

Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 30.06.2020, 17:00 Uhr, im Rathaus I, Sitzungssaal, Windallee 4, 26316 Varel.

Anwesend:

Ausschussvorsitzender:	Sascha Biebricher (nicht anwesend bei TOP 4.1 n.ö.)
stellv. Ausschussvorsitzende:	Hannelore Schneider
Ausschussmitglieder:	Klaus Ahlers Dirk Brumund Sigrid Busch Dr. Susanne Engstler Carsten Kliegelhöfer Leo Klubescheidt Cornelia Papen Georg Ralle Bernd Redeker
Ratsmitglieder:	Karl-Heinz Funke Axel Neugebauer Ralf Rohde
Bürgermeister: von der Verwaltung:	Gerd-Christian Wagner Matthias Blanke Olaf Freitag Dirk Heise
Gäste:	Constantin Block (anwesend zu TOP 6.1) Dr. Helmut Gramann (anwesend zu TOP 8.1) Hannes Korte (anwesend zu TOP 4.1 n.ö.) Helmuth Will (anwesend zu TOP 4.1 n.ö.)

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 09.06.2020
- 4 Einwohnerfragestunde
- 5 Anträge an den Rat der Stadt
kein Tagesordnungspunkt
- 6 Stellungnahmen für den Bürgermeister
- 6.1 Bebauungsplan Nr. 36, 1. Änderung (Mühlenteichstr./Landgerichtsweg) in Obenstro-

- he - Abwägung und Auslegungsbeschluss
Vorlage: 182/2020
- 6.2 Beschluss zur Aufstellung eines Radverkehrskonzeptes für die Stadt Varel
Vorlage: 186/2020
- 7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern
- 8 Zur Kenntnisnahme
- 8.1 Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens und Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel in Obenstrohe, Mühlenteichstr./Kronenweg (ehemaliges Gelände Watermann) - Einleitungsbeschluss
Vorlage: 187/2020
- 8.2 Städtebauliche Steuerung nach § 34 BauGB
- 8.2.1 Antrag auf Nutzungsänderung einer Arztpraxis zu Wohnungen in Varel, Parkstraße 1, Flurstück 200/1, Flur 14 der Gemarkung Varel-Stadt
Vorlage: 180/2020
- 8.2.2 Antrag auf Neubau einer Demenzabteilung am Altenheim in Langendamm, Torhegenhausstr. 48, Flurstücke 229/9, 225/4 und 229/7 der Flur 16, Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 168/2020
- 8.3 Städtebauliche Steuerung nach § 35 BauGB
- 8.3.1 Antrag auf Neubau eines landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes in Hohenberge, Flurstück 142/34, Flur 37 der Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 181/2020

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.

3 **Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 09.06.2020**

Der öffentliche Teil des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 09.06.2020 wird einstimmig genehmigt.

4 **Einwohnerfragestunde**

In der Einwohnerfragestunde gibt es keine Wortmeldungen.

5 **Anträge an den Rat der Stadt**

kein Tagesordnungspunkt

6 **Stellungnahmen für den Bürgermeister**

6.1 **Bebauungsplan Nr. 36, 1. Änderung (Mühlenteichstr./Landgerichtsweg) in Obenstrohe - Abwägung und Auslegungsbeschluss**

Der Bebauungsplan Nr. 36 in Obenstrohe ist im Jahr 1972 rechtskräftig geworden. Der Geltungsbereich umfasst u.a. einen Bereich an der Mühlenteichstr./Landgerichtsweg. Ein privater Eigentümer an der Mühlenteichstr. möchte im hinteren Teil seines Grundstücks ein zweites Einfamilienhaus bzw. ein Dreige-nerationenhauses errichten. Der Bebauungsplan sieht den überbaubaren Grundstücksbereich in einer Tiefe 27 m vor. Zur Straße ist ein nicht überbaubarer Bereich von weiteren 7 m festgesetzt. Das Grundstück des Antragstellers weist eine Tiefe von ca. 65 m bei einer Gesamtgröße von ca. 2.450 m² auf.

Damit in einem gewissen Abstand zum vorhandenen Wohngebäude und unter Erhalt der Nebengebäude ein weiteres Wohnhaus errichtet werden kann, wird nunmehr eine Änderung des Bebauungsplans beantragt.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 27.04.2020 bis 03.06.2020 durchgeführt.

Eine öffentliche Bürgerinformationsveranstaltung war wegen der Corona-Beschränkungen nicht möglich. Alle Planunterlagen standen jedoch auf der Internetseite der Stadt Varel vom 27.04.2020 bis 03.06.2020 zur Einsichtnahme bereit. Außerdem konnten die Unterlagen in diesem Zeitraum im Rathaus II von jedermann eingesehen werden. Von der weiter angebotenen Möglichkeit, die Planunterlagen an Personen in Quarantäne zuzusenden, wurde kein Gebrauch gemacht.

