

# Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 27.08.2019, 17:00 Uhr, im Rathaus II (Langendamm), Sitzungssaal, Zum Jadebusen 20, 26316 Varel.

## Anwesend:

Ausschussvorsitzender:	Sascha Biebricher
stellv. Ausschussvorsitzende:	Hannelore Schneider
Ausschussmitglieder:	Cordula Breitenfeldt
	Dirk Brumund
	Sigrid Busch
	Dr. Susanne Engstler
	Leo Klubescheidt
	Cornelia Papen
	Georg Ralle
	Bernd Redeker
stellv. Ausschussmitglieder:	Karl-Heinz Funke
Ratsmitglieder:	Klaus Ahlers
	Joschi Bektas
	Rudolf Böcker
	Jürgen Bruns
	Hergen Eilers
	Dominik Helms
	Alexander Westerman
Bürgermeister:	Gerd-Christian Wagner
von der Verwaltung:	Olaf Freitag
	Harald Kaminski
	Jens Neumann
	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 06.08.2019
- 4 Einwohnerfragestunde
- 5 Anträge an den Rat der Stadt  
kein Tagesordnungspunkt
- 6 Stellungnahmen für den Bürgermeister
- 6.1 Antrag G6: Änderung des Projektthemas im Förderantrag für den Sportpark Langendamm  
Vorlage: 203/2019

- 6.2 Beschluss über den vorläufigen Förderantrag für den Sportpark Langendamm  
Vorlage: 204/2019
- 7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern
- 8 Zur Kenntnisnahme
- 8.1 Städtebauliche Steuerung nach § 34 BauGB
  - 8.1.1 Antrag auf Umbau eines Wohn- und Geschäftshauses in Varel, Am Spülteich 9, Flurstück 140 der Flur 3, Gemarkung Varel-Stadt
  - 8.1.2 Antrag auf Neubau eines Einfamilienwohnhauses in Langendamm, Torhegenhausstraße (50 A), Flurstück 142/15 der Flur 16, Gemarkung Varel-Land
  - 8.1.3 Antrag auf Neubau einer Doppelhaushälfte mit 2 Wohneinheiten in Varel, Jadestr. 1A/1B (bisher Arngaster Str. 18), Flurstück 6/31 der Flur 9, Gemarkung Varel-Stadt  
Vorlage: 208/2019
- 8.2 Städtebauliche Steuerung nach § 35 BauGB
  - 8.2.1 Antrag auf Erweiterung einer Biogasanlage um ein Blockheizkraftwerk in Hohenberge, Rodenkirchener Straße 26, Flurstücke 142/26 und 142/28 der Flur 37, Gemarkung Varel-Land
- 8.3 Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich Kl. Winkelsheidermoorweg/Gr. Winkelsheidermoorweg in Winkelsheide  
Vorlage: 111/2019

## 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 8.1.3 ergänzt.

#### 3 **Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 06.08.2019**

Der öffentliche Teil des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 06.08.2019 wird einstimmig genehmigt.

#### **4 Einwohnerfragestunde**

Ein Bürger fragt nach, wie die Zuwegung zum Sportpark über den Herrenkampsweg, z.B. bei Großveranstaltungen, verhindert werden soll.

Außerdem möchte er wissen, wo Angaben zu Lärm-Immissionen des künftigen Sportparks nachgelesen werden können.

Beide Fragen werden von der Verwaltung innerhalb der Präsentation zum TOP 6.2. beantwortet.

Eine Bürgerin erklärt, dass die Wege von den Schulen in Varel zum neuen Sportpark zu lang und zu gefährlich sind. Herr Bürgermeister Wagner erläutert dazu, dass in Zusammenarbeit mit dem Arbeitskreis Schulen Alternativen für die Vareler Schulen erarbeitet wurden.

Ein Mitglied des Förderkreises Sportpark Waldstadion fragt den Bürgermeister direkt, ob er zusagt, die Entwicklung und Realisierung eines Bürgerparks im Waldstadion und auf den angrenzenden Flächen an der Windallee zu unterstützen und voranzutreiben.

