

# Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 25.02.2020, 17:00 Uhr, im Rathaus II (Langendamm), Sitzungssaal, Zum Jadebusen 20, 26316 Varel.

## Anwesend:

Ausschussvorsitzender:	Sascha Biebricher
stellv. Ausschussvorsitzende:	Hannelore Schneider
Ausschussmitglieder:	Klaus Ahlers Cordula Breitenfeldt Dirk Brumund Sigrid Busch Dr. Susanne Engstler Leo Klubescheidt Georg Ralle
stellv. Ausschussmitglieder:	Rudolf Böcker bis TOP 1 nÖT Axel Neugebauer
Ratsmitglieder:	Jörg Weden ab TOP 2 nÖT stimmberechtigt Malte Kramer Ralf Rohde Alexander Westerman
Bürgermeister: von der Verwaltung:	Gerd-Christian Wagner Olaf Freitag Dirk Heise Harald Kaminski
Gäste:	Dipl.-Ing. Lutz Winter, Fa. Thalen Consult GmbH

## 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 04.02.2020
- 4 Einwohnerfragestunde
- 5 Anträge an den Rat der Stadt
- 5.1 Sportpark; Beschluss des überarbeiteten Projektentwurfs und der Einreichung des Förderantrages  
Vorlage: 067/2020
- 6 Stellungnahmen für den Bürgermeister

- 6.1 Aufstellung eines Bebauungsplanes in Langendamm, Torhegenhausstraße, hinter Haus-Nr. 1, "Sportpark"  
Vorlage: 055/2020
- 6.2 Aufstellung eines Bebauungsplanes und Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel in Dangastermoor, im Bereich östlich der Straße Zum Jadebusen, Höhe Langendammer Graben  
Vorlage: 056/2020
- 6.3 Stellungnahme der Stadt Varel zum 2. Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms  
Vorlage: 068/2020
- 7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern
- 8 Zur Kenntnisnahme
- 8.1 Städtebauliche Steuerung nach § 34 BauGB
- 8.1.1 Bauvoranfrage zum Neubau zweier Ferienhäuser in Varel, Christiansburg, vor Haus Nr. 5 B, Flurstück 15/18 der Flur 8, Gemarkung Varel-Stadt  
Vorlage: 060/2020
- 8.1.2 Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung einer Doppelhaushälfte zur Ferienwohnung in Langendamm, Hellkamp 15 A, Flurstück 261/13 der Flur 15, Gemarkung Varel-Land  
Vorlage: 061/2020
- 8.1.3 Nutzungsänderung eines Frisörsalons zu einer Sportsbar (Wettbüro) in Varel, City-Passage 9, Flurstück 156/5 der Flur 14, Gemarkung Varel-Stadt  
Vorlage: 071/2020
- 8.1.4 Neubau eines Lagerplatzes in Varel, Achternstr. 1, Flurstücke 57/1 und 57/2 der Flur 4, Gemarkung Varel-Stadt  
Vorlage: 074/2020
- 8.2 Städtebauliche Steuerung nach § 35 BauGB
- 8.2.1 Bauvoranfrage zur Errichtung eines Gittermastes mit Radarantenne zur bedarfsgerechten Nachtkennzeichnung von Windparks in Grünenkamp, Casparweg, Flurstück 20 der Flur 28, Gemarkung Varel-Land  
Vorlage: 058/2020
- 8.2.2 Antrag auf Neubau eines landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes (Güllehochbehälter) in Seghorn, Brunner Str. 7, Flurstück 45 der Flur 23, Gemarkung Varel-Land  
Vorlage: 059/2020

## Protokoll:

## Öffentlicher Teil

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

Ausschussvorsitzender Biebricher eröffnet die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

## 2 **Feststellung der Tagesordnung**

Ausschussvorsitzender Biebricher stellt die Tagesordnung fest.

Die Tagesordnung wird einvernehmlich um TOP 8.1.4 ergänzt.

## 3 **Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 04.02.2020**

Der öffentliche Teil des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 04.02.2020 wird einstimmig genehmigt.