Die Inhalte der Planung, die eingegangenen Stellungnahmen sowie die dazugehörigen Abwägungsvorschläge werden von Herrn Block von Fa. Thalen Consult mit einer Präsentation vorgestellt (siehe Anlage).

Beschluss:

Die Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen.

Einstimmiger Beschluss

6.2 Beschluss zur Aufstellung eines Radverkehrskonzeptes für die Stadt Varel

Mit Antrag vom 28.10.2019 der SPD-Fraktion im Rat der Stadt Varel wurden Verbesserungen für den Radverkehr gewünscht. Neben dem Hinweis auf konkrete Problemstellen bei Radwegeverbindungen wurde auch angeregt, ein Radverkehrskonzept für die Stadt Varel aufzustellen.

Der Antrag wurde in der Sitzung des Ausschusses Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 10.12.2019 behandelt. Im Ergebnis wurde eine Beratung in den Fraktionen vereinbart.

Die Verwaltung wurde nunmehr seitens der CDU/SPD/BBV/FDP-Gruppe im Rat der Stadt Varel gebeten, die Rahmenbedingungen für die mögliche Aufstellung eines Radverkehrskonzeptes zu formulieren. Eine externe Bearbeitung ist aus dabei Sicht der Verwaltung zwingend erforderlich.

Insgesamt sollten folgende Teilschritte für die Erstellung des Konzeptes durchgeführt werden:

- Erhebung und Darstellung der vorhandenen Radverkehrsinfrastruktur,
- Quantitative Analyse, d.h. Analyse der **wesentlichen** Radverkehrsströme inklusive Darstellung der Radwegebenutzung und Benutzung der Radabstellanlagen,
- Problemanalyse bestehender Radwegeverbindungen,
- Erstellung Handlungsvorschläge und Gesamtkonzept.

Dabei ist natürlich eine Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger und der Öffentlichkeit von großer Bedeutung. Da hier die mögliche Variationsbreite ebenfalls erheblich ist, sollte der Ausschuss den Umfang bestimmen, damit die Verwaltung zielgerichtet Angebote bei Ingenieurbüros einholen kann.

Ein möglicher Ablauf des Beteiligungsprozesses könnte dabei wie folgt aussehen: Als Starttermin wird eine öffentliche Informationsveranstaltung durchgeführt, in der über rechtliche Rahmenbedingungen und technische Aspekte der Radfahrerführung informiert wird. Dies geschieht noch vor einem allgemeinen Hintergrund, ohne im Detail auf die Situation in Varel einzugehen. Die Inhalte werden anschließend im Internet veröffentlicht, ergänzt um erste konkrete Vorschläge zu möglichen Radfahrerführungen und Maßnahmen. Diese Vorschläge können im Rahmen einer Online-Umfrage von allen interessierten Bürgerinnen und Bürgern geprüft und kommentiert werden. Selbstverständlich können auf diesem Weg seitens der Bürgerinnen und Bürger auch eigene Vorschläge eingereicht werden. Eine Auswertung und Diskussion der Ergebnisse erfolgt anschließend in einem Arbeitskreis (angestrebt sind 2 Sitzungstermine), der aus Ratsmitgliedern und Bürgerinnen und Bürgern besetzt wird. Die Vorstellung der Ergebnisse erfolgt im zuständigen Fachausschuss, der Beschluss des Konzeptes durch die Gremien der Stadt.

Im Haushalt der Stadt Varel sind für die Aufstellung eines Radverkehrskonzeptes Mittel in Höhe von 30.000,- € eingeplant. Weitergehende Wünsche zu den Inhalten des Konzeptes bzw. zu Art und Umfang der Öffentlichkeitsbeteiligung würden ggf. zu einer Überschreitung des Haushaltsansatzes führen.

Ratsherr Ahlers weist darauf hin, dass eine alleinige online-Beteiligung bei der älteren Bevölkerungsschicht zu Problemen führen wird. Verwaltungsseitig wird geantwortet, dass natürlich auch eine analoge Beteiligung z.B. durch Briefe mög-

lich sein wird.

Ratsherr Redeker bittet um Mitteilung der Kosten für die vorgestellte Maßnahme. Verwaltungsseitig wird geantwortet, dass die vorhandenen Haushaltsmittel für die Maßnahme in der vorgestellten Form voraussichtlich ausreichen.

Ratsherr Klubescheidt fragt an, ob die Verwaltung die Aufgabe auch ohne externe Hilfe erfüllen kann. Verwaltungsseitig wird hierzu geantwortet, dass es in der Verwaltung keinen Experten für Radverkehr gibt und zudem bereits sehr viele Projekte zu betreuen sind. Ohne externe Mitwirkung kann ein Radverkehrskonzept nicht aufgestellt werden.

Der Ausschuss befürwortet insgesamt die Aufstellung eines Radverkehrskonzeptes.

Bürgermeister Wagner weist darauf hin, dass ein langer Prozess vor allen Beteiligten liegen wird und nicht alle Wünsche realisierbar sein werden. In diesem Zusammenhang mahnt Ratsherr Ralle bei der Erarbeitung des Konzeptes auch immer die Umsetzbarkeit der Maßnahmen im Auge zu behalten.

