

# Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 17.11.2020, 17:00 Uhr, im Jugend- und Vereinshaus Weberei, Oldenburger Straße 21, 26316 Varel.

## Anwesend:

Ausschussvorsitzender:	Sascha Biebricher
stellv. Ausschussvorsitzende:	Hannelore Schneider
Ausschussmitglieder:	Klaus Ahlers Dirk Brumund Sigrid Busch Dr. Susanne Engstler Carsten Kliegelhöfer Georg Ralle Bernd Redeker
stellv. Ausschussmitglieder:	Axel Neugebauer Ralf Rohde
Ratsmitglieder:	Jost Etzold Dominik Helms
Bürgermeister: von der Verwaltung:	Gerd-Christian Wagner Olaf Freitag Dirk Heise Harald Kaminski Detlef Meyer
Gäste:	Mark Blanché, Fa. TweWe-Bau Constantin Block, Thalen Consult GmbH Swen Ebkes-Terbeek Helmut Gramann, Boner + Partner Tom Walther, Diekmann, Mosebach & Partner

## 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 27.10.2020
- 4 Einwohnerfragestunde
- 5 Anträge an den Rat der Stadt
- 5.1 Bebauungsplan Nr. 244 (Sportpark Langendamm) sowie 44. Änderung des Flächennutzungsplanes - Abwägung und Satzungs- sowie Feststellungsbeschluss  
Vorlage: 334/2020

- 5.2 Bebauungsplan Nr. 36, 1. Änderung (Mühlenteichstr./Landgerichtsweg) - Abwägung und Satzungsbeschluss  
Vorlage: 335/2020
- 5.3 Interessenbekundung für das Projekt Global Nachhaltige Kommune in Niedersachsen II  
Vorlage: 287/2020
- 6 Stellungnahmen für den Bürgermeister
- 6.1 Erstellung eines Radverkehrskonzeptes; hier: Auftragsvergabe  
Vorlage: 336/2020
- 7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern
- 8 Zur Kenntnisnahme
- 8.1 Städtebauliche Steuerung nach § 34 BauGB
- 8.1.1 Aufbau einer Überdachung in Varel, Am Bäker 42 (Freibad), Flurstück 225/10 der Flur 19, Gemarkung Varel-Stadt  
Vorlage: 338/2020
- 8.2 Städtebauliche Steuerung nach § 35 BauGB
- 8.2.1 Bauvoranfrage auf Umnutzung eines Wohn- und Geschäftshauses in Altjührden, Plaggenkrugstraße 48, Flurstücke 60/5, 60/7 und 63/1 der Flur 31, Gemarkung Varel-Land  
Vorlage: 339/2020
- 8.2.2 Neubau eines landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes (Futtersilo) in Varel, Am Hafen 45, Flurstück 410/55 der Flur 8, Gemarkung Varel-Land  
Vorlage: 341/2020

## **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 TOP 8.2.2 ergänzt.

### **3 Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 27.10.2020**

Der öffentliche Teil des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 27.10.2020 wird einstimmig genehmigt.

### **4 Einwohnerfragestunde**

Ein Bürger fragt an, welche Konzepte es gibt, um die Bürger künftig stärker in den Prozess der Nachhaltigkeitsbewegung in Varel einzubinden und welche Rolle die 17 Nachhaltigkeitsziele bei der Umsetzung politischer Ideen spielen.

Herr Bürgermeister Wagner erläutert dazu, dass die Bürgerbeteiligung sehr ernst genommen wird, wie es bereits in der Vergangenheit geschehen ist.

Ein weiterer Bürger möchte wissen, ob und wie die Ampelanlage an der Kreuzung Torhegenhausstraße/K110 für den künftigen Verkehr vom Sportpark umgerüstet wird. Herr Freitag erklärt dazu, dass eine Leistungsfähigkeitsbetrachtung für diesen Knotenpunkt erstellt wurde. Danach hat sich ergeben, dass auch unter Berücksichtigung der zusätzlichen Verkehre durch den Sportpark die beste Leistungsfähigkeitsstufe vorhanden ist, welche in Deutschland vorgesehen ist.

