Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 21.09.2021, 17:00 Uhr, im Jugend- und Vereinshaus Weberei, Oldenburger Straße 21, 26316 Varel.

Anwesend:

Ausschussvorsitzender:	Sascha Biebricher
stellv. Ausschussvorsitzende:	Hannelore Schneider
Ausschussmitglieder:	Klaus Ahfers Sigrid Busch Dr. Susanne Engstler Leo Klübescheidt Regina Mattern-Karth Cornelia Papen Georg Ralle Bernd Redeker
stellv. Ausschussmitglieder:	Hergen Eilers
Ratsmitglieder:	Karl-Heinz Funke Ralf Rohde
Bürgermeister: von der Verwaltung:	Gerd-Christian Wagner Olaf Freitag Dirk Heise Harald Kaminski Detlef Meyer
Gäste:	Susanne Spille, NWP Planungsgesell. mbH

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 24.08.2021
- 4 Einwohnerfragestunde
- 5 Anträge an den Rat der Stadt
- 5.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 212 D (Sandkuhle Dangast) - Beschluss des Durchführungsvertrages
Vorlage: 247/2021
- 5.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 212 D (Sandkuhle Dangast) - Abwägung und Satzungsbeschluss
Vorlage: 248/2021

- 6 Stellungnahmen für den Bürgermeister
kein Tagesordnungspunkt
- 7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern
- 8 Zur Kenntnisnahme
- 8.1 Städtebauliche Steuerung nach § 34 BauGB
 - 8.1.1 Antrag auf Neubau und Sanierung der Kindertagesstätte "Zum guten Hirten" in Varel, Oldenburger Str. 44, Flurstücke 1/3, 21/2 und 21/8 der Flur 18, Gemarkung Varel-Stadt
Vorlage: 285/2021
 - 8.1.2 Antrag auf Neubau eines Einfamilienhauses in Varel, Friedr.-Ebert-Str. 14 B, Flurstück 197/1 der Flur 13, Gemarkung Varel-Stadt
Vorlage: 283/2021
 - 8.1.3 Antrag auf Errichtung eines Wintergartens in Varel, Stettiner Str. 16, Flurstück 31/4 der Flur 7, Gemarkung Varel-Stadt
Vorlage: 286/2021
 - 8.1.4 Antrag auf Errichtung eines Wintergartens in Borgstede, Bockhorner Str. 25 Q, Flurstück 63/5 der Flur 17, Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 287/2021
 - 8.1.5 Antrag auf Umbau/Erweiterung einer Schank- und Speisewirtschaft in Varel, Am Hafen 2 A, Flurstück 93/47 der Flur 8, Gemarkung Varel-Stadt
Vorlage: 301/2021
- 8.2 Städtebauliche Steuerung nach § 35 BauGB
 - 8.2.1 Antrag auf Umnutzung eines Altenteilergebäudes zu einem Wohnhaus in Moorhausen, Goldene Linie 10 A, Flurstück 202/3 der Flur 4, Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 284/2021
 - 8.2.2 Antrag auf Genehmigung einer Bodenauffüllung in Seghorn, Bockhorner Straße (vor Nr. 71), Flurstücke 321, 322, 330 und 331 der Flur 23, Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 288/2021
 - 8.2.3 Antrag auf Neuerrichtung einer Hofbefestigung in Moorhausen, Hullenwiesenstr. 9, Flurstück 181/50 der Flur 6, Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 291/2021
- 8.3 Städtebauliche Steuerung nach § 31 BauGB
 - 8.3.1 Antrag auf Befreiung von Festsetzungen eines Bebauungsplanes für die Errichtung von Garagenanlagen in Varel, Karl-Nieraad-Str. 16-26, Flurstück 40/12 der Flur 12, Gemarkung Varel-Stadt
Vorlage: 289/2021
 - 8.3.2 Antrag auf Befreiung von Festsetzungen eines Bebauungsplanes für die Errichtung eines Carports mit Geräteraum in Varel, Buschgastweg 22, Flurstück 76/17 der Flur 1, Gemarkung Varel-Stadt
Vorlage: 290/2021
 - 8.3.3 Antrag auf Befreiung von Festsetzungen eines Bebauungsplanes für die tlw. Umnutzung eines Bürogebäudes zu einer Arztpraxis in Varel, Oldenburger Str. 65, Flurstück 195/46 der Flur 33, Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 297/2021

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 8.1.5 ergänzt.

