

# Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 12.01.2021, 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 Leo Klubescheidt Cornelia Papen Georg Ralle
stellv. Ausschussmitglieder:	Timo Onken
Ratsmitglieder:	Jost Etzold Karl-Heinz Funke Ralf Rohde
Bürgermeister:	Gerd-Christian Wagner
von der Verwaltung:	Olaf Freitag Harald Kaminski Detlef Meyer
Gäste:	Dr. Helmut Gramann, Ing.-Büro Boner und Partner Kai Greiner, BauBeCon GmbH Dipl.-Ing. Lutz Winter, Thalen-Consult GmbH Dirk Wolzen, Weinert-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 08.12.2020
- 4 Einwohnerfragestunde
- 5 Anträge an den Rat der Stadt  
Kein Tagesordnungspunkt
- 6 Stellungnahmen für den Bürgermeister
- 6.1 Bebauungsplan Nr. 246 (Heinz-Neukäter-Schule) sowie 11. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel - Abwägung und Auslegungsbeschluss  
Vorlage: 387/2020

- 7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern
- 8 Zur Kenntnisnahme
- 8.1 Konzeptionelle Überlegungen zum weiteren Vorgehen im Sanierungsgebiet "Friesland Kaserne" vor dem Hintergrund weiterer Projekte  
Vorlage: 374/2020
- 8.2 Städtebauliche Steuerung nach § 34 BauGB
  - 8.2.1 Antrag auf Erweiterung eines Werkstattgebäudes um ein Büro/Wintergarten in Varel, Kohlhof 5, Flurstück 18/4 der Flur 8, Gemarkung Varel-Stadt  
Vorlage: 375/2020
  - 8.2.2 Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport und Geräteraum sowie Neubau zweier Doppelhaushälften mit Carport und Geräteraum in Varel, Gaststr. 23, 23 A und 23 B, Flurstücke 204/14, 204/12 und 204/13 der Flur 13, Gemarkung Varel-Stadt  
Vorlage: 379/2020
  - 8.2.3 Ausbau der Dachgeschosse in Mehrfamilienhäusern in Varel, Kommodore-Bonte-Str. 2, 4, 6, 8, 10, 11 und 12/13 sowie Neubau einer Stellplatzanlage in Varel, Kommodore-Bonte-Str. 10, Flurstücke 105, 106/1, 108, 110 bis 113 der Flur 16, Gemarkung Varel-Stadt  
Vorlage: 008/2021
  - 8.2.4 Antrag auf Anbau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport in Winkelsheide, Doodshörner Weg 21, Flurstücke 81/3 und 81/4 der Flur 17, Gemarkung Varel-Land  
Vorlage: 009/2021
- 8.3 Städtebauliche Steuerung nach § 35 BauGB
  - 8.3.1 Antrag auf Nutzungsänderung eines Viehstalls zu Wohnzwecken in Hohenberge, Neuwangerooger Str. 48, Flurstück 16/2 der Flur 11, Gemarkung Varel-Land  
Vorlage: 380/2020
  - 8.3.2 Antrag auf Neubau eines Schuppens/Abstellraumes in Jethausen, Villaweg 23, Flurstück 243/2 der Flur 41, Gemarkung Varel-Land  
Vorlage: 381/2020

## 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 die TOP 8.2.3 und 8.2.4 ergänzt.  
Der TOP 4.1 im nichtöffentlichen Teil wird einvernehmlich gestrichen; die nachfolgenden TOP verschieben sich entsprechend nach oben.

**3 Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 08.12.2020**

Der öffentliche Teil des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 08.12.2020 wird einstimmig genehmigt.

**4 Einwohnerfragestunde**

Eine Bürgerin bittet um die Angabe der Wohnfläche pro Person in Varel. Der Verwaltung liegen diesbezüglich keine Daten vor. Die Daten können im Internet beim Landesamt für Statistik Niedersachsen abgerufen werden.

Auf Nachfrage der Bürgerin wird von der Verwaltung ausgeführt, dass es kein Leerstandskataster für Wohnraum in Varel gibt.

Weiter wird von der Bürgerin angeregt, Nachverdichtungen vorzunehmen, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Dazu erklärt Herr Freitag, dass Nachverdichtungen nur mit Kooperation der Eigentümer möglich sind. Doch sind in den vergangenen Jahren bereits mehrere entsprechende Projekte umgesetzt worden und gerade in der heutigen Sitzung wird auch über die Schaffung von 16 zusätzlichen Wohnungen berichtet.

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

**6 Stellungnahmen für den Bürgermeister**

**6.1 Bebauungsplan Nr. 246 (Heinz-Neukäter-Schule) sowie 11. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel - Abwägung und Auslegungsabschluss**

Am 28.05.2020 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 246 (Heinz-Neukäter-Schule) gefasst.

Auf dem jetzigen Sportgelände der Oberschule Varel nordöstlich der Bus- und Parkplatzanlage an der Rodenkirchener Straße soll ein Neubau für die Heinz-Neukäter-Schule errichtet werden.

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

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 19.10.2020 bis 19.11.2020 statt.

Herr Wolzen vom Planungsbüro Weinert stellt anhand einer Präsentation die Inhalte der Planung, die eingegangenen Stellungnahmen sowie die dazugehörigen Abwägungsvorschläge vor. Diese Präsentation ist dem Protokoll beigelegt.

Frau Busch bittet, das heute per E-Mail eingegangene Schreiben der Agenda-Gruppe als Stellungnahme im Auslegungsverfahren anzusehen; eine erneute Stel-

lungnahme ist somit nicht erforderlich.