## 4 **Einwohnerfragestunde**

Ein Bürger führt aus, dass zum TOP 5.1. für den Bürger kaum öffentlich einsehbare Unterlagen vorhanden sein sollen. Deshalb möchte er nun wissen, ob Anregungen aus der durchgeführten Informationsveranstaltung übernommen; ob Folgekosten für den Sportpark inzwischen errechnet wurden und ob die künftige Unterhaltung des Sportparks, aber auch der schon bestehenden Sportanlagen, geklärt ist.

Die Fragen werden innerhalb der Präsentation des TOP beantwortet.

Weiter erklärt der Bürger zum TOP 8.1.2, dass gegen die erteilte Baugenehmigung von 8 Doppelhaushälften in Langendamm, Hellkamp, Klage beim Verwaltungsgericht eingereicht wurde und das Verfahren deshalb schwebend unwirksam sei. Nun eine Nutzungsänderung zweier Doppelhaushälften zu Ferienwohnungen zuzulassen, ist für die Nachbarn nicht hinnehmbar.

Herr Bürgermeister Wagner verbietet sich energisch Aussagen und Unterstellungen in den Ausführungen des Bürgers.

Der Ausschussvorsitzende weist mehrfach darauf hin, dass es sich hier um eine Bürgerfragestunde handelt, in der Fragen gestellt werden können. Diese Fragestunde dient jedoch nicht dazu, umfangreiche wertende Ausführungen zu machen.

Herr Bürgermeister Wagner weist auf die Geschäftsordnung für den Rat der Stadt Varel, den Verwaltungsausschuss und die Ausschüsse hin und erklärt dazu, dass Abweichungen von den Ausschussmitgliedern genau zu bedenken sind.

## 5 **Anträge an den Rat der Stadt**

### 5.1 **Sportpark; Beschluss des überarbeiteten Projektentwurfs und der Einreichung des Förderantrages**

Das seit längerer Zeit in Varel diskutierte Projekt Sportpark ist - wie bereits in der

Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am 10.12.2019 zur Kenntnis gegeben, insbesondere hinsichtlich der geplanten Erschließungssituation aber auch der inneren Flächenorganisation überarbeitet worden. Nunmehr wird vorgeschlagen, durch Ankauf eines zusätzlichen Gewerbegrundstücks an der Torhegenhausstraße die Anbindung über diese Straße vorzunehmen und die Parkplatzanlage des Sportparks auf dem neuen Flurstück zu realisieren.

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 Beachvolleyfeldball, ein Basketballfeld als Kunststofffeld im Bereich des Leichtathletikstadions, ein Bikeareal, ein Spielplatz, Vereinsheim samt Sanitär- und Umkleidebereich, Parkplätze und die erforderliche Wegeinfrastruktur.

Die Erschließung erfolgt für den motorisierten Verkehr von der Torhegenhausstraße über eine vorhandene Zufahrt zwischen den Gebäuden der EWE NETZ Bezirksmeisterei und des Unternehmens Vareler Dentaltechnik GmbH & Co. KG. Für Fußgänger und Radfahrer aus Richtung Norden, 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 Kostenschätzungen für das Gesamtprojekt belaufen sich auf ca. 7.783.102,- € (brutto inklusive Planungskosten). Davon sind ca. 5,7 Mio. € (brutto ohne Planung und Grunderwerbskosten) als reine Baukosten einzuordnen.

Der vollständige Förderantrag ist nach Beschluss des Rates der Stadt Varel bis Ende März bei der Förderstelle einzureichen.

Herr Freitag stellt die aktuellen Daten anhand einer Präsentation vor. Diese Präsentation ist dem Protokoll beigelegt.

Ratsherrn Klubescheidt ist der Meinung, dass die Kostenrechnung zu knapp bemessen ist; so fehlt ihm z.B. die Position „Unvorhergesehenes“. Herr Bürgermeister Wagner erklärt dazu, dass eine solche Position aus haushaltsrechtlichen Gründen nicht zulässig ist.