Beschluss: Die Stadt Varel beschließt die Aufstellung eines Radverkehrskonzeptes für ihr Stadtgebiet. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage der in der Sach- und Rechtslage vorgestellten Inhalte zum Konzept und der dort dargelegten Schritte zur Öffentlichkeitsbeteiligung Angebote bei externen Ingenieurbüros einzuholen.

Einstimmiger Beschluss

7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern

Keine Anträge und Anfragen.

8 Zur Kenntnisnahme

8.1 Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens und Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel in Obenstrohe, Mühlenteichstr./Kronenweg (ehemaliges Gelände Watermann) - Einleitungsbeschluss

Das Gelände der ehemaligen Kfz-Werkstatt Watermann an der Mühlenteichstraße Ecke Kronenweg in Obenstrohe soll zukünftig zu Wohnzwecken genutzt werden. Die städtebauliche Absicht des Flächeneigentümers besteht darin, dort unter anderem eine besondere Möglichkeit des Seniorenwohnens anzubieten. Die geplante Bebauung ist so konzipiert, dass insgesamt 20 kleine Wohneinheiten in Reihenhausbebauung entstehen sollen. Bei jeder Einheit kann auf Wunsch intern im Obergeschoss separat eine Wohnmöglichkeit für eine Pflegefachkraft genutzt werden. Dadurch soll eine spezielle Seniorenwohnmöglichkeit unter ggf. persönlicher Pflege im eigenen Haushalt möglich werden. Die Abtrennung einer zweiten Wohneinheit im Sinne der Bescheinigung der Abgeschlossenheit gemäß Wohnungseigentumsgesetz ist dabei aber nicht vorgesehen.

Die Bebauung soll vom Kronenweg aus erschlossen werden und sich um eine Art Innenhof gruppieren. Die Konzeption wird in der Ausschusssitzung ausführlicher vorgestellt. Für die baurechtliche Absicherung soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der auch Teile der südlich angrenzenden Bestandsbebauung am Kronenweg umfasst.

Herr Gramann stellt das Bebauungskonzept anhand einer Präsentation vor (siehe Anlage).

Ratsfrau Schneider weist darauf hin, dass der Kronenweg nicht befestigt ist, und insofern eine Bebauung zu zusätzlicher Staubaufwirbelung führen wird.

Auf Nachfrage erläutert BauR Freitag, dass auch der südlich angrenzende Bereich überplant werden soll, um städtebaulich die weitere Entwicklung steuern zu können. In diesem Zusammenhang weisen die Ratsherren Neugebauer und Ralle darauf hin, dass bei der Überplanung keine Benachteiligungen für Bestandsgrundstücke entstehen sollten.

Ratsfrau Engstler fragt an, ob schon bekannt ist, wie die Bebauung aussehen soll. Herr Gramann erläutert hierzu, dass eingeschossige Gebäude (Doppelhäuser) mit einer Wohnfläche von etwa jeweils 100 qm geplant sind. Der Inverstor möchte diese Wohnungen als Seniorenwohnungen im Rahmen eines Betreibermodells vermieten. Herr Gramann weist jedoch darauf hin, dass im Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden soll, so dass auch eine andere Wohnnutzung möglich ist.

Ratsherr Kliegelhöfer hält es für sinnvoll vor dem Beschluss über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für eine Seniorenwohnanlage den Bedarf für eine solche Wohnform zu ermitteln. Er beantragt deshalb, den Beschluss zu verschieben und zunächst in den Fraktionen darüber zu beraten. Dieser Antrag wird von Ratsfrau Busch unterstützt.

Nach kurzer Diskussion spricht sich der Ausschuss mit 8 Ja-Stimmen und 3 Nein-Stimmen für eine Fraktionsberatung aus.

Verwaltungsseitig wird darum gebeten, die Fraktionsberatung kurzfristig durchzuführen, damit über den Antrag in der nächsten Sitzung beschlossen werden kann.

8.2 Städtebauliche Steuerung nach § 34 BauGB

8.2.1 Antrag auf Nutzungsänderung einer Arztpraxis zu Wohnungen in Varel, Parkstraße 1, Flurstück 200/1, Flur 14 der Gemarkung Varel-Stadt

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

8.2.2 Antrag auf Neubau einer Demenzabteilung am Altenheim in Langendamm, Torhegenhausstr. 48, Flurstücke 229/9, 225/4 und 229/7 der Flur 16, Gemarkung Varel-Land

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

8.3 Städtebauliche Steuerung nach § 35 BauGB

8.3.1 Antrag auf Neubau eines landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes in Hohenberge, Flurstück 142/34, Flur 37 der Gemarkung Varel-Land

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

Zur Beglaubigung:

gez. Sascha Biebricher
(Vorsitzende/r)

gez. Matthias Blanke
(Protokollführer/in)