

# Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 17.03.2020, 17:00 Uhr, im Rathaus II (Langendamm), Sitzungssaal, Zum Jadebusen 20, 26316 Varel.

## Anwesend:

Ausschussvorsitzender:	Sascha Biebricher
stellv. Ausschussvorsitzende:	Hannelore Schneider
Ausschussmitglieder:	Klaus Ahlers Sigrid Busch Dr. Susanne Engstler Carsten Kliegelhöfer Georg Ralle
stellv. Ausschussmitglieder:	Karl-Heinz Funke Dominik Helms Axel Neugebauer
Ratsmitglieder:	Joschi Bektas Ralf Rohde Alexander Westerman
Bürgermeister: von der Verwaltung:	Gerd-Christian Wagner Olaf Freitag Harald Kaminski
Gäste:	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 25.02.2020
- 4 Einwohnerfragestunde
- 5 Anträge an den Rat der Stadt
- 5.1 Bebauungsplan Nr. 238 (Einigungsweg) - Abwägung und Satzungsbeschluss  
Vorlage: 081/2020
- 5.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 212 C, 1. Änderung (Deichhörn-Mitte) - Beschluss des Durchführungsvertrages  
Vorlage: 082/2020
- 5.3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 212 C, 1. Änderung (Deichhörn-Mitte) - Abwägung und Satzungsbeschluss  
Vorlage: 083/2020

- 5.4 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 237 (ehemals Landgasthof Haßmann/Vollsortimenter Obenstrohe) sowie 42. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel - Beschluss des Durchführungsvertrages  
Vorlage: 085/2020
- 5.5 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 237 (ehemals Landgasthof Haßmann/Vollsortimenter Obenstrohe) sowie 42. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel - Abwägung und Satzungsbeschluss  
Vorlage: 086/2020
- 5.6 Bebauungsplan Nr. 240 (Mühlenteichstraße/Achter de Gast) - Abwägung und Satzungsbeschluss  
Vorlage: 087/2020
- 6 Stellungnahmen für den Bürgermeister
- 6.1 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 in Obenstrohe (Haidweg) - Einleitungsbeschluss  
Vorlage: 084/2020
- 7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern
- 8 Zur Kenntnisnahme
- 8.1 Städtebauliche Steuerung nach § 34 BauGB
- 8.1.1 Antrag auf Nutzungsänderung von Abstell- zu Wohnräumen in Langendamm, An der Galgenkuhle 1, Flurstück 249/2 der Flur 15, Gemarkung Varel-Land  
Vorlage: 076/2020
- 8.1.2 Voranfrage auf Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport in Dangastermoor, Ilexweg 18, Flurstück 68/34 der Flur 3, Gemarkung Varel-Land  
Vorlage: 077/2020
- 8.2 Städtebauliche Steuerung nach § 31 BauGB
- 8.2.1 Antrag auf Befreiung von baurechtlichen Vorschriften in Varel, Karl-Nieraad-Str. (zwischen Nr. 21 und Wiese), Flurstück 40/89 der Flur 1, Gemarkung Varel-Stadt  
Vorlage: 078/2020
- 8.3 Städtebauliche Steuerung nach § 35 BauGB
- 8.3.1 Antrag auf Neubau eines Schafstalles, Aufstellung eines Futtermittelsilos, Umbau vorhandener Schafställe, Herstellung einer Futterlagerfläche usw. in Varel, Am Hafen 85 A, Flurstücke 4/5 und 478/80 der Flur 8, Gemarkung Varel-Land  
Vorlage: 088/2020
- 8.3.2 Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses in Moorhausen, Birkenweg 1, Flurstücke 106/3 und 107/1 der Flur 4, Gemarkung Varel-Land  
Vorlage: 089/2020
- 8.3.3 Umbau eines Einfamilienwohnhauses in Altjührden, Kleihörn 6, Flurstück 99/2 der Flur 31, Gemarkung Varel-Land  
Vorlage: 090/2020
- 8.3.4 Neubau eines landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes (Güllelagune) in Neuenwege, Rosenberger Str. 19, Flurstück 166/5 der Flur 54, Gemarkung Varel-Land  
Vorlage: 091/2020
- 8.3.5 Neubau eines landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes (Ersatzbau für Viehstall) in Moorhausen, Grodenchausee 1, Flurstück 150/1 der Flur 5, Gemarkung Varel-Land  
Vorlage: 092/2020
- 8.4 Schreiben der Landvolkverbände Friesland und Wesermarsch zur Erweiterung der