Bürgermeister Wagner erklärt, dass über dieses Thema weiter zu diskutieren ist und Förderungsmöglichkeiten zu akquirieren sind.

Ein Bürger dankt den Ratsmitgliedern sowie der Verwaltung, dass sie sich der großen Aufgabe Sportpark Langendamm stellen.

#### **5 Anträge an den Rat der Stadt**

kein Tagesordnungspunkt

#### **6 Stellungnahmen für den Bürgermeister**

##### **6.1 Antrag G6: Änderung des Projektthemas im Förderantrag für den Sportpark Langendamm**

Ratsfrau Busch erläutert den Antrag der Gruppe G 6 zur Änderung des Projektthemas im Förderantrag für den Sportpark Langendamm.

Die Diskussion zu diesem TOP umfasst zu einem großen Teil auch den TOP 6.2 „Beschluss über den vorläufigen Förderantrag für den Sportpark Langendamm“.

Ratsherr Funke erläutert, dass bereits einige Forderungen des Antrages der Gruppe G 6 im Beschlussvorschlag zum TOP 6.2. enthalten sind. Er gibt zu bedenken, dass eine mögliche Umformulierung des Förderantrages dazu führen könnte, dass eine Förderung entfällt. Ratsherr Funke spricht sich dafür aus, der Verwaltung für die Formulierung des Förderantrages freie Hand zu geben. Dieser Antrag ist so zu formulieren, dass er als zuschussreif angesehen werden kann. Der Bürgermeister wird so verhandeln, dass alle gefassten Beschlüsse zum Tragen kommen und der angekündigte Zuschuss auch gewährleistet ist.

Dieser Meinung schließen sich mehrere Ausschussmitglieder an. Es wird aber darum gebeten, den vorläufigen Förderantrag allen Ausschussmitgliedern im September 2019 zur Verfügung zu stellen.

Ratsfrau Busch stellt den Antrag, die TOP 6.1. und 6.2. zurückzustellen und in der nächsten Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am 17.09.2019 zu beschließen. Hier wird dann der komplette Förderantrag für den Sportpark Langendamm vorgelegt und darüber beschlossen.

Über diesen Antrag der Ratsfrau Busch wird wie folgt abgestimmt:

**Beschluss:**

Die von Ratsfrau Busch beantragte Zurückstellung der TOP 6.1. und 6.2. in die nächste Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am 17.09.2019 wird beschlossen:

Mehrheitlicher Beschluss dagegen

Ja: 2 Nein: 9

**Beschluss:**

Das Projektthema im Förderantrag wird in „Sanierung der Sportstätten Langendamm und Windallee durch Errichtung eines zentralen Sportparks am zu sanierenden Standort Langendamm sowie Aufgabe des Standortes Windallee als primäre Sportstätte und dessen Umwandlung in einen Bürgerpark mit Bewegungs- und Trainings- sowie Begegnungsmöglichkeiten“ geändert.

**Mehrheitlicher Beschluss dagegen**

**Ja: 2 Nein: 9**

## **6.2 Beschluss über den vorläufigen Förderantrag für den Sportpark Langendamm**

Bekanntlich sind der Stadt Varel für die Projektidee „Sport- und Bürgerpark in Langendamm“ durch den Bund Fördermittel in Höhe von 4 Mio. € in Aussicht gestellt worden. Damit verbunden ist die Ausarbeitung und Einreichung einer konkreten Projektplanung und eines Förderantrages bis Mitte November 2019.

Im Vorfeld der eigentlichen Antragstellung ist am 30.09.2019 mit dem Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) ein sogenanntes Koordinierungsgespräch zu führen. Der Entwurf des Förderantrages ist daher bis Mitte September beim BBR einzureichen.

