

Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 08.09.2020, 17:00 Uhr, im Jugend- und Vereinshaus Weberei, Oldenburger Straße 21, 26316 Varel.

Anwesend:

Ausschussvorsitzender:	Sascha Biebricher
stellv. Ausschussvorsitzende:	Hannelore Schneider
Ausschussmitglieder:	Klaus Ahlers Sigrid Busch, bis einschl. TOP 6.3 Dr. Susanne Engstler Carsten Kliegelhöfer Leo Klubescheidt Cornelia Papen Georg Ralle Bernd Redeker
stellv. Ausschussmitglieder:	Hergen Eilers Timo Onken, ab TOP 6.4
Ratsmitglieder:	Karl-Heinz Funke Ralf Rohde
Bürgermeister:	Gerd-Christian Wagner
von der Verwaltung:	Olaf Freitag Dirk Heise Harald Kaminski Detlef Meyer Tino Rädicker
Gäste:	Dirk Onnen, zu TOP 6.1

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 18.08.2020
- 4 Einwohnerfragestunde
- 5 Anträge an den Rat der Stadt
Kein Tagesordnungspunkt
- 6 Stellungnahmen für den Bürgermeister
- 6.1 Antrag auf Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 212 D (4. Bauabschnitt Sandkuhle Dangast) - Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 243/2020

- 6.2 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 und Änderung des Flächennutzungsplanes (Zum Jadebusen / Ulmenstraße) - Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 242/2020
- 6.3 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 in Dangast (An der Rennweide 8) - Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 244/2020
- 6.4 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 in Dangast (An der Rennweide 36 a/b) - Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 245/2020
- 6.5 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 A in Dangast (Ferienwohnungen) - Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 246/2020
- 6.6 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 in Dangast (Ferienwohnungen) - Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 248/2020
- 7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern
- 8 Zur Kenntnisnahme
- 8.1 Städtebauliche Steuerung nach § 34 BauGB
- 8.1.1 Antrag auf Neubau eines Einfamilienhauses in Dangastermoor, Krammbeerenstraße 41, Flurstück 84/3 der Flur 3 , Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 249/2020
- 8.1.2 Antrag auf Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern in Varel, Bahnhofstraße 3/Winkelweg 1, Flurstücke 145/4, 145/6, 146, 148/5 und 149 der Flur 13, Gemarkung Varel-Stadt
Vorlage: 255/2020
- 8.1.3 Bauvoranfrage auf Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses in Varel, Christiansburg 5, Flurstück 15/27 der Flur 8, Gemarkung Varel-Stadt
Vorlage: 256/2020
- 8.2 Städtebauliche Steuerung nach § 31 BauGB
- 8.2.1 Antrag auf Verlängerung einer Befreiung von baurechtlichen Vorschriften in Varel, Neuenwege, Aeropark 2, Flurstück 33/60 der Flur 34, Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 257/2020
- 9 Antrag der SPD auf Errichtung einer Fahrradstation

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 8.1.2, 8.1.3 und 8.2.1 ergänzt. TOP 6.6 wird einvernehmlich gestrichen; TOP 6.7 wird TOP 6.6.

3 **Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 18.08.2020**

Die stellvertretende Ausschussvorsitzende Frau Schneider bittet um eine Ergänzung des Protokolls vom 18.08.2020; ab dem Tagesordnungspunkt 8.3. hat sie den Vorsitz der Ausschusssitzung übernommen.

Der öffentliche Teil des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 18.08.2020 wird mit der von Ratsfrau Schneider angeregten Ergänzung 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 **Antrag auf Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 212 D (4. Bauabschnitt Sandkuhle Dangast) - Aufstellungsbeschluss**

Seit dem Verkauf der ehemaligen Kuranlage Deichhörn samt des umliegenden Geländes zwischen dem Kukshörner Weg und der Straße Auf der Gast inklusive der ehemaligen Sandkuhle im Jahr 2014 sind auf der Grundlage eines umfassenden städtebaulichen Entwicklungskonzepts insgesamt drei Bebauungspläne für das Areal aufgestellt worden (Bebauungspläne 212 A, 212 B und 212 C). Der Eigentümer des Grundstückes der ehemaligen Sandkuhle hat nunmehr beantragt, auch für den vierten Bauabschnitt (Bereich zwischen der inzwischen realisierten Bebauung südlich der Wegeverbindung Am alten Deich und der Straße Auf der Gast) einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

