

Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Donnerstag, 16.12.2021, 17:00 Uhr, im Jugend- und Vereinshaus Weberei, Oldenburger Straße 21, 26316 Varel.

Anwesend:

stellv. Ausschussvorsitzender:	Georg Ralle
Ausschussmitglieder:	Dr. Hanspeter Boos Uwe Brennecke Uwe Cassens Anja Ender Dr. Susanne Engstler Anke Kück Axel Neugebauer Stefan Schäfer Gesche Wittkowski
stellv. Ausschussmitglieder:	Malte Kramer
Ratsmitglieder:	Klaus Ahlers Sören Krieghoff Ralf Rohde
Bürgermeister: von der Verwaltung:	Gerd-Christian Wagner Olaf Freitag Harald Kaminski Elisabeth Wagener
Gäste:	Dr. Helmut Gramann, Büro Boner und 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 30.11.2021
- 4 Einwohnerfragestunde
- 5 Anträge an den Rat der Stadt
- 5.1 Beschluss einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 159 (An der B 437/Panzerstraße)
Vorlage: 406/2021
- 6 Stellungnahmen für den Bürgermeister
- 6.1 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 159 (An der B 437/Panzerstr.); hier Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 405/2021

- 6.2 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 (Alter Warf); hier: Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 404/2021
- 7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern
- 8 Zur Kenntnisnahme
- 8.1 Städtebauliche Steuerung nach § 34 BauGB
- 8.1.1 Antrag auf Anbau an ein Wohnhaus in Varel, Danziger Straße 6, Flurstück 21 der Flur 7, Gemarkung Varel-Stadt
Vorlage: 410/2021
- 8.2 Städtebauliche Steuerung nach § 35 BauGB
- 8.2.1 Antrag auf Nutzungsänderung eines ehemaligen Altenteilerwohnhauses zu einem Wohnhaus in Moorhausen, Meedenstr. 25 A, Flurstück 194/7 der Flur 4, Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 411/2021
- 8.3 Umgestaltung des Vareler Bahnhofes; hier: Verzögerung der Fertigstellung
- 8.4 Entwurf einer Niedersächsischen Nonnengansverordnung

Protokoll:

Öffentlicher Teil

- 1 **Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit**

Der stellvertretende Ausschussvorsitzende Herr Ralle eröffnet die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.
- 2 **Feststellung der Tagesordnung**

Der stellvertretende Ausschussvorsitzende Herr Ralle stellt die Tagesordnung fest.

Die Tagesordnung wird einvernehmlich um TOP 8.1.1 und 8.2.1 ergänzt.

Der TOP 6.1. wird einvernehmlich vorgezogen und somit vor dem TOP 5.1 beraten und beschlossen.

TOP 4.2 im nichtöffentlichen Teil wird einvernehmlich gestrichen.
- 3 **Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 30.11.2021**

Der öffentliche Teil des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadt-

entwicklung, Planung und Umweltschutz vom 30.11.2021 wird einstimmig genehmigt.

4 **Einwohnerfragestunde**

In der Einwohnerfragestunde gibt es keine Wortmeldungen.

5 **Anträge an den Rat der Stadt**

5.1 **Beschluss einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 159 (An der B 437/Panzerstraße)**

(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 anzeigepflichtig 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 begonnen hätte 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 Verkaufsmöglichkeit von zoologischen Bedarf im Quartier einheitlich zu regeln.

Beschluss:

Die Satzung über eine Veränderungssperre im Geltungsbereich der in Aufstellung befindlichen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 159 wird beschlossen.

Einstimmiger Beschluss

6 **Stellungnahmen für den Bürgermeister**

6.1 **Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 159 (An der B 437/Panzerstr.); hier Aufstellungsbeschluss**

Der Bebauungsplan wurde am 05.01.2001 und die 1. Änderung am 11.12.2009

rechtskräftig. Auf der anderen Straßenseite der Panzerstraße wurde der B-Plan Nr. 211 am 17.07. 2017 rechtskräftig. Beide Bebauungspläne lassen unterschiedliche Sortimentsgruppen bei den Einzelhandelsbetrieben zu. Um eine einheitliche Regelung in dem Quartier, insbesondere beim zoologischen Bedarf, unter Berücksichtigung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts für die Stadt Varel zu erreichen, ist die Änderung des Bebauungsplans Nr. 159 erforderlich.

Herr Freitag erläutert anhand einer Präsentation einen aktuell vorliegenden Bauantrag und die in diesem Einzelfall entstehende Ungleichbehandlung in der direkten Nachbarschaft. Die Präsentation ist dem Protokoll beigelegt.

Beschluss:

Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 159 (An der B 437 / Panzerstraße) der Stadt Varel in Varel wird eingeleitet. Der Geltungsbereich ist dem Lageplan zu entnehmen.

