

Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 11.07.2017, 17:00 Uhr, im Rathaus II (Langendamm), Sitzungssaal, Zum Jadebusen 20, 26316 Varel.

Anwesend:

stellv. Ausschussvorsitzende:	Cornelia Papen
Ausschussmitglieder:	Cordula Breitenfeldt Sigrid Busch Dr. Susanne Engstler Leo Klubescheidt Sabine Kundy Hannelore Schneider
stellv. Ausschussmitglieder:	Malte Kramer Peter Nieraad Georg Ralle
Ratsmitglieder:	Rudolf Böcker Hergen Eilers
Bürgermeister:	Gerd-Christian Wagner
von der Verwaltung:	Matthias Blanke Olaf Freitag Andreas Taudien vom Büro NWP (zu TOP 4.2 NÖT)

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 20.06.2017
- 4 Einwohnerfragestunde
- 5 Anträge an den Rat der Stadt
- 5.1 Bebauungsplan Nr. 231 (Parkplatz Kindergarten Dangastermoor) - Abwägung und Satzungsbeschluss
Vorlage: 154/2017
- 6 Stellungnahmen für den Bürgermeister
- 6.1 Stellungnahme der Stadt Varel zum Raumordnungsverfahren für die 380-kV-Leitung Conneforde-Cloppenburg
Vorlage: 155/2017/1
- 6.2 Stellungnahme der Stadt Varel zum Antrag auf Erteilung einer deichrechtlichen Er-

laubnis zum Bau eines Deichsicherungsplatzes mit Nutzung als Parkplatz in Dangast, Dauenser Straße, Flurstück 53/7 der Flur 1, Gemarkung VL
Vorlage: 156/2017

- 7 Zur Kenntnisnahme
- 7.1 Städtebauliche Steuerung
 - 7.1.1 Bauantrag (§ 30 BauGB)
 - 7.1.1.1 Antrag auf Nutzungsänderung eines Bürogebäudes zu Versammlungsräumen in Dangastermoor, Großer Winkelsheidermoorweg 47 A, Flurstück 104/11 der Flur 3, Gemarkung Varel-Land
 - 7.1.2 Befreiungsantrag (§ 31 BauGB)
 - 7.1.2.1 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 51 (überbaubarer Bereich für Nebenanlagen) für den Umbau eines Bürogebäudes und die Errichtung einer Carportanlage in Varel, Gorch-Fock-Straße 3, Flurstück 15/2 der Flur 10, Gem. V-S
 - 7.1.2.2 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 164 (Wall) für den Neubau eines Zustellstützpunktes in Varel, Hans-Schütte-Straße, Flurstück 5/43 der Flur 3, Gemarkung Varel-Stadt
 - 7.1.3 Bauantrag (§ 34 BauGB)
 - 7.1.3.1 Antrag auf Neubau und Erweiterung eines Imbissgebäudes in Varel, Büppeler Weg 14 A, Flurstück 47/2 der Flur 18, Gemarkung Varel-Stadt
 - 7.1.3.2 Antrag auf Umbau und Nutzungsänderung eines Wohnhauses in eine Jugendhilfeeinrichtung in Varel, Windallee 24, Flurstück 25 der Flur 15, Gemarkung Varel-Stadt
 - 7.1.3.3 Antrag auf Nutzungsänderung einer Ladennutzung zu einer Spielhalle in Varel, Teichgartenstraße 23, Flurstück 1/4 der Flur 15, Gemarkung Varel-Stadt
 - 7.1.3.4 Bauvoranfrage zum Neubau einer gewerblichen Halle in Varel, Mühlengastweg 9, Flurstück 35 der Flur 6, Gemarkung Varel-Stadt
 - 7.1.3.5 Erweiterung eines Autohauses um ein Reifenlager und einen Nutzfahrzeugarbeitsplatz in Büppel, Am Tannenkamp 91, Flurstück 16/55 der Flur 35, Gemarkung Varel-Land
 - 7.1.3.6 Nutzungsänderung eines Ladengeschäftes zu einem "Escape Room" in Varel, Schloßstraße 4, Flurstück 246/7 der Flur 4, Gemarkung Varel-Stadt
 - 7.1.3.7 Umbau und Erweiterung der Verkaufsflächen des Gebäudes Hindenburgstraße 12, 14, Obernstraße 1-5, Kleine Straße 4, Flurstücke 46, 47, 48, 49/1, 50/1, 51 und 52 der Flur 14, Gemarkung Varel-Stadt
 - 7.1.4 Bauantrag (§ 35 BauGB)
 - 7.1.4.1 Antrag auf Umnutzung einer Scheune zu einem Winterquartier für Boote in Hohenberge, Knickweg 8, Flurstück 757/107 der Flur 37, Gemarkung Varel-Land

Protokoll:

Öffentlicher Teil

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

Stellvertr. Ausschussvorsitzende Papen eröffnet die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

2 **Feststellung der Tagesordnung**

Stellvertr. Ausschussvorsitzende Papen stellt die Tagesordnung fest.

