

# Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am  
Dienstag, 13.07.2021, 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:	Lars Kühne Timo Onken
Ratsmitglieder:	Hergen Eilers Ralf Rohde Alexander Westerman
Bürgermeister: von der Verwaltung:	Gerd-Christian Wagner Olaf Freitag Dirk Heise Harald Kaminski Detlef Meyer
Gäste:	Markus Buortesch, Fa. Greenovative GmbH Dr. Helmut Gramann, Büro Boner und Partner Johannes Voll, Fa. Greenovative GmbH Silke von Waaden, Architekturbüro von Waaden

## 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 29.06.2021
- 4 Einwohnerfragestunde
- 5 Anträge an den Rat der Stadt  
kein Tagesordnungspunkt
- 6 Stellungnahmen für den Bürgermeister

- 6.1 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116 (Moltkestr./Bismarckstr./Neumühlenstr./Gartenstr.) - Aufstellungsbeschluss  
Vorlage: 228/2021
- 7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern
- 8 Zur Kenntnisnahme
- 8.1 Städtebauliche Steuerung nach § 34 BauGB
- 8.1.1 Antrag auf Nutzungsänderung von Wohnraum zu einem Behandlungszimmer in Varel, Oltmannsstr. 28, Flurstück 29 der Flur 18, Gemarkung Varel-Stadt  
Vorlage: 226/2021
- 8.1.2 Antrag auf Genehmigung einer Werbeanlage in Borgstede, Bockhorer Str. 25, Flurstück 63/2 der Flur 17, Gemarkung Varel-Land  
Vorlage: 227/2021
- 8.1.3 Erweiterung des Restaurants "Edo" in Dangast, Edo-Wiemken-Str. 4, Flurstück 165/1 der Flur 1, Gemarkung Varel-Land  
Vorlage: 232/2021
- 8.1.4 Antrag auf Aufstellung von sechs Schulcontainern zur befristeten Erweiterung einer Schule in Varel, Waisenhausstr. 19, Flurstücke 12/4 und 11/12 der Flur 5, Gemarkung Varel-Stadt  
Vorlage: 234/2021
- 8.2 Städtebauliche Steuerung nach § 35 BauGB
- 8.2.1 Antrag auf Erweiterung eines Wohngebäudes in Seghorn, Rahlinger Str. 2, Flurstück 291/18 der Flur 23, Gemarkung Varel-Land  
Vorlage: 229/2021
- 8.2.2 Bauvoranfrage auf Neubau eines Altentellerwohnhauses in Obenstrohe, Landgerichtsweg 31, Flurstück 81 der Flur 32, Gemarkung Varel-Land  
Vorlage: 233/2021
- 8.3 Antrag auf Änderung des Landschaftsschutzgebietes FRI 110 "Dangast"  
Vorlage: 230/2021/1

## **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 8.1.3, 8.1.4 und 8.2.2 ergänzt.

### 3 **Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 29.06.2021**

Der öffentliche Teil des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 29.06.2021 wird einstimmig genehmigt.

### 4 **Einwohnerfragestunde**

Ein Bürger erklärt, dass ein weiterer Parkplatz in Dangast, und dieser auch noch in einem Landschaftsschutzgebiet, ein falsches Zeichen sei; der Verkehr muss vielmehr aus dem Ort herausgehalten werden. Er stellt die Frage, ob die Ratsmitglieder bereit sind, mit den Mitgliedern des Agenda-Arbeitskreises Verkehr über die Verkehrssituation in Dangast zu sprechen.

Auf Anfrage einer Bürgerin erklärt Bürgermeister Wagner, dass die geplante Fläche sich nicht im Eigentum der Stadt Varel befindet; es handelt sich auch nicht um eine Ausgleichsfläche.

Mehrere Bürgerinnen und Bürger sprechen sich dafür aus, einen Parkplatz außerhalb von Dangast anzulegen, z.B. beim Nationalparkhaus. Herr Bürgermeister Wagner erklärt dazu, dass die Verwaltung alle möglichen Flächen für einen solchen Parkplatz erfasst hat und die Möglichkeit eines evtl. Ankaufs bzw. einer Nutzung geprüft hat. Nur die jetzt vorgestellte Fläche an der Edo-Wiemken-Straße steht für eine Nutzung als Parkplatz usw. zur Verfügung.

Ein Bürger weist auf das einmalige Ensemble an der Edo-Wiemken-Straße mit Linden, Wiesen und Äckern hin und fordert, dieses Ensemble nicht zu zerstören.

Eine Bürgerin bittet darum, die Lage des Franz-Radziwill-Hauses an der Sielstraße zu beachten. Gerade Franz Radziwill hat sich vor seinem Tod dafür eingesetzt, dass in Dangast ein Landschaftsschutzgebiet eingerichtet wird.

Ein Bürger fragt, was mit dem ehemaligen „Kleimannhaus“ an der Sielstraße geschehen wird. Herr Freitag erklärt, dass der Vorhabenträger eine Frist zu beachten hat, innerhalb derer mit einem Umbau zu beginnen ist; diese Frist ist noch nicht abgelaufen.

