

# Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Donnerstag, 17.05.2018, 17:00 Uhr, im Rathaus II (Langendamm), Sitzungssaal, Zum Jadebusen 20, 26316 Varel.

## Anwesend:

Ausschussvorsitzender:	Sascha Biebricher
stellv. Ausschussvorsitzende:	Cornelia Papen
Ausschussmitglieder:	Dirk Brumund Sigrid Busch Leo Klubescheidt Sabine Kundy Bernd Redeker Hannelore Schneider
stellv. Ausschussmitglieder:	Rudolf Böcker Carsten Kliegelhöfer
Ratsmitglieder:	Klaus Ahlers Alexander Westerman
Bürgermeister: von der Verwaltung:	Gerd-Christian Wagner Matthias Blanke Olaf Freitag Jörg Kreikenbohm Johann Taddigs
Gäste:	Markus Mennerich (zu TOP 6.1)

## 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 24.04.2018
- 4 Einwohnerfragestunde
- 5 Anträge an den Rat der Stadt  
kein Tagesordnungspunkt
- 6 Stellungnahmen für den Bürgermeister
- 6.1 Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und Änderung des Flächennutzungsplanes auf dem Gelände des ehemaligen Gaststättenbetriebes Haßmann in Obenstrohe an der Wiefelsteder Straße -Aufstellungsbeschluss-Vorlage: 138/2018

- 6.2 Bebauungsplan Nr. 235 (ehemaliges Postgelände) sowie 7. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel - Abwägung und Auslegungsbeschluss, Vorlage: 137/2018
- 7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern
- 8 Zur Kenntnisnahme
- 8.1 Bebauung Friesenhörn-Kliniken, Am Alten Deich - Baustellenzufahrt
- 8.2 Städtebauliche Steuerung (§ 34 BauGB)
  - 8.2.1 Umnutzung einer Gaststätte in eine Praxis in Varel, Schulstr. 4, Flur 4, Flurstück 238 der Gemarkung Varel-Stadt  
Vorlage: 135/2018
  - 8.2.2 Antrag auf Aufstellen eines Imbisswagens in Varel, Mühlenstr. 36-38 (Edeka), Flurstück 97/2 der Flur 6, Gemarkung Varel-Stadt  
Vorlage: 142/2018
  - 8.2.3 Antrag auf Wiederaufbau eines Wohnhauses in Obenstrohe, Gerhard-Hauptmann-Str. 17, Flurstücke 172/9, 172/40 und 172/41 der Flur 32, Gemarkung Varel-Land  
Vorlage: 143/2018
  - 8.2.4 Antrag auf Um- und Anbau an eine Lagerhalle in Borgstede, Bockhorner Straße 2 A, Flurstück 132/9 der Flur 16, Gemarkung Varel-Land  
Vorlage: 157/2018
- 8.3 Städtebauliche Steuerung (§ 35 BauGB)
  - 8.3.1 Neubau einer Dungplatte in Rosenberg, Rosenberger Str. 37, Flur 54, Flurstück 25/2 und 27/1 der Gemarkung Varel-Land  
Vorlage: 136/2018
  - 8.3.2 Antrag auf Durchführung des "Watt en Schlick Festivals" in Dangast, An der Rennweide 46, Flurstück 224 der Flur 1, Gemarkung Varel-Land  
Vorlage: 140/2018
  - 8.3.3 Antrag auf Nutzung zeitlich begrenzter Campingplätze (Watt en Schlick) in Dangast, Sielstraße, Flurstücke 142/1, 138/2, 139/2, 151 und 149 der Flur 1 und Flurstück 82/1 der Flur 2, Gemarkung Varel-Land  
Vorlage: 141/2018
  - 8.3.4 Neubau einer Biosgasanlage in Jeringhave, Tangermoorweg, Flurstück 22/6 der Flur 20, Gemarkung Varel-Land  
Vorlage: 144/2018

## **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 den TOP 8.2.4 ergänzt.

## 3 **Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 24.04.2018**

Der öffentliche Teil des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 24.04.2018 wird einstimmig genehmigt.

## 4 **Einwohnerfragestunde**

In der Einwohnerfragestunde gibt es keine Wortmeldungen.

Ein Bürger hat eine Liste mit Fragen eingereicht. Diese werden im Rahmen des TOP 8.1 beantwortet.

## 5 **Anträge an den Rat der Stadt**

kein Tagesordnungspunkt

## 6 **Stellungnahmen für den Bürgermeister**

### 6.1 **Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und Änderung des Flächennutzungsplanes auf dem Gelände des ehemaligen Gaststättenbetriebes Haßmann in Obenstrohe an der Wiefelsteder Straße - Aufstellungsbeschluss-**

Der in Obenstrohe an der Mühlenteichstraße angesiedelte Edeka-Markt soll im Rahmen einer geplanten Entwicklung auf das Gelände der ehemaligen Gaststätte Haßmann umgesiedelt werden. Hierfür sollen der bisherige Gasthof sowie zwei Häuser abgebrochen werden und dafür ein Neubau für das Einzelhandelsunternehmen, eine Bäckerei mit Café und einen Dienstleister entstehen.