Im Rahmen der Sitzung wird das seitens der Investorengruppe konkretisierte städtebauliche Konzept vorgestellt, dass die Grundlage für den Bebauungsplan darstellen soll. Es sieht eine überwiegend kleinteilige Bebauung vor, die sich östlich

und westlich einer öffentlichen Straßen- und Wegeverbindung erstreckt, die das Gelände in Nord-Südrichtung durchquert und den Anschluss an die bereits vorhandenen Bauabschnitte herstellt. Details der beabsichtigten Bebauungs- und Erschließungsstruktur werden in der Sitzung vorgestellt. Die Nutzung soll als Ferienwohnungsnutzung festgelegt werden, wobei wie in den drei bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen auch hier eine max. Dauerwohnnutzung von 20 % beantragt wird. Insgesamt sollen durch die Bebauung des Gesamtgeländes im Bereich der Bebauungspläne 212 A - D ca. 620 Betten entstehen.

Das gesetzlich geschützte Feuchtbiotop in der ehemaligen Sandkuhle wird erhalten, allerdings soll - wie von Beginn der Planungen kommuniziert - der gesetzliche Schutzstatus aufgehoben werden. Es wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ein Ersatz an anderer Stelle sichergestellt. Die an der Böschungsfäche zur Saphuser Straße aufgefundenen Altlasten werden im Zuge des Bauvorhabens entfernt. Die dort vorhandenen Grünstrukturen müssen zu diesem Zweck entfernt werden.

Herr Onnen stellt als Vertreter der Investoren die bisher realisierten Bauabschnitte sowie die Planung für den 4. Bauabschnitt vor. Die Präsentation ist dem Protokoll beigelegt.

In diesem Bauabschnitt sind 51 Wohneinheiten in 39 Häusern mit insgesamt 210 Betten geplant. Bei den geplanten Bauten handelt es sich um ein- und zweigeschossige Häuser verschiedener Typen.

Die durch diesen Bereich führende Straße soll für Fußgänger und Radfahrer allgemein freigegeben werden.

Ratsherr Klubescheidt erläutert, dass er Bedenken gegen die Planungen hat, da es, seiner Ansicht, nach bei den bisherigen Bauabschnitten Merkwürdigkeiten gab. Die Anzahl der geplanten Betten wird immer unterschiedlich angegeben. Außerdem sollte doch das Gebäude des bisherigen Kursaaes erhalten werden, was jedoch nicht geschehen ist. Zudem wird damit geworben, dass das geplante Bistro nun als Gastronomie mit Hotelmöglichkeiten beworben wird. Weiter führt Herr Klubescheidt aus, dass das vorhandene Biotop angeblich versehentlich abgepumpt wurde.

Zu dem Abpumpen des Biotops führt Herr Onnen aus, dass es hierfür keine Entschuldigung gibt. Er erläutert weiter, dass ein Restaurant vorgesehen ist, welches auch errichtet wird. Dieses befindet sich in einem Apartmenthaus; dieses ist kein Hotelbetrieb.

Auf Anfrage von Ratsfrau Busch erklärt Herr Onnen, dass für die Entfernung der Altlasten auf eine Fläche an der Saphuser Straße Bäume entfernt werden müssen.

Ratsherr Klubescheidt stellt den Antrag, diesen Tagesordnungspunkt in die Fraktionen zur weiteren Beratung zu verweisen.

Über diesen Antrag lässt der Ausschussvorsitzende Herr Biebricher abstimmen.

Beschluss:

Der Tagesordnungspunkt „Antrag auf Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 212 D (4. Bauabschnitt Sandkuhle Dangst) – Aufstellungsbeschluss – wird in die Fraktionen verwiesen.

Mehrheitlicher Beschluss dagegen

Ja: 4 Nein: 7

Beschluss:

Das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 212 D in Dangast (4. Bauabschnitt Sandkuhle Dangast) wird eingeleitet. Der Geltungsbereich ist dem Lageplan zu entnehmen. Die Planung wird dem Antragsteller mit städtebaulichem Vertrag übertragen.

