

Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 13.12.2022, 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 Anke Kück Axel Neugebauer Stefan Schäfer Gesche Wittkowski
stellv. Ausschussmitglieder:	Hergen Eilers Johannes Klawon
Ratsmitglieder:	Klaus Ahlers Sören Krieghoff Regina Mattern-Karth Ralf Rohde
Bürgermeister: von der Verwaltung:	Gerd-Christian Wagner Olaf Freitag Tim Hinrichs Helen Meins Detlef Meyer Michael Tietz
Gäste:	Johann Taddigs, Kurdirektor

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 22.11.2022
- 4 Einwohnerfragestunde
- 5 Anträge an den Rat der Stadt
kein Tagesordnungspunkt
- 6 Stellungnahmen für den Bürgermeister
- 6.1 Bebauungsplan Nr. 261 (Weltnaturerbeportal) sowie 49. Änderung des Flächennut-

- zungsplanes; hier: Abwägung und Auslegungsbeschluss
Vorlage: 338/2022
- 6.2 6. Änderung des Bebauungsplan Nr. 98 (Am Kaffeehaus) und 50. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel; hier: Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 340/2022
- 7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern
- 8 Zur Kenntnisnahme
- 8.1 Städtebauliche Steuerung nach § 34 BauGB
- 8.1.1 Antrag auf Erweiterung eines Wohnhauses in Varel, Schulstr. 12, Flurstück 195 der Flur 4, Gemarkung Varel-Stadt
Vorlage: 336/2022
- 8.1.2 Antrag auf Nutzungsänderung von Kosmetikstudio/Versicherungsbüro zu Räumen zur Herstellung und Verkauf von Tierfutter sowie eines Hundefriseurs in Varel, Nebbsallee 12, Flurstück 208/2 der Flur 14, Gemarkung Varel-Stadt
Vorlage: 337/2022
- 8.1.3 Antrag auf Nutzungsänderung von Gastronomieräumen/Hotel zu Wohnraum in Varel, Neumühlenstraße 25 (Burg Hohenzollern), Flurstück 132/5 der Flur 14, Gemarkung Varel-Stadt
Vorlage: 351/2022
- 8.2 Städtebauliche Steuerung nach § 31 BauGB
- 8.2.1 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 89 (überbaubarer Bereich) für die Errichtung einer Erweiterung eines Einfamilienhauses in Obenstrohe, Riesweg 89, Flurstück 25/19 der Flur 33, Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 346/2022

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 8.1.3 und 8.2.1 ergänzt.

3 Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 22.11.2022

Der öffentliche Teil des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 22.11.2022 wird einstimmig genehmigt.

4 Einwohnerfragestunde

Ein Bürger stellte einige Fragen bezüglich des Bebauungsplanes Nr. 261 (Weltnaturerbeportal). Bei diesen Fragen handelte es sich um die Bereiche Parkplatzsituation und Prüfung der Standortfrage des Projekts, Versiegelung der Minigolfanlage sowie deren Laufwege und die mögliche Verkleinerung des Spielplatzes „Wattbutjer“.

Ausschussvorsitzender Herr Biebricher erklärt dem Bürger, dass auf die Fragen bei der Vorstellung des o.g. Bebauungsplanes eingegangen wird.

5 Anträge an den Rat der Stadt

kein Tagesordnungspunkt

6 Stellungnahmen für den Bürgermeister

6.1 Bebauungsplan Nr. 261 (Weltnaturerbeportal) sowie 49. Änderung des Flächennutzungsplanes; hier: Abwägung und Auslegungsbeschluss