Entwicklungszone für das Biosphärenreservat Niedersächsisches Wattenmeer

8.5 Antrag der SPD-Fraktion zum Thema Klimaschutzmanager in Varel

8.6 Dank des Ausschussvorsitzenden

## **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 Tagesordnungspunkte 8.3.1 bis 8.3.5 im öffentlichen Teil ergänzt.

Der TOP 4.1 im nichtöffentlichen Teil wird einvernehmlich gestrichen.

#### **3 Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 25.02.2020**

Der öffentliche Teil des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 25.02.2020 wird einstimmig genehmigt.

#### **4 Einwohnerfragestunde**

In der Einwohnerfragestunde gibt es keine Wortmeldungen.

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

##### **5.1 Bebauungsplan Nr. 238 (Einigungsweg) - Abwägung und Satzungsbeschluss**

Anlieger des Einigungsweges haben die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die nördlich des Einigungsweges gelegenen Grundstücke beantragt. Damit soll erreicht werden, dass eine Nachverdichtung in diesem Gebiet sowie Hintergrundbebauungen möglich werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB.

Zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 03.09.2019 eine Infoveranstaltung angeboten.

Dieser Bauleitplan hat in der Zeit vom 13.12.2019 bis 21.01.2020 öffentlich ausgelegen.

Herr Lux vom Ingenieurbüro Lux-Planung stellt die Inhalte der Planung sowie die Vorschläge für die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen vor. Die entsprechende Präsentation ist dem Protokoll beigefügt.

Herr Freitag ergänzt, dass Entsorgungsfahrzeuge zur Zeit noch den Einigungsweg befahren. Sollte dieses einmal nicht mehr möglich sein, ist dann aber eine Sammelfläche für Müllbehälter usw. vorhanden, welche genutzt werden kann. Diese Regelung ist auch mit dem Landkreis Friesland abgestimmt.

**Beschluss:**

Die anliegenden Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben. Der Bebauungsplan Nr. 238 nebst Begründung wird als Satzung beschlossen.

**Einstimmiger Beschluss**

**5.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 212 C, 1. Änderung (Deichhörn-Mitte) - Beschluss des Durchführungsvertrages**

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.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212 C, 1. Änderung, ist ein Durchführungsvertrag abzuschließen, der einige inhaltliche Aspekte des Bebauungsplanes ausgestaltet.

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

**Beschluss:**

Der anliegende Durchführungsvertrag für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212 C, 1. Änderung, wird beschlossen.

**Mehrheitlicher Beschluss**

**Ja: 8 Nein: 2**

### 5.3 **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 212 C, 1. Änderung (Deichhörn-Mitte) - Abwägung und Satzungsbeschluss**

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212 C, 1. Änderung, 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.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.

Im frühzeitigen Verfahren nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB wurden die Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit über die Planungsabsichten informiert. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB hat in der Zeit vom 03.01.2020 bis 03.02.2020 stattgefunden.

Die Inhalte der Planung, die eingegangenen Stellungnahmen sowie die zugehörigen Abwägungsvorschläge werden von Herrn Freitag vorgestellt. Die entsprechende Präsentation wird dem Protokoll beigefügt.

#### **Beschluss:**

Die Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 212 C, 1. Änderung, nebst Begründung sowie die Vorhaben- und Erschließungsplanung werden als Satzung beschlossen.

#### **Mehrheitlicher Beschluss**

**Ja: 8 Nein: 2**

### 5.4 **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 237 (ehemals Landgasthof Haßmann/Vollsortimenter Obenstrohe) sowie 42. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel - Beschluss des Durchführungsvertrages**

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.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 237 ist ein Durchführungsvertrag abzuschließen, der einige inhaltliche Aspekte des Bebauungsplanes ausgestaltet.