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

#### **5.1 Bebauungsplan Nr. 244 (Sportpark Langendamm) sowie 44. Änderung des Flächennutzungsplanes - Abwägung und Satzungs- sowie Feststellungsbeschluss**

Durch den Bebauungsplan Nr. 244 sowie der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel soll im Bereich nördlich der Torhegenhausstraße eine neue Sportanlage, der „Sportpark“, entstehen.

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 18.09.2020 bis 19.10.2020 stattgefunden.

Eine öffentliche Bürgerinformationsveranstaltung war wegen der Corona-Beschränkungen nicht möglich. Alle Planunterlagen standen jedoch auf der Internetseite der Stadt Varel vom 18.09.2020 bis 19.10.2020 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. Durch die öffentliche Bekanntmachung am 11.09.2020 ist die Information der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB damit erfolgt.

Herr Walther von der Fa. Diekmann, Mosebach und Partner stellt die Inhalte der Planung, die eingegangenen Stellungnahmen sowie die dazugehörigen Abwägungsvorschläge vor. Die entsprechende Präsentation ist dem Protokoll beigelegt.

**Beschluss:**

Die Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben. Der Bebauungsplan Nr. 244 nebst Begründung wird als Satzung beschlossen. Die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel nebst Begründung wird festgestellt.

**Einstimmiger Beschluss**

**Ja: 9 Enthaltungen: 2**

## 5.2 **Bebauungsplan Nr. 36, 1. Änderung (Mühlenteichstr./Landgerichtsweg) - Abwägung und Satzungsbeschluss**

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 Dreigenerationenhaus errichten.

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

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB 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. Durch die öffentliche Bekanntmachung am 27.04.2020 ist die Information der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB damit erfolgt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB wurde in der Zeit vom 21.09.2020 bis 21.10.2020 durchgeführt.

Eine öffentliche Bürgerinformationsveranstaltung war wegen der Corona-Beschränkungen ebenfalls nicht möglich. Alle Planunterlagen standen jedoch auf der Internetseite der Stadt Varel vom 21.09.2020 bis 21.10.2020 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. Durch die öffentliche Bekanntmachung am 15.09.2020 ist die Information der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB damit erfolgt.

Die Inhalte der Planung, die eingegangenen Stellungnahmen sowie die dazugehörigen Abwägungsvorschläge werden von Herrn Block, Fa. Thalen Consult GmbH, anhand einer Präsentation vorgestellt. Diese Präsentation ist dem Protokoll beigelegt.

**Beschluss:**

Die anliegenden Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 nebst Begründung wird als Satzung beschlossen.

**Einstimmiger Beschluss**

**Ja: 10 Enthaltungen: 1**

### 5.3 **Interessenbekundung für das Projekt Global Nachhaltige Kommune in Niedersachsen II**

Die Agenda 2030 der Vereinten Nationen und ihre 17 globalen Nachhaltigkeitsziele (SDGs) beziehen sich auf alle Handlungsfelder einer Kommunalverwaltung und fördern kommunales sektorübergreifendes Denken und Handeln. Und wie wichtig die Umsetzung der Nachhaltigkeit auch für Kommunen ist, zeigt sich gerade aktuell in der Coronakrise, insbesondere in den Bereichen Soziales, Gesundheit und Bildung.

Daher unterstützt die Servicestelle Kommunen in der Einen Welt (SKEW) von Engagement Global im Auftrag des Bundesministeriums für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (BMZ) niedersächsische Kommunen bei einer nachhaltigen Kommunalentwicklung im Sinne der Agenda 2030.

Für das Projekt Global Nachhaltige Kommune in Niedersachsen II wurde eine Steuerungsgruppe mit Vertreterinnen und Vertretern der niedersächsischen Staatskanzlei, dem Umweltministerium, den kommunalen Spitzenverbänden Niedersachsens und ausgewählten niedersächsischen Kommunen eingerichtet, die dem Entwicklungsprozess begleitend zur Seite stehen. In der ersten Phase des Projektes Global Nachhaltige Kommune in Niedersachsen wurden bereits zwölf niedersächsische Kommunen bei der Entwicklung von Handlungsempfehlungen erfolgreich beraten und begleitet.