Die Tagesordnung wird einvernehmlich um die Tagesordnungspunkte 7.1.3.5 – 7.1.3.7 im öffentlichen Teil ergänzt.

3 **Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 20.06.2017**

Der öffentliche Teil des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 20. 06. 2017 wird einstimmig genehmigt.

4 **Einwohnerfragestunde**

In der Einwohnerfragestunde gibt es keine Wortmeldungen.

5 **Anträge an den Rat der Stadt**

5.1 **Bebauungsplan Nr. 231 (Parkplatz Kindergarten Dangastermoor) - Abwägung und Satzungsbeschluss**

Der Bebauungsplan soll die baurechtlichen Voraussetzungen für die Einrichtung eines Parkplatzes für den Kindergarten im Ortsteil Dangastermoor schaffen.

Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen wurde in der Zeit vom 01.06. bis 30.06.2017 durchgeführt.

Die eingegangenen Stellungnahmen sowie die zugehörigen Abwägungsvorschläge und die Inhalte der Planung werden anhand einer Präsentation vorgestellt (siehe Anlage).

Beschluss:

Die anliegenden Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben. Der Bebauungsplan Nr. 231 nebst Begründung wird als Satzung beschlossen.

Einstimmiger Beschluss

6 Stellungnahmen für den Bürgermeister

6.1 Stellungnahme der Stadt Varel zum Raumordnungsverfahren für die 380-kV-Leitung Conneforde-Cloppenburg

Mit Schreiben vom 15.06.2017 wurde die Stadt Varel über die Einleitung des Raumordnungsverfahrens für die 380-kV-Leitung Conneforde-Cloppenburg in Kenntnis gesetzt und zur Stellungnahme aufgefordert.

Die TenneT TSO GmbH und Amprion GmbH (Vorhabenträger / Übertragungsnetzbetreiber) beabsichtigen die Errichtung einer 380-kV-Leitung zwischen Conneforde, Cloppenburg Ost und Merzen (Samtgemeinde Neuenkirchen, Landkreis Osnabrück). Der Nordteil dieses Projekts liegt im Netzgebiet der TenneT, für den Südteil im Bereich des Landkreises Osnabrück ist Amprion verantwortlich.

Der Bedarf einer 380-kV-Leitung von Conneforde über Cloppenburg Ost nach Merzen ist im Bundesbedarfsplangesetz durch den Bundesgesetzgeber abschließend festgestellt.

Gegenstand des Raumordnungsverfahrens ist ein Korridor für den nördlichen Trassenteil zwischen Conneforde und Cloppenburg Ost (Maßnahme 51 a) sowie Flächen für zwei Umspannwerke inkl. Konverteranlagen im Raum Cloppenburg Ost.

Das Raumordnungsverfahren für den südlichen Teil von Cloppenburg Ost nach Merzen (Maßnahme 51 b) wird zu einem späteren Zeitpunkt eingeleitet werden.

In den Unterlagen zum Raumordnungsverfahren wird dargestellt, dass die Stadt Varel nur von einem Suchraum im äußersten Süden des Stadtgebietes tangiert wird. Andere mögliche Suchräume wurden schon im Vorfeld dieses Raumordnungsverfahrens ausgeschlossen, da diese mit sehr großen offensichtlichen Raumwiderständen behaftet waren und insofern keine Realisierungsaussichten bestanden.

Innerhalb des verbleibenden Suchraumes werden im Raumordnungsverfahren verschiedene Varianten geprüft. Diese Varianten sehen jedoch für den Bereich der Stadt Varel alle denselben Verlauf vor, so dass es für Varel letztendlich keine Unterschiede in den Varianten gibt.

Der Verlauf der Varianten in Varel resultiert aus der Tatsache, dass sich alle Suchraumvarianten an einer bestehenden 220-kV-Leitung orientieren.

Die Raumordnungsunterlagen sehen vor, die bestehende 220-kV-Leitung zurückzubauen und durch eine Bündelung auf die neuen Masten der 380-kV-Leitung aufzulegen. Es wird insofern auf Varel Stadtgebiet keine zusätzliche Leitungstrasse geben, sondern nur eine veränderte. Eine Erdverkabelung ist für die Stadt Varel nicht vorgesehen.