In Vorbereitung dieses Koordinierungsgespräches und des Förderantrages ist für die bislang beschlossene Projektskizze (siehe Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 09.07.2019 und des Verwaltungsausschusses vom 18.07.2019) eine konkrete Schätzung der Kosten erstellt worden.

Inhaltlich sieht der Entwurf eine Wettkampfanlage Typ B (Leichtathletikstadion) mit einem Naturrasenplatz und entsprechender Flutlichtbeleuchtung vor, die auch für den Rasenmannschaftssport (Fußball, Rugby etc.) genutzt wird. Zusätzlich soll ein Kunstrasenspielfeld (ebenfalls mit Flutlicht) realisiert werden, das laut Beschlusslage des Verwaltungsausschusses ohne Füllgranulate auf Kunststoffbasis gebaut wird.

Ergänzende Elemente des Sportparks sind nach dem vorgelegten Vorschlag ein Beachvolleyballfeld, ein Basketball-/Badmintonbereich als Kunststofffeld, das Bi-

keareal, Spielplatz, Vereinsheim samt Sanitär- und Umkleidebereich, Parkplätze und die erforderliche Verkehrs- und 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 vorhandenen Ampelanlage am Knotenpunkt B 437 /Hellmut-Barthel-Straße auf der Nordwestseite der Hellmut-Barthel-Straße in den Sportpark geführt.

Die aktuell erstellte Kostenschätzung der Baukosten für das geschilderte Projekt beläuft sich auf ca. 7,10 Mio. € brutto (inklusive pauschal eingerechneter Planungshonorare und Mehrwertsteuer). Damit liegt die geschätzte Summe ca. 336.000,- € über der Kostenschätzung von August 2018. Die Differenz erklärt sich insbesondere aus der Konkretisierung der Berechnungen und dem etwas gestiegenen Erschließungsaufwand. Der künftige Unterhaltungsaufwand für das Projekt wird seitens der Verwaltung nach dem Koordinierungsgespräch mit dem BBR ermittelt (d.h. zeitgerecht vor endgültigen Beschlüssen durch die Gremien des Rates der Stadt Varel).

Die geplante Finanzierung der Baukosten besteht aus 4,0 Mio. € Fördermitteln, Erlösen aus Grundstücksverkäufen in Höhe von ca. 1,10 Mio. € und Kreditaufnahmen in Höhe von 2,0 Mio. €.

Weder die Flächen des Waldstadions noch der Schlackeplatz oder die Wiese hinter der Dehardehalle werden als Gegenfinanzierung in das Projekt Sportpark Langendamm eingeplant oder berücksichtigt.

Die heute im Waldstadion an der Windallee vorhandenen Sportanlagen werden in ihrer jetzigen Form erhalten und können als Sportstätte für den Freizeitsport und - sofern für einzelne Schulen eine bessere Erreichbarkeit im Vergleich zu den neuen Anlagen im Sportpark Langendamm gegeben ist - auch in Zukunft für den Schulsport genutzt werden. Der Vereinssport soll vorrangig zukünftig an anderen Standorten - insbesondere im neuen Sportpark Langendamm - stattfinden.

Damit durch Vandalismus die Anlagen nicht in Mitleidenschaft gezogen werden, bleibt das Waldstadion nachts verschlossen. Die bisherige Zaunanlage wird somit erhalten.

Die ursprünglich angedachte Refinanzierung des Sportparks aus Verkäufen kann zum Teil aus allgemeinen Haushaltsmitteln bewirkt werden. Eine Verwertung der Flächen der Sportanlage Windallee ist somit als Gegenfinanzierung nicht vorgesehen.

Herr Freitag stellt den aktuellen Planungsstand für den Sportpark Langendamm anhand einer Präsentation vor. Diese ist als Anlage beigefügt.

Dabei beantwortet Herr Freitag auch schriftlich eingereichte Fragen des Ratscherrn Klubescheidt zu den Bodenverhältnissen im zukünftigen Sportpark. In Auftrag gegebene Probebohrungen haben ergeben, dass die Bodenverhältnisse im Bereich der künftigen Sportanlagen sehr gut sind; es ist hier Sand vorhanden.