3 Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 24.08.2021

Der öffentliche Teil des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 24.08.2021 wird einstimmig genehmigt.

4 Einwohnerfragestunde

Ein Anwohner der Gerd-Lübke-Straße erklärt, dass der für das Gelände zwischen Oldenburger Straße und Gerd-Lübke-Straße gestellte Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes zurückgezogen wurde. Warum wird jetzt der Neu- und Umbau des dortigen Kindergartens als Bauantrag behandelt?

Er fragt weiter, ob Fragen der Anzahl der Parkplätze und ob auf eine behindertengerechten Zuwegung beachtet wurden. Ist das Gebäude des Kindergartens denkmalgeschützt?

Zu dem Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan Nr. 212 D (Sandkuhle Dangast) fragt der Bürger, wie dingliche Rechte bei einem evtl. Verkauf gesichert werden und ob Vertragsstrafen verhängt werden, falls Regelungen nicht eingehalten werden.

Ausschussvorsitzender Herr Biebricher erklärt, dass diese Fragen bei der Beratung der einzelnen Tagesordnungspunkte beantwortet werden.

5 Anträge an den Rat der Stadt

5.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 212 D (Sandkuhle Dangast) - Beschluss des Durchführungsvertrages

Der Eigentümer des Grundstückes der ehemaligen Sandkuhle an der Saphuser Straße hat beantragt, für diesen Bereich einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Mit diesem Bebauungsplan soll die baurechtliche Möglichkeit zur Errichtung von Gebäuden mit Ferien- und Dauerwohnen geschaffen werden.

Für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist ein Durchführungsvertrag abzuschließen, der inhaltliche Aspekte des Bebauungsplanes ausgestaltet.

Die Öffentlichkeit erhält für das allgemeine Informationsinteresse eine Zusammenfassung der Inhalte des Vertrages.

Herr Klubscheidt erklärt, dass durch den Klimawandel auch starke Niederschläge zu erwarten sind; er bezweifelt, dass dieser Durchführungsvertrag ein entsprechendes Entwässerungskonzept regelt, zumal die Daten der Unterlagen auf das Jahr 2016 zurückgehen.

Deshalb beantragt Herr Klubscheidt den Beschluss über diesen Durchführungsvertrag zurückzustellen, bis ein Gutachten die Daten des Entwässerungskonzeptes überprüft hat. Ratsfrau Busch schließt sich diesem Antrag an. Herr Freitag erläutert, dass in einem Bebauungsplanverfahren nur die Grundzüge eines Entwässerungskonzeptes erarbeitet werden. Einzelheiten dazu werden nach Rechtskraft des Bebauungsplanes in Zusammenarbeit mit den entsprechenden Fachbehörden, z.B. der unteren Wasserbehörde des Landkreises Friesland, erstellt.

Ausschussvorsitzender Herr Biebricher lässt über folgenden Antrag des Herrn Klubscheidt abstimmen: „Zurückstellung des Beschlusses über den Durchführungsvertrag für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212 D sowie gutachterliche Überprüfung der Daten im Entwässerungskonzept“:
für diesen Antrag: 5 Stimmen,
gegen diesen Antrag: 6 Stimmen.
Der Antrag ist damit abgelehnt.

Beschluss:

Der anliegende Durchführungsvertrag für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212 D wird beschlossen.

