

# Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 18.08.2020, 17:00 Uhr, im Rathaus I, Sitzungssaal, Windallee 4, 26316 Varel.

## Anwesend:

Ausschussvorsitzender:	Sascha Biebricher (abwesend ab TOP 8.3 öffentlicher Teil)
stellv. Ausschussvorsitzende:	Hannelore Schneider
Ausschussmitglieder:	Klaus Ahlers Dirk Brumund Sigrid Busch Dr. Susanne Engstler Leo Klubescheidt Cornelia Papen Georg Ralle
stellv. Ausschussmitglieder:	Lars Kühne Timo Onken
Ratsmitglieder:	Karl-Heinz Funke Axel Neugebauer (zeitweise anwesend) Ralf Rohde
Bürgermeister:	Gerd-Christian Wagner
von der Verwaltung:	Matthias Blanke Olaf Freitag Detlef Meyer
Gäste:	Monique Droste (zu TOP 6.1) Helmut Gramann (zu TOP 6.2 und 4.2 n.ö.) Hannes Korte (zu TOP 8.3) Tom Walther (zu TOP 6.1) Helmuth Will (zu TOP 8.3)

## 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 30.06.2020
- 4 Einwohnerfragestunde
- 5 Anträge an den Rat der Stadt  
Kein Tagesordnungspunkt
- 6 Stellungnahmen für den Bürgermeister

- 6.1 Bebauungsplan Nr. 244 (Sportpark Langendamm) sowie 44. Änderung des Flächennutzungsplanes – Abwägung und Auslegungsbeschluss  
Vorlage: 231/2020
- 6.2 Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes und Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel in Obenstrohe, Mühlenteichstr./Kronenweg (ehemaliges Gelände Watermann) – Aufstellungsbeschluss  
Vorlage: 233/2020
- 7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern
- 8 Zur Kenntnisnahme
- 8.1 Städtebauliche Steuerung nach § 34 BauGB
- 8.1.1 Bauantrag Neubau Städtische Kindertagesstätte, Meischenstraße 6, Flurstück 63, Flur 11 der Gemarkung Varel-Stadt  
Vorlage: 235/2020
- 8.1.2 Antrag auf Anbau eines Wintergartens in Obenstrohe, Alte Wiefelsteder Straße 32, Flurstück 170/4 der Flur 33, Gemarkung Varel-Land  
Vorlage: 239/2020
- 8.2 Städtebauliche Steuerung nach § 35 BauGB
- 8.2.1 Antrag auf Nutzungsänderung eines Fischerhauses, Am Hafen 28, Flurstück 93/39, Flur 8 der Gemarkung Varel-Stadt  
Vorlage: 236/2020
- 8.2.2 Antrag auf Neubau eines landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes in Neuenwege, Oldenburger Straße 140, Flurstück 152/4 der Flur 42, Gemarkung Varel-Land  
Vorlage: 240/2020
- 8.3 Erweiterung Seniorenwohnheim "To Huus" - Sachstandsdarstellung zu einem aktualisierten Vorschlag  
Vorlage: 234/2020

## 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 die TOP 8.1.2 und 8.2.2. ergänzt.

### **3 Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 30.06.2020**

Der öffentliche Teil des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 30.06.2020 wird einstimmig genehmigt.

### **4 Einwohnerfragestunde**

Die Einwohnerfragestunde wird in zwei Teilen durchgeführt.

In der Einwohnerfragestunde zu allen TOP außer TOP 8.3. gibt es keine Wortmeldungen.

Im Rahmen der Einwohnerfragestunde zum TOP 8.3 wird seitens einer Bürgerin die Standortwahl des Altenheims To Huus in Frage gestellt. Sie fragt an, ob kein anderer Standort möglich ist.

Herr Will antwortet hierzu, dass das Altenheim bereits vorhanden ist, und insofern eine Erweiterung auch nur an diesem Standort sinnvoll ist.

Ein Bürger fragt an, ob eine Bedarfsanalyse für die Notwendigkeit einer Erweiterung vorliegt. Er möchte des Weiteren wissen, ob das Verkehrsaufkommen durch die Maßnahme betrachtet und bewertet wurde. Des Weiteren weist er darauf hin, dass ein Anwohner der Straße Villaweg in der Vergangenheit nicht bauen durfte. Er sieht die Gleichbehandlung verletzt, wenn nun ein Bebauungsplan für die Erweiterung des Altenheim aufgestellt wird.

Bürgermeister Wagner antwortet, dass eine Bedarfsanalyse, wie in vielen anderen Fällen privatwirtschaftlicher Investitionsabsicht, nicht vorliegt. Das Thema Verkehr wird im Vortrag zu TOP 8.3 erläutert. Hinsichtlich der Gleichbehandlung weist Bürgermeister Wagner darauf hin, dass die Entscheidung über die Aufstellung eines Bebauungsplanes in die Planungshoheit der städtischen Gremien fällt.