Im Herbst 2020 wird das Projekt „Global Nachhaltige Kommune Niedersachsen II“ starten, an dem wieder bis zu 10 niedersächsische Kommunen teilnehmen können. Im Kern des Projektes geht es darum, kommunale Handlungsempfehlungen im Kontext der Agenda 2030 mit der Verwaltung, Kommunalpolitik und anderen relevanten Stakeholdern zu entwickeln.

Bestandsaufnahmen und die Entwicklung kommunaler Handlungsempfehlungen zu den Sustainable Development Goals (SDGs) bieten Orientierung und sind die Grundlage für die Entwicklung kommunaler Nachhaltigkeitsstrategien, sowie folglich einer nachhaltigen Entwicklung vor Ort und weltweit.

Folgende Bausteine sind im Projektverlauf vorgesehen:

- Individuelle Beratung zur Agenda 2030 vor Ort in den Kommunen;
- Netzwerktagungen mit den beteiligten Projektkommunen sowie den Kommunen der 1. Phase des Projektes Global Nachhaltige Kommune Niedersachsen;
- Bestandsaufnahme von Projekten und Maßnahmen mit SDG-Bezug;
- Durchführung von Kernteam- und Steuerungsgruppensitzungen in den Projektkommunen;
- Erarbeitung eines Handlungsprogramms zu den SDGs

Ratsherr Redeker erklärt für seine Fraktion, dass diese der Interessenbekundung nicht zustimmen wird. Er begründet dieses damit, dass die Verwaltung bereits an der Belastungsgrenze bzw. darüber hinaus arbeitet. Außerdem werden die verfolgten Ziele zur Nachhaltigkeit bereits bei jetzigen Beschlüssen schon aufgenommen werden. Die Fraktion ist nicht gegen Nachhaltigkeit, sondern nur gegen dieses Verfahren.

Ratsherr Kliegelhöfer erklärt dazu, dass Nachhaltigkeit bedeutet, sich bei politischen Beschlüssen und Entscheidungen bewusst zu sein, welche Auswirkungen diese auf Natur und Umwelt haben. Dieses wäre ein Meilenstein für eine Neuausrichtung der Politik in der Stadt Varel in vielen Bereichen.

Bürgermeister Wagner sieht hier eine einmalige Chance für Varel und freut sich, dass die Agenda-Gruppe diesen Prozess begleiten möchte.

Von Ratsherrn Biebricher wird ausgeführt, dass die Stadt Varel ein großes Poten-

zial in der eigenen Gestaltungsmacht hat, z.B. bei der Ausweisung von Ausgleichsflächen, bei der Nutzung der Planungshoheit usw.

Ratsfrau Busch führt aus, dass zum Thema Armut nach vorliegenden Zahlen des statistischen Landesamtes aus dem Jahr 2018 die Stadt Varel im Vergleich zum Landkreis Friesland und dem Land Niedersachsen schlechter dasteht, z.B. bei der Kinder-, der Alters- sowie der Jugendarmut.

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am 27.10.2020 stellte Ratsfrau Busch den Antrag, dass künftig in jeder Beschlussvorlage für Ausschusssitzungen zusätzlich das Thema Nachhaltigkeit geprüft wird. Dieser Antrag wurde seinerzeit zur weiteren Beratung in die Fraktionen verwiesen.

Über diesen Antrag wird kontrovers diskutiert. Ausschussvorsitzender Herr Biebricher schlägt vor, über den Antrag der Frau Busch noch nicht zu entscheiden, sondern diesen Antrag zu gegebener Zeit wieder aufzurufen. Mit diesem Vorschlag sind alle Ausschussmitglieder einverstanden.

**Beschluss:**

Die Teilnahme an dem Projekt „Global Nachhaltige Kommune Niedersachsen II“ wird beschlossen.

