

Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 19.11.2019, 17:00 Uhr, im Rathaus II (Langendamm), Sitzungssaal, Zum Jadebusen 20, 26316 Varel.

Anwesend:

Ausschussvorsitzender:	Sascha Biebricher
stellv. Ausschussvorsitzende:	Hannelore Schneider
Ausschussmitglieder:	Klaus Ahlers Dirk Brumund ab TOP 6.3. Sigrid Busch Dr. Susanne Engstler Leo Klubescheidt Cornelia Papen Georg Ralle Bernd Redeker
stellv. Ausschussmitglieder:	Walter Langer
Ratsmitglieder:	Ralf Rohde Alexander Westerman
Bürgermeister:	Gerd-Christian Wagner
von der Verwaltung:	Olaf Freitag Harald Kaminski Jörg Kreikenbohm
Gäste:	Constantin Block, Thalen Consult GmbH Susanne Spille, NWP Planungsgesellschaft mbH

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 29.10.2019
- 4 Einwohnerfragestunde
- 5 Anträge an den Rat der Stadt
Kein Tagesordnungspunkt
- 6 Stellungnahmen für den Bürgermeister
- 6.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 237 (ehemals Landgasthof Haßmann/Vollsortimenter Obenstrohe) sowie 42. Änderung des Flächennutzungsplanes - Abwägung und Auslegungsbeschluss
Vorlage: 285/2019

- 6.2 Bebauungsplan Nr. 240 (Mühlenteichstraße/Achter de Gast) - Abwägung und Auslegungsbeschluss
Vorlage: 286/2019
- 6.3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 212 C, 1. Änderung (Deichhörn-Mitte) - Abwägung und Auslegungsbeschluss
Vorlage: 287/2019
- 6.4 Aufstellung eines Bebauungsplanes in Bramloge, Lemmesweg - Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 288/2019
- 6.5 Aufstellung eines Bebauungsplanes in Dangastermoor, Tangermoorweg - Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 289/2019
- 7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern
- 8 Zur Kenntnisnahme
- 8.1 Fokusberatung Klimaschutz - Vorstellung der weiteren Vorgehensweise
- 8.2 Städtebauliche Steuerung nach § 34 BauGB
- 8.2.1 Antrag auf Nutzungsänderung einer Bäckerei zu zwei Wohneinheiten in Langendamm, Zum Jadebusen 9, Flurstück 263/46 der Flur 165, Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 284/2019
- 8.3 Städtebauliche Steuerung nach § 35 BauGB
- 8.3.1 Antrag auf Neubau eines landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes in Borgstede, Korn-gast 4, Flurstück 157 der Flur 16, Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 325/2019
- 8.4 Anti-Müll-Kampagne der Gruppe "yesyoucan"
- 8.5 Antrag der SPD auf Verbesserung des Radverkehrs in 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 TOP 8.3.1 ergänzt.

3 Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 29.10.2019

Der öffentliche Teil des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 29.10.2019 wird einstimmig genehmigt.

4 Einwohnerfragestunde

Ein Bürger fragt, ob sich die Ausschussmitglieder vorstellen können, das Thema „Plastikzäune in Varel“ zu thematisieren. Hierbei geht es um kunststoffummantelte Zäune sowie Zäune aus WPC, einem Gemisch aus Holz und Kunststoff. Herr Bürgermeister Wagner führt aus, dass in Varel keine Gestaltungssatzung gilt, welche entsprechende Regelungen beinhaltet.

Ein weiterer Bürger beklagt die zunehmende Flächenversiegelung im Innenstadtbereich. Auch hier gibt es wegen einer fehlenden Gestaltungssatzung keinerlei Reglementierungsmöglichkeiten.

Über die Erforderlichkeit einer solchen Gestaltungssatzung könnte in den Fraktionen nachgedacht werden.

5 Anträge an den Rat der Stadt Kein Tagesordnungspunkt

6 Stellungnahmen für den Bürgermeister

6.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 237 (ehemals Landgasthof Haßmann/Vollsortimenter Obenstrohe) sowie 42. Änderung des Flächennutzungsplanes - Abwägung und Auslegungsbeschluss

Der Vorhabenträger hat die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf dem Gelände der ehemaligen Gaststätte Haßmann in Varel-Obenstrohe beantragt, um dort einen Vollsortimenter mit Bäckerei und Café zu bauen. Der entsprechende Aufstellungsbeschluss wurde am 24.05.2018 vom Verwaltungsausschuss der Stadt Varel beschlossen.

Zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 05.09.2019 eine Infoveranstaltung angeboten. Die frühzeitige TÖB-Beteiligung wurde in der Zeit vom 06.09.2019 bis 11.10.2019 durchgeführt.