Mehrheitlicher Beschluss

Ja: 6 Nein: 4 Enthaltungen: 1

5.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 212 D (Sandkuhle Dangast) - Abwägung und Satzungsbeschluss

Am 17.09.2020 wurde der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212 D (Sandkuhle Dangast) gefasst. In diesem Plangebiet sind 51 Wohneinheiten in 39 ein- und zweigeschossigen Häusern verschiedener Typen geplant. Die Nutzung soll als Ferienwohnungsnutzung festgesetzt werden, wobei wie in den drei bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen auch hier eine max. Dauerwohnnutzung von 20 % beantragt wird.

Die frühzeitige TÖB-Beteiligung wurde in der Zeit vom 04.01.2021 bis 04.02.2021 durchgeführt. In dieser Zeit wurden auch alle Planunterlagen öffentlich ausgelegt; die Planunterlagen waren auch auf der Internetseite der Stadt Varel eingestellt und konnten zudem im Rathaus II eingesehen werden.

Der Entwurf der Planunterlagen wurde in der Zeit vom 10.06.2021 bis zum 19.07.2021 öffentlich ausgelegt; die Planunterlagen waren auf der Internetseite des Stadt Varel eingestellt und konnten auch im Rathaus II eingesehen werden. Gleichzeitig fand die Beteiligung der der Träger öffentlicher Belange statt.

Frau Spille von der NWP Planungsgesellschaft mbH stellt die Inhalte der Planung, die eingegangenen Stellungnahmen sowie die dazugehörigen Abwägungsvorschläge anhand einer Präsentation vor. Diese Präsentation ist dem Protokoll beigefügt.

Auf Nachfrage von Frau Busch erklärt Herr Meyer, dass für alle Gebäude Wärmepumpentechnik vorgesehen ist und somit die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes eingehalten werden.

Frau Busch beantragt, diesen Tagesordnungspunkt in die Fraktionen zu geben, da noch einige Fragen geklärt werden müssen.

Frau Mattern-Karth hat Bedenken gegen die geplanten Ausgleichsmaßnahmen in Jethausemoor. Herr Meyer führt dazu aus, dass aufgrund des geringen Aufwärtspotenzials die externe Ausgleichsfläche mit ca. 22.000 qm relativ groß ist. Grundlage für die Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bildet die allgemein anerkannte Arbeitshilfe des Niedersächsischen Städtetages.

Herr Ralle führt dazu aus, dass Ausgleichsflächen in der Vergangenheit auf Varel-Gebiet gefordert wurden, und er begrüßt es, dass dieses nun geschehen soll.

Ausschussvorsitzender Herr Biebricher lässt über folgenden Antrag der Frau Busch abstimmen: „Verweisung dieses Tagesordnungspunktes in die Fraktionen“:
für den Antrag: 4 Stimmen,
gegen den Antrag: 6 Stimmen,
Enthaltungen: 1 Stimme.
Der Antrag ist damit abgelehnt.

Beschluss:

Die Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 212 D wird nebst Begründung als Satzung beschlossen.

Mehrheitlicher Beschluss

Ja: 6 Nein: 4 Enthaltungen: 1

6 Stellungnahmen für den Bürgermeister

kein Tagesordnungspunkt.

7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern

Ratsfrau Busch fragt an, wie lange der Winterstellplatz hinter dem Deich am städtischen Campingplatz noch als Baustellenlager und Müllplatz genutzt wird. Dieser Platz könnte doch besser als Parkfläche, gerade in der Sommersaison, genutzt werden.

Herr Wagner erklärt, dass Herr Taddigs diese Problematik kennt; hier muss wirk-

lich aufgeräumt werden.

Frau Dr. Engstler bittet, durch die Varel-DanGastCard auch ein kostenloses Parken in Varel zu ermöglichen.
Bürgermeister Wagner entgegnet, dass dieses angedacht wurde; es soll zur Zeit aber nicht umgesetzt werden.

