

Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 03.05.2022, 17:00 Uhr, im Jugend- und Vereinshaus Weberei, Oldenburger Straße 21, 26316 Varel.

Anwesend:

Ausschussvorsitzender:	Sascha Biebricher
stellv. Ausschussvorsitzender:	Georg Ralle
Ausschussmitglieder:	Dr. Hanspeter Boos
	Uwe Brennecke
	Uwe Cassens
	Anja Ender
	Dr. Susanne Engstler
	Anke Kück
	Stefan Schäfer
stellv. Ausschussmitglieder:	Karl-Heinz Funke
	Ralf Rohde
Ratsmitglieder:	Klaus Ahlers
	Regina Mattern-Karth
Bürgermeister:	Gerd-Christian Wagner
von der Verwaltung:	Annika Dirksen
	Harald Kaminski
	Helen Meins
	Detlef Meyer
Gäste:	Dr. Helmut Gramann, Büro Boner und Partner
	Alke Janßen, Architektin
	Lars Kaper
	Matthias Lux, Fa. Lux Planung
	Andreas Rengstorf

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit
- 2 Feststellung der Tagesordnung
- 3 Einwohnerfragestunde
- 4 Anträge an den Rat der Stadt
 - 4.1 Bebauungsplan Nr. 242 (Tangermoorweg); hier: Abwägung und Satzungsbeschluss
Vorlage: 130/2022
 - 4.2 Bebauungsplan Nr. 116, 1. Änderung (Gartenstraße); hier: Abwägung und Satzungsbeschluss
Vorlage: 132/2022

- 5 Stellungnahmen für den Bürgermeister
- 5.1 Bebauungsplan Nr. 254 (Vareler Brauhaus); hier: Abwägung und Auslegungsbeschluss
Vorlage: 131/2022
- 6 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern
- 7 Zur Kenntnisnahme
- 7.1 Diskussion der weiteren Planung im Rahmen der Konversion der ehemaligen Friesland Kaserne
Vorlage: 138/2022
- 8 Städtebauliche Steuerung nach § 31 BauGB
- 8.1 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 158 für den Bau eines Mehrfamilienhauses in Varel, Achternstr. 22, Flurstücke 176, 177 und 178 der Flur 4, Gemarkung Varel-Stadt
Vorlage: 144/2022
- 8.2 Antrag auf Abweichung vom Bebauungsplan Nr. 158 für den Bau eines Mehrfamilienhauses in Varel, Achternstraße 22, Flurstücke 177/1 und 177/4 der Flur 4, Gemarkung Varel-Stadt
Vorlage: 145/2022

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 Tagesordnungspunkte 8.1. und 8.2. ergänzt.

3 Einwohnerfragestunde

Ein Bürger fragt an, ob die Stadt Varel Mitglied der Nordsee GmbH ist. Herr Wagner erklärt, dass eine entsprechende Antwort nachgereicht werden muss, da in diesem Bereich Änderungen erfolgt sind bzw. erfolgen werden.

Weiter führt der Bürger aus, dass die freie Fläche im ehemaligen Kasernengelände als Parkfläche für einen Shuttleverkehr nach Dangast genutzt werden könnte.

Ein weiterer Bürger bitte um Erklärung, warum in den heute vorgesehenen Bebauungsplanbeschlüssen die Photovoltaik-Pflicht unterschiedlich angewendet werden soll. Diese Frage wird später in der Diskussion der Themen erklärt.

Und ein Bürger erklärt, dass es im Bereich Tangermoorweg/Krammbeerenstraße erhebliche Problem mit der Oberflächenentwässerung gibt. Herr Meyer erläutert dazu, dass für diese Angelegenheit allein der Landkreis Friesland als untere Wasserbehörde zuständig ist.

Im Falle der weiter angesprochenen Beseitigung von Kompensationsflächen ist die Stadt Varel zuständig; dieses wird bereits bearbeitet.

4 Anträge an den Rat der Stadt

4.1 Bebauungsplan Nr. 242 (Tangermoorweg); hier: Abwägung und Satzungsbeschluss

Am 28.11.2019 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 242 (Tangermoorweg) gefasst. Ein erneuter Aufstellungsbeschluss wurde wegen einer Rechtsänderung am 09.12.2021 gefasst. Es handelt sich um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 b BauGB.

In diesem Plangebiet sind mehrere Wohnhäuser geplant.

Die frühzeitige TÖB-Beteiligung wurde vom 04.08.2021 bis zu 06.09.2021 durchgeführt. In dieser Zeit wurde auch alle Planunterlagen öffentlich ausgelegt; d.h. die Planunterlagen waren auf der Internetseite der Stadt Varel eingestellt und konnten auch im Rathaus II in Langendamm eingesehen werden.

Die Entwürfe aller Planunterlagen wurden in der Zeit vom 29.01.2022 bis 09.03.2022 öffentlich ausgelegt; die Planunterlagen waren auf der Internetseite der Stadt Varel eingestellt und konnten auch im Rathaus II eingesehen werden. Gleichzeitig fand die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt.

Herr Lux von der Fa. Lux Planung stellt die Inhalte der Planung, die eingegangenen Stellungnahmen sowie die dazugehörigen Abwägungsvorschläge anhand einer Präsentation vor. Diese Präsentation ist dem Protokoll beigelegt.

Herr Lux erklärt dazu, dass in diesem Gebiet eine Solarfestsetzung umgesetzt wird.

Beschluss:

Die Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben. Der Bebauungsplan Nr. 242 wird nebst Begründung als Satzung beschlossen.

Einstimmiger Beschluss

4.2 Bebauungsplan Nr. 116, 1. Änderung (Gartenstraße); hier: Abwägung und Satzungsbeschluss

Am 22.07.2021 wurde der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116 (Gartenstraße) gefasst. Es handelt sich um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB.

In diesem Plangebiet sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, damit hier künftig auch eine Wohnbebauung zulässig ist.

Die Entwürfe aller Planunterlagen wurden in der Zeit vom 03.03.2022 bis 11.04.2022 öffentlich ausgelegt, d.h. die Planunterlagen waren auf der Internetseite der Stadt Varel eingestellt und konnten auch im Rathaus II in Langendamm eingesehen werden. Gleichzeitig fand die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt.

Herr Dr. Gramann stellt die Inhalte der Planung, die eingegangenen Stellungnahmen sowie die dazugehörigen Abwägungsvorschläge vor. Die vorgestellte Präsentation ist dem Protokoll beigelegt.

Zu der Frage in der Einwohnerfragestunde erklärt Herr Meyer, dass eine Photovoltaikpflicht nur für Neubaugebiete gilt, wie es beim Bebauungsplan Nr. 242 (Tangermoorweg) der Fall ist. Bei der hier zu beschließenden Änderung eines Bebauungsplanes gilt diese Verpflichtung nicht. Der Vorgabenträger plant hier jedoch auf freiwilliger Basis eine Fassaden-Photovoltaikanlage.

Beschluss:

Die Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes 116 wird nebst Begründung als Satzung beschlossen.

Einstimmiger Beschluss

5 Stellungnahmen für den Bürgermeister

5.1 Bebauungsplan Nr. 254 (Vareler Brauhaus); hier: Abwägung und Auslegungsbeschluss

Am 11.03.2021 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 254 gefasst.

Der Eigentümer möchte auf dem Plangelände umfangreiche Umstrukturierungsmaßnahmen durchführen, um die Attraktivität der dort bestehenden Gastronomie mit Hotelbetrieb zu erhöhen. So soll ein Brauereigebäude mit Außengastronomie entstehen, das Hotel umgebaut und aufgestockt, weitere Parkplätze geschaffen sowie die Freiflächen beordnet und begrünt werden.

Die frühzeitige TÖB-Beteiligung wurde vom 03.02.2022 bis 14.03.2022 durchgeführt. In dieser Zeit wurden auch alle Planunterlagen öffentlich ausgelegt, d.h. die Planunterlagen waren auf der Internetseite der Stadt Varel eingestellt und konnten auch im Rathaus II in Langendamm eingesehen werden.

Die Inhalte der Planung, die eingegangenen Stellungnahmen sowie die dazugehörigen Abwägungsvorschläge stellt Herr Dr. Gramann anhand einer Präsentation vor. Diese Präsentation ist dem Protokoll beigelegt.

Herr Dr. Gramann erläutert, dass auch in diesem Verfahren eine Photovoltaikpflicht vorgesehen ist, da z.T. Neubauten geplant sind.

Beschluss:

Die anliegenden Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben. Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 254 nebst Begründung sind öffentlich auszu-

legen und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen.

Einstimmiger Beschluss

6 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern

Keine Anträge und Anfragen.

7 Zur Kenntnisnahme

7.1 Diskussion der weiteren Planung im Rahmen der Konversion der ehemaligen Friesland Kaserne

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am 11.04.2022 wurde unter TOP 4.3 NÖ „Sanierungsgebiet Frieslandkaserne – Diskussion weiterer Maßnahmen“ angeregt, die Meinung der Gruppen / Fraktionen schriftlich darzulegen.

Die letzte „freie“ Fläche im Kasernengebiet ist der ehemalige Hubschrauberlandeplatz plus die Grünflächen zum Kindergarten und vor dem Waldrand. Sowohl der Stadtbetrieb Varel als auch die Firma Wilser haben Erweiterungswünsche angemeldet. So würden nach Berücksichtigung dieser Wünsche und abzüglich des Waldstückes dort dann ca. 2.3 ha zur weiteren Nutzung verbleiben.