Ein Bürger weist darauf hin, dass seiner Meinung nach eine Geschwindigkeitsbegrenzung von den LKW nicht eingehalten werden wird, und insofern keine Schutz für die Grundstücke der Anwohner bietet.

Ein Einwohner fragt, wer Ansprechpartner für evtl. Schäden ist und wer Bauherr sein wird. Herr Will antwortet hierzu, dass der Bauherr zu jetzigen Zeitpunkt noch nicht feststeht.

Eine Anwohnerin weist darauf hin, dass bereits heute eine Lärmbelästigung durch den Verkehr und die Mülltonnenbewegungen auf dem Altenheimgrundstück besteht. Sie fragt an, ob dies auch im Verfahren berücksichtigt wird. Herr Korte antwortet hierzu, dass bei Lärmproblemen evtl. Im Bebauungsplanverfahren eine Lärmbetrachtung durchzuführen wäre.

**5 Anträge an den Rat der Stadt  
Kein Tagesordnungspunkt**

**6 Stellungnahmen für den Bürgermeister**

**6.1 Bebauungsplan Nr. 244 (Sportpark Langendamm) sowie 44. Änderung des Flächennutzungsplanes – Abwägung und Auslegungsbeschluss**

Am 25.02.2020 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 244 (Sportpark Langendamm) gefasst. Im Bereich nördlich der Torhegenhausstraße soll eine neue Sportanlage, der „Sportpark Langendamm“ entstehen.

Eine öffentliche Bürgerinformationsveranstaltung fand am 08.01.2020 statt. Die frühzeitige TÖB-Beteiligung wurde in der Zeit vom 18.06.2020 bis 20.07.2020 durchgeführt.

Die Inhalte der Planung, die eingegangenen Stellungnahmen sowie die dazugehörigen Abwägungsvorschläge werden von Herrn Walter und Frau Droste anhand einer Präsentation vorgestellt (siehe Anlage).

Ratsfrau Busch fragt an, ob eine Anbindung des alten Sportplatzes an den Sportpark erfolgt. Verwaltungsseitig wird hierzu geantwortet, dass eine Anbindung über den Herrenkampsweg besteht.

Sie fragt des Weiteren, ob die Kompensationsmaßnahmen auch in Varel durchgeführt werden könnten. Verwaltungsseitig wird hierzu geantwortet, dass die Stadt Varel bereits seit vielen Jahren über den Kompensationsflächenpool in der Zeteler Marsch verfügt, und es insofern sinnvoll ist, diesen auch zu verwenden. Eine entsprechend große Kompensationsfläche in Varel steht der Stadt zudem derzeit nicht zur Verfügung.

**Beschluss:**

Die Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben. Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 244 nebst Begründung sowie der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen.

**Einstimmiger Beschluss**

**Ja: 10 Enthaltungen: 1**

**6.2 Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes und Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel in Obenstrohe, Mühlenteichstr./Kronenweg (ehemaliges Gelände Watermann) – Aufstellungsbeschluss**

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 neben einer normalen Wohnnutzung 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 Wohnmög-

lichkeit 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. Für die baurechtliche Absicherung soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der auch Teile der südlich angrenzenden Bestandsbebauung am Kronenweg umfasst.

Die Konzeption wurde bereits in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am 30.06.2020 vorgestellt. In der Folge wurden seitens des Investors weitere Informationen zur Verfügung gestellt, um in der Sitzung aufgekommene Fragen zu beantworten.

Herr Gramann erläutert das Projekt anhand einer Präsentation (siehe Anlage) und versucht damit die noch offenen Fragen zu beantworten.

Ratsherr Ralle fragt an, ob es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt. Herr Gramann führt hierzu aus, dass es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, da auch Teile der angrenzenden Bebauung einbezogen werden sollen. Der Bebauungsplan soll sich jedoch eng an der vorgestellten Struktur orientieren.

**Beschluss:**

Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans und zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel in Obenstrohe (Mühlenteichstraße Ecke Kronenweg) wird eingeleitet. Der Geltungsbereich ist dem Lageplan zu entnehmen. 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 Städtebauliche Steuerung nach § 34 BauGB**

**8.1.1 Bauantrag Neubau Städtische Kindertagesstätte, Meischenstraße 6, Flurstück 63, Flur 11 der Gemarkung Varel-Stadt**

Der Antrag wird dem Ausschuss vorgestellt. Die Verwaltung wird voraussichtlich eine Genehmigung erteilen.

**8.1.2 Antrag auf Anbau eines Wintergartens in Obenstrohe, Alte Wiefelsteder Straße 32, Flurstück 170/4 der Flur 33, Gemarkung Varel-Land**

Der Antrag wird dem Ausschuss vorgestellt. Die Verwaltung wird voraussichtlich eine Genehmigung erteilen.

