

Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 08.10.2019, 17:00 Uhr, im Rathaus II (Langendamm), Sitzungssaal, Zum Jadebusen 20, 26316 Varel.

Anwesend:

stellv. Ausschussvorsitzende:	Hannelore Schneider
Ausschussmitglieder:	Dirk Brumund Dr. Susanne Engstler Leo Klubescheidt Cornelia Papen Georg Ralle Bernd Redeker
stellv. Ausschussmitglieder:	Klaus Ahlers Carsten Kliegelhöfer Malte Kramer
Ratsmitglieder:	Rudolf Böcker Alexander Westerman
Bürgermeister: von der Verwaltung:	Gerd-Christian Wagner Olaf Freitag Harald Kaminski Melanie Roos
Gäste:	Dr. Helmut Gramann, Ing.-Büro Boner und Partner 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 17.09.2019
- 4 Einwohnerfragestunde
- 5 Anträge an den Rat der Stadt
- 5.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 153, 1. Änderung (Bereich ehemals Aldi-Markt Streek) - Beschluss des Durchführungsvertrages
Vorlage: 231/2019
- 5.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 153, 1. Änderung (Bereich ehemals Aldi-Markt Streek) - Abwägung und Satzungsbeschluss
Vorlage: 232/2019

- 6 Stellungnahmen für den Bürgermeister
- 6.1 Bebauungsplan Nr. 83, 1. Änderung (Bahnhofstraße) - Auslegungsbeschluss
Vorlage: 229/2019
- 6.2 Verlängerung einer Lehmagbaugenehmigung; Antragsteller: Fa. Röben Tonbaustoffe
GmbH
Vorlage: 230/2019
- 7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern
- 8 Zur Kenntnisnahme
- 8.1 Antrag der Gruppe G 6; Beschluss zum klimaneutralen Handeln der Stadt Varel
Vorlage: 235/2019
- 8.2 Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich Kl. Winkelsheidermoorweg/Gr. Win-
kelsheidermoorweg in Winkelsheide

Protokoll:

Öffentlicher Teil

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

Stellvertretende Ausschussvorsitzende Frau Schneider eröffnet die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

2 Feststellung der Tagesordnung

Stellvertretende Ausschussvorsitzende Frau Schneider stellt die Tagesordnung fest.

3 Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 17.09.2019

Der öffentliche Teil des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 17.09.2019 wird einstimmig genehmigt.

4 Einwohnerfragestunde

In der Einwohnerfragestunde gibt es keine Wortmeldungen.

5 Anträge an den Rat der Stadt

5.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 153, 1. Änderung (Bereich ehemals Aldi-Markt Streek) - Beschluss des Durchführungsvertrages

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 großer 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.

Für die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist ein Durchführungsvertrag erforderlich.

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

Beschluss:

Der anliegende Durchführungsvertrag für die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 153 wird beschlossen.

Einstimmiger Beschluss

5.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 153, 1. Änderung (Bereich ehemals Aldi-Markt Streek) - Abwägung und Satzungsbeschluss

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

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.

Hierzu hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel am 11.04.2019 beschlos-

sen, die erneute öffentliche Auslegung im Sinne des § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.

Die erneute öffentliche Auslegung erfolgte vom 03.05. – 17.05.2019.

Da Grundzüge der Planung nicht berührt sind, konnte die Frist zur Stellungnahme angemessen verkürzt und die zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange auf die in ihrem Zuständigkeitsbereich berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden. Ferner waren Stellungnahmen ausschließlich zu den geänderten Teilen der Planung zulässig.

Die Inhalte der Planung, die eingegangenen Stellungnahmen sowie die dazugehörigen Abwägungsvorschläge werden von Herrn Lux, Büro Lux-Planung, anhand einer Präsentation erläutert. Diese Präsentation ist dem Protokoll beigelegt.

Beschluss:

Die Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben. Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 153 nebst Begründung sowie die Vorhaben- und Erschließungsplanung werden als Satzung beschlossen.

Einstimmiger Beschluss

6 Stellungnahmen für den Bürgermeister

6.1 Bebauungsplan Nr. 83, 1. Änderung (Bahnhofstraße) - Auslegungsbeschluss

Der Eigentümer des denkmalgeschützten Gebäudes Bahnhofstraße 28 beabsichtigt eine denkmalgerechte Sanierung der auf dem Grundstück befindlichen Villa aus dem Jahr 1899. Geplant ist ebenfalls ein Anbau, um das Objekt den modernen Wohnwünschen anzupassen.

Der Anbau soll aus Sicht des Landesamtes für Denkmalpflege und auch aus Sicht des Eigentümers in Richtung Norden, im von der Straße abgewandten hinteren Bereich des Gebäudes, erfolgen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 83, der das Flurstück überplant, sieht zwar im vorderen und auch in den seitlichen Grundstücksbereichen eine großzügig überbaubare Grundstücksfläche vor. Im hinteren Bereich würde der geplante Anbau die Baugrenze allerdings um mehrere Meter überschreiten.