Mehrheitlicher Beschluss

Ja: 6 Nein: 3 Enthaltungen: 2

6.2 **Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 und Änderung des Flächennutzungsplanes (Zum Jadebusen / Ulmenstraße) - Aufstellungsbeschluss**

Der Eigenbetrieb „Wohnungsbau Varel“ hat mit Antrag vom 14.07.2020 für die Flurstücke 239/1, 239/54 und 240/60 der Flur 18, Gemarkung Varel-Land die Änderung des Bebauungsplanes beantragt. Diese Flurstücke sind von der Stadt Varel in das Eigentum des Eigenbetriebes „Wohnungsbau Varel“ übergegangen und sollen als Bauland zu Wohnzwecken veräußert werden. Es handelt sich dabei um Grundstücke, die bislang als Lagerplatz im Bereich des Rathauses II zwischen den Straßen Zum Jadebusen und Ulmenstraße genutzt wurden. Bei der Festlegung des Geltungsbereichs wird der vorhandene Baumbestand berücksichtigt. Der aktuelle Flächennutzungsplan setzt diesen Bereich als Gemeinbedarfsfläche fest.

Herr Meyer stellt die Planung anhand einer Präsentation vor; diese Präsentation ist dem Protokoll beigelegt.

Beschluss:

Das Verfahren zur Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 und der Änderung des Flächennutzungsplanes in Langendamm (Zum Jadebusen / Ulmenstraße) wird eingeleitet. Der Geltungsbereich ist dem Lageplan zu entnehmen.

Einstimmiger Beschluss

6.3 **Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 in Dangast (An der Rennweide 8) - Aufstellungsbeschluss**

Die Eigentümerin des Grundstückes 36/5 der Flur 1 in der Gemarkung Varel-Land hat mit Antrag vom 09.07.2020 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 beantragt. Beantragt wird eine rückwärtige Bebauungsmöglichkeit.

Herr Meyer stellt die beabsichtigte Planung vor; die entsprechende Präsentation ist dem Protokoll beigelegt.

Beschluss:

Das Verfahren zur 12. Änderung Bebauungsplanes Nr. 62 in Dangast (An der Rennweide 8) wird eingeleitet. Der Geltungsbereich ist dem Lageplan zu entnehmen. Die Planung wird dem Antragsteller mit städtebaulichem Vertrag übertragen.

Einstimmiger Beschluss

6.4 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 in Dangast (An der Rennweide 36 a/b) - Aufstellungsbeschluss

Die Eigentümer der Grundstücke 27/7 und 27/8 der Flur 1 in der Gemarkung Varel-Land haben mit Antrag vom 09.07.2020 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 beantragt. Beantragt wird eine rückwärtige Bebauungsmöglichkeit. Anhand einer Präsentation stellt Herr Meyer die Planungsabsichten vor. Die Präsentation liegt dem Protokoll bei.

Beschluss:

Das Verfahren zur 13. Änderung Bebauungsplanes Nr. 62 in Dangast (An der Rennweide 36 a / b) wird eingeleitet. Der Geltungsbereich ist dem Lageplan zu entnehmen. Die Planung wird dem Antragsteller mit städtebaulichem Vertrag übertragen.

Einstimmiger Beschluss

6.5 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 A in Dangast (Ferienwohnungen) - Aufstellungsbeschluss

Aufgrund von Veränderungen in der Rechtsprechung zur Genehmigungsfähigkeit von Ferienwohnungen konnten in jüngerer Vergangenheit in diversen Fällen im Bereich älterer Bebauungspläne, wie z.B. dem Bebauungsplan Nr. 61 A, keine Ferienwohnungen mehr genehmigt werden.

Der Gesetzgeber hat darauf reagiert und 2017 eine Gesetzesänderung verabschiedet. Es wurde der neue § 13a in die Baunutzungsverordnung eingefügt. Demnach sind Ferienwohnungen als nicht störende Gewerbebetriebe einzuordnen. In den Bebauungsplänen 61 A und 62 wurden diese ausnahmsweise zulässigen Nutzungen jedoch für nicht zulässig erklärt. Somit bleiben Ferienwohnungen in diesen Bebauungsplänen weiterhin unzulässig.

Abhilfe schafft hier nur eine entsprechende Änderung der Bebauungspläne.