**8.2 Städtebauliche Steuerung nach § 35 BauGB**

**8.2.1 Antrag auf Nutzungsänderung eines Fischerhauses, Am Hafen 28, Flurstück 93/39, Flur 8 der Gemarkung Varel-Stadt**

Der Antrag wird dem Ausschuss vorgestellt. Die Verwaltung wird voraussichtlich eine Genehmigung erteilen.

**8.2.2 Antrag auf Neubau eines landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes in Neuenwege, Oldenburger Straße 140, Flurstück 152/4 der Flur 42, Gemarkung Varel-Land**

Der Antrag wird dem Ausschuss vorgestellt. Die Verwaltung wird voraussichtlich eine Genehmigung erteilen.

**8.3 Erweiterung Seniorenwohnheim "To Huus" - Sachstandsdarstellung zu einem aktualisierten Vorschlag**

Mit Schreiben vom 16.12.2019 hat der Eigentümer des Grundstückes Am Grün 19a in Büppel die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes für sein Grundstück beantragt. In der Ausschusssitzung am 04.02.2020 wurde eine Beratung in den Fraktionen beschlossen.

Die veränderte Planung, die seitens des Investors entwickelt wurde, sieht nunmehr eine veränderte Bebauungsdichte vor, um einen Baumerhalt im östlichen Teil des Grundstückes zu gewährleisten. Auch die Erschließungssituation wurde analysiert. Ergebnis ist, dass nur eine Erschließung über die Straße Am Grün in Frage kommt. Um den Befürchtungen der Anwohner, hinsichtlich von Schäden an der Straße und Gebäuden nachzukommen, sollen Beweissicherungsverfahren durchgeführt werden. Durch die Baumaßnahme entstehende Schäden sollen auf Kosten des Investors behoben werden.

In der Ausschusssitzung wird die veränderte Konzeption von Herrn Korte vom Planungsbüro Diekmann und Mosebach vorgestellt (siehe Anlage).

Ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan soll in einer der folgenden Sitzungen beraten werden.

Ratsherr Funke weist darauf hin, dass der erste vorgestellte Entwurf nicht seine Zustimmung gefunden hätte. Die jetzt vorgestellte Konzeption hat sich erkennbar entwickelt. Er weist auf die Entstehung des Altenheims hin, und stellt heraus, dass dem Altenheim auch Entwicklungsmöglichkeiten gegeben werden müssen.

Er hält es jedoch auch für wichtig, dass Befürchtungen, dass die Bungalows als Eigentumswohnungen verkauft werden könnten zerstreut werden. Im Verfahren wären entsprechende Regelungen zu treffen.

Ratsherr Kühne fragt Herrn Will, ob die Erweiterung des Altenheims und die Errichtung untrennbar verbunden sind. Herr Will antwortet, dass aus wirtschaftlichen Gründen und aufgrund der Entwicklungen im sozialen Sektor die beiden Teilprojekte untrennbar sind.

Ratsfrau Engstler weist auf die Sorge der Anwohner der Straße Am Grün vor Schäden an der Straße und an den Häusern hin. Herr Will erwartet keine Schäden durch die Baumaßnahmen an den Gebäuden, wird jedoch den Zustand der Gebäude durch ein Beweissicherungsverfahren dokumentieren. Auch hinsichtlich der Straße wird eine entsprechenden Begutachtung durchgeführt.

Ratsfrau Busch fragt an, ob eine Erweiterung des Altenheims auch ohne Aufstellung des Bebauungsplanes möglich wäre. Verwaltungsseitig wird geantwortet, dass eine Erweiterung von etwa 20 % möglich ist. Die vorgestellte Konzeption überschreitet diesen Rahmen jedoch, so dass ein Bebauungsplan auch nur für die Altenheimerweiterung erforderlich wäre.

Sie weist des Weiteren darauf hin, dass nach ihrer Erfahrung Beweissicherungsverfahren nicht unproblematisch sind.

Ratsherr Ralle drückt seine Erwartung aus, dass Herr Will hinsichtlich einer alternativen Lenkung des Baustellenverkehrs auch Kontakt mit den Privateigentümern des südlich, etwa parallel zur Straße Am Grün, verlaufenden Weges, aufnimmt, um sicher zu sein, dass diese nicht bereit sind eine Baustellenstraße zu akzeptieren.

Ratsherr Klubescheidt hinterfragt die Größenordnung der Erweiterung. Herr Will erläutert seine Beweggründe.

Ratsherr Neugebauer fragt, ob Herr Will das Altenheim dauerhaft ohne die Errichtung des Bungalows betreiben kann. Herr Will antwortet hierzu, dass er davon ausgehen muss, dass er dies aufgrund der Entwicklungen in Pflegesektor nicht gewährleisten kann.

Zur Beglaubigung:

gez. Sascha Biebricher  
(Vorsitzende/r)

gez. Matthias Blanke  
(Protokollführer/in)