Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 22.11.2022, 17:00 Uhr, im Rathaus II (Langendamm), Sitzungssaal, Zum Jadebusen 20, 26316 Varel.

Anwesend:

Ausschussvorsitzender:	Sascha Biebricher
stellv. Ausschussvorsitzender:	Georg Ralle
Ausschussmitglieder:	Uwe Brennecke
	Uwe Cassens
	Anja Ender
	Axel Neugebauer
	Stefan Schäfer
stellv. Ausschussmitglieder:	Dirk Brumund
	Sigrid Busch
	Karl-Heinz Funke
	Dominik Helms
Ratsmitglieder:	Klaus Ahlers
	Sören Krieghoff
	Regina Mattern-Karth
	Ralf Rohde
Bürgermeister:	Gerd-Christian Wagner
von der Verwaltung:	Olaf Freitag
	Dirk Heise
	Tim Hinrichs
	Harald Kaminski
	Helen Meins
	Detlef Meyer
	Elisabeth Wagener
Gäste:	Bastian Brokmeier, Fa. Friesland-Porzellan

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 25.10.2022
- 4 Einwohnerfragestunde
- 5 Anträge an den Rat der Stadt
- 5.1 Bebauungsplan Nr. 61 A, 6. Änderung (Zulassung Ferienwohnen); hier: Abwägung und Satzungsbeschluss
Vorlage: 315/2022

- 5.2 Bebauungsplan Nr. 62, 14. Änderung (Zulassung Ferienwohnen); hier: Abwägung und Satzungsbeschluss
Vorlage: 318/2022
- 6 Stellungnahmen für den Bürgermeister
- 6.1 Bebauungsplan Nr. 198 (Gewerbegebiet Rahling); hier: Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 308/2022
- 6.2 Umsetzung des Radverkehrskonzeptes; hier: Anträge der Fraktion Grüne/FDP und der Fraktion SPD/CDU
Vorlage: 324/2022
- 7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern
- 8 Zur Kenntnisnahme
- 8.1 Städtebauliche Steuerung nach § 34 BauGB
- 8.1.1 Antrag auf Nutzungsänderung von Ladenflächen zu Büro- und Wohnflächen in Varel, Neue Str. 1, Flurstück 55 der Flur 14, Gemarkung Varel-Stadt
Vorlage: 312/2022
- 8.2 Städtebauliche Steuerung nach § 35 BauGB
- 8.2.1 Antrag auf Errichtung eines Lagercontainers in Winkelsheide, Doodshörner Weg 23, Flurstück 81/1 der Flur 17, Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 328/2022
- 8.3 Städtebauliche Steuerung nach § 31 BauGB
- 8.3.1 Antrag auf Befreiung von Festsetzungen eines Bebauungsplanes in Obenstrohe, Wiefelsteder Str. 82, Flurstück 154/33 der Flur 33, Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 332/2022
- 8.4 Höhenungleiche Umgestaltung des Bahnübergangs im Zuge der Straße Zum Jadebusen in Dangastermoor
Vorlage: 307/2022

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 den TOP 8.3.1. ergänzt.

3 Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 25.10.2022

Der öffentliche Teil des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 25.10.2022 wird einstimmig genehmigt.

4 Einwohnerfragestunde

Ein Bürger fragt an, wann in der Presse über die Baumpflanzungen an der Straße Goldene Linie zu lesen sein wird.

Außerdem möchte er wissen, warum in der Presse nicht darüber berichtet wird, dass die Klimaschutzmanagerin die Stadt Varel verlässt.

5 Anträge an den Rat der Stadt

5.1 Bebauungsplan Nr. 61 A, 6. Änderung (Zulassung Ferienwohnen); hier: Abwägung und Satzungsbeschluss

Am 17.09.2020 wurde der Aufstellungsbeschluss für die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 A (Zulassung Ferienwohnen) gefasst. Es handelt sich um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB.

In diesem Plangebiet in Dangast sollen zukünftig Ferienwohnungen allgemein zugelassen werden. Damit soll ein Beitrag zur Verbesserung der touristischen Infrastruktur im Nordseebad Dangast geleistet werden.