**Mehrheitlicher Beschluss**

**Ja: 7 Nein: 4**

## **6 Stellungnahmen für den Bürgermeister**

### **6.1 Erstellung eines Radverkehrskonzeptes; hier: Auftragsvergabe**

Mit Beschluss vom 09.07.2020 wurde die Aufstellung eines Radverkehrskonzeptes für das Stadtgebiet beschlossen. Die Verwaltung wurde beauftragt, auf der Grundlage der in der Sach- und Rechtslage der Beschlussvorlage Nr. 186/2020 vorgestellten Inhalte Angebote bei externen Ingenieurbüros einzuholen.

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,
- Einbeziehung der Öffentlichkeit.

Im Haushalt der Stadt Varel sind für die Aufstellung eines Radverkehrskonzeptes Mittel in Höhe von 30.000,- € eingeplant.

Zusätzlich wurden über das Förderprogramm für Demografie-Projekte Fördermittel beim Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems eingeworben. Bisher erfolgte jedoch noch keine Entscheidung bezüglich der Mittelvergabe. Um die Möglichkeit des Akquirierens dieser Fördermittel zu erhalten, wurde zwischenzeitlich die Genehmigung des vorzeitigen Maßnahmenbeginns beantragt.

Die Verwaltung hat entsprechend der Vergabeordnung der Stadt Varel drei Ange-

bote von Ingenieurbüros eingeholt.

Ein Vergleich, im Rahmen einer Gegenüberstellung der Positionen, hat folgende Angebotssituation ergeben:

Ingenieurbüro	Angebotssumme (inkl. 19 % MwSt.)
Mobile Zeiten, Oldenburg	29.988,00 €
SHP-Ingenieure, Hannover	46.228,07 €
IRS GbR, Varel	23.205,00 €

Das Rechnungsprüfungsamt hat festgestellt, dass aus vergaberechtlicher Sicht nichts gegen eine Vergabe an das Ingenieurbüro IRS GbR in Varel spricht.

**Beschluss:**

Der Auftrag für die Erstellung eines Radverkehrskonzeptes für die Stadt Varel wird zum Angebotspreis von 23.205,00 € an das Ingenieurbüro Roelcke und Schwerthelm GbR in Varel vergeben.

**Einstimmiger Beschluss**

**Ja: 10 Enthaltungen: 1**

**7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern**

Keine Anträge und Anfragen.

**8 Zur Kenntnisnahme**

**8.1 Städtebauliche Steuerung nach § 34 BauGB**

**8.1.1 Aufbau einer Überdachung in Varel, Am Bäker 42 (Freibad), Flurstück 225/10 der Flur 19, Gemarkung Varel-Stadt**

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

**8.2 Städtebauliche Steuerung nach § 35 BauGB**

**8.2.1 Bauvoranfrage auf Umnutzung eines Wohn- und Geschäftshauses in Altjührden, Plaggenkrugstraße 48, Flurstücke 60/5, 60/7 und 63/1 der Flur 31, Gemarkung Varel-Land**

Die Verwaltung stellt den Antrag und den bisherigen Ablauf ausführlich vor.

Bei dem Objekt Plaggenkrugstraße 48 handelt es sich ursprünglich um ein reines Wohnhaus. Die Antragstellerin hat das Grundstück erworben. Auf dem Grundstück befindet sich das ehemalige Haus Birkenfeld, das heute als Wohn- und Geschäftshaus mit einer Wohnung (im OG) und zwei Ferienwohnungen (FeWo) (im EG für Erholungszwecke) genutzt wird. Diese Umnutzung, von vormals einer Ausstellungsfläche für Möbel, erfolgte im Jahr 2013.

Die Antragstellerin beantragt über ihren Architekten einen Bauvorbescheid (Eingang: 27.08.2019). Beantragt werden sechs weitere Ferienwohnungen (insgesamt acht FeWo), eine Betriebsleiterwohnung und eine Praxis für Kunsttherapie in das vorhandene Gebäude einzubauen. Nach den geführten Gesprächen soll damit eine Art Therapiezentrum entstehen.