In einer Informationsveranstaltung zu diesem Thema haben sich die Bürger in Dangast mit sehr großer Mehrheit für eine entsprechende Änderung der Bebauungspläne ausgesprochen.

Herr Meyer stellt den entsprechenden Planungsbereich anhand einer Präsentation vor; sie wird dem Protokoll beigelegt.

Beschluss:

Das Verfahren zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 A in Dangast wird eingeleitet. Der Geltungsbereich ist dem Lageplan zu entnehmen.

Einstimmiger Beschluss

6.6 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 in Dangast (Ferienwohnungen) - Aufstellungsbeschluss

Aufgrund von Veränderungen in der Rechtsprechung zur Genehmigungsfähigkeit von Ferienwohnungen konnten in jüngerer Vergangenheit in diversen Fällen im Bereich älterer Bebauungspläne, wie z.B. dem Bebauungsplan Nr. 62, keine Ferienwohnungen mehr genehmigt werden.

Der Gesetzgeber hat darauf reagiert und 2017 eine Gesetzesänderung verabschiedet. Es wurde der neue § 13a in die Baunutzungsverordnung eingefügt. Demnach sind Ferienwohnungen als nicht störende Gewerbebetriebe einzuordnen. In den Bebauungsplänen 61 A und 62 wurden diese ausnahmsweise zulässigen Nutzungen jedoch für nicht zulässig erklärt. Somit bleiben Ferienwohnungen in diesen Bebauungsplänen weiterhin unzulässig.

Abhilfe schafft hier nur eine entsprechende Änderung der Bebauungspläne.

In einer Informationsveranstaltung zu diesem Thema haben sich die Bürger in Dangast mit sehr großer Mehrheit für eine entsprechende Änderung der Bebauungspläne ausgesprochen.

Herr Meyer präsentiert den Bereich der Änderungsplanung. Die entsprechende Präsentation ist dem Protokoll beigelegt.

Beschluss:

Das Verfahren zur 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 in Dangast wird eingeleitet. Der Geltungsbereich ist dem Lageplan zu entnehmen.

Einstimmiger Beschluss

7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern

Es werden keine Anträge und Anfragen gestellt.

8 Zur Kenntnisnahme

8.1 Städtebauliche Steuerung nach § 34 BauGB

8.1.1 Antrag auf Neubau eines Einfamilienhauses in Dangastermoor, Krammbeerenstraße 41, Flurstück 84/3 der Flur 3 , Gemarkung Varel-Land

Die Verwaltung stellt den Inhalt des Antrages vor. Es ist beabsichtigt, die beantragte Genehmigung zu erteilen.

8.1.2 Antrag auf Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern in Varel, Bahnhofstraße 3/Winkelweg 1, Flurstücke 145/4, 145/6, 146, 148/5 und 149 der Flur 13, Gemarkung Varel-Stadt

Die Verwaltung stellt den Antrag vor. Es ist beabsichtigt, die beantragte Genehmigung zu erteilen.

8.1.3 Bauvoranfrage auf Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses in Varel, Christiansburg 5, Flurstück 15/27 der Flur 8, Gemarkung Varel-Stadt

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

8.2 Städtebauliche Steuerung nach § 31 BauGB

8.2.1 Antrag auf Verlängerung einer Befreiung von baurechtlichen Vorschriften in Varel, Neuenwege, Aeropark 2, Flurstück 33/60 der Flur 34, Gemarkung Varel-Land

Die Verwaltung stellt den Inhalt des Antrages vor. Es ist beabsichtigt, die beantragte Befreiung von baurechtlichen Vorschriften zu erteilen.

9 Antrag der SPD auf Errichtung einer Fahrradstation

Der Verwaltung liegt ein Antrag der SPD-Fraktion vor, mit dem die Realisierung einer Fahrradstation beantragt wird. Da in Kürze ein Radverkehrskonzept für Varel aufgestellt werden soll, und eine Fahrradstation ein Bestandteil dieses Konzeptes ist, soll der Antrag der SPD-Fraktion zunächst ruhend gestellt werden.

Zur Beglaubigung:

gez. Sascha Biebricher
(Vorsitzender)

gez. Harald Kaminski
(Protokollführer)