Frau Mattern-Karth bittet um Überprüfung, ob die Abdeckung der Siloplatte eines landwirtschaftlichen Betriebes in Altjührden, Alter Schulweg noch ordnungsgemäß ist; hier gelangen Flüssigkeiten in den Graben. Entlang der Straße sterben Eichen ab; sie tragen im August kaum noch Laub.

Die Verwaltung wird die zuständigen Fachbehörden des Landkreises Friesland entsprechend informieren.

Herr Klübescheidt ist der Meinung, dass die Frist zum Baubeginn auf dem Gelände des ehemaligen „Kleimannhauses“ an der Sielstraße abgelaufen ist.
Herr Freitag hat noch keine neuen Informationen vom Investor erhalten, er ist sich aber sicher, dass diese Frist noch nicht abgelaufen ist.

8 Zur Kenntnisnahme

8.1 Städtebauliche Steuerung nach § 34 BauGB

8.1.1 Antrag auf Neubau und Sanierung der Kindertagesstätte "Zum guten Hirten" in Varel, Oldenburger Str. 44, Flurstücke 1/3, 21/2 und 21/8 der Flur 18, Gemarkung Varel-Stadt

Der Antragsteller plant einen Teilneubau sowie eine Sanierung der Kindertagesstätte „Zum guten Hirten“.

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

Zu Fragen aus der Einwohnerfragestunde erläutert Herr Meyer, dass das Gebäude des Kindergartens nicht unter Denkmalschutz steht; der geplante Neu- bzw. Umbau fügt sich in die nähere Umgebung ein, da hier bereits mehrere, zum Teil größere, Gebäude existieren. Eine Nachbarbeteiligung ist erfolgt, betrifft aber nicht die Anwohner der Gerd-Lübke-Straße. Somit ist ein verfahren nach § 34 BauGB zulässig.

Da die Anzahl der Gruppen im Kindergarten verringert werden, wird auch die Anzahl der an- und abfahrenden PKW geringer. Die Zufahrt zu den zusätzlichen Parkflächen erfolgt ausschließlich über den Tweehörnweg.

Ein Bebauungsplan ist wegen des Verzichtes der Neubauten an der Gerd-Lübke-Straße und dem Verzicht auf Verlegung des Parkplatzes nicht erforderlich.

Die Ersatzpflanzung von zwei Bäumen in vorgegebener Größe erfolgt auf dem Grundstück.

Herr Funke möchte in Zukunft, dass bei großen Bauvorhaben die Architekten oder Planer ein Modell des geplanten Projektes in der entsprechenden Umgebung vorstellen. Herr Eilers könnte sich eher visualisierte Planungen vorstellen.

Herr Funke ist der Meinung, dass ein Gespräch des Diakonischen Werks mit den Nachbarn der Gerd-Lübke-Straße unbedingt erforderlich ist. Gerade für eine kirchliche Einrichtung sollte es selbstverständlich sein, mit den Nachbarn in Kontakt zu treten und mögliche Probleme zu besprechen.

Die Ausschussmitglieder sprechen sich dafür aus, dass die Verwaltung das Diakonische Werk nochmals eindringlich auffordern soll, umgehend ein Gespräch mit den Nachbarn zu führen. Erst danach soll der Tagesordnungspunkt auf die Tagesordnung einer VA-Sitzung.

8.1.2 Antrag auf Neubau eines Einfamilienhauses in Varel, Friedr.-Ebert-Str. 14 B, Flurstück 197/1 der Flur 13, Gemarkung Varel-Stadt

Der Antragsteller plant die Errichtung eines eingeschossigen Einfamilienhauses.

Die Verwaltung stellt den Antrag vor; es wird beabsichtigt, eine entsprechende Genehmigung zu erteilen.

8.1.3 Antrag auf Errichtung eines Wintergartens in Varel, Stettiner Str. 16, Flurstück 31/4 der Flur 7, Gemarkung Varel-Stadt

Der Antragsteller plant die Errichtung eines Wintergartens an seinem Gebäude.

