

# Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 28.09.2021, 17:00 Uhr, im Jugend- und Vereinshaus Weberei, Oldenburger Straße 21, 26316 Varel.

## Anwesend:

Ausschussvorsitzender:	Sascha Biebricher
stellv. Ausschussvorsitzende:	Hannelore Schneider
Ausschussmitglieder:	Klaus Ahlers
	Dirk Brumund
	Sigrid Busch
	Dr. Susanne Engstler
	Leo Klubescheidt
	Regina Mattern-Karth
	Cornelia Papen
	Georg Ralle
	Bernd Redeker
Ratsmitglieder:	Ralf Rohde
von der Verwaltung:	Dirk Heise
	Harald Kaminski
	Detlef Meyer
Gäste:	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 21.09.2021
- 4 Einwohnerfragestunde
- 5 Anträge an den Rat der Stadt
- 5.1 Bebauungsplan Nr. 21, 8. Änderung (Zum Jadebusen/Ulmenstraße) sowie 11. Berichtigung des Flächennutzungsplanes; hier: Abwägung und Satzungs- sowie Feststellungsbeschluss  
Vorlage: 295/2021
- 5.2 Beschluss einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB in Langendamm, Gewerbegebiet  
Vorlage: 294/2021
- 6 Stellungnahmen für den Bürgermeister

- 6.1 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 (Gewerbegebiet Langendamm) - Aufstellungsbeschluss  
Vorlage: 302/2021
- 7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern
- 8 Zur Kenntnisnahme
- 8.1 Städtebauliche Steuerung nach § 31 BauGB  
kein Tagesordnungspunkt
- 8.2 Städtebauliche Steuerung nach § 34 BauGB
- 8.2.1 Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses in Dangastermoor, Theilenweg (neben Nr. 2H), Flurstück 68/39 der Flur 3, Gemarkung Varel-Land  
Vorlage: 304/2021
- 8.2.2 Voranfrage zum Neubau eines Doppelhauses in Varel, Arngaster Str. 30, Flurstück 9/17 der Flur 9, Gemarkung Varel-Stadt  
Vorlage: 308/2021
- 8.2.3 Voranfrage zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses in Langendamm, Torhegenhausstr. 10, Flurstück 250/4 der Flur 16, Gemarkung Varel-Land  
Vorlage: 309/2021
- 8.3 Solar- und Gründachkataster

## 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 8.2.2 und 8.2.3 ergänzt; der TOP 8.1.1 wird einvernehmlich gestrichen.  
  
Die Beschlussfassung über TOP 5.2 erfolgt einvernehmlich erst nach Beschlussfassung über Top 6.1.
- 3 **Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 21.09.2021**  
  
Der öffentliche Teil des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadt-

entwicklung, Planung und Umweltschutz vom 21.09.2021 wird einstimmig genehmigt.

#### 4 **Einwohnerfragestunde**

Ein Anwohner der Gerd-Lübke-Straße stellt die Frage, ob der Ausschuss bei dem Bauantrag des Diakonischen Werkes für den Um- und Neubau des Kindergartens „Zum guten Hirten“ nicht städtebaulich gegensteuern will.

Die Verwaltung erklärt dazu, dass eine Entscheidung bezüglich einer städtebaulichen Steuerung erst erfolgen soll, nachdem das Diakonische Werk ein Gespräch mit den Nachbarn, auch der Gerd-Lübke-Straße, geführt hat.

Ein weiterer Anlieger der Gerd-Lübke-Straße ist der Meinung, dass sich der geplante Um- und Neubau des Kindergartens „Zum guten Hirten“ nicht nach § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügt.

Herr Meyer erläutert dazu, dass nicht nur die vorhandene Bebauung an der Gerd-Lübke-Straße betrachtet werden darf; in der näheren Umgebung sind bereits mehrere ähnlich große Objekte vorhanden, z.B. an der Oldenburger Straße. Ausführlich erläutert wurde diese Thematik in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am 21.09.2021.