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

#### **Beschluss:**

Der anliegende Durchführungsvertrag für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 237 wird beschlossen.

#### **Mehrheitlicher Beschluss**

**Ja: 8 Nein: 2**

## 5.5 **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 237 (ehemals Landgasthof Haßmann/Vollsortimenter Obenstrohe) sowie 42. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel - Abwägung und Satzungsbeschluss**

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 237 soll die Errichtung eines Vollsortimenters mit Bäckerei und Café auf dem Gelände der ehemaligen Gaststätte Haßmann in Varel-Obenstrohe ermöglicht werden.

Im frühzeitigen Verfahren nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB wurden die Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit über die Planungsabsichten informiert. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB hat in der Zeit vom 03.01.2020 bis 03.02.2020 stattgefunden.

Herr Freitag stellt die Inhalte der Planung, die eingegangenen Stellungnahmen sowie die dazugehörigen Abwägungsvorschläge vor. Die Präsentation ist dem Protokoll beigelegt.

Eine Vereinbarung zur Sicherung der Außerbetriebnahme des bisherigen Edeka-Marktes an der Mühlenteichstraße mit Eröffnung des neuen Marktes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 237 wurde vorbereitet, mit den betroffenen Eigentümern abgestimmt und wird bis zum Satzungsbeschluss durch den Rat unterzeichnet werden.

Ratsfrau Busch ist der Meinung, dass das Sortimentsangebot des geplanten Marktes zu groß ist und damit anderen Einzelhandelsgeschäften schadet. Außerdem wurde hier verpasst, dieses neue Gebäude zweigeschossig zu planen und somit Funktionsräume im Oberschoss zu schaffen, welche dann der Ortsentwicklung dienen würden.

Ratsmitglied Westermann bittet darum, folgenden Hinweis der Industrie- und Handelskammer im Protokoll aufzunehmen: „Bei zukünftigen Einzelhandelsprojekten ist der in der Innenstadt vorhandene Markt stärker zu berücksichtigen.“

Von Ratsherrn Funke wird die Markt-Ansiedlung befürwortet, da diese für die Versorgung der Bevölkerung in Obenstrohe und den angrenzenden Ortsteilen erforderlich ist.

### **Beschluss:**

Die Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 237 nebst Begründung sowie die Vorhaben- und Erschließungsplanung werden als Satzung beschlossen. Die 42. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel nebst Begründung wird festgestellt.

### **Mehrheitlicher Beschluss**

**Ja: 8 Nein: 2**

## 5.6 **Bebauungsplan Nr. 240 (Mühlenteichstraße/Achter de Gast) - Abwägung und Satzungsbeschluss**

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 durch dieses Bebauungsplanverfahren geschaffen werden.

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt, da es sich um die Nachnutzung einer bereits bebauten Fläche im Innenbereich handelt.

Im frühzeitigen Verfahren nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB wurden die Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit über die Planungsabsichten informiert. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB hat in der Zeit vom 03.01.2020 bis 03.02.2020 stattgefunden.

Die Inhalte der Planung, die eingegangenen Stellungnahmen sowie die zugehörigen Abwägungsvorschläge werden von Herrn Freitag vorgestellt. Die entsprechende Präsentation wird dem Protokoll beigefügt.

**Beschluss:**

Die Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben. Der Bebauungsplan Nr. 240 nebst Begründung wird als Satzung beschlossen.

**Einstimmiger Beschluss**

**6 Stellungnahmen für den Bürgermeister**

**6.1 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 in Obenstrohe (Haidweg) - Einleitungsbeschluss**

Der Eigentümer einer Fläche am Haidweg in Obenstrohe hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 für sein Grundstück beantragt.

Ziel dieses Änderungsverfahrens ist die Erweiterung des überbaubaren Bereiches für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück.

Hierfür ist die Änderung des aktuell gültigen Bebauungsplanes erforderlich.

Herr Freitag stellt die Lage und Erschließung des Plangebietes vor; diese Präsentation liegt dem Protokoll bei.

**Beschluss:**

Das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 in Obenstrohe, Haidweg, wird eingeleitet. Die Planung wird dem Antragsteller mit städtebaulichen Vertrag übertragen.

