen Wohnungen zum Dauerwohnen genutzt werden und wie viele der Wohnungen als Ferienwohnungen bereitstehen.

Ratsherren Eilers und Kühne sehen eine Dauerwohnmöglichkeit als wirtschaftlich positiv für Dangast; zudem wird es vermieden, dass dieser Bereich außerhalb der Saison zu einer „Schlafstadt“ wird.

**Beschluss:**

Das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 212 C (Deichhörn-Mitte) wird eingeleitet. Die Planung wird dem Antragsteller mit städtebaulichen Vertrag übertragen.

**Mehrheitlicher Beschluss**

Ja: 7 Nein: 4

**7.2 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 und Beschlussfassung zu diesem TOP nicht teil und übergibt die Sitzungsleitung an die stellvertretende Ausschussvorsitzende, Frau Schneider; das Stimmrecht wird von Ratsherrn Kramer wahrgenommen.

Vor der Beratung dieses Tagesordnungspunktes wird der TOP 9.1 (Prüfauftrag zur Bewertung aller möglichen Zufahrtsmöglichkeiten auf das Neubaugebiet der Friesenhörn-Kliniken – Antrag des Ratsherrn Klübescheidt) vorgestellt und beraten.

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.

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 entgegenkommende 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.

Über diesen Tagesordnungspunkt wurde bereits in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am 25.06.2019 beraten und dann negativ beschlossen.

Einem anschließenden Antrag des Ratsherrn Klubescheidt auf Erteilung eines Prüfauftrages zur Bewertung aller möglichen Zufahrtsmöglichkeiten auf das Neubaugebiet der Friesenhörn-Kliniken wurde stattgegeben.

Die Ratsfrauen Kundy, Busch und Breitenfeldt sind der Meinung, dass dieser Tagesordnungspunkt bereits in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am 25.06.2019 beraten und beschlossen wurde; durch Stimmgleichheit der Ja- und Nein-Stimmen wurde der Antrag seinerzeit abgelehnt. Eine erneute Beratung ist jetzt nicht mehr möglich, da eine wesentliche Änderung der Rechts- und Sachlage nicht vorliegt.

Ratsherr Funke widerspricht dieser Ansicht; es handelt sich bei dem Beschluss um einen Beschlussvorschlag des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz.

Herr Freitag erläutert nochmals den Ablauf des Verfahrens: der gestellte Antrag wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am 25.06.2019 abgelehnt. Da der Ausschuss Beschlüsse nur vorbereitet, muss letztendlich der Verwaltungsausschuss den Beschluss fassen. Die Ausschussmitglieder waren sich in der letzten Sitzung jedoch einig, über den Antrag von Herrn Klubescheidt auf Darstellung möglicher Alternativen zu beraten, bevor der Verwaltungsausschuss dann letztendlich entscheidet.

Dieser Tagesordnungspunkt wurde nun erneut auf die Tagesordnung gesetzt, da es sachgerecht erschien, im Ausschuss darüber zu beraten, ob der in der Sitzung am 25.06.2019 gefasste ablehnende Beschluss aufrecht erhalten werden soll oder

nicht.

Von Ratsfrau Schneider wird in der Sach- und Rechtslage der Hinweis vermisst, dass in diesen Bereichen Schritttempo gefahren werden soll. Dieser Hinweis soll als Protokollnotiz aufgenommen werden.

**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**

**Ja: 7 Nein: 2 Enthaltungen: 2**

**7.3 Vorstellung und Beschluss der konkretisierten Projektskizze "Sportpark Langendamm" für die weitere Ausarbeitung des Förderantrages**

Die Ausarbeitung des Förderantrages für den Sportpark Langendamm beinhaltet seitens des Fördermittelgebers ein sogenanntes Koordinierungsgespräch am 30.09.2019 in Berlin. Bereits 14 Tage vorher muss der fertige Entwurf des Förderantrages (u.a. versehen mit detaillierten Kostenberechnungen für sämtliche Inhalte der Planung) übersandt werden. Damit in den nächsten Wochen eine entsprechende Ausarbeitung erfolgen kann, ist es zwingend erforderlich, sich auf die Inhalte des Sport- und Bürgerparks zu verständigen. Daher wurde seitens der Verwaltung ein Entwurf ausgearbeitet, der als Grundlage für weitere Arbeit dienen soll.