Es wird von einem Bürger darauf hingewiesen, dass durch den starken Verkehr nach Dangast auch die Bewohner von Langendamm, Dangastermoor usw. erheblich belastet werden. Ist nicht die Anlegung eines Shuttleparkplatzes möglich? Dazu erklärt Ausschussvorsitzender Herr Biebricher, dass die Taktung des ÖPNV nach Dangast bereits erheblich verbessert wurde; leider wird dieses Angebot nicht wie erhofft angenommen.

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

kein Tagesordnungspunkt

## 6 **Stellungnahmen für den Bürgermeister**

### 6.1 **Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116 (Moltkestr./Bismarckstr./Neumühlenstr./Gartenstr.) - Aufstellungsbeschluss**

Die Eigentümer des Flurstücks 66/1 der Flur 13, Gemarkung Varel-Stadt (Gartenstraße 18) hat die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das o.g. Flurstück beantragt. Ziel ist die Ermöglichung einer Wohnbebauung auf dem v.g. Grundstück.

Für die Liegenschaft Gartenstraße 18 ist gemäß gültigem Bebauungsplan eine Wohnnutzung ausgeschlossen. Das Gebäude wurde lange Zeit als Lackiererei genutzt. Im Rahmen eines Eigentümerwechsels soll nunmehr eine Wohnnutzung entstehen.

Durch die Umnutzung des Grundstücks in Wohnnutzung würde die umgebende Wohnbebauung an Qualität gewinnen. Des Weiteren würde diese Planung zu einer Nachverdichtung im innerstädtischen Bereich führen und somit der Innenentwicklung dienen.

Herr Dr. Gramann stellt die Planungen anhand einer Präsentation vor. Diese Präsentation ist dem Protokoll beigelegt.

Ratsherr Brumund erklärt, dass das vordere Gebäude schon jetzt zweigeschossig sei. Er möchte in diesem Bereich verhindern, dass ein weiterer kubischer Bau, wie auf der anderen Straßenseite, entsteht.

Herr Dr. Gramann sowie Frau von Waaden erklären, dass eine Zweigeschossigkeit bereits jetzt zulässig ist. Die Planer werden aber darauf achten, dass sich die baulichen Änderungen an die Umgebung anpassen. In der nächsten Vorstellung soll dazu mindestens eine Straßenansicht vorgestellt werden, um die Wirkung auf das Straßenbild beurteilen zu können.

#### **Beschluss:**

Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116 (Moltkestr./Bismarckstr./Neumühlenstr./Gartenstr.) wird eingeleitet. Der Geltungsbereich ist dem Lageplan zu entnehmen.

#### **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 **Antrag auf Nutzungsänderung von Wohnraum zu einem Behandlungszimmer in Varel, Oltmannsstr. 28, Flurstück 29 der Flur 18, Gemarkung Varel-Stadt**

Der Antragsteller plant die Umnutzung eines Wohnraumes zu einem Behand-

lungszimmer für Physiotherapie.

Die Verwaltung stellt den Antrag vor und beabsichtigt, die Genehmigung zu erteilen.

**8.1.2 Antrag auf Genehmigung einer Werbeanlage in Borgstede, Bockhorner Str. 25, Flurstück 63/2 der Flur 17, Gemarkung Varel-Land**

Der Antragsteller plant die Errichtung einer 3,8 x 2,8 m großen beleuchteten Werbetafel auf einem Fuß. Die Tafel erreicht eine Höhe von insgesamt 5,30 m.

Die Ausschussmitglieder sprechen sich gegen eine solche Werbetafel aus, zumal in diesem Bereich bereits andere Werbetafeln vorhanden sind; es soll entsprechend städtebaulich gesteuert werden. Die Verwaltung klärt, welche Maßnahmen dafür in Frage kommen.

**8.1.3 Erweiterung des Restaurants "Edo" in Dangast, Edo-Wiemken-Str. 4, Flurstück 165/1 der Flur 1, Gemarkung Varel-Land**

Der Antragsteller plant einen 5,17 x 5,85 m großen, ca. 3 m hohen Anbau an das bestehende Gebäude.

Die Verwaltung stellt den Antrag vor und beabsichtigt, eine entsprechende Genehmigung zu erteilen.

**8.1.4 Antrag auf Aufstellung von sechs Schulcontainern zur befristeten Erweiterung einer Schule in Varel, Waisenhausstr. 19, Flurstücke 12/4 und 11/12 der Flur 5, Gemarkung Varel-Stadt**

Der Antragsteller plant eine auf zwei Jahre befristete Aufstellung von sechs Containern mit einer Gesamtgröße von 6 x 14 m sowie einer Höhe von 2,89 m.

Die Verwaltung stellt den Antrag vor; sie beabsichtigt, die beantragte Genehmigung zu erteilen.

Ratsfrau Schneider weist darauf hin, dass die Container coronagerecht ausgestattet werden müssen.

**8.2 Städtebauliche Steuerung nach § 35 BauGB**

**8.2.1 Antrag auf Erweiterung eines Wohngebäudes in Seghorn, Rahlinger Str. 2, Flurstück 291/18 der Flur 23, Gemarkung Varel-Land**

Der Antragsteller plant, ein 5,65 x 4,14 m großes Carport zu einem Wintergarten umzunutzen.