Die geplanten möglichen Masttypen und Masthöhen (40-70m) werden in den Unterlagen grundsätzlich dargestellt. Die Festlegung welche Masten verwendet werden, erfolgt jedoch erst im nachfolgenden Planfeststellungsverfahren.

Da es sich bei dem Leitungsbau um einen Ersatzneubau für eine bestehende Trasse handelt, kann aus Sicht der Verwaltung kein Belang der Stadt Varel festgestellt werden, auf den im Rahmen einer Stellungnahme einzugehen wäre.

Beschluss:

Seitens der Stadt Varel werden keine Anregungen und Bedenken im Raumordnungsverfahren geäußert.

Einstimmiger Beschluss

6.2 Stellungnahme der Stadt Varel zum Antrag auf Erteilung einer deichrechtlichen Erlaubnis zum Bau eines Deichsicherungsplatzes mit Nutzung als Parkplatz in Dangast, Dauenser Straße, Flurstück 53/7 der Flur 1, Gemarkung VL

Bei der Unteren Deichschutzbehörde des Landkreises Friesland wurde ein Antrag auf Herstellung eines Deichsicherungsplatzes mit gleichzeitiger multifunktionaler Nutzung als Parkplatz gestellt.

Der Deichsicherungsplatz/Parkplatz soll im nördlichen Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 214 realisiert werden. Er liegt damit nördlich der dort geplanten Bebauung innerhalb der Deichschutzzone im Sinne des § 16 Niedersächsisches Deichgesetz (NDG).

Der Platz soll im Norden an den Kukshörner Weg (Deichverteidigungsweg) grenzen und eine weitere Zufahrt von Süden aus dem Bereich des BP 214 erhalten. Grundsätzlich sprechen aus Sicht der Verwaltung zur Unterstützung und Verbesserung der Deichsicherheit keine Belange gegen die deichrechtliche Ausnahmegenehmigung. Eine Zufahrt zum Kukshörner Weg sollte allerdings nur im Deichverteidigungsfall möglich sein. Während des übrigen Zeitraums ist die Zufahrt ausschließlich von Süden zu ermöglichen.

Der geplante Deichsicherungsplatz/Parkplatz ist im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 214 nicht vorgesehen, so dass der Durchführungsvertrag entsprechend angepasst werden müsste, um die erforderliche Baugenehmigung erteilen zu können. Dabei sind Aspekte der maximalen Versiegelung oder Details zur Zufahrt zu berücksichtigen. Ein Antrag auf eine diesbezügliche Änderung des Durchführungsvertrages liegt der Verwaltung aber aktuell nicht vor.

Ratsherr Klubescheidt stellt fest, dass er einer deichrechtlichen Erlaubnis für die Anlegung eines Deichsicherungsplatzes grundsätzlich zustimmen kann. Er sieht jedoch hinsichtlich der Zufahrt über die Dauenser Straße ein Problem. Hier sollte geprüft werden, ob es auch andere Zufahrtsmöglichkeiten, z.B. über den Kukshörner Weg oder durch das neue Baugebiet der Firma Peters, gibt, um eine Entlastung der Dauenser Straße zu erreichen. Diese sieht er als nicht geeignet für eine Zufahrt an. Verwaltungsseitig wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Aufstellung der Bebauungspläne 212 A und 214 die Zuwegungsmöglichkeit zu diesen Baugebieten über den Kukshörner Weg und auch über die Störtebekerstraße ausgeschlossen wurde. Hintergrund dieses Ausschlusses waren die massiven Hinweise der Anwohner, dass insbesondere der Kukshörner Weg sehr beengt ist.

Ratsherr Nieraad fragt an, warum eine neue Parkplatznutzung in diesem Bereich geschaffen werden soll. Verwaltungsseitig wird hierzu ausgeführt, dass die multifunktionale Parkplatznutzung vermutlich den Hintergrund hat, dass zum einen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 214 neue Gebäude entstehen werden, zum

anderen der heutige Parkdruck auf dem Klinikgelände derart groß ist, dass man mit diesem Platz eine Entspannung erreichen möchte.

Bürgermeister Wagner stellt fest, dass durch den Neubau des Parkplatzes auch eine zusätzliche Belastung der Dauenser Straße festzustellen sein wird. Diese wird jedoch keine Größenordnung erreichen, die die Dauenser Straße nicht bewältigen könnte. Den Kukshörner Weg hält er als Zuwegung aufgrund seiner Enge für nicht geeignet. Er sieht zudem die Gefahr, dass an den Wochenenden bei einer Zuwegung über den Kukshörner Weg, ein Suchverkehr über die Dauenser Straße in den Kukshörner Weg entstehen könnte, der zu zusätzlichen Verkehrsproblemen führt.