Der Entwurf sieht eine Wettkampfanlage Typ B (Leichtathletikstadion) mit einem Naturrasenplatz und entsprechender Flutlichtbeleuchtung vor. Zusätzlich soll ein Kunstrasenspielfeld (ebenfalls mit Flutlicht) realisiert werden, das laut Beschlusslage des Verwaltungsausschuss ohne Füllgranulate auf Kunststoffbasis gebaut wird. Ergänzende Elemente des Sportparks sind nach dem vorgelegten Vorschlag ein Beachvolley- und Beachfußballfeldball, eine Basketball-/Badmintonbereich als Kunststofffeld, ein Bikeareal, Spielplatz, Vereinsheim samt Sanitär- und Umkleidebereich, Parkplätze und die erforderliche Wegeinfrastruktur.

Die Erschließung erfolgt für den motorisierten Verkehr von der Hellmut-Barthel-Straße über eine Verlängerung der Straße im Bereich des ehemaligen Fußballgolf-Geländes. Der dortige Knotenpunkt soll eine Ampelanlage erhalten. Über die gleiche Zuwegung (dann allerdings über eine geschützte Nebenanlage) können die Fußgänger und Radfahrer aus Richtung Norden den Sportpark erreichen. Für Fußgänger und Radfahrer aus Richtung Osten und Südosten (d.h. aus Richtung der Kernstadt Varel) wird eine Zuwegung von der Ampelanlage am Knotenpunkt B 437 / Hellmut-Barthel-Straße auf der Nordwestseite der Hellmut-Barthel-Straße in den Sportpark geführt.

Die Inhalte der Projektskizze dienen als Grundlage für die Ausarbeitung von präzisen Kostenschätzungen für den im September 2019 einzureichenden Förderantrag. Somit stellt die Projektskizze eine verbindliche Basis für die weitere Arbeit der Verwaltung dar.

Der Beschluss der Projektskizze verursacht keine verbindlichen Kosten. Das Gesamtprojekt ist nach einer überschlägigen Kostenschätzung aus Ende 2018 mit Baukosten in Höhe von ca. 6,7 Mio. € veranschlagt.



Herr Freitag stellt den Sachstand sowie den Terminplan anhand einer Präsentation vor; diese Präsentation ist dem Protokoll beigelegt.

*Anmerkung des Protokollführers:*

*Die öffentliche Informationsveranstaltung zur Vorstellung der konkretisierten Projektskizze wird nicht am 24.07.2019, sondern am 30.07.2019 stattfinden.*

Es soll nun hier der Beschluss gefasst werden, was in den nächsten Wochen von zwei beauftragten Ingenieurbüros konkret geplant werden soll, damit eine verlässliche Kostenschätzung für die weitere Diskussion vorgelegt werden kann. Dabei geht es jetzt nur darum, ob die vorgestellten Ideen, was die Anzahl und Art der Sportanlagen sowie deren Lage und Erschließung angeht, mitgetragen werden können.

Von Ratsfrau Busch wird angegeben, dass die Vareler Schulen sich gegen dieses Konzept ausgesprochen haben. U.a. sind die Querungen der Hellmuth-Barthel-Straße nicht sicher.

Ratsfrau Dr. Engstler widerspricht dem und führt aus, dass die Zuwegungen nach einer Änderung der Ampelphasen an der Kreuzung B437/Hellmut-Barthel-Straße jetzt sicher sind. Es bedeutet für Varel als größte Stadt im Landkreis Friesland eine tolle Chance, eine solche Sportanlage zu bekommen.