Der Antrag wird von der Verwaltung vorgestellt. Es ist beabsichtigt, die beantragte Genehmigung zu erteilen.

8.1.4 Antrag auf Errichtung eines Wintergartens in Borgstede, Bockhorner Str. 25 Q, Flurstück 63/5 der Flur 17, Gemarkung Varel-Land

Der Antragsteller plant die Errichtung eines Wintergartens an seinem Gebäude.

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

8.1.5 Antrag auf Umbau/Erweiterung einer Schank- und Speisewirtschaft in Varel, Am Hafen 2 A, Flurstück 93/47 der Flur 8, Gemarkung Varel-Stadt

Der Antragsteller plant die Überdachung der vorhandenen Dachterrasse mit einem festen Dach.

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

8.2 Städtebauliche Steuerung nach § 35 BauGB

8.2.1 Antrag auf Umnutzung eines Altenteilergebäudes zu einem Wohnhaus in Moorhausen, Goldene Linie 10 A, Flurstück 202/3 der Flur 4, Gemarkung Varel-Land

Der Antragsteller beantragt, wegen Aufgabe der Landwirtschaft das Altenteilerwohnhaus vom Hof abzutrennen.

Die Verwaltung stellt den Antrag vor; es ist beabsichtigt eine Genehmigung zu erteilen.

8.2.2 Antrag auf Genehmigung einer Bodenauffüllung in Seghorn, Bockhorner Straße (vor Nr. 71), Flurstücke 321, 322, 330 und 331 der Flur 23, Gemarkung Varel-Land

Der Antragsteller plant eine Bodenauffüllung auf einer Fläche von 30.000 qm in einer Höhe von 1 bis 2 m.

Die Verwaltung stellt den Antrag vor und beabsichtigt, eine Genehmigung (unter Reduzierung der Auffüllhöhe auf 30 cm) zu erteilen.

8.2.3 Antrag auf Neuerrichtung einer Hofbefestigung in Moorhausen, Hullenwiesenstr. 9, Flurstück 181/50 der Flur 6, Gemarkung Varel-Land

Der Antragsteller beantragt eine Neuerrichtung eine Befestigung auf seinem landwirtschaftlichen Hof.

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

8.3 Städtebauliche Steuerung nach § 31 BauGB

8.3.1 Antrag auf Befreiung von Festsetzungen eines Bebauungsplanes für die Errichtung von Garagenanlagen in Varel, Karl-Nieraad-Str. 16-26, Flurstück 40/12 der Flur 12, Gemarkung Varel-Stadt

Der Antragsteller plant die Errichtung von drei Garagenanlagen.

Die Verwaltung stellt den Antrag auf Befreiung von Festsetzung des Bebauungsplanes vor. Es ist beabsichtigt, die beantragte Befreiung zu erteilen.

8.3.2 Antrag auf Befreiung von Festsetzungen eines Bebauungsplanes für die Errichtung eines Carports mit Geräteraum in Varel, Buschgastweg 22, Flurstück 76/17 der Flur 1, Gemarkung Varel-Stadt

Der Antragsteller plant den Neubau eines Carports mit Geräteraum auf seinem Grundstück.

Die Verwaltung stellt den Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes vor; es ist beabsichtigt, die beantragte Befreiung zu erteilen.

8.3.3 Antrag auf Befreiung von Festsetzungen eines Bebauungsplanes für die tlw. Umnutzung eines Bürogebäudes zu einer Arztpraxis in Varel, Oldenburger Str. 65, Flurstück 195/46 der Flur 33, Gemarkung Varel-Land

Der Antragsteller plant die Umnutzung des Erdgeschosses seines Bürogebäudes zu einer Arztpraxis und beantragt die Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die Verwaltung stellt den Antrag vor; es ist beabsichtigt, die Befreiung zu erteilen.

Zur Beglaubigung:

gez. Sascha Biebricher
(Vorsitzender)

gez. Harald Kaminski
(Protokollführer)