Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 05.09.2023, 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 Brennecke Uwe Cassens Dr. Susanne Engstler Anke Kück Axel Neugebauer Stefan Schäfer Gesche Wittkowski
stellv. Ausschussmitglieder:	Klaus Ahlers Dominik Helms Regina Mattern-Karth
Ratsmitglieder: von der Verwaltung:	Norbert Ahlers Marion Lübben-Groß Helen Meins Thorsten Pilger
Gäste:	Helmut Gramann Oliver Thomas

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 25.07.2023
- 4 Einwohnerfragestunde
- 5 Anträge an den Rat der Stadt Varel
- 6 Stellungnahmen für den Bürgermeister
- 6.1 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 (Netto-Markt Obenstrohe); hier: Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 187/2023
- 6.2 Antrag auf Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 181 (Netto-

Markt Hafestraße); hier: Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 188/2023

- 6.3 Bebauungsplan Nr. 258 (Hullenwiesenstraße) und 52. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel; Abwägung und Auslegungsbeschluss
Vorlage: 154/2023
- 7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern
- 8 Zur Kenntnisnahme
- 8.1 Städtebauliche Steuerung nach § 35 BauGB
- 8.1.1 Antrag auf Errichtung einer Longierhalle in Altjührden, Altjühdener Straße 4, Flurstück 130/1 der Flur 26, Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 189/2023
- 8.2 Städtebauliche Steuerung nach § 31 BauGB
- 8.2.1 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 101 (überbaubarer Bereich) für die Errichtung eines Einfamilienhauses in Büppel, Am Grün 7, Flurstück 164/1 der Flur 41, Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 190/2023
- 8.3 Städtebauliche Steuerung nach § 34 BauGB
- 8.3.1 Antrag auf Einbau von Dachgauben in Winkelsheide, Großer Winkelsheidermoorweg 19, Flurstück 710/183 der Flur 18, Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 196/2023

Protokoll:

Öffentlicher Teil

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

Ausschussvorsitzender Biebricher eröffnet die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

2 **Feststellung der Tagesordnung**

Ausschussvorsitzender Biebricher stellt die Tagesordnung fest.

Die Tagesordnung wird einvernehmlich um TOP 8.3.1 ergänzt.

3 Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 25.07.2023

Der öffentliche Teil des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 25.07.2023 wird einstimmig genehmigt.

4 Einwohnerfragestunde

In der Einwohnerfragestunde gibt es keine Wortmeldungen.

5 Anträge an den Rat der Stadt Varel

6 Stellungnahmen für den Bürgermeister

6.1 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 (Netto-Markt Obenstrohe); hier: Aufstellungsbeschluss

Der Eigentümer des Grundstücks in Varel-Obenstrohe, Wiefelsteder Str. 67 hat die Änderung des Bebauungsplans für das Grundstück beantragt.

Die Firma Netto plant für die o. g. Netto-Filiale eine Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung um ca. 200 m². Eine bauliche Erweiterung ist nicht vorgesehen. Es sollen lediglich Flächen, die bislang von einer Bäckerei genutzt wurden, als zusätzliche Verkaufsflächen für den Netto-Markt ertüchtigt werden. Durch die Verkaufsflächenerweiterung qualifiziert sich der Netto-Markt als großflächiger Einzelhandelsbetrieb. Dieser ist im vom Bebauungsplan ausgewiesenen Mischgebiet nicht zulässig, deshalb ist eine entsprechende Änderung notwendig. Die Fläche soll nun als Sondergebiet festgesetzt werden.

Das Änderungsverfahren kann als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Im Flächennutzungsplan ist der betroffene Bereich als gemischte Baufläche ausgewiesen. Aufgrund dessen muss auch dieser angepasst werden. Die Anpassung kann aufgrund des gewählten §13a-Verfahrens als Berichtigung durchgeführt werden.

Eine Auswirkungsanalyse auf die geplante Verkaufsflächenerweiterung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO liegt vor.

Herr Thomas von der Firma Netto stellt die Modernisierung und die Erweiterung des Marktes Obenstrohe vor. Der Start der Maßnahme ist für Herbst 2024 geplant, die Fertigstellung für Weihnachten 2024. Im Rahmen der Maßnahme wird der Markt eventuell für zwei Wochen geschlossen.

Das Sortiment wird durch die Modernisierung des Marktes nicht erweitert.

Die Präsentation ist dem Protokoll beigefügt.

Beschlussvorschlag:

Das Verfahren zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 (Netto-Markt-Obenstrohe) wird eingeleitet. Der Geltungsbereich ist dem anliegenden Lageplan zu entnehmen. Die Planung wird dem Antragsteller durch einen städtebaulichen Vertrag übertragen.

Einstimmiger Beschluss

6.2 Antrag auf Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 181 (Netto-Markt Hafestraße); hier: Aufstellungsbeschluss

Der Eigentümer des Grundstücks Varel, Hafenstrasse 6a, beantragt die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Grundstück.