Ratsfrau Breitenfeldt stellt die Frage, wozu ein Deichsicherungsplatz benötigt wird. Verwaltungsseitig wird hierzu geantwortet, dass Deichsicherungsplätze vorgehalten werden, um im Falle der Deichverteidigung entsprechende Lager- und Bauflächen zu haben. Ratsfrau Breitenfeldt hält einen Platz an dieser Stelle jedoch nicht für günstig.

Sie stellt des Weiteren die Frage, wer auf diesem Platz parken möchte. Verwaltungsseitig wird hierzu auf die bereits dargelegten Ausführungen verwiesen, dass dieser Platz von Mitarbeitern und Gästen der Friesenhörn-Klinik genutzt wird.

Ratsfrau Breitenfeldt fragt zudem an, welche Änderungen im Durchführungsvertrag erforderlich werden. Verwaltungsseitig wird hierzu geantwortet, dass der Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan Nr. 214 an dieser Stelle keinen Parkplatz vorsieht. Insofern wäre der Durchführungsvertrag entsprechend anzupassen. Hierbei handelt es sich jedoch um eine Entscheidung der Stadt Varel, die durch die städtischen Gremien getroffen werden muss. Ein entsprechender Antrag auf Änderung des Durchführungsvertrages liegt bislang noch nicht vor.

Ratsfrau Engstler weist darauf hin, dass die Friesenhörn-Kliniken dringend weiteren Parkraum benötigen, um die Parksituation auf dem Klinikgelände zu entspannen. Insofern hält sie es für positiv, dass ein solcher Platz errichtet wird. Eine Zuwegung über den Kukshörner Weg hält sie für nicht angebracht, da es sich hier um einen unbefestigten schmalen Weg handelt.

Ratsfrau Kundy fragt an, wer die Errichtung des Deichsicherungsplatzes/Parkplatzes bezahlen wird. Verwaltungsseitig wird hierzu ausgeführt, dass davon ausgegangen wird, dass dieser von den Friesenhörn-Kliniken finanziert wird.

Die Ratsherren Ralle und Eilers weisen darauf hin, dass der Parkplatz überwiegend für eine Verlagerung der Parkverkehre aus dem heutigen Klinikgelände auf den Platz genutzt werden wird. Insofern handelt es sich um einen Betriebsparkplatz. Ratsherr Eilers spricht sich zudem dagegen aus, eine Zufahrt durch das Gelände des Bebauungsplanes Nr. 212 A in Erwägung zu ziehen.

Ratsfrau Schneider fragt an, ob auf dem Gelände der Friesenhörn-Klinik mit dem Neubau des Platzes ein alter Parkplatz aufgehoben werden soll. Verwaltungsseitig wird hierzu Auskunft gegeben, dass dies nicht bekannt ist.

Ratsfrau Busch spricht sich gegen eine Zufahrt des Platzes an den Kukshörner Weg aus. Dies sollte auch gesichert werden.

Ratsherr Ralle weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass eine solche Si-

cherung im Rahmen des Durchführungsvertrages erfolgen kann. Er spricht sich zudem dagegen aus, den Friesenhörn-Kliniken aufzugeben, bei Neubau des Platzes alte Parkplätze aufzuheben.

Die Ratsherren Eilers und Nieraad sprechen sich dafür aus, über die Stellungnahme zum deichrechtlichen Antrag schon heute zu entscheiden und alle weiteren Diskussionen im Rahmen der Änderung des Durchführungsvertrages zu führen.

Stellvertr. Ausschussvorsitzende Papen fasst zusammen, dass es sich bei dem zu errichtenden Deichsicherungsplatz/Parkplatz hinsichtlich seiner Stellplatzfunktion um einen internen Parkplatz der Friesenhörn-Kliniken handelt, der keine öffentliche Nutzung vorsieht.

Beschluss:

Seitens der Varel bestehen in Hinsicht auf deichrechtliche Belange keine Bedenken gegen die Anlage eines Deichsicherungsplatzes am angefragten Standort. Eine Zufahrt zum Kukshörner Weg sollte allerdings nur im Deichverteidigungsfall möglich sein. Während des übrigen Zeitraums ist die Zufahrt ausschließlich von Süden zu ermöglichen. Die bauliche Anlage selbst und eine multifunktionale Nutzung als Parkplatz sind im Rahmen des erforderlichen Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

Mehrheitlicher Beschluss

Ja: 7 Nein: 3

7 Zur Kenntnisnahme

7.1 Städtebauliche Steuerung

7.1.1 Bauantrag (§ 30 BauGB)

7.1.1.1 Antrag auf Nutzungsänderung eines Bürogebäudes zu Versammlungsräumen in Dangastermoor, Großer Winkelsheidemoorweg 47 A, Flurstück 104/11 der Flur 3, Gemarkung Varel-Land

Der Antrag wird dem Ausschuss vorgestellt. Die Verwaltung wird eine Genehmigung erteilen.