Die Inhalte der Planung, die eingegangenen Stellungnahmen sowie die dazugehörigen Abwägungsvorschläge der frühzeitigen Beteiligung werden von Frau Spille, NWP Planungsgesellschaft mbH, vorgestellt. Die entsprechende Präsentation ist dem Protokoll beigefügt.

Einige Ausschussmitglieder nehmen die Stellungnahme der Oldenburgischen Industrie- und Handelskammer zum Anlass und sprechen sich für eine Überarbeitung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Varel aus.

Es wird aber auch angemerkt, dass eine Verbesserung der Nahversorgung in Obenstrohe erforderlich ist und von vielen Bürgern auch gewünscht wird.

Beschluss:

Die Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben. Die Entwürfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 237 nebst Begründung und Vorhaben- und Erschließungsplanung sowie der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen.

Mehrheitlicher Beschluss

Ja: 7 Nein: 2 Enthaltungen: 1

6.2 **Bebauungsplan Nr. 240 (Mühlenteichstraße/Achter de Gast) - Abwägung und Auslegungsbeschluss**

Der in der Ortschaft Obenstrohe an der Mühlenteichstraße/Ecke Achter de Gast befindliche Edeka-Markt soll im Rahmen einer geplanten Entwicklung auf das Gelände der ehemaligen Gaststätte Haßmann umgesiedelt werden (Bebauungsplanverfahren Nr. 237). Als Nachnutzung an der Mühlenteichstraße/Ecke Achter de Gast beabsichtigen die Eigentümer Wohnbebauung zu entwickeln. Um den Wohnungsbau auf diesem Grundstück zu ermöglichen und eine Nachnutzung mit Einzelhandel auszuschließen, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Das Verfahren soll nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, da es sich um die Nachnutzung einer bereits bebauten Fläche im Innenbereich handelt. Der entsprechende Aufstellungsbeschluss wurde am 07.03.2019 vom Verwaltungsausschuss der Stadt Varel beschlossen.

Zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 05.09.2019 eine Infoveranstaltung angeboten. Die frühzeitige TÖB-Beteiligung wurde in der Zeit vom 31.08.2019 bis 04.10.2019 durchgeführt.

Die Inhalte der Planung, die eingegangenen Stellungnahmen sowie die dazugehörigen Abwägungsvorschläge der frühzeitigen Beteiligung werden von Frau Spille, NWP Planungsgesellschaft mbH, vorgestellt. Die entsprechende Präsentation ist dem Protokoll beigelegt.

Frau Spille erläutert, dass aufgrund der Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr die Verkehrslärsituation für das Plangebiet gutachterlich überprüft wurde. Aufgrund der Ergebnisse dieses Gutachtens wurden besondere immissionsrechtliche Festsetzungen und Auflagen für Außenwohnbereiche sowie Schlafräume in den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes aufgenommen.

Beschluss:

Die Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 240 nebst Begründung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen.

Einstimmiger Beschluss

6.3 **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 212 C, 1. Änderung (Deichhörn-Mitte) - Abwägung und Auslegungsbeschluss**

Der Eigentümer der betroffenen Fläche hat die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 212 C im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB beantragt. Dadurch soll es künftig im Geltungsbereich des gültigen Bebauungsplanes

möglich sein, bis zu 20 % der Wohnungen zur Dauernutzung zuzulassen. Bisher ermöglichten die Bestimmungen des Bebauungsplanes ausschließlich die Nutzung als Ferienwohnungen sowie Gastronomie.

Der entsprechende Aufstellungsbeschluss wurde am 18.07.2019 vom Verwaltungsausschuss der Stadt Varel beschlossen.

Zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 10.10.2019 eine Infoveranstaltung angeboten. Die frühzeitige TÖB-Beteiligung wurde in der Zeit vom 19.09.2019 bis 22.10.2019 durchgeführt.

Die Inhalte der Planung, die eingegangenen Stellungnahmen sowie die dazugehörigen Abwägungsvorschläge der frühzeitigen Beteiligung werden von Frau Spille, NWP Planungsgesellschaft mbH, vorgestellt. Die vorgestellte Präsentation ist dem Protokoll beigelegt.

Beschluss:

Die Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben. Die Entwürfe der vorhabenbezogenen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 212 C nebst Begründung und Vorhaben- und Erschließungsplanung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen.

Mehrheitlicher Beschluss

Ja: 8 Nein: 2 Enthaltungen: 1

6.4 Aufstellung eines Bebauungsplanes in Bramloge, Lemmesweg - Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltung liegt ein Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes am Lemmesweg in Bramloge vor. Auf dem ca. 2 ha großen Plangebiet sollen vorwiegend Einfamilien- und Doppelhäuser errichtet werden. Das Gebiet soll durch eine öffentliche Straße mit einer Wendeanlage erschlossen werden. Die Einfahrt soll nach Abstimmung mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr von der Wiefelsteder Straße (zwischen den Häusern Nr. 178 und 180) erfolgen.