In der Zeit vom 26.04.2022 bis 03.06.2022 lagen die Vorentwürfe öffentlich aus, d. h. die Planunterlagen waren auf der Internetseite der Stadt Varel eingestellt und konnten zusätzlich auch im Rathaus II in Langendamm eingesehen werden. Gleichzeitig fand die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt.

Die Entwürfe der Planunterlagen wurden dann in der Zeit vom 13.09.2022 bis 14.10.2022 öffentlich ausgelegt; auch hier waren die Planunterlagen 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 nach § 4 Abs. 2 BauGB statt.

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

Beschluss:

Die Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben. Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 A wird nebst Begründung als Satzung beschlossen.

Einstimmiger Beschluss

5.2 Bebauungsplan Nr. 62, 14. Änderung (Zulassung Ferienwohnen); hier: Abwägung und Satzungsbeschluss

Am 17.09.2020 wurde der Aufstellungsbeschluss für die 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 (Zulassung Ferienwohnen) gefasst. Es handelt sich um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB.

In diesem Plangebiet in Dangast sollen zukünftig Ferienwohnungen allgemein zugelassen werden. Damit soll ein Beitrag zur Verbesserung der touristischen Infrastruktur im Nordseebad Dangast geleistet werden.

In der Zeit vom 26.04.2022 bis 03.06.2022 lagen die Vorentwürfe öffentlich aus, d. h. die Planunterlagen waren auf der Internetseite der Stadt Varel eingestellt und konnten zusätzlich auch im Rathaus II in Langendamm eingesehen werden. Gleichzeitig fand die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt.

Die Entwürfe der Planunterlagen wurden dann in der Zeit vom 13.09.2022 bis 14.10.2022 öffentlich ausgelegt; auch hier waren die Planunterlagen 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 nach § 4 Abs. 2 BauGB statt.

Am 17.09.2020 wurde der Aufstellungsbeschluss für die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 A (Zulassung Ferienwohnen) gefasst. Es handelt sich um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB.

In diesem Plangebiet in Dangast sollen zukünftig Ferienwohnungen allgemein zugelassen werden. Damit soll ein Beitrag zur Verbesserung der touristischen Infrastruktur im Nordseebad Dangast geleistet werden.

In der Zeit vom 26.04.2022 bis 03.06.2022 lagen die Vorentwürfe öffentlich aus, d. h. die Planunterlagen waren auf der Internetseite der Stadt Varel eingestellt und konnten zusätzlich auch im Rathaus II in Langendamm eingesehen werden. Gleichzeitig fand die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt.

Die Entwürfe der Planunterlagen wurden dann in der Zeit vom 13.09.2022 bis 14.10.2022 öffentlich ausgelegt; auch hier waren die Planunterlagen 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 nach § 4 Abs. 2 BauGB statt.

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

Beschluss:

Die Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben. Die 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 wird nebst Begründung als Satzung beschlossen.

Einstimmiger Beschluss

6 Stellungnahmen für den Bürgermeister

6.1 Bebauungsplan Nr. 198 (Gewerbegebiet Rahling); hier: Aufstellungsbeschluss

Der Eigentümer des Gewerbegrundstückes an der Rahlinger Straße hat die Aufstellung eines Bebauungsplanes beantragt. Aus dem bestehenden Produktionsstandort für Porzellan soll ein Gewerbebestandort mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten entwickelt werden.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Varel weist für diesen Bereich gewerbliche Flächen aus, so dass eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich ist.

Herr Brokmeier von der Fa. Friesland Porzellan stellt die geplanten Inhalte der Planung anhand einer Präsentation vor. Diese Präsentation ist dem Protokoll beigelegt.

Es sollen Flächen und Hallen auf dem Firmengelände vermietet und verpachtet sowie auf einigen Hallendächern Photovoltaik-Anlagen installiert werden.

Ratsfrau Busch möchte diese Planungsideen noch in der Fraktion besprechen, da weitere Einzelhandelsgeschäfte in Rahling für die Innenstadt schädlich sein könnten. Frau Busch ist nach kurzer Diskussion damit einverstanden, dass diese Bedenken im weiteren Planungsverfahren beraten werden.