#### **Beschluss:**

Die vorgelegte Projektskizze zum Sportpark Varel wird beschlossen. Die Kosten belaufen sich nach der aktuellen Kostenschätzung von Februar 2020 auf ca. 7.783.102,- € (brutto inklusive Planungskosten). Die Stadt Varel bestätigt gegenüber der Förderstelle die beabsichtigte Durchführung der Maßnahme. Die erforderlichen Eigenmittel in Höhe von geschätzten 3.783.102,- € werden in den Haushaltsjahren 2020 - 2023 bereitgestellt. Die Verwaltung wird beauftragt, den ausgearbeiteten Förderantrag auf dieser Grundlage bei der Förderstelle einzureichen.

#### **Mehrheitlicher Beschluss**

Ja: 9 Nein: 2

## **6 Stellungnahmen für den Bürgermeister**

### **6.1 Aufstellung eines Bebauungsplanes in Langendamm, Torhegenhausstraße, hinter Haus-Nr. 1, "Sportpark"**

Im Bereich nördlich der Torhegenhausstraße soll eine neue Sportanlage, der „Sportpark“, entstehen.

Hierfür ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Varel weist für diesen Bereich bislang überwiegend Flächen für die Landwirtschaft aus; lediglich eine kleine Fläche am Herrenkampsweg ist als Wohnbaugebiet ausgewiesen. Für die geplante Sportanlage ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 11,0 ha. Ein entsprechender Lageplan ist beigelegt.

#### **Beschluss:**

Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel in Langendamm, Bereich des „Sportpark“, wird eingeleitet.

#### **Mehrheitlicher Beschluss**

Ja: 9 Nein: 2

### **6.2 Aufstellung eines Bebauungsplanes und Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel in Dangastermoor, im Bereich östlich der Straße Zum Jadebusen, Höhe Langendammer Graben**

Mit Schreiben vom 23.01.2020 haben die Eigentümer der Flächen zwischen der Straße zum Jadebusen sowie der Bahnlinie Wilhelmshaven-Oldenburg die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel für diese Grundstücke beantragt.

Die Planung sieht vor, auf dem ca. 2,7 ha großen Plangebiet vorwiegend Ein-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser zu errichten. Es könnten dort ca. 18 Baugrundstücke erschlossen werden.

Dafür ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Varel weist für diesen Bereich bislang Flächen für die Landwirtschaft aus, so dass eine Änderung des Flächennutzungsplanes hier ebenfalls erforderlich ist.

Die Planung soll dem Antragsteller durch städtebaulichen Vertrag übertragen werden.

Herr Winter von der Fa. Thalen Consult GmbH stellt die Lage und Erschließung des Plangebietes sowie eine erste Planskizze vor. Die Präsentation ist dem Protokoll beigelegt.

Herr Winter weist dabei auf zwei falschen Werte auf der Seite 10 hin: der Orientierungswert nach DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet wird für den Tag mit 50 dB und für die Nacht mit 40 dB angegeben. Richtig sind jedoch folgende Werte: tags 55 dB und nachts 45 dB.

Eine orientierende schalltechnische Bewertung hinsichtlich der beiden Lärmquellen (Bahnlinie und Kreisstraße), die auf das Plangebiet einwirken, ist vorgenommen worden.

Entsprechende Ausarbeitungen dazu können der Präsentation entnommen werden.

den

Aus dem Ausschuss heraus wird vorgeschlagen, in diesem Plangebiet auch über Geschosswohnungen nachzudenken, um zusätzlichen Wohnraum in Varel zu schaffen.

**Beschluss:**

Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel in Dangastermoor, östlich der Straße zum Jadebusen wird eingeleitet. Die Planung wird dem Antragsteller durch städtebaulichen Vertrag übertragen.

**Einstimmiger Beschluss**

Ja: 11

**6.3 Stellungnahme der Stadt Varel zum 2. Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms**

Der Landkreis Friesland stellt derzeit sein Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) neu auf. Die Beteiligung zum 1. Entwurf fand im Februar/April 2019 statt. Dazu nahm die Stadt Varel auf der Grundlage der Beschlüsse des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz bzw. des Verwaltungsausschusses umfassend Stellung.