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) durchgeführt.

Zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wird am 01.10.2019 eine Info-Veranstaltung durchgeführt. Auf eine frühzeitige TöB-Beteiligung wird verzichtet.

Die Inhalte der Planung stellt Herr Dr. Gramann anhand einer Präsentation vor. Diese Präsentation ist dem Protokoll beigelegt. Am 01.10.2019 fand eine Bürgerinformations-Veranstaltung statt; hier wurden keine Anregungen vorgebracht.

Ratsfrau Dr. Engstler begrüßt den Einsatz des Eigentümers, diese Villa aufwändig zu sanieren.

Beschluss:

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 inkl. Begründung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 ist durchzuführen.

Einstimmiger Beschluss**6.2 Verlängerung einer Lehmabbaugenehmigung; Antragsteller: Fa. Röben Tonbaustoffe GmbH**

Der Landkreis Friesland hat die Stadt Varel gebeten, eine Stellungnahme zu dem Antrag der Fa. Röben Tonbaustoffe GmbH auf Verlängerung einer Lehmabbaugenehmigung/Rekultivierung abzugeben. Es handelt sich dabei um das Flurstück 96/2 der Flur 32, Gemarkung Varel-Land; eine Fläche an der Mühlenteichstraße. Ein Lageplan ist als Anlage beigefügt.

Die Fa. Röben Tonbaustoffe GmbH hat beim Landkreis Friesland beantragt, die am 31.12.2019 endende Genehmigung für die Rekultivierung der o.a. Fläche um drei Jahre zu verlängern. Damit möchte die Firma die Gelegenheit bekommen, diese Fläche mit 5.000 bis 10.000 cbm Boden aufzufüllen.

Es handelt sich also nicht mehr um den Abbau von Lehm, sondern nur noch um die Rekultivierung der bisherigen Abbauflächen.

Beschluss:

Es bestehen von Seiten der Stadt Varel keine Bedenken, die von der Fa. Röben Tonbaustoffe GmbH beantragte Verlängerung der Lehmabbaugenehmigung/Rekultivierung auf dem Flurstück 96/2 der Flur 32, Gemarkung Varel-Land, zu genehmigen.

Einstimmiger Beschluss**7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern**

Ratsherr Klubescheidt fragt an, ob es neue Entwicklungen zum ambulanten Pflegedienst des Paritätischen Wohlfahrtsverbandes in Bezug auf den künftigen Betrieb der Pflegeeinrichtung in Dangast an der Sielstraße gibt. Herr Bürgermeister Wagner hat keine neuen Erkenntnisse.

8 Zur Kenntnisnahme**8.1 Antrag der Gruppe G 6; Beschluss zum klimaneutralen Handeln der Stadt Varel**

Die Gruppe G 6 hat mit Schreiben vom 24.09.2019 den Antrag gestellt, dass der

Rat der Stadt Varel ein klimaneutrales Handeln der Stadt Varel sowie die direkte Umsetzung beschließt. Der Antrag ist als Anlage beigefügt.

Ratsherr Kliegelhöfer erläutert diesen Antrag und führt aus, dass ein gemeinsames Konzept erarbeitet werden sollte. Den Vareler Bürgerinnen und Bürgern sollte damit ein ökologisches Leitbild gegeben werden.

Zu möglichen Kosten erklärt Herr Kliegelhöfer, dass für einen Klima-Manager natürlich Personalkosten entstehen, welche aber zu einem hohen Satz gefördert werden. Bei Beratungen entstehen für Bürgern, Betrieben usw. keine Kosten. Ein Klima-Manager arbeitet im Rahmen einer Stabsstellenarbeit in den unterschiedlichen Arbeitsbereichen einer Verwaltung, überprüft einzelne Verfahrensweisen auf klimatische Auswirkungen sowie mögliche Fördermöglichkeiten und berät die Verwaltung, aber auch Bürger und Betriebe.

Ratsherr Redeker schlägt vor, einen Klima-Manager eher beim Landkreis Friesland anzusiedeln und von dort alle Kommunen im Landkreis zu beraten.

In der nächsten Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz soll über diesen Antrag beraten werden.

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

Der Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich Kl. Winkelsheidermoorweg/Gr. Winkelsheidermoorweg wurde in die Fraktionen zur weiteren Beratung verwiesen.

Sollten die Fraktionen dieses Thema beraten haben, schlägt die Verwaltung vor, über einen möglichen Aufstellungsbeschluss in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am 29.10.2019 zu beraten.

Diesem Vorschlag wird zugestimmt.

Zur Beglaubigung:

gez. Hannelore Schneider
(Vorsitzende)

gez. Harald Kaminski
(Protokollführer)