Die Firma Netto plant für die o. g. Netto-Filiale eine Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung um ca. 200 m². Durch die Verkaufsflächenerweiterung qualifiziert sich der Netto-Markt als großflächiger Einzelhandelsbetrieb. Dieser ist im vom Bebauungsplan ausgewiesenen Mischgebiet nicht zulässig, deshalb ist eine entsprechende Änderung notwendig. Die Fläche soll nun als Sondergebiet festgesetzt werden.

Das Änderungsverfahren kann als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Im Flächennutzungsplan ist der betroffene Bereich als gemischte Baufläche ausgewiesen. Aufgrund dessen muss auch dieser angepasst werden. Die Anpassung kann aufgrund des gewählten § 13a – Verfahrens als Berichtigung durchgeführt werden.

Die Auswirkungsanalyse für die geplante Verkaufsflächenerweiterung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO liegt vor.

Herr Thomas von der Firma Netto stellt die Pläne zur Erweiterung und Modernisierung des Netto Marktes Hafestraße vor.

Die Maßnahme soll im Herbst 2024 starten, und im Frühjahr 2024 abgeschlossen sein. Der Markt wird in diesem Zeitraum geschlossen sein.

Durch die Erweiterung des Marktes wird es zu keiner Sortimentserweiterung des Marktes kommen.

Die Präsentation ist dem Protokoll beigefügt.

Beschlussvorschlag:

Das Verfahren zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 181 (Netto-Markt Hafestraße) wird eingeleitet. Der Geltungsbereich ist dem anliegenden Lageplan zu entnehmen. Die Planung wird dem Antragsteller durch einen städtebaulichen Vertrag übertragen.

Einstimmiger Beschluss

6.3 Bebauungsplan Nr. 258 (Hullenwiesenstraße) und 52. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel; Abwägung und Auslegungsbeschluss

Die Eigentümer des Grundstücks an der Hullenwiesenstraße haben die Aufstellung eines Bebauungsplans sowie die Änderung des Flächennutzungsplans beantragt. Dort sollen die vorhandenen gewerblichen Flächen um einen Fahrzeugabstellhalle, sowie ein Gebäude mit Wohnung und Büroräumen erweitert werden. Zu diesem Zweck wird der Bebauungsplan Nr. 258 sowie die 52. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Varel aufgestellt.

Am 14.07.2022 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel einen Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan sowie die 52. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.

Der Vorentwurf wurde in der Zeit vom 24.03.2023 bis 26.04.2023 öffentlich ausgestellt, die Planungsunterlagen waren auf der Internetseite der Stadt Varel eingestellt und konnten auch im Rathaus II eingesehen werden. Gleichzeitig fand eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt.

Die Inhalte der Planung, die eingegangenen Stellungnahmen sowie die dazugehörigen Abwägungsvorschläge werden in der Sitzung vorgestellt.

Herr Dr. Gramann erläutert die Planungsunterlagen und die dazugehörigen Abwägungsvorschläge.

Herr Cassens fragt an, ob neben den Belangen des Lärmschutzes auch der Schutz vor Geruchsbelästigungen betrachtet worden ist. Herr Dr. Gramann erklärt, dass dies keine Aufgabe der Bauleitplanung ist.

Die Präsentation ist dem Protokoll beigelegt.

Beschlussvorschlag:

Die Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 258 sowie die 52. Änderung des Flächennutzungsplans 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.

8 Zur Kenntnisnahme

8.1 Städtebauliche Steuerung nach § 35 BauGB

8.1.1 Antrag auf Errichtung einer Longierhalle in Altjührden, Altjühdener Straße 4, Flurstück 130/1 der Flur 26, Gemarkung Varel-Land

Die Antragstellerin plant die Errichtung einer Logierhalle mit einem Durchmesser von 19 m für ihren landwirtschaftlichen Betrieb.

Die erforderliche Baugenehmigung soll erteilt werden.

8.2 Städtebauliche Steuerung nach § 31 BauGB

8.2.1 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 101 (überbaubarer Bereich) für die Errichtung eines Einfamilienhauses in Büpel, Am Grün 7, Flurstück 164/1 der Flur 41, Gemarkung Varel-Land

Der Antragsteller plant die Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem o.g. Grundstück.

Die Verwaltung plant, die beantragte Genehmigung zu erteilen.

8.3 Städtebauliche Steuerung nach § 34 BauGB

8.3.1 Antrag auf Einbau von Dachgauben in Winkelsheide, Großer Winkelsheidemoorweg 19, Flurstück 710/183 der Flur 18, Gemarkung Varel-Land

Der Antragsteller plant den Einbau von beidseitigen Dachgauben in das vorhandene Gebäude. Die eingeschossige Bauweise bleibt erhalten.

Die erforderliche Baugenehmigung soll erteilt werden.

Zur Beglaubigung:

gez. Sascha Biebricher
(Vorsitzender)

gez. Thorsten Pilger
(Protokollführer)