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

##### 5.1 **Bebauungsplan Nr. 21, 8. Änderung (Zum Jadebusen/Ulmenstraße) sowie 11. Berichtigung des Flächennutzungsplanes; hier: Abwägung und Satzungs- sowie Feststellungsbeschluss**

Am 17.09.2020 wurde der Aufstellungsbeschluss für die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 (Zum Jadebusen/Ulmenstraße) sowie die 11. Berichtigung des Flächennutzungsplanes gefasst. In diesem Plangebiet sind mehrere Wohnhäuser geplant.

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 27.05.2021 bis zum 06.07.2021 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.

Herr Meyer stellt die Inhalte der Planung, die eingegangenen Stellungnahmen sowie die dazugehörigen Abwägungsvorschläge anhand einer Präsentation vor. Diese Präsentation ist dem Protokoll beigefügt.

Auf dem Grundstück von insgesamt ca. 3.300 qm sind maximal 5 Wohneinheiten möglich.

Ratsherr Klubescheidt möchte wissen, ob schon Interessenten für diese Flächen des Eigenbetriebes Wohnungsbau Varel vorhanden sind. Die Antwort soll dem Protokoll beigefügt werden.

(Anmerkung des Protokollführers: nach Auskunft des Eigenbetriebes Wohnungs-

bau Varel liegen viele Anfragen vor. Der Eigenbetrieb wird diese Grundstücke nach Rechtskraft des Bebauungsplanes öffentlich anbieten und meistbietend verkaufen. Diese Einnahmen sind dann für die Förderung des sozialen Wohnungsbaus in Varel vorgesehen.)

**Beschluss:**

Die Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben. Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 wird nebst Begründung als Satzung beschlossen. Die 11. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel wird festgestellt.

**Einstimmiger Beschluss**

**5.2 Beschluss einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB in Langendamm, Gewerbegebiet**

(Hinweis: die Beschlussfassung über die Veränderungssperre erfolgt entgegen der Tagesordnung erst nach der Beschlussfassung über die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Die Protokollierung der Diskussion des Gremiums erfolgt unter TOP 6.1).

Die Veränderungssperre ist ein wirksames Werkzeug der Gemeinden und Städte, um innerhalb eines bestimmten Gebietes, in dem ein Bauvorhaben durchgeführt werden soll, keine weiteren Baumaßnahmen genehmigen zu müssen.

So dürfen dann ab Inkrafttreten dieser Veränderungssperre, keine baulichen Umbaumaßnahmen, keine Neubauten und auch keine Abrissarbeiten mehr genehmigt werden. Auch Baumaßnahmen, die nicht anzeigespflichtig sind, müssen unterbleiben.

Von der Veränderungssperre ausgeschlossen sind jedoch zum Beispiel Bauvorhaben, die bereits vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt wurden, ebenso Bauvorhaben, mit denen bereits vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden können. Dasselbe gilt für genehmigungsfreie Bauvorhaben, mit denen schon vor Inkrafttreten der Sperre hätte begonnen werden dürfen. Auch Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung der bisherigen Nutzung fallen nicht unter eine solche Sperre (vgl. § 14 Abs. 3 BauGB).

Hier soll eine Veränderungssperre angeordnet werden, da die Stadt Varel beabsichtigt die Ansiedlung von Vergnügungsstätten städtebaulich zu steuern

**Beschluss:**

Die Satzung über eine Veränderungssperre im Geltungsbereich der in Aufstellung befindlichen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 wird beschlossen.

**Einstimmiger Beschluss**

**6 Stellungnahmen für den Bürgermeister**

**6.1 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 (Gewerbegebiet Langendamm) - Aufstellungsbeschluss**

Der Bebauungsplan Nr. 57 wurde am 23.07.1976 rechtskräftig. Damit findet die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1968 Anwendung für diesen Bebauungs-

plan. In dieser Fassung der BauNVO sind Vergnügungsstätten noch nicht gesondert genannt worden und insofern noch nicht ausnahmsweise zulässig.  
Gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO sind jedoch Gewerbebetriebe aller Art zulässig.