Der Eigenbetrieb Kurverwaltung Dangast plant im Bereich des DanGastQuellbades die Einrichtung eines Abenteuer Golfplatzes. Der Betrieb des Platzes soll durch einen Dritten erfolgen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Um weitere mittelfristige Entwicklungsmöglichkeiten des Eigenbetriebes zu berücksichtigen, soll der Geltungsbereich auch den Bereich der Pricke beinhalten. Des Weiteren wird der Grünstreifen am Parkplatz einbezogen, um auch hier geplante kleinere Entwicklungen zu ermöglichen bzw. bestehende Kleinnutzungen zu sichern. Die Grünanlage zwischen Deich, Kukshörner Weg und Parkplatz wurde vorerst als allgemeiner Vorschlag ohne planerische Konzeption in den Geltungsbereich mit aufgenommen, um keine Fläche des Eigenbetriebes unbeplant zu lassen. Da der Flächennutzungsplan im Bereich des DanGastQuellbades eine Gemeinbedarfsfläche Schwimmbad sowie eine Sondergebietsfläche Parkplatz festsetzt, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Am 20.10.2022 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 261 (Weltnaturerbeportal) vom Verwaltungsausschuss gefasst. Die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel wurde eingeleitet. Der Vorentwurf wurde in der Zeit vom 24.10.2022 bis 25.11.2022 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.

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

Nach einer Generalausprache kristallisierten sich 4 wesentliche Bereiche zur weiteren Klärung heraus:

1. Parkplatz

Es wurde auf die allgemein bekannte schlechte Parkplatzsituation in Dangast hingewiesen und dass diese sich durch die Errichtung des Minigolfplatzes diese prekäre Situation weiter verschlechtern würde. Ein verkehrliches Gesamtkonzept für den Ort Dangast wurde angeregt.

Herr Meyer erläutert, dass die notwendigen Stellplätze, wie in anderen Bebauungsplänen auch, gem. der Anlage der Ausführungsempfehlungen zu § 47 NBauO ermittelt wurden.

2. Versiegelung

Die Nachfrage hinsichtlich der Entwässerung des Regenwassers wurde von Herrn Taddigs beantwortet, indem dieser erklärte, dass eine Drainage bereits vorhanden ist und entsprechend abgeleitet werden kann.

Herr Meyer erklärte, dass die Versiegelung der Flächen in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt wurde.

3. Standortfrage

Es wurde wiederholt die Frage nach der Ermittlung des Standortes des Minigolfplatzes gestellt. Herr Taddigs erläuterte daraufhin nochmals kurz die Entscheidungsfindung des gewählten Standortes und versprach die kurzfristige Nachreichung der versprochenen Unterlagen aus dem letzten Betriebsausschuss Eigenbetrieb Tourismus und Bäder.

4. Spielplatz „Wattbutjer“

Der Spielplatz und die umliegenden Grünflächen sollten zusammen betrachtet werden, da diese Gesamtfläche von der Öffentlichkeit genutzt wird.

Aus der Mitte des Ausschusses wurde die Frage formuliert wie sich die Größe des Spielplatzes „Wattbutjer“ von ca. 1000m² zusammensetzt.

Anmerkung des Protokollführers:

Die Größe des Spielplatzes setzt sich aus der 750 m² großen Sandfläche und den umliegenden Spielgeräten im mit Fallschutzmatten bedeckten Bereich und Grünbereich (250m²) zusammen. Die Wegeflächen sind kein Bestandteil der Spielplatzfläche.

Ausschussvorsitzender Herr Biebricher und Herr Meyer stellten noch einmal klar, dass in diesem Ausschuss die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses Projekt geschaffen werden sollen. Dieser zu fassende Beschluss ist die Weiterführung des Auftrages, die der Betriebsausschuss Eigenbetrieb Tourismus und Bäder der Stadt Varel auf den Weg gebracht hat. Etwaige Detailfragen, die dieses Pro-

jekt betreffen, sind dort anzusiedeln. Mit dem Bebauungsplan werden lediglich planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen.

Sämtliche angesprochenen Punkte (auch die Fragen aus der Einwohnerfragestunde) wurden von der Verwaltung entsprechend erläutert.

Frau Wittkowski beantragt, diesen Tagesordnungspunkt zur Beratung in die Fraktionen zurückzugeben.

Der Ausschussvorsitzende Herr Biebricher lässt über diesen Antrag abstimmen:

Für den Antrag von Frau Wittkowski:
4 Stimmen

Gegen den Antrag von Frau Wittkowski:
7 Stimmen

Beschluss:

Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 261 und die 49. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen.