Das Verfahren soll im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt werden; die überbaubare Fläche ist kleiner als 10.000 qm und schließt sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an. Für Verfahren nach § 13b BauGB ist ein Aufstellungsbeschluss vor dem 31.12.2019 erforderlich.

Die Verwaltung schlägt vor, trotz des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu verlangen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Varel wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Herr Block, Thalen Consult GmbH, stellt die Lage und Erschließung des Plangebietes, die geplante Verfahrensart sowie erste Entwürfe vor. Die entsprechende Präsentation ist dem Protokoll beigelegt.

Die Frage, ob die Eigentümer der Grundstücke der Straße Hoge Slaap auf eine mögliche Hintergrundbebauung ihrer Grundstücke angesprochen wurden, wird von der Verwaltung an den Investor weitergeleitet.

Auch die Frage, ob andere Wohnformen, z.B. für ältere Mitbürger usw., angeboten werden können, wird die Verwaltung dem Investor übermitteln.

Beschluss:

Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes am Lemmesweg in Bramloge wird eingeleitet. Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB. Die Planung wird dem Antragsteller durch städtebaulichen Vertrag

übertragen. Der Flächennutzungsplan der Stadt Varel wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Mehrheitlicher Beschluss

Ja: 9 Nein: 1 Enthaltungen: 1

6.5 Aufstellung eines Bebauungsplanes in Dangastermoor, Tangermoorweg - Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltung liegt ein Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes am Tangermoorweg in Dangastermoor vor. Auf dem Plangebiet sollen Einfamilien- und Doppelhäuser errichtet werden. Das Gebiet soll über den Tangermoorweg erschlossen werden.

Das Verfahren soll im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt werden; die überbaubare Fläche ist kleiner als 10.000 qm und schließt sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an. Für Verfahren nach § 13b BauGB ist ein Aufstellungsbeschluss vor dem 31.12.2019 erforderlich.

Die Verwaltung schlägt vor, trotz des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu verlangen.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan der Stadt Varel bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

Herr Freitag stellt die Lage und Erschließung des Plangebietes sowie eine erste Planskizze vor. Die vorgestellte Präsentation ist dem Protokoll beigelegt.

Beschluss:

Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes am Tangermoorweg in Dangastermoor wird eingeleitet. Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB. Die Planung wird dem Antragsteller durch städtebaulichen Vertrag übertragen.

Einstimmiger Beschluss

7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern

Keine Anträge und Anfragen.

8 Zur Kenntnisnahme

8.1 Fokusberatung Klimaschutz - Vorstellung der weiteren Vorgehensweise

Die Firma beks EnergieEffizienz GmbH aus Bremen wurde mit der Fokusberatung Klimaschutz beauftragt.

Die Mitarbeiterin Frau Gerwien-Siegel stellt nun den Ablauf sowie die Inhalte der beabsichtigten Fokusberatung in Varel vor. Die entsprechende Präsentation ist dem Protokoll beigelegt.

An den Workshops dieser Fokusberatung sollen neben Mitarbeitern der Verwaltung auch Ratsmitglieder, Vertreter von Unternehmen (z.B. der Energiewirtschaft) sowie Mitglieder der Agenda-Gruppe Klimaschutz teilnehmen.

8.2 Städtebauliche Steuerung nach § 34 BauGB

8.2.1 Antrag auf Nutzungsänderung einer Bäckerei zu zwei Wohneinheiten in Langendamm, Zum Jadebusen 9, Flurstück 263/46 der Flur 165, Gemarkung Varel-Land

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

8.3 Städtebauliche Steuerung nach § 35 BauGB

8.3.1 Antrag auf Neubau eines landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes in Borgstede, Korngast 4, Flurstück 157 der Flur 16, Gemarkung Varel-Land

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

8.4 Anti-Müll-Kampagne der Gruppe "yesyoucan"

Herr Bürgermeister Wagner teilt mit, dass die Gruppe „yesyoucan“ eine neue Anti-Müll-Kampagne in Varel starten möchte. Dieses soll den jungen Mitbürgern auch ermöglicht werden. Eine Konzeption ist dem Protokoll beigefügt.

8.5 Antrag der SPD auf Verbesserung des Radverkehrs in Varel

Der Verwaltung liegt ein Schreiben der SPD vom 28.10.2019 vor, in dem beantragt wird, das bestehende Radverkehrskonzept zu aktualisieren und erste praktische Maßnahmen für verschiedene Straßen (z.B. Oldenburger Straße, Bgm.-Osterloh-Straße und Wiefelsteder Straße) zu entwickeln. Über diesen Antrag soll in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am 10.12.2019 beraten werden.

Zur Beglaubigung:

gez. Sascha Biebricher
(Vorsitzender)

gez. Harald Kaminski
(Protokollführer)