Der Antrag wird von der Verwaltung vorgestellt; es soll eine entsprechende Genehmigung erteilt werden.

### 8.2.2 Bauvoranfrage auf Neubau eines Altenteilerwohnhauses in Obenstrohe, Landgerichtsweg 31, Flurstück 81 der Flur 32, Gemarkung Varel-Land

Der Antragsteller plant die Errichtung eines Altenteilerwohnhauses auf dem o.a. Grundstück.

Die Verwaltung stellt die Bauvoranfrage vor; es wird beabsichtigt, eine Genehmigung zu erteilen.

### 8.3 Antrag auf Änderung des Landschaftsschutzgebietes FRI 110 "Dangast"

Das Landschaftsschutzgebiet LSG FRI 110 „Dangast“ hat eine Größe von ca. 710 ha. Es beginnt im Westen am Schöpfwerk Petershörn und schließt den Speicherpolder zwischen Schöpfwerk und Dangaster Siel ein. Es dehnt sich nach Süden bis etwa Dangastermoor und Moorhausen aus, schließt Wehgast und die nördlich der Kreisstraße 112 liegenden Grundstücke ein. Im Osten und im Norden ist bis an den Ortsrand des Ortes Dangast der Hauptdeich die Grenze. Von dort verläuft die Grenze am Rande des Ortskernes südlich um den Ort herum und schließt im westlichen Teil östlich vom Kurhaus an die Strandmauer an.

Die Flurstücke 163/9 und 164/4 der Flur 1 in der Gemarkung Varel-Land sind Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes FRI 110 „Dangast“ und werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Im Rahmen der Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur in Dangast ist beabsichtigt, diese Fläche von ca. 1,5 ha zu überplanen. Vorgesehen ist die Errichtung eines Parkplatzes in einer Ausführung Schotterrasen und weiteren Infrastrukturmaßnahmen (z.B. Fahrradabstellanlagen oder WC).

Um diese Planungen umzusetzen, sind im Zuge der Bauleitplanung die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Als Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist zunächst die Herausnahme dieser Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet notwendig. Zuständig für die Aufstellung und Änderung des Landschaftsschutzgebietes ist der Landkreis Friesland.

Herr Meyer erläutert, dass für einen möglichen zusätzlichen Parkplatz in Dangast an der Edo-Wiemken-Straße eine Bauleitplanung eingeleitet werden soll. Vorab ist aber der betroffene Bereich aus dem Landschaftsschutzgebiet herauszunehmen. Dieses liegt im Zuständigkeitsbereich des Landkreises Friesland. Erst wenn eine entsprechender Beschluss des Kreistages vorliegt, kann mit der Bauleitplanung begonnen werden.

Ratsmitglied Eilers erklärt dazu, dass der angedachte Parkplatz nicht alle Probleme in Dangast lösen wird; er könnte aber für eine verkehrliche Entlastung im Ort sorgen und somit ein erster Beitrag zur Entspannung der Verkehrssituation bedeuten.

Herr Eilers bietet an, dass der Arbeitskreis, der diese Idee erarbeitet hat, sich gerne mit interessierten Bürgerinnen und Bürgern treffen würde.

Ratsherr Klubescheidt erinnert daran, dass sich bereits 2018 alle Beteiligten, wie Kurverein, Bürgerinitiative und Arbeitskreis, einig waren, die Verkehrsprobleme anzugehen. Jetzt hat der Arbeitskreis alle möglichen Flächen für einen Parkplatz

geprüft und einige weitere Forderungen zur Verkehrsberuhigung bereits umgesetzt.

Ratsfrau Busch bedauert, dass es wohl keine Lösung für das Verkehrsproblem in Dangast gibt, mit dem Alle zufrieden sind.  
Sie beantragt, dieses Thema nochmals in den Fraktionen zu beraten.

Mehrere Ausschussmitglieder sprechen sich dafür aus, dass die Bürger beteiligt werden und entsprechende Gespräche geführt werden sollten.

Ratsherr Brumund schlägt vor, heute über den Antrag auf Änderung des Landschaftsschutzgebietes zu entscheiden; in der Zeit der Bearbeitung durch den Landkreis Friesland könnten dann die Gespräche mit den Bürgern geführt werden.

Herr Bürgermeister Wagner bedankt sich ausdrücklich bei allen Ratsmitgliedern, die dazu gestanden haben, dass der Arbeitskreis offen und objektiv mit diesen Dingen umgegangen ist; und damit der Verwaltung und besonders dem Bürgermeister den Rücken gestärkt haben.

Der Ausschussvorsitzende Herr Biebricher schlägt vor, diesen Tagesordnungspunkt, wie beantragt, in die Fraktionen zu verweisen. Ergänzend soll dieses Thema öffentlich thematisiert werden. Diesem Vorschlag stimmen alle Ausschussmitglieder zu.

Zur Beglaubigung:

gez. Sascha Biebricher  
(Vorsitzender)

gez. Harald Kaminski  
(Protokollführer)