Nach dem Kommentar Fickert/Fieseler und der darin zitierten Rechtsprechung sind kerngebietstypische Vergnügungsstätten (> 100 m<sup>2</sup>) als sonstige Gewerbebetriebe unzulässig. Das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) geht davon aus, dass kerngebietstypische Vergnügungsstätten nicht mit der typischen Funktion eines Gewerbegebiets in Einklang stehen.

Der Kommentar stellt auch klar, dass kerngebietsuntypische Vergnügungsstätten (< 100 m<sup>2</sup>) planungsrechtlich zulässig sind.

Herr Meyer führt aus, dass die Verwaltung aufgrund der Diskussionen in der letzten Ausschusssitzung Kontakt mit dem Antragsteller aufgenommen hat, um zu erreichen, dass der vorliegende Antrag zurückgezogen wird. Dieses ist jedoch nicht geschehen, so dass nun beabsichtigt ist, die Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet Langendamm städtebaulich zu steuern.

**Beschluss:**

Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 (Gewerbegebiet Langendamm) der Stadt Varel in Langendamm wird eingeleitet. Der Geltungsbereich ist dem anliegenden Lageplan zu entnehmen.

**Einstimmiger Beschluss**

**7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern**

Keine Anträge und Anfragen.

**8 Zur Kenntnisnahme**

**8.1 Städtebauliche Steuerung nach § 31 BauGB**

kein Tagesordnungspunkt

**8.2 Städtebauliche Steuerung nach § 34 BauGB**

**8.2.1 Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses in Dangastermoor, Theilenweg (neben Nr. 2H), Flurstück 68/39 der Flur 3, Gemarkung Varel-Land**

Der Antragsteller möchte auf einem z.Zt. unbebauten Grundstück ein Einfamilienwohnhaus errichten. Die Verwaltung führt dazu aus, dass in diesem Bereich nur eine eingeschossige Bauweise zulässig ist und sich das Vorhaben in die nähere Umgebung einfügen muss.

Die Verwaltung beabsichtigt, einen positiven Bauvorbescheid, mit den o.a. Einschränkungen, zu erlassen.

### **8.2.2 Voranfrage zum Neubau eines Doppelhauses in Varel, Arngaster Str. 30, Flurstück 9/17 der Flur 9, Gemarkung Varel-Stadt**

Der Antragsteller plant die Errichtung eines zweigeschossigen Doppelhauses. Das Vorhaben fügt sich mit Ausnahme eines geplanten Carports an der Arngaster Straße in die nähere Umgebung ein.

Die Verwaltung beabsichtigte, einen positiven Bauvorbescheid mit der Einschränkung „ohne Carport an der Arngaster Straße“ und der Festlegung der maximalen Höhe zu erteilen.

### **8.2.3 Voranfrage zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses in Langendamm, Torhegenhausstr. 10, Flurstück 250/4 der Flur 16, Gemarkung Varel-Land**

Der Antragsteller plant die Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf seinem Grundstück an der Torhegenhausstraße.

Die Verwaltung beabsichtigt, einen positiven Bauvorbescheid zu erteilen.

### **8.3 Solar- und Gründachkataster**

Herr Meyer berichtet, dass die Landkreise Friesland und Wittmund ein flächendeckendes Solar- und Gründachkataster haben erstellen lassen. Es handelt sich um ein digitales Kartenwerk, das für jedes einzelne Gebäude im Landkreis anzeigt, wie groß das jeweilige Solarthermie-, Photovoltaik- und Gründachpotential ist. Die genannten Fragen können für jedes Haus, jede Halle und jeden Gebäudekomplex beantwortet werden. Jeder Bürger kann dieses Kataster nutzen.

Das Solar- und Gründachkataster wird auf der Internetseite der Stadt Varel bereitgestellt:

Fundstelle: [www.varel.de](http://www.varel.de) – Wirtschaft und Bauen – Umwelt – Klimaschutz – Solar- und Gründachkataster.

Zur Beglaubigung:

gez. Sascha Biebricher  
(Vorsitzender)

gez. Harald Kaminski  
(Protokollführer)