**Einstimmiger Beschluss**

**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 Nutzungsänderung von Abstell- zu Wohnräumen in Langendamm, An der Galgenkuhle 1, Flurstück 249/2 der Flur 15, Gemarkung Varel-Land**

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

#### **8.1.2 Voranfrage auf Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport in Dangastermoor, Ilexweg 18, Flurstück 68/34 der Flur 3, Gemarkung Varel-Land**

Der Antrag wird dem Ausschuss vorgestellt. Die Verwaltung beabsichtigt, einen positiven Bauvorbescheid zu erteilen.

### **8.2 Städtebauliche Steuerung nach § 31 BauGB**

#### **8.2.1 Antrag auf Befreiung von baurechtlichen Vorschriften in Varel, Karl-Nieraad-Str. (zwischen Nr. 21 und Wiese), Flurstück 40/89 der Flur 1, Gemarkung Varel-Stadt**

Der Antrag wird dem Ausschuss vorgestellt. Die Verwaltung wird eine entsprechende Befreiung erteilen.

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

#### **8.3.1 Antrag auf Neubau eines Schafstalles, Aufstellung eines Futtermittelsilos, Umbau vorhandener Schafställe, Herstellung einer Futterlagerfläche usw. in Varel, Am Hafen 85 A, Flurstücke 4/5 und 478/80 der Flur 8, Gemarkung Varel-Land**

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

#### **8.3.2 Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses in Moorhausen, Birkenweg 1, Flurstücke 106/3 und 107/1 der Flur 4, Gemarkung Varel-Land**

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

#### **8.3.3 Umbau eines Einfamilienwohnhauses in Altjührden, Kleihörn 6, Flurstück 99/2 der Flur 31, Gemarkung Varel-Land**

Die Verwaltung stellt den Inhalt des Bauantrages vor. Es wird beabsichtigt, die

beantragte Genehmigung zu erteilen.

**8.3.4 Neubau eines landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes (Güllelagune) in Neuenwege, Rosenberger Str. 19, Flurstück 166/5 der Flur 54, Gemarkung Varel-Land**

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

**8.3.5 Neubau eines landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes (Ersatzbau für Viehstall) in Moorhausen, Grodenchausee 1, Flurstück 150/1 der Flur 5, Gemarkung Varel-Land**

Die Inhalte des Bauantrages werden dem Ausschuss vorgetragen. Die Verwaltung beabsichtigt, einen Baugenehmigung zu erteilen.

**8.4 Schreiben der Landvolkverbände Friesland und Wesermarsch zur Erweiterung der Entwicklungszone für das Biosphärenreservat Niedersächsisches Wattenmeer**

Die Verwaltung teilt mit, dass ein Schreiben der Landvolkverbände Friesland und Wesermarsch eingegangen ist. Zum Thema „geplante Erweiterung der Entwicklungszone für das Biosphärenreservat Niedersächsisches Wattenmeer“ wird auf die Sichtweisen und Befürchtungen in Hinsicht auf geplante Regelungen hingewiesen. Dieses Schreiben ist dem Protokoll als Anlage beigefügt.

**8.5 Antrag der SPD-Fraktion zum Thema Klimaschutzmanager in Varel**

Der Verwaltung liegt ein Antrag der SPD-Fraktion zum Thema „Klimaschutzmanager in Varel“ vor. Dieser Antrag wird in Abstimmung mit der SPD-Fraktion behandelt, sobald die Fokusberatung zum Thema Klimaschutz weitestgehend abgeschlossen ist.

**8.6 Dank des Ausschussvorsitzenden**

Der Ausschussvorsitzende Herr Biebricher bedankt sich bei allen Ausschussmitgliedern, die trotz der besonderen Situation in Bezug auf die Probleme mit dem Corona-Virus heute anwesend waren und Entscheidungen getroffen haben, damit Rat und Verwaltung weiterhin handlungsfähig bleiben und arbeiten können.

Zur Beglaubigung:

gez. Sascha Biebricher  
(Vorsitzender)

gez. Harald Kaminski  
(Protokollführer)