Einstimmiger Beschluss

6.2 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 (Alter Warf); hier: Aufstellungsbeschluss

Der ursprüngliche Bebauungsplan wurde am 01.11.1974 rechtskräftig. Der Bebauungsplan weist in dem Bereich Alter Warf / Steinbrückenweg einen Bauteppich in zweiter Reihe aus.

Ziel dieser Änderung soll es sein, die nördliche Baugrenze in diesem Bereich weiter nach Norden zu verschieben damit die Anlegung von Hausgärten mit Südausrichtung möglich wird.

Aufgrund der Rahmenbedingungen soll das Verfahren als beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.

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

Beschluss:

Das Verfahren zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 der Stadt Varel in Varel wird eingeleitet. Der Geltungsbereich ist dem Lageplan zu entnehmen.

Einstimmiger Beschluss

7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern

Ratsherr Dr. Boos teilt mit, dass der Fußweg an der Bergstraße durch die dortige Großbaustelle sehr gelitten hat. Er fragt an, wer für die entstandenen Schäden aufkommen muss.

Herr Freitag erklärt dazu, dass über dieses Thema bereits Gespräche mit dem Investor der dortigen Wohnbebauung geführt wurden. Nach Beendigung der Baumaßnahmen werden die Schäden gemeinsam beseitigt; dieses mit dem Hintergrund, dass der Gehweg an der Bergstraße schon vor Beginn der Baumaßnahmen Beschädigungen aufwies.

Ratsherr Krieghoff bittet darum, bei zukünftigen Kindergärten und –tagesstätten auch Standorte in der Vareler Innenstadt ins Auge zu fassen, um diesen Bereich

entsprechend aufzuwerten.

8 Zur Kenntnisnahme

8.1 Städtebauliche Steuerung nach § 34 BauGB

8.1.1 Antrag auf Anbau an ein Wohnhaus in Varel, Danziger Straße 6, Flurstück 21 der Flur 7, Gemarkung Varel-Stadt

Der Antragsteller plant die Errichtung eines Wohnanbaus auf seinem Grundstück.

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 Nutzungsänderung eines ehemaligen Altenteilerwohnhauses zu einem Wohnhaus in Moorhausen, Meedenstr. 25 A, Flurstück 194/7 der Flur 4, Gemarkung Varel-Land

Die Eigentümer des Hauses haben beantragt, das als Altenteilerwohnhaus errichtete Gebäude zu einem Wohnhaus umzunutzen.

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

8.3 Umgestaltung des Vareler Bahnhofes; hier: Verzögerung der Fertigstellung

Herr Freitag trägt vor, dass es bei der Umgestaltung des Bahnhofes durch die Deutsche Bahn AG zu Verzögerungen kommen wird. Dabei ist es beim Einbau des Fahrstuhls an der Straßenseite zu einem Höhenunterschied zum umliegenden Bahnhofsvorplatz von ca. 25 bis 30 cm gekommen. Um das Höhenniveau anzupassen, muss eine größere Fläche des Bahnhofsvorgeländes einschließlich eines Teils der Straße mit entsprechenden Steigungsverhältnissen angepasst werden. Anhand einer Planzeichnung, die dem Protokoll beigelegt ist, wird erkenntlich, welche Fläche davon betroffen sein wird. Details der Planungen werden kurzfristig mit dem Ingenieurbüro, welches auch die Umgestaltung des Bahnhofes vorgenommen hat, besprochen.

Herr Freitag weist darauf hin, dass während der Umbaumaßnahmen die Zufahrt zum Parkplatz zeitweise verändert werden muss, z.B. mit einer provisorischen Zufahrt über den Gehweg.

Auf Nachfrage erklärt Herr Freitag, dass der Abbau des jetzigen Fahrstuhls sowie die Herstellung und der Einbau eines neuen, höhengleichen Fahrstuhls zu einer erheblichen Bauzeitverlängerung führen würde.

Kosten für die jetzt erforderlichen Umbaumaßnahmen kommen auf die Stadt Varel nicht zu. Die Maßnahme wird vollständig durch die Deutsche Bahn AG betreut und

verantwortet.

8.4 Entwurf einer Niedersächsischen Nonnengansverordnung

Herr Freitag trägt vor, dass das Niedersächsische Ministerium für Umwelt, Energie Bauen und Klimaschutz einen Entwurf einer „Nonnengansverordnung“ übersandt hat.

Nonnengänse sind strenggeschützte Vögel, die bisher auch nicht vergrämt werden dürfen.

Angesichts der hohen Populationsgröße soll nun außerhalb von Vogelschutzgebieten und Naturschutzgebieten eine generelle Möglichkeit des Vergrämens und auch des Abschusses von Nonnengänsen ermöglichen werden. Dieses ist aber beschränkt auf friesische und ostfriesische Landkreise, also auch für den Bereich der Stadt Varel.

Zur Beglaubigung:

gez. Georg Ralle
(stellv. Vorsitzender)

gez. Harald Kaminski
(Protokollführer)