Ein aktuelles Schallschutzgutachten hat ergeben, dass im Trainingsbetrieb, im Sommer- sowie im Winterspielbetrieb alle schalltechnischen Bedingungen erfüllt wer-

den, zumal die Berechnungsgrundlagen, wie Zuschauerzahlen und Betriebszeiten, ausreichend hoch angesetzt wurden.

Eine überdachte Tribüne ist nach Rücksprache mit den Vereinen wieder im Konzept enthalten. Es wird aber auf eine Wendeanlage im Straßenbereich vor dem Parkplatz verzichtet.

Das geplante Vereinsgebäude wurde in Bezug auf die Größe und die Lage geringfügig verändert; Einzelheiten dazu stellt Herr Freitag vor.

Die vorläufige Schätzung der Baukosten einschließlich der Planungskosten sowie der Mehrwertsteuer beträgt 7.109.357,00 €; eine entsprechende Aufstellung ist in der Präsentation vorhanden. Hinzu kommen dann noch Kosten der Grunderwerbs, so dass insgesamt 7.984.000,00 € finanziert werden müssen.

Nähere Einzelheiten zu der Finanzierung dieser Summe erläutert Herr Neumann.

### **Beschluss:**

1. Der Entwurf des Förderantrags für den Sportpark Langendamm (bestehend aus dem Entwurf der räumlichen Projektskizze und dem Entwurf der Kostenschätzung) wird beschlossen. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des Förderantrags bei der Förderstelle einzureichen und das Koordinierungsgespräch am 30.09.2019 auf dieser Grundlage zu führen.
2. Das Waldstadion kann weiter zu Schul-, Vereins- und Freizeitsportzwecken (Bewegungsraum) genutzt werden. Der Schotterplatz und die Rasenfläche bei der Deharde-Turnhalle werden im Rahmen des Projektes nicht veräußert.
3. Die Finanzierung des Projektes Sportpark erfolgt aus dem in Aussicht gestellten Bundeszuschuss und allgemeinen Haushaltsmitteln.

### **Mehrheitlicher Beschluss**

**Ja: 9 Nein: 2**

## **7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern**

Keine Anträge und Anfragen.

## **8 Zur Kenntnisnahme**

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

#### **8.1.1 Antrag auf Umbau eines Wohn- und Geschäftshauses in Varel, Am Spülteich 9, Flurstück 140 der Flur 3, Gemarkung Varel-Stadt**

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

**8.1.2 Antrag auf Neubau eines Einfamilienwohnhauses in Langendamm, Torhegenhausstraße (50 A), Flurstück 142/15 der Flur 16, Gemarkung Varel-Land**

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

**8.1.3 Antrag auf Neubau einer Doppelhaushälfte mit 2 Wohneinheiten in Varel, Jadestr. 1A/1B (bisher Arngaster Str. 18), Flurstück 6/31 der Flur 9, Gemarkung Varel-Stadt**

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

**8.2 Städtebauliche Steuerung nach § 35 BauGB**

**8.2.1 Antrag auf Erweiterung einer Biogasanlage um ein Blockheizkraftwerk in Hohenberge, Rodenkirchener Straße 26, Flurstücke 142/26 und 142/28 der Flur 37, Gemarkung Varel-Land**

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

**8.3 Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich Kl. Winkelsheidermoorweg/Gr. Winkelsheidermoorweg in Winkelsheide**

Dieses Thema wurde in den Fraktionen noch nicht abschließend behandelt und wird deshalb noch nicht beraten und beschlossen.

Es wird vorgeschlagen, in den Fraktionen auch über eine mögliche Hintergrundbebauung der Häuser am Großen Winkelsheidermoorweg nachzudenken.

Zur Beglaubigung:

gez. Sascha Biebricher  
(Vorsitzender)

gez. Harald Kaminski  
(Protokollführer)