Nunmehr hat der Landkreis Friesland mit einem überarbeiteten 2. Entwurf eine erneute Beteiligung eingeleitet. Der Beteiligungszeitraum umfasst die Zeit vom 10.02. - 09.03.2020. Eine Fristverlängerung wird seitens des Landkreises nicht gewährt. Damit kann nur in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am 25.02.2020 und nachfolgend in der Sitzung des Verwaltungsausschusses am 05.03.2020 über das Thema beraten werden.

Seitens der Verwaltung ist es in der Kürze der Zeit nicht leistbar den 299 Seiten umfassenden 2. Entwurf erneut vollständig durchzuarbeiten, zumal die Änderungen in den Unterlagen des Landkreises nur pauschal aufgelistet, aber nicht im Detail markiert sind.

Eine Durchsicht der zeichnerischen Darstellungen lässt den Schluss zu, dass hier offensichtlich keine nennenswerten Veränderungen vorgenommen worden sind. Damit sind allerdings diesbezügliche Anregungen aus der Stellungnahme der Stadt Varel zum 1. Entwurf auch nicht berücksichtigt worden.

Eine vollumfängliche und detaillierte Überprüfung des textlichen Teils ist, wie erwähnt aus zeitlichen Gründen, nicht möglich. Eine Durchsicht des Kapitels 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur, zu dem die Stadt Varel und alle anderen Kommunen des Landkreises Friesland im letzten Jahr umfassende, gemeinsame Bedenken geäußert hatten, hat ergeben, dass eine redaktionelle Überarbeitung vorgenommen wurde. Positiv anzumerken ist, dass versucht wurde, einige Ziele konkreter zu formulieren. Inhaltlich sind allerdings die Intentionen des Landkreises zur detaillierten Steuerung der Siedlungsstruktur im Wesentlichen unverändert. Dementsprechend wird seitens der Verwaltung empfohlen, die Stellungnahme der Stadt Varel vom 09.05.2019 zum 1. Entwurf des RROP vollumfänglich aufrecht zu erhalten.

#### Weitere Anmerkungen zum 2. Entwurf des RROP:

- Im Vergleich zum 1. Entwurf des RROP wird nunmehr zusätzlich gefordert, dass die Kommunen bei der Neuausweisung und Erweiterung von Gewerbeflächen ebenfalls „eine Bedarfsbetrachtung in Abstimmung mit der unteren Landesplanungsbehörde“ zu erstellen haben (vgl. 42, Ziel 13 in Kap. 2.1). Es stellt sich auch hier die Frage, ob diese Vorgabe angesichts einer zurückhaltenden und auf das notwendige Maß beschränkten Gewerbeflächenentwicklung in Varel tatsächlich erforderlich ist. Bislang war die Sichtweise des Landkreises, dass er die gewerbliche Entwicklung der kreisangehörigen Städte und Gemeinden unterstützen möchte. Eine Gewerbeflächenbedarfsprognose wird die betroffenen Kommunen großen finanziellen und personellen Aufwand abfordern.
- Bestehende Darstellungen von Wohnbauflächen im Bereich Dangastermoor, Glockenheide/Gerhard-Bunjes-Straße, sind nicht im zentralen Siedlungsgebiet enthalten; dies sollte ergänzt werden.
- Seit der Beteiligung zum 1. Entwurf des RROP hat die Stadt Varel einen Aufstellungsbeschluss für Siedlungsentwicklung im Bereich Bramloge gefasst. Dies sollte mit in das RROP aufgenommen werden
- Die Stadt Varel beschäftigt sich mit den Planungen zum Sportpark Langendamm. Der entsprechende Standort sollte mit in das RROP aufgenommen werden.

Herr Freitag stellt eine aktuelle zeichnerische Darstellung des 2. Entwurfes des RROP vor. Diese Präsentation ist dem Protokoll beigelegt.