Von Sorgen einiger Anwohner des Herrenkampsweges berichtet Ratsfrau Papen. Diese Anwohner sorgen sich, dass sie erhöhten Lärm- und Lichtbelastungen ausgesetzt sein könnten und befürchten auch eine steigende Vandalismusgefahr.

Ratsherr Klubescheidt möchte wissen, ob der heutige Beschluss Auswirkungen auf den Erhalt des Waldstadions hat. Herr Freitag erklärt dazu, dass durch einen Beschluss nur ein Arbeitsauftrag für die Ingenieurbüros erteilt wird, damit durch konkrete Planungen die genauen Kosten ermittelt werden können.

**Beschluss:**

Die vorgelegte Projektskizze wird beschlossen. Die Verwaltung wird beauftragt, die Ausarbeitung eines konkreten Förderantrages auf dieser Grundlage durchzuführen.

**Mehrheitlicher Beschluss**

Ja: 8 Nein: 2 Enthaltungen: 1

**8 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern**

Keine Anträge und Anfragen.

**9 Zur Kenntnisnahme**

**9.1 Prüfauftrag zur Bewertung aller möglichen Zufahrtmöglichkeiten auf das Neubaugebiet der Friesenhörn-Kliniken - Antrag des Ratsherrn Klubescheidt**

Ausschussvorsitzender Biebricher nimmt an der Beratung und Beschlussfassung

zu diesem TOP nicht teil und übergibt die Sitzungsleitung an die stellvertretende Ausschussvorsitzende, Frau Schneider; das Stimmrecht wird von Rats Herrn Kramer wahrgenommen.

Die Verwaltung hat sich mit der folgenden Vorlage bemüht, einige Vor- und Nachteile verschiedener Erschließungsmöglichkeiten für das Neubaugelände der Friesenhörn-Klinik zusammenzutragen. Die Bewertung und Gewichtung der einzelnen Argumente liegt naturgemäß in der jeweiligen persönlichen Einschätzung jedes Ratsmitgliedes.

#### 1. Erschließung über den Kukshörner Weg:

##### Vorteile:

- Anwohner Dauenser Straße, Am Alten Deich sowie das Klinikgelände werden nicht durch Verkehre belastet.

##### Nachteile:

- Zuwegung muss zumindest teilweise als öffentliche Straßenfläche planerisch festgesetzt werden. Dies erfordert die Aufstellung eines weiteren Bebauungsplans.
- Es handelt sich um einen nicht befestigten Weg, der stellenweise nur ca. einen Meter breit ist und entsprechend ausgebaut werden muss. Im westlichen Bereich des Kukshörner Weges könnten je nach Ausbau Erschließungsbeiträge für die Anwohner anfallen.
  - Der straßenbaulich zu qualifizierende Bereich hat eine Länge von ca. 200 m.
- Ein bislang als Fuß- und Radwegeverbindung in Ost-West-Richtung genutzter Weg wird durch Autoverkehre belastet (gilt nur für den Abschnitt ab dem Wendehammer am Ende der westlichen Altbebauung).
- Anwohner des westlichen Kukshörner Weges und der Neubebauung im Bereich BP 212 A werden gestört.
- Die erforderlichen Grundstücke stehen zum Teil nicht im Eigentum der Stadt Varef.

#### 2. Erschließung über die Dauenser Straße und eine neue Zufahrt im Klinikgelände

##### Vorteile:

- Die Anwohner am Stichweg Dauenser Straße und Am Alten Deich werden nicht durch Verkehre belastet. Ebenso nicht die Anwohner am Kukshörner Weg.

##### Nachteile:

- Laut Aussage der Klinik ist zusätzlicher Verkehr im Klinikgelände angesichts der der Vielzahl von Gästen und Kindern ein so erhebliches Problem, dass der Standort in Frage gestellt werden müsste.