7.1.2 Befreiungsantrag (§ 31 BauGB)

7.1.2.1 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 51 (überbaubarer Bereich für Nebenanlagen) für den Umbau eines Bürogebäudes und die Errichtung einer Carportanlage in Varel, Gorch-Fock-Straße 3, Flurstück 15/2 der Flur 10, Gem. V-S

Der Antrag wird dem Ausschuss vorgestellt. Die Verwaltung wird eine Genehmigung erteilen.

7.1.2.2 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 164 (Wall) für den Neubau eines Zustellstützpunktes in Varel, Hans-Schütte-Straße, Flurstück 5/43 der Flur 3, Gemarkung Varel-Stadt

Der Antrag wird dem Ausschuss vorgestellt. Die Verwaltung wird eine Genehmigung erteilen.

7.1.3 Bauantrag (§ 34 BauGB)

7.1.3.1 Antrag auf Neubau und Erweiterung eines Imbissgebäudes in Varel, Büppler Weg 14 A, Flurstück 47/2 der Flur 18, Gemarkung Varel-Stadt

Der Antrag wird dem Ausschuss vorgestellt. Die Verwaltung wird eine Genehmigung erteilen.

7.1.3.2 Antrag auf Umbau und Nutzungsänderung eines Wohnhauses in eine Jugendhilfeeinrichtung in Varel, Windallee 24, Flurstück 25 der Flur 15, Gemarkung Varel-Stadt

Der Antrag wird dem Ausschuss vorgestellt. Die Verwaltung wird eine Genehmigung erteilen.

7.1.3.3 Antrag auf Nutzungsänderung einer Ladennutzung zu einer Spielhalle in Varel, Teichgartenstraße 23, Flurstück 1/4 der Flur 15, Gemarkung Varel-Stadt

Der Antrag wird dem Ausschuss vorgestellt. Verwaltungsseitig wird erläutert, dass die Voraussetzungen für die Erteilung einer Genehmigung nicht vorliegen. Der Antrag wird insofern von der Verwaltung abgelehnt.

7.1.3.4 Bauvoranfrage zum Neubau einer gewerblichen Halle in Varel, Mühlengastweg 9, Flurstück 35 der Flur 6, Gemarkung Varel-Stadt

Der Antrag wird dem Ausschuss vorgestellt. Die Verwaltung wird eine Genehmigung erteilen.

7.1.3.5 Erweiterung eines Autohauses um ein Reifenlager und einen Nutzfahrzeugarbeitsplatz in Büppel, Am Tannenkamp 91, Flurstück 16/55 der Flur 35, Gemarkung Varel-Land

Der Antrag wird dem Ausschuss vorgestellt. Die Verwaltung wird eine Genehmigung erteilen.

7.1.3.6 Nutzungsänderung eines Ladengeschäftes zu einem "Escape Room" in Varel, Schloßstraße 4, Flurstück 246/7 der Flur 4, Gemarkung Varel-Stadt

Der Antrag wird dem Ausschuss vorgestellt. Die Verwaltung wird eine Genehmigung erteilen.

7.1.3.7 Umbau und Erweiterung der Verkaufsflächen des Gebäudes Hindenburgstraße 12,14, Obernstraße 1-5, Kleine Straße 4, Flurstücke 46, 47, 48, 49/1, 50/1, 51 und 52 der Flur 14, Gemarkung Varel-Stadt

Der Antrag wird dem Ausschuss vorgestellt. Die Verwaltung wird eine Genehmigung erteilen.

7.1.4 Bauantrag (§ 35 BauGB)

7.1.4.1 Antrag auf Umnutzung einer Scheune zu einem Winterquartier für Boote in Hohenberge, Knickweg 8, Flurstück 757/107 der Flur 37, Gemarkung Varel-Land

Der Antrag wird dem Ausschuss vorgestellt. Die Verwaltung wird eine Genehmigung erteilen.

Zur Beglaubigung:

gez. Cornelia Papen
(Vorsitzende/r)

gez. Matthias Blanke
(Protokollführer/in)