

# Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 06.09.2022, 17:00 Uhr, im Rathaus II (Langendamm), Sitzungssaal, Zum Jadebusen 20, 26316 Varel.

## Anwesend:

Ausschussvorsitzender:	Sascha Biebricher
stellv. Ausschussvorsitzender:	Georg Ralle
Ausschussmitglieder:	Dr. Hanspeter Boos Uwe Cassens Anja Ender Axel Neugebauer Stefan Schäfer
stellv. Ausschussmitglieder:	Karl-Heinz Funke Johannes Klawon
Ratsmitglieder:	Klaus Ahlers Ralf Rohde
von der Verwaltung:	Marcel Dänekas Olaf Freitag Dirk Heise Tim Hinrichs Harald Kaminski Helen Meins Detlef Meyer Michael Tietz Elisabeth Wagener
Gäste:	Thomas Weinert, Weinert Planungsbüro

## 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 16.08.2022
- 4 Einwohnerfragestunde
- 5 Anträge an den Rat der Stadt
- 6 Stellungnahmen für den Bürgermeister
- 6.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 253 (Wohnen am alten Speicher); hier: Abwägung und Auslegungsbeschluss  
Vorlage: 249/2022
- 7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern

## **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.

TOP 4.1. im nichtöffentlichen Teil wird gestrichen.

#### **3 Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 16.08.2022**

Der öffentliche Teil des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 16.08.2022 wird einstimmig genehmigt.

#### **4 Einwohnerfragestunde**

Eine Bürgerin fragt an, warum ein Teil der Wiese am DanGastQuellbad für eine Abenteuergolfanlage geopfert werden soll. Diese Fläche wird doch als Erholungsfläche für das Quellbad benötigt.

Weiter spricht sich die Bürgerin dafür aus, den alten Garten im Bereich des Neubauvorhabens „Wohnen am alten Speicher“ unbedingt zu erhalten, da es in Varel schon wenig Stadtgrün gibt.

Und von der Bürgerin wird die Frage gestellt, ob auch Wohnungen mit günstigen Mieten in Planung sind.

Von einem anderen Bürger wird angefragt, warum im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 253 (Wohnen am alten Speicher) keine vorhabenübergreifende Aufstellungen bereitgestellt werden, aus denen z.B. hervorgeht, wieviel Wohnungen im Bereich Obernstraße/Haferkampstraße usw. in Zukunft entstehen werden.

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

##### **Stellungnahmen für den Bürgermeister**

## **6.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 253 (Wohnen am alten Speicher); hier: Abwägung und Auslegungsbeschluss**

Am 04.02.2021 wurde der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 253 (Wohnen am alten Speicher) gefasst. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenstadtentwicklung nach § 13 a BauGB.

Dieses Bebauungsplanverfahren dient insbesondere der Innenentwicklung der Stadt Varel; es handelt sich um eine Nachverdichtung innerhalb eines bestehenden Wohngebietes im Vareler Ortskern. Es soll hier eine Wohnanlage mit ca. 40 Wohneinheiten erstellt werden, die sich aus 5 Gebäuden sowie Erschließungsanlagen, Stellplätzen und Nebenanlagen zusammensetzt. Das historische Gebäude „Alter Speicher“ wird saniert und bleibt erhalten.

Der Vorentwurf wurde in der Zeit vom 29.04.2022 bis 07.06.2022 öffentlich ausgestellt, 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 Weinert stellt die Inhalte der Planung, die eingegangenen Stellungnahmen sowie die dazugehörigen Abwägungsvorschläge anhand einer Präsentation vor. Diese Präsentation ist als Anlage beigefügt.

Dazu erläutert Herr Weinert, dass aufgrund der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung Lärmpegelbereiche im Planentwurf eingearbeitet wurden.

Eine Regenrückhaltung ist vorgesehen; auf Nachfrage erläutert Herr Weinert, dass dafür spezielle unterirdische Speichermöglichkeiten eingebaut werden, welche das Regenwasser dann nach und nach wieder abführen.

Herr Weinert erklärt, dass für den Bau der Tiefgarage eine Grundwasserabsenkung erforderlich ist, für die eine spezielle wasserrechtliche Erlaubnis des Landkreises Friesland erteilt werden muss.

Zum alten Speicher führt Herr Weinert aus, dass in diesem Gebäude nun sechs Wohneinheiten geplant werden; das Erscheinungsbild dieses Gebäudes bleibt überwiegend erhalten.

Herr Dr. Boos fordert, dass die geplanten Grünflächen in diesem Plangebiet auch angelegt werden; die Straßen und Wege sollten wasserdurchlässig ausgeführt werden.

Weiter bittet Herr Dr. Boos darum, Bedarfsberechnungen über die benötigten Strommengen in den Häusern sowie über die geplanten Leistungen der Photovoltaikanlagen vorzulegen. Er hält eine Erhöhung geforderten Photovoltaikmindestflächen für erforderlich.

Nach einer kurzen Diskussion schlägt Herr Freitag vor, Daten der geplanten Photovoltaikanlage vom Investor darstellen zu lassen. Herr Funke spricht sich dafür aus, dieses im Rahmen des erforderlichen Durchführungsvertrages zu regeln.

Die Ausschussmitglieder sprechen sich dafür aus, die Auslegung wie geplant, durchzuführen und die Vorschläge der Herren Funke und Freitag aufzunehmen.

**Beschluss:**

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 253 der Stadt Varel ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen.

**Einstimmiger Beschluss**

**7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern**

Keine Anträge und Anfragen.

Zur Beglaubigung:

gez. Sascha Biebricher  
(Vorsitzender)

gez. Harald Kaminski  
(Protokollführer)