Beschluss:

Die Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel in Seghorn, Rahlinger Straße (Gewerbegebiet Rahling), wird eingeleitet. Der Geltungsbereich ist dem anliegenden Lageplan zu entnehmen. Die Planung wird dem Antragsteller durch städtebaulichen Vertrag übertragen.

Einstimmiger Beschluss

Ja: 10 Enthaltungen: 1

6.2 Umsetzung des Radverkehrskonzeptes; hier: Anträge der Fraktion Grüne/FDP und der Fraktion SPD/CDU

Im vom Rat der Stadt Varel am 29.06. dieses Jahres beschlossenen Radverkehrskonzept ist eine Vielzahl unterschiedlicher Maßnahmen enthalten. Dabei geht es zum Teil um „kleinere Maßnahmen“ an einzelnen Punkten der Straßen, wie Verbesserungen von Querungsmöglichkeiten, Beseitigungen von Schadstellen, Freischnitt von Lichtraumprofilen, etc. Vielfach werden aber auch größere Maßnahmen vorgeschlagen, wie die Verbesserung der Radverkehrsbelange in ganzen Straßenzügen (beispielsweise Büppeler Weg/Bürgermeister-Osterloh-Str.). Dabei wird eine ganze Reihe von Maßnahmen in eine hohe bzw. mittlere Priorität eingeordnet.

Aus Sicht der Verwaltung ist es Ziel führend, zur Förderung des Radverkehrs ganze Straßenabschnitte oder gar ganze Straßenzüge in den Fokus zu nehmen. Nur eine lineare und vor allem durchgehende Optimierung einer Straße für den Radverkehr stellt tatsächlich eine Verbesserung der Sicherheit bzw. des Nutzerkomforts sicher

und führt in der Folge dann auch zu den gewünschten Steigerungen der Radverkehrsanteile am Gesamtverkehrsaufkommen. Diese Vorgehensweise ist aber mit einem erheblichen planerischen Vorlauf bzw. großem Abstimmungsbedarf verbunden und auch mit nicht unerheblichen Kosten in der Umsetzung.

Die Realisierung der im Radverkehrskonzept vorgeschlagenen Maßnahmen ist also eine langfristige Daueraufgabe für Rat und Verwaltung. Nichtsdestotrotz ist es wichtig, einige konkrete Maßnahmen auszuwählen, mit denen begonnen werden soll.

Die SPD/CDU-Gruppe im Rat der Stadt Varel hat nunmehr anliegenden Antrag gestellt, der insgesamt fünf Straßenzüge beinhaltet, die vorrangig betrachtet werden sollen. Es handelt sich dabei um folgende Straßen

- Mühlenstraße/Hafenstraße,
- Oldenburger Straße,
- Torhegenhausstraße,
- Büppeler Weg,
- Zum Jadebusen.

Bereits im Januar hat die die Gruppe Grüne/FDP im Rat der Stadt Varel den anliegenden Antrag mit mehreren konkreten Vorschlägen zur Umsetzung des Radverkehrskonzeptes gestellt.

Dabei handelt es sich um folgende Vorschläge:

1. Einrichtung einer Fahrradrouten von Büppel über Lekewiesen und Friesenstraße zur Osterstraße (Ausweisung als Fahrradstraße)
2. Fußwegausbau entlang der Südender Leke als Fuß- und Radweg zum Schulzentrum Arngaster Straße
3. Einrichtung einer Fahrradrouten von Obenstrohe durch den Wald zur Windallee (Ausweisung als Fahrradstraße)
4. Ausbau des waldseitigen Radweges an der Oldenburger Straße auf zweispurigen Verkehr
5. Ausbau des nördlichen Radweges an der B 437 zwischen Hellmut-Barthel-Str. und Waisenhausstraße auf zweispurigen Verkehr
6. Einrichtung einer Fahrradrouten Waisenhausstr./Lange Str. (alternativ Achternstr.) (Ausweisung als Fahrradstraße)
7. Weiterführung der o. a. Fahrradrouten über Markplatz und Moltkestr. zum Lothar-Meyer-Gymnasium (Ausweisung als Fahrradstraße)
8. fahrradgerechte Gestaltung der Kreuzung Mühlenstr./Kirchenstr./Düsternstr. und Marktplatz
9. Einbeziehung der Drostenstr./Nebbsallee/ und Markplatz in die schon bestehende Tempo-30-Zone.