Die Prüfung der Rechtslage ergibt folgendes:

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich nach § 35 BauGB. Hier sind sonstige Vorhaben nach § 35 Abs. 2 und 4 BauGB zulässig, wenn keine öffentlichen Belange entgegenstehen.

Bei einer Umnutzung ist der § 35 Abs. 4 BauGB jedoch nach Urteil des BVerwG nicht anwendbar.

Hilfsweise wird jedoch auch eine Erweiterung nach § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB betrachtet:

Angemessen ist im Regelfall eine 20-25 % Erweiterung. Das OVG Lüneburg hält eine 30 % Erweiterung für nicht mehr angemessen.

Durch die Umnutzung eines Geschosses zu Ferienwohnungen und gleichzeitiger Umnutzung von Nebengebäuden zu Gewerbe kann sicher davon ausgegangen werden, dass eine Angemessenheit nicht gegeben ist, da eine Erweiterung von mehr als 25 % der vorhandenen Fläche der Ferienwohnungen vorgesehen ist. Hier kommt noch hinzu, dass die Nutzungsdichte der Fläche von zwei auf acht Ferienwohnungen vervierfacht werden soll. Auch dies ist ein eindeutiges Indiz für die nicht gegebene Angemessenheit. Genaue Flächenberechnungen liegen nicht vor, sind in Anbetracht dessen, dass hier der § 35 Abs. 4 BauGB (Erweiterung Gewerbebetrieb) ausscheidet, jedoch auch nicht notwendig.

Es handelt sich damit um ein sonstiges Vorhaben im Außenbereich nach § 35 Abs. 2 BauGB.

Ein solches Vorhaben ist zulässig, wenn keine öffentlichen Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB beeinträchtigt werden.

Diesem Vorhaben stehen jedoch die Festsetzung im Flächennutzungsplan der Stadt Varel – Fläche für die Landwirtschaft, sowie die Verfestigung einer Splittersiedlung jeweils als öffentliche Belange, entgegen. Die geplante Umnutzung führt zu einem erheblichen Mehrverkehr. Zudem werden Wohnflächen und Nebengebäude zu gewerblichen Flächen umgenutzt. Dies stellt die Verfestigung einer Splittersiedlung dar.

Jeder einzelne beeinträchtigende Belang stellt für sich schon einen Ablehnungsgrund für die Nutzungsänderung dar. Bei sonstigen Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB reicht allein schon die Darstellung im Flächennutzungsplan als Entscheidungskriterium aus.

Zum bisherigen Ablauf:

In den Folgemonaten nach Antragstellung gab es diversen Schriftverkehr mit dem Architekten, vor dem Hintergrund, dass der Antrag in dem beantragten Umfang

nicht genehmigungsfähig sei. Zudem gab es Besprechungstermine mit dem Architekten bzw. Eigentümer.

Von der Politik (FDP und Gruppe G6) kamen zwischenzeitlich Anfragen bezüglich des Bearbeitungsstands. Im Juli 2020 wurde dem Architekten ein weiterer Besprechungstermin angeboten, der dann im September mit dem Ehemann der Eigentümerin (Architekt war kurzfristig verhindert) stattgefunden hat. Nach nochmaliger Erläuterung der Sach- und Rechtslage wurde vereinbart, dass ein weiterer Besprechungstermin mit dem Architekten stattfinden soll. Im Oktober beantragt der Architekt, anstatt den anvisierten Besprechungstermin zu terminieren, die Bauvoranfrage zu entscheiden.

Die Verwaltung wird den beantragten Bauvorbescheid nicht genehmigen. Die Ausschussmitglieder sehen keine Gründe für eine Steuerung.

### **8.2.2 Neubau eines landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes (Futtersilo) in Varel, Am Hafen 45, Flurstück 410/55 der Flur 8, Gemarkung Varel-Land**

Die Verwaltung stellt den Bauantrag vor. Es ist beabsichtigt, eine Genehmigung zu erteilen.

Zur Beglaubigung:

gez. Sascha Biebricher  
(Vorsitzender)

gez. Harald Kaminski  
(Protokollführer)