Herr Meyer stellt die Fläche anhand einer Präsentation vor; diese Präsentation ist dem Protokoll beigelegt.

Die Gruppe ZUKUNFT VAREL / Klare Kante hat beantragt, Flächen für die Erweiterung des Stadtbetriebes Varel sowie der Fa. Wilser bereitzustellen und die verbleibenden Flächen zur Größe von ca. 23.000 qm Kleingewerbebetrieben anzubieten.

Die Gruppe SPD / CDU möchte ebenfalls die Erweiterungswünsche der Fa. Wilser sowie des Stadtbetriebes berücksichtigen. Die verbleibende Fläche sollte dann aber als multifunktionale Veranstaltungsfläche genutzt werden.

Herr Funke ist der Meinung, dass zuerst geklärt werden sollte, welche Veranstaltungen auf dieser Fläche stattfinden könnten und was mit dem „Tivoli“ geschehen soll.

Herr Wagner erklärt, dass eine Veranstaltungsfläche als Ersatz für die Schützenwiese vorgesehen war, z.B. für den Pferdemarkt, für Zirkusse usw. Möglicherweise könnten auch Freilichtaufführungen von „Gaudium Frisia“ auf dem Gelände stattfinden.

Innerhalb der Diskussion wird mehrfach darauf hingewiesen, dass das laufende Verfahren zur Innenstadtentwicklung sowie des Projektes „Losland“ zum weiteren Umgang mit dem Tivoli-Gebäude abgewartet werden sollte.

Die Verwaltung benötigt jedoch für die weiteren Planungsschritte sowie den künftigen Umgang mit Stadtbauförderungsmitteln konkrete Angaben, welche Planungen vorangetrieben werden sollen.

Herr Biebricher lässt dann abstimmen, welche künftige Planung für die Fläche des ehemaligen Hubschrauberlandeplatzes sowie der angrenzenden Grünfläche verfolgt werden soll:

Nutzung für Kleingewerbebetriebe: 4 Stimmen dafür,

Nutzung als Veranstaltungsfläche
7 Stimmen dafür:

Die Verwaltung soll somit jetzt eine entsprechende Beschlussvorlage für den Antrag der Gruppe SPD/CDU vorbereiten.

8 Städtebauliche Steuerung nach § 31 BauGB

8.1 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 158 für den Bau eines Mehrfamilienhauses in Varel, Achternstr. 22, Flurstücke 176, 177 und 178 der Flur 4, Gemarkung Varel-Stadt

Der Antragsteller plant die Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf dem hinteren Grundstück; dabei wird eine Baugrenze u.a. durch Balkone überschritten. Die Verwaltung beabsichtigt, eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erteilen.

Frau Mattern-Karth spricht sich gegen eine komplette Versiegelung des Grundstückes aus; das Oberflächenwasser sollte auf dem Grundstück versickern und nicht in die Kanalisation gelangen.

Von Herrn Dr. Boos wird die Erhaltung von Grün im Stadtgebiet eingefordert.

Bürgermeister Wagner erklärt, dass für dieses Grundstück ein gültiger Bebauungsplan vorliegt. Die Planungen des Vorhabenträgers sind größtenteils durch die Bestimmungen dieses Bebauungsplanes zulässig. Sollten zusätzliche Forderungen festgesetzt werden, wäre es möglich, jetzt städtebaulich zu steuern und im Anschluss dann den Bebauungsplan zu ändern.

Die Ausschussmitglieder sprechen sich gegen eine solche städtebauliche Steuerung aus.

8.2 Antrag auf Abweichung vom Bebauungsplan Nr. 158 für den Bau eines Mehrfamilienhauses in Varel, Achternstraße 22, Flurstücke 177/1 und 177/4 der Flur 4, Gemarkung Varel-Stadt

Der Antragsteller plant die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses auf dem vorderen Grundstück. Die Planung sieht eine GRZ (Befestigung des Grundstückes) von 0,94 vor. Damit überschreitet die Planung die durch den Bebauungsplan vorgesehene GRZ von 0,6. Der Bebauungsplan sieht jedoch die Möglichkeit einer Ausnahme der Überschreitung der GRZ bis zu 1,0 vor.

Die Verwaltung beabsichtigt, der beantragten Überschreitung der GRZ als Ausnahme zuzustimmen.

Die Ausschussmitglieder sprechen sich gegen eine städtebauliche Steuerung aus.

Zur Beglaubigung:

gez. Sascha Biebricher
(Vorsitzender)

gez. Harald Kaminski
(Protokollführer)