#### 3. Erschließung über den Weg „Am Alten Deich“

##### Vorteile:

- Anwohner Stichweg Dauenser Straße sowie das Klinikgelände werden nicht durch Verkehre belastet. Ebenso nicht die Anwohner am Kukshörner Weg.

##### Nachteile:

- Ein bislang als Fuß- und Radwegeverbindung in Ost-West-Richtung genutzter Weg wird durch Autoverkehre belastet.
- Zur Bewältigung aller geplanten Verkehre (drei Gebäude plus Parkplatz) müsste die Wegefläche verbreitert werden.

#### 4. Erschließung über den Stichweg von der Dauenser Straße

##### Vorteile:

- Anwohner Am Alten Deich sowie das Klinikgelände werden nicht durch Verkehre belastet. Ebenso nicht die Anwohner am Kukshörner Weg.

##### Nachteile:

- Die zur Verfügung stehende Wegefläche ist schmal.
- Geringer Abstand der Wegefläche zu den angrenzenden Wohnhäusern.

Herr Freitag stellt mit einer Präsentation nochmals Vor- und Nachteile vor. Diese Präsentation ist dem Protokoll beigelegt.

Ratsfrau Kundy findet die Situation prekär und kann sich nicht vorstellen, dass der Stichweg der Dauenser Straße auch noch fließenden Verkehr aufnehmen kann. Sie ist der Meinung, dass die Zufahrt über das Gelände der Friesenhörn-Klinik erfolgen sollte. Natürlich spielen auf dem Klinikgelände Kinder, was aber auch für den gesamten Bereich von Dangast gilt.

## 9.2 Städtebauliche Steuerung nach § 34 BauGB

### 9.2.1 Antrag auf Neubau einer Betriebsfankstelle in Varel, Dangaster Str. 38, Flurstück 209/1 der Flur 15, Gemarkung Varel-Land

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

### 9.2.2 Bauvoranfrage auf Errichtung eines Einfamilienwohnhauses in Varel, Neuwangerooger Straße (nach Nr. 45), Flurstück 1/6 der Flur 11, Gemarkung Varel-Land

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

### 9.2.3 Umbau eines Mehrfamilienhauses in Varel, Haferkampstr. 36, Flurstücke 23 und 178/1 der Flur 12, Gemarkung Varel-Stadt

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

### 9.2.4 Nutzungsänderung einer Versammlungsstätte zu Wohnungen bei gleichzeitigem Umbau in Langendamm, Torhegenhausstr. 2, Flurstück 264/23 der Flur 16, Gemarkung Varel-Land

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

### 9.2.5 Umbau eines Wohn- und Geschäftshauses in Varel, Obernstraße 8, Flurstück 144/5 der Flur 14, Gemarkung Varel-Stadt

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

**9.3 Städtebauliche Steuerung nach § 35 BauGB**

**9.3.1 Antrag auf Neubau einer Güllelagune in Jethausen, Jaderberger Straße 96, Flurstück 17/1 der Flur 40, Gemarkung Varel-Land**

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

**9.4 Städtebauliche Steuerung nach § 31 BauGB**

**9.4.1 Antrag auf befristete Aufstellung von Container (Spielfläche für Kinder) in Dangast, Dauenser Str. 19, Flurstücke 59/32 und 59/19 der Flur 1, Gemarkung Varel-Land**

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

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

**9.4.2 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 220 (Gebäuelänge) in Varel, Waldstraße, Ecke Karl-Nieraad-Straße sowie 1. Stichstraße links, Flurstück 40/79 der Flur 1, Gemarkung Varel-Stadt**

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

**9.5 Abschlussdokumentation zum Sanierungsverfahren "Innenstadt Varel"**

Herr Freitag weist auf die Abschlussdokumentation zum Sanierungsverfahren „Innenstadt Varel“ hin, welche alle Ratsmitglieder übersandt wird.

Zur Beglaubigung:

gez. Hannelore Schneider  
(stellvertretende Vorsitzende)

gez. Harald Kamiński  
(Protokollführer)