Mehrheitlicher Beschluss

Ja: 7 Nein: 4

6.2 6. Änderung des Bebauungsplan Nr. 98 (Am Kaffeehaus) und 50. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel; hier: Aufstellungsbeschluss

Der Eigentümer von Gewerbegrundstücken an der Straße Am Tennisplatz hat die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 beantragt. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Gewerbegebiet, in dem Wohnen nicht zulässig ist. Jedoch existieren bereits in zwei Häusern Wohnungen, welche auch genutzt werden. Um diesen Zustand zu legalisieren, muss ein Teil des Plangebietes in ein Mischgebiet verändert werden.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Varel weist für diesen Bereich gewerbliche Flächen aus, sodass die 50. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel erforderlich ist.

Herr Meyer stellt die geplanten Inhalte der Planung anhand einer Präsentation vor. Diese Präsentation ist dem Protokoll beigelegt.

Beschluss:

Das Verfahren zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 (Am Kaffeehaus), südlich der Straße Am Tennisplatz, und die 50. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel wird eingeleitet. Der Geltungsbereich ist dem anliegenden Lageplan zu entnehmen. Die Planung wird dem Antragsteller durch städtebaulichen Vertrag übertragen.

Einstimmiger Beschluss

7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern

Auf Anfrage von Herrn Dr. Boos teilte Herr Freitag mit, dass die Erschließungsmaßnahmen im Bereich des Bebauungsplan Nr. 242 (Tangermoorweg) gestoppt wurden, da noch kein Erschließungsvertrag abgeschlossen wurde.

Herr Dr. Boos stellt eine Frage zur momentanen Sirenen-Situation in Varel. Hintergrund dieser Anfrage war der Probealarm am bundesweiten Warntag. Herr Bürgermeister Wagner erklärt daraufhin, dass der Landkreis Friesland sich dieser Aufgabe bereits widmet.

8 Zur Kenntnisnahme

8.1 Städtebauliche Steuerung nach § 34 BauGB

8.1.1 Antrag auf Erweiterung eines Wohnhauses in Varel, Schulstr. 12, Flurstück 195 der Flur 4, Gemarkung Varel-Stadt

Der Antragsteller plant die Nachgenehmigung der Erweiterung seines Wohnhauses um einen eingeschossigen ca. 3 x 3m großen Küchenanbau sowie einen eingeschossigen ca. 7 x 6 m großen Wohnzimmeranbau.

Die Verwaltung plant, die beantragte Genehmigung zu erteilen.

8.1.2 Antrag auf Nutzungsänderung von Kosmetikstudio/Versicherungsbüro zu Räumen zur Herstellung und Verkauf von Tierfutter sowie eines Hundefriseurs in Varel, Nebbsallee 12, Flurstück 208/2 der Flur 14, Gemarkung Varel-Stadt

Der Antragsteller plant die Nutzungsänderung von gewerblichen Räumen (zuletzt Versicherungsbüro) zu einem Laden für Tiernahrung (Hundekekse) inkl. eigener Herstellung und einem Hundefriseur.

Die Verwaltung plant, die beantragte Genehmigung zu erteilen.

8.1.3 Antrag auf Nutzungsänderung von Gastronomieräumen/Hotel zu Wohnraum in Varel, Neumühlenstraße 25 (Burg Hohenzollern), Flurstück 132/5 der Flur 14, Gemarkung Varel-Stadt

Der Antragsteller plant die Umnutzung des ehemaligen Restaurants Burg Hohenzollern zu zwei Wohnungen sowie des Hotels zu 5 (1-Zimmer) Apartments.

Die Verwaltung plant, die beantragte Genehmigung zu erteilen.

8.2 Städtebauliche Steuerung nach § 31 BauGB

8.2.1 **Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 89 (überbaubarer Bereich) für die Errichtung einer Erweiterung eines Einfamilienhauses in Obenstrohe, Riesweg 89, Flurstück 25/19 der Flur 33, Gemarkung Varel-Land**

Die Antragsteller planen den Anbau eines Büros sowie eines Zimmers zur Betreuung Ihrer behinderten Tochter. Der Anbau soll rund 9 x 5 m groß werden und erdgeschossig erfolgen.

Die Verwaltung plant, die beantragte Befreiung zu erteilen.

Zur Beglaubigung:

gez. Sascha Biebricher
(Vorsitzender)

gez. Tim Hinrichs
(Protokollführer)