**Beschluss:**

Die Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 246 nebst Begründung ist gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen.

**Einstimmiger Beschluss**

**7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern**

Die von Ratsherrn Klubescheidt eingereichten Fragen zu Kompensationsflächen des Nordseepark Dangast beantwortet Herr Meyer wie folgt:

1. Die Gesamtfläche der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die gesamten Bauabschnitte betragen ca. 4,3 ha.
2. Davon hat der Investor bereits 2,1 ha in seine verbindliche Verfügung gebracht; eine Ausgleichsfläche zur Größe von 1,2 ha hat er im Stadtgebiet gekauft. Für den Rest wurden dem Investor entsprechende Werteinheiten aus dem Kompensationsflächenpool Rabenteich verkauft.  
Für den Bebauungsplan Nr. 212 D (Sandkuhle) muss der Investor bis zum Planentwurf die entsprechenden Ausgleichmaßnahmen noch benennen.
3. Wo befinden sich diese Flächen. Siehe dazu Nr. 2
4. Im Zuge der Kompensation für den Bebauungsplan Nr. 212 C war das Schutzgut von 11 Parkplätzen zu sichern, welche als Habitat von Bienen, Insekten usw. ausgewiesen waren. Dieses wurde über den Kompensationsflächenpool Rabenteich ausgeglichen. Der Investor hat die hierfür notwendigen Werteinheiten von der Stadt gekauft.

**8 Zur Kenntnisnahme**

**8.1 Konzeptionelle Überlegungen zum weiteren Vorgehen im Sanierungsgebiet "Friesland Kaserne" vor dem Hintergrund weiterer Projekte**

Im Sanierungsgebiet der ehemaligen Friesland-Kaserne ist eine Fläche noch nicht entwickelt worden. Es handelt sich dabei um das Gelände des ehemaligen Hub-schrauberlandeplatzes zur Größe von ca. 33.000 qm.

Herr Greiner von der BauBeCon hat bereits in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am 04.02.2020 erläutert, dass es Veränderungen in der Städtebauförderung gegeben hat; aus bisher 6 Förderprogrammen wurden nun 3. Die Sanierungsmaßnahmen „Varel Kaserne“ wechseln jetzt von „Stadtumbau“ zu „Wachstum und nachhaltiger Erneuerung – Lebenswerte Quartiere schaffen“. Danach sind jetzt Maßnahmen des Klimaschutzes bzw. Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel erforderlich und zusätzlich zu leisten. Die dafür erforderliche 2. Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes wurde vom Rat der Stadt Varel in seiner Sitzung am 02.12.2020 beschlossen.

Herr Greiner stellt nun anhand einer Präsentation mögliche Planungs- und Entwicklungskonzepte für das noch nicht entwickelte Gelände vor, wie es bereits in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am 27.10.2020 angekündigt wurde. Die Präsentation ist dem Protokoll beigelegt. Herr Bürgermeister Wagner findet die angedachte Beteiligung der Vareler Bürger

sehr interessant; diese müssen aber vorab darüber informiert werden, welche Maßnahmen gefördert werden könnten bzw. welche nicht. Eine Umgestaltung des Parkplatzes am Kreisdienstleistungszentrum, z.B. durch Begrünung, Beleuchtung usw., wäre kurzfristig möglich.

Über die möglichen Planungs- und Entwicklungskonzepte einschließlich der begleitenden Themen wie z.B. Lärmentwicklung von Gewerbebetrieben bzw. Veranstaltungsflächen sollen die Fraktionen beraten, evtl. auch mit fachlicher Beratung der BauBeCon. Diesem Vorschlag stimmen alle Ausschussmitglieder zu. Danach wird das Thema im Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz weiter beraten.

## **8.2 Städtebauliche Steuerung nach § 34 BauGB**

### **8.2.1 Antrag auf Erweiterung eines Werkstattgebäudes um ein Büro/Wintergarten in Varel, Kohlhof 5, Flurstück 18/4 der Flur 8, Gemarkung Varel-Stadt**

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

### **8.2.2 Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport und Geräteraum sowie Neubau zweier Doppelhaushälften mit Carport und Geräteraum in Varel, Gaststr. 23, 23 A und 23 B, Flurstücke 204/14, 204/12 und 204/13 der Flur 13, Gemarkung Varel-Stadt**

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

### **8.2.3 Ausbau der Dachgeschosse in Mehrfamilienhäusern in Varel, Kommodore-Bonte-Str. 2, 4, 6, 8, 10, 11 und 12/13 sowie Neubau einer Stellplatzanlage in Varel, Kommodore-Bonte-Str. 10, Flurstücke 105, 106/1, 108, 110 bis 113 der Flur 16, Gemarkung Varel-Stadt**

Die Verwaltung stellt den Inhalt des Antrages vor. Die Verwaltung beabsichtigt, eine entsprechende Genehmigung zu erteilen.

### **8.2.4 Antrag auf Anbau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport in Winkelshede, Doodshörner Weg 21, Flurstücke 81/3 und 81/4 der Flur 17, Gemarkung Varel-Land**

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

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

### **8.3.1 Antrag auf Nutzungsänderung eines Viehstalls zu Wohnzwecken in Hohenberge, Neuwangerooger Str. 48, Flurstück 16/2 der Flur 11, Gemarkung Varel-Land**

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

**8.3.2 Antrag auf Neubau eines Schuppens/Abstellraumes in Jethausen, Villaweg 23, Flurstück 243/2 der Flur 41, Gemarkung Varel-Land**

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

Zur Beglaubigung:

gez. Sascha Biebricher  
(Vorsitzender)

gez. Harald Kaminski  
(Protokollführer)