Nach den in der Bürgerinformationsveranstaltung am 19.04.2018 in Obenstrohe präsentierten Planungen soll der Vollsortimenter eine Verkaufsfläche von 1.550 qm aufweisen zuzüglich einer Erweiterungsmöglichkeit von 100 qm. Ferner ist ein Café/Bäckerei mit 280 qm Verkaufsfläche vorgesehen. Eine Fläche von 100 qm wird als mögliche Erweiterung des Vollsortimenters zuerst durch einen Dienstleister genutzt.

Konkrete Hochbauplanungen für den Neubau liegen noch nicht vor. Diese werden erst im Rahmen der Bauleitplanverfahren erarbeitet werden. In einem ersten Schritt sind jedoch die baurechtlichen Rahmenbedingungen für eine gewerbliche

Entwicklung zu schaffen. Dafür ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Herr Mennerich von der Firma Mennerich BauProjektManagement erläutert das Vorhaben anhand einer Präsentation.

**Beschluss:**

Das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel auf der Fläche des ehemaligen Gaststättenbetriebes Haßmann in Obenstrohe an der Wiefelsteder Straße wird eingeleitet. Die Planung wird dem Antragsteller durch städtebaulichen Vertrag übertragen.

**Einstimmiger Beschluss**

**Ja: 9 Enthaltungen: 1**

**6.2 Bebauungsplan Nr. 235 (ehemaliges Postgelände) sowie 7. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel - Abwägung und Auslegungsbeschluss,**

Der Bebauungsplan Nr. 235 sowie die 7. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel sollen die Voraussetzungen für die künftige Nutzung des ehemaligen Postgeländes an der Bürgermeister-Heidenreich-Straße schaffen. Es wird eine Mischung aus einer öffentlichen Grünfläche und einer öffentlichen Parkplatzfläche entstehen.

Im frühzeitigen Verfahren wurden die Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit über die Planungsabsichten informiert.

Es werden anhand einer Präsentation die Inhalte der Planung, die eingegangenen Stellungnahmen sowie die dazugehörigen Abwägungsvorschläge vorgestellt.

Ratsfrau Busch fragt an, auf welchem Weg die Bekanntmachung einer Bürgerinformationsveranstaltung stattfindet. Verwaltungsseitig wird erläutert, dass auf die Veranstaltung in der Nordwestzeitung, auf der Internetseite der Stadt Varel und im Aushangkasten des Rathauses I hingewiesen wird.

**Beschluss:**

Die Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 235 sowie die 7. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

**Einstimmiger Beschluss**

**7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern**

Keine Anträge und Anfragen.

## **8 Zur Kenntnisnahme**

### **8.1 Bebauung Friesenhörn-Kliniken, Am Alten Deich - Baustellenzufahrt**

(Hinweis: Ratsherr Biebricher nimmt bei diesem TOP wegen Befangenheit nicht an der Beratung teil. Den Ausschussvorsitz übernimmt die stellvertretende Ausschussvorsitzende Ratsfrau Papen.)

Verwaltungsseitig wird anhand einer Präsentation (siehe Anlage) erläutert, dass auf dem von der Friesenhörn-Klinik erworbenen Gelände im Bereich der ehemaligen Kuranlage Deichhörn die Bauarbeiten für die Herstellung von drei Gebäuden begonnen werden sollen. In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage der Baustellenzufahrt.

Die Situation in der Örtlichkeit sowie die möglichen Zufahrten werden vor dem Hintergrund der Regelungen des Durchführungsvertrages dargestellt und bewertet.

Verwaltungsseitig wird darauf hingewiesen, dass zwischen der Friesenhörn-Klinik und der Fa. Peters ursprünglich vereinbart war, einen Großteil des Baustellenverkehrs über das Grundstück Peters abzuwickeln. Aufgrund der Bauverzögerung bei der Friesenhörn-Klinik und dem Baufortschritt auf dem Grundstück Peters ist dies heute nicht mehr möglich. Es konnte jedoch in einem kurzfristig anberaumten Gespräch unter Moderation der Verwaltung erreicht werden, dass zumindest bis Mitte Juni eine Zufahrt über das Grundstück Peters im Bereich des ehemaligen Fußweges gewährleistet ist. Dadurch können die LKW-Fahrten für die Erdarbeiten über diese Zufahrt abgewickelt werden. Die Passierbarkeit der Wegeverbindung Alter Deich bleibt auch während dieses Zeitraums für Fußgänger auf einer ca. 1,5 m breiten geschotterten Fläche möglich.

Für die restliche Bauphase (ab Mitte Juni) wird eine Zufahrt aus Richtung Osten benötigt.

Verwaltungsseitig wird nach derzeitigem Erkenntnisstand eine Baustellenzufahrt über die Dauenser Straße und den Fußweg „Am alten Deich“ präferiert. Vor- und Nachteile im Vergleich zu anderen Lösungen und Zufahrtsmöglichkeiten wurden im Vortrag dargelegt.

Auch bei einer solchen Zufahrt würde ein durch einen Bauzaun abgegrenzter Fußweg die Ost-West-Durchlässigkeit der Wegeverbindung Alter Deich für Fußgänger gewährleisten.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der Festlegung der Baustellenzufahrt um ein Geschäft der laufenden Verwaltung handelt und insofern kein Beschluss der politischen Gremien notwendig ist.

Ferner ist seitens der Friesenhörn-Klinik ein Antrag eingereicht worden, wie die spätere dauerhafte Erschließung des heutigen Baugeländes über eine ausgebauten Wegeverbindung im Bereich des Alten Deichs ausgestaltet werden könnte. Dieser Vorschlag wird vorgestellt.

Eine Entscheidung über den Antrag zur endgültigen Erschließung des Grundstückes ist zu diesem Zeitpunkt noch nicht zu treffen. Diesbezüglich werden die städtischen Gremien entsprechend informiert und eingebunden.

Ratsherr Westermann fragt an, ob ein Begegnungsverkehr in der Zufahrt während der Bauphase erfolgen wird. Verwaltungsseitig wird geantwortet, dass dies nicht möglich sein wird. Es sind entsprechende Regelungen in eine Genehmigung aufzunehmen.

Ratsfrau Kundy fragt an, ob bekannt ist, wieviel Anwohner durch die Baustellenzufahrt betroffen werden und wie lange diese benötigt wird. Verwaltungsseitig wird geantwortet, dass die genaue Zahl der gemeldeten Anwohner nicht bekannt ist, es handelt sich aber um etwa 10 Häuser/Haushälften. Die Baustellenzufahrt wird voraussichtlich für etwas über ein Jahr benötigt werden.

Ratsherr Klubescheid moniert, dass andere Lösungen, wie etwa eine Überwegung über den Kukshörner Weg, aus seiner Sicht nicht betrachtet bzw. vorgestellt werden. Er spricht sich zudem dafür aus, dass noch einmal mit Fa. Peters über eine längere Zufahrtsmöglichkeit verhandelt wird. Verwaltungsseitig wird darauf hingewiesen, dass das Ergebnis einer solchen Verhandlung in Form der Zufahrtsmöglichkeit bis Juni bereits das Entgegenkommen der Fa. Peters darstellt. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass Zufahrtsmöglichkeiten, die bereits offensichtlich ausscheiden, hier nicht vorgestellt wurden.

Ratsfrau Papen fasst zusammen, dass es in der gegebenen Kostellation schwierig ist Lösungen zu finden, bei der keine Seite belastet wird. Sie weist jedoch noch einmal darauf hin, dass die Entscheidung ein Geschäft der laufenden Verwaltung ist.

## **8.2 Städtebauliche Steuerung (§ 34 BauGB)**

### **8.2.1 Umnutzung einer Gaststätte in eine Praxis in Varel, Schulstr. 4, Flur 4, Flurstück 238 der Gemarkung Varel-Stadt**

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

### **8.2.2 Antrag auf Aufstellen eines Imbisswagens in Varel, Mühlenstr. 36-38 (Edeka), Flurstück 97/2 der Flur 6, Gemarkung Varel-Stadt**

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

### **8.2.3 Antrag auf Wiederaufbau eines Wohnhauses in Obenstrohe, Gerhard-Hauptmann-Str. 17, Flurstücke 172/9, 172/40 und 172/41 der Flur 32, Gemarkung Varel-Land**

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

**8.2.4 Antrag auf Um- und Anbau an eine Lagerhalle in Borgstede, Bockhorner Straße 2 A, Flurstück 132/9 der Flur 16, Gemarkung Varel-Land**

(Hinweis: Ratsherr Redecker nimmt aufgrund von Befangenheit nicht an der Beratung teil.)

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

**8.3 Städtebauliche Steuerung (§ 35 BauGB)**

**8.3.1 Neubau einer Dungplatte in Rosenberg, Rosenberger Str. 37, Flur 54, Flurstück 25/2 und 27/1 der Gemarkung Varel-Land**

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

**8.3.2 Antrag auf Durchführung des "Watt en Schlick Festivals" in Dangast, An der Rennweide 46, Flurstück 224 der Flur 1, Gemarkung Varel-Land**

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

**8.3.3 Antrag auf Nutzung zeitlich begrenzter Campingplätze (Watt en Schlick) in Dangast, Sielstraße, Flurstücke 142/1, 138/2, 139/2, 151 und 149 der Flur 1 und Flurstück 82/1 der Flur 2, Gemarkung Varel-Land**

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

**8.3.4 Neubau einer Biosgasanlage in Jeringhave, Tangermoorweg, Flurstück 22/6 der Flur 20, Gemarkung Varel-Land**

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

Zur Beglaubigung:

gez. Sascha Biebricher  
(Vorsitzende/r)

gez. Matthias Blanke  
(Protokollführer/in)