Herr Freitag stellt die einzelnen Vorschläge anhand einer Präsentation vor. Diese Präsentation ist dem Protokoll beigelegt.

Beide Anträge werden nun gemeinsam beraten.

Die Ausschussmitglieder sind sich grundsätzlich einig, dass die Hauptstrecken des Schüler-Radverkehrs sowie die An- und Abfahrten zum Sportpark in Langendamm vorrangig betrachtet werden sollen.

Alle Ausschussmitglieder sprechen sich nach der Diskussion dafür aus, zur Umsetzung der ersten Maßnahmen des Radverkehrskonzeptes die Verwaltung zu beauftragen, für die Straßenzüge Mühlenstraße/Hafenstraße, Oldenburger Straße,

Torhegenhausstraße, Büppeler Weg und Zum Jadebusen vorrangig Vorschläge ausarbeiten zu lassen.

Gleichzeitig soll die Verwaltung Vorschläge ausarbeiten lassen für den Ausbau des waldseitigen Radweges an der Oldenburger Straße auf Befahrbarkeit in beide Richtungen zwischen dem „Kaffeehauskreisel“ und dem Waldeingang sowie für den Ausbau des nördlichen Radweges an der B 437 zwischen Hellmut-Barthel-Straße und Waisenhausstraße auf Befahrbarkeit in beide Richtungen.

Beschluss:

Zur Umsetzung der ersten Maßnahmen des Radverkehrskonzepts wird die Verwaltung beauftragt, für die Straßenzüge Mühlenstraße/Hafenstraße, Oldenburger Straße, Torhegenhausstraße, Büppeler Weg und Zum Jadebusen vorrangig Vorschläge ausarbeiten zu lassen.

Gleichzeitig soll die Verwaltung Vorschläge ausarbeiten lassen für den Ausbau des waldseitigen Radweges an der Oldenburger Straße auf Befahrbarkeit in beide Richtungen zwischen dem „Kaffeehauskreisel“ und dem Waldeingang sowie für den Ausbau des nördlichen Radweges an der B 437 zwischen Hellmut-Barthel-Straße und Waisenhausstraße auf Befahrbarkeit in beide Richtungen.

Einstimmiger Beschluss

7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern

Keine Anträge und Anfragen.

8 Zur Kenntnisnahme

8.1 Städtebauliche Steuerung nach § 34 BauGB

8.1.1 Antrag auf Nutzungsänderung von Ladenflächen zu Büro- und Wohnflächen in Varel, Neue Str. 1, Flurstück 55 der Flur 14, Gemarkung Varel-Stadt

Der Antragsteller plant die Umnutzung von Lager- und Abstellflächen im Ober- und Dachgeschoss zu Büro- und Wohnflächen umzunutzen.

Die Verwaltung plant, die beantragte Genehmigung zu erteilen.

8.2 Städtebauliche Steuerung nach § 35 BauGB

8.2.1 Antrag auf Errichtung eines Lagercontainers in Winkelsheide, Doodshörner Weg 23, Flurstück 81/1 der Flur 17, Gemarkung Varel-Land

Der Antragsteller plant die Errichtung eines Containers zur Lagerung von Holz.

Die Verwaltung wird die beantragte Genehmigung erteilen, zum Schutz des Landschaftsbildes jedoch eine Auflage zur Begrünung des Containers aufnehmen.

8.3 Städtebauliche Steuerung nach § 31 BauGB

8.3.1 Antrag auf Befreiung von Festsetzungen eines Bebauungsplanes in Obenstrohe, Wiefelsteder Str. 82, Flurstück 154/33 der Flur 33, Gemarkung Varel-Land

Die Antragsteller planen die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 10 Wohneinheiten.

Die Verwaltung beabsichtigt, die beantragte geringfügige Überschreitung der Grundflächenzahl zu bewilligen. Aufgrund der höheren Versiegelung soll zur Auflage gemacht werden, 2 Bäume auf dem Grundstück zu pflanzen.

8.4 Höhenungleiche Umgestaltung des Bahnübergangs im Zuge der Straße Zum Jadebusen in Dangastermoor

Die Stadt Varel hatte sich bereits im Rahmen einer Machbarkeitsstudie zur Aufhebung von Bahnübergängen im Jahr 2010/2011 mit den Möglichkeiten einer höhenungleichen Umgestaltung des Bahnübergangs im Zuge der K 110 (Straße Zum Jadebusen) in Dangastermoor befasst. Die Vorteile einer entsprechenden Umgestaltung lagen schon damals auf der Hand und gelten auch noch heute: Verbesserung der Flüssigkeit der Verkehre nach und aus Dangast, Vermeidung von Rückstauwirkungen und Pulkbildungen, Vermeidung von Wartezeiten und Verbesserung der Situation für Notfalleinsätze.

Zum damaligen Zeitpunkt konnte dieses Projekt aber nicht mehr in das Maßnahmenpaket für die Qualifizierung und Elektrifizierung der Bahnstrecke Wilhelmshaven-Oldenburg integriert werden. Zudem hätten der Landkreis Friesland als Straßenbaulastträger der K 110 und die Stadt Varel als Baulastträger für den straßenbegleitenden Gehweg gemäß der damals gültigen Fassung des Eisenbahnkreuzungsgesetzes (EKrG) bei der eigentlichen Baumaßnahme Teile der Baukosten tragen müssen.

Durch die Änderung des EKrG im Jahre 2020 ist nunmehr diese Verteilung der Baukosten zugunsten der Kommunen geändert worden. Stadt und Landkreis müssen sich an den Kosten der späteren Baumaßnahme nicht mehr beteiligen; die erforderlichen Gelder sind vollständig durch Bund, Land und die Deutsche Bahn AG zu stellen.

Daher hat der Landkreis Friesland Kontakt mit der Deutschen Bahn AG aufgenommen, um die Chancen eines baldigen Beginns der konkreten bautechnischen Planungen auszuloten. Seitens der DB AG wurde darauf verwiesen, dass aktuell keine Kapazitäten im eigenen Hause vorhanden seien und sich dies angesichts einer Vielzahl von Projekten in den nächsten Jahren (bis mindestens 2030) nicht ändern wird.

Die einzige Möglichkeit die Planungen schnell voranzutreiben, ist die Beauftragung eines Dienstleisters in Form eines externen Ingenieurbüros. Die Bahn ist grundsätzlich dazu bereit und würde mit dem Landkreis Friesland und der Stadt Varel dazu eine sogenannte Planungsvereinbarung abschließen, die die gemeinsamen Ziele und auch die Aufteilung der Kosten regelt, da bei dieser Vorgehensweise die Planungskosten anteilig (je nach Baulastanteil) auch von

Landkreis und Stadt zu tragen sind. Die späteren Baukosten werden aber auch in diesem Fall wieder vollständig von Bund, Land und DB AG getragen.

Für die anteiligen Planungskosten der Leistungsphasen 1 + 2 der in ihrer Baulast stehenden Teile der Straße geht die Stadt Varel von einer Summe in Höhe von ca. 50.000,- € aus.

Die Deutsche Bahn AG legt vor einer weiteren Zusammenarbeit Wert auf einen entsprechenden Grundsatzbeschluss durch den Rat der Stadt Varel.

Herr Freitag trägt die Einzelheiten vor und präsentiert eine Möglichkeit einer Untertunnelung; das entsprechende Luftbild ist dem Protokoll beigefügt.

Ratsherr Funke bittet darum, vor dem jetzt erforderlichen Beschluss bei der Bahn AG abzufragen, welche zeitlichen Vorteile es für die Stadt Varel gibt, wenn jetzt die Planungskosten der Leistungsphasen 1 + 2 getragen werden. Danach sollte dieser Tagesordnungspunkt in einer der nächsten Sitzungen des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz beraten werden.

Diesem Vorschlag schließen sich die Ausschussmitglieder an.

Zur Beglaubigung:

gez. Sascha Biebricher
(Vorsitzender)

gez. Harald Kaminski
(Protokollführer)