Aus dem Ausschuss heraus wird vorgeschlagen, dem Landkreis Friesland eine Protestnote zu überreichen, da der zweite Entwurf des RROP mit einer sehr großen Datenmenge in kurzer Zeit bearbeitet werden muss. Vielmehr sollten Mitarbeiter des Landkreises Friesland den zweiten Entwurf in diesem Ausschuss vorstellen und erklären.

#### **Beschluss:**

Die Stadt Varel hält ihre Stellungnahme zum 1. Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms vom 09.05.2019 in vollem Umfang aufrecht. Ergänzend werden die nachfolgend aufgeführten zusätzlichen Anmerkungen zum 2. Entwurf des RROP in die Stellungnahme aufgenommen.

#### **Einstimmiger Beschluss**

**Ja: 9 Enthaltungen: 2**

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

Ratsfrau Busch bittet um einen Sachstand zu den Planungen der Heinz-Neukäter-Schule. Herr Bürgermeister Wagner erläutert, dass dieses eine Angelegenheit des Landkreises Friesland ist.

#### **8 Zur Kenntnisnahme**

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

### **8.1.1 Bauvoranfrage zum Neubau zweier Ferienhäuser in Varel, Christiansburg, vor Haus Nr. 5 B, Flurstück 15/18 der Flur 8, Gemarkung Varel-Stadt**

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

### **8.1.2 Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung einer Doppelhaushälfte zur Ferienwohnung in Langendamm, Hellkamp 15 A, Flurstück 261/13 der Flur 15, Gemarkung Varel-Land**

Der Antrag hinsichtlich der Umnutzung der Doppelhaushälften wird dem Ausschuss vorgestellt. Wie bereits in der Einwohnerfragestunde erklärt, wurde gegen die ursprüngliche Baugenehmigung auch dieses Doppelhauses Klage eingereicht. Es wird im Bauvorbescheid eine auflösende Bedingung aufgenommen, falls die Ursprungsbaugenehmigung gerichtlich aufgehoben werden sollte.

Herr Freitag erklärt auf eine Anfrage aus dem Ausschuss, dass dieser steuernd eingreifen könnte, indem ein Bebauungsplan aufgestellt werden würde, mit dem eine Nutzung von Ferienwohnungen ausgeschlossen wird. Kurzfristig könnte ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst und zusätzlich eine Veränderungssperre erlassen werden; beantragte Bauvorhaben würden dann nicht genehmigt werden.

Eine städtebauliche Steuerung wird von den Ausschussmitgliedern nicht gewünscht. Die Verwaltung wird den beantragten Bauvorbescheid erteilen.

### **8.1.3 Nutzungsänderung eines Frisörsalons zu einer Sportsbar (Wettbüro) in Varel, City-Passage 9, Flurstück 156/5 der Flur 14, Gemarkung Varel-Stadt**

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

### **8.1.4 Neubau eines Lagerplatzes in Varel, Achternstr. 1, Flurstücke 57/1 und 57/2 der Flur 4, Gemarkung Varel-Stadt**

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

## **8.2 Städtebauliche Steuerung nach § 35 BauGB**

**8.2.1 Bauvoranfrage zur Errichtung eines Gittermastes mit Radarantenne zur bedarfsgerechten Nachtkennzeichnung von Windparks in Grönenkamp, Casparweg, Flurstück 20 der Flur 28, Gemarkung Varel-Land**

Die Inhalte der Bauvoranfrage werden dem Ausschuss vorgetragen. Die Verwaltung beabsichtigt, einen positiven Bauvorbescheid zu erteilen.

**8.2.2 Antrag auf Neubau eines landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes (Güllehochbehälter) in Seghorn, Brunner Str. 7, Flurstück 45 der Flur 23, Gemarkung Varel-Land**

Die Verwaltung stellt den Inhalt des Bauantrages vor. Die Verwaltung beabsichtigt, eine Baugenehmigung zu erteilen.

Zur Beglaubigung:

gez. Sascha Biebricher  
(Vorsitzender)

gez. Harald Kaminski  
(Protokollführer)