

# Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 18.06.2019, 17:00 Uhr, im Rathaus II (Langendamm), Sitzungssaal, Zum Jadebusen 20, 26316 Varel.

## Anwesend:

Ausschussvorsitzender:	Sascha Biebricher
stellv. Ausschussvorsitzende:	Hannelore Schneider
Ausschussmitglieder:	Cordula Breitenfeldt
	Dirk Brumund
	Sigrid Busch
	Dr. Susanne Engstler
	Leo Klubescheidt
	Sabine Kundy
	Cornelia Papen
	Georg Raile
Ratsmitglieder:	Klaus Ahlers
	Hergen Eilers
	Carsten Kliegelhöfer
	Alexander Westerman
Bürgermeister:	Gerd-Christian Wagner
von der Verwaltung:	Olaf Freitag
	Dirk Heise
	Harald Kaminski
	Jörg Kreikenbohm
	Melanie Roos
Gäste:	Helmut Gramann, Büro Boner und Partner

## 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 04.06.2019
- 4 Einwohnerfragestunde
- 5 Anträge an den Rat der Stadt  
kein Tagesordnungspunkt
- 6 Stellungnahmen für den Bürgermeister
- 6.1 Bebauungsplan Nr. 61B, 13. Änderung (Friesenhörn-Kliniken) - erneuter Auslegungsbeschluss  
Vorlage: 112/2019

- 7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern
- 8 Zur Kenntnisnahme
- 8.1 Vorstellung der beabsichtigten Ausbauplanungen für den Stichweg von der Dauenser Straße auf das Neubaugelände der Friesenhörn-Kliniken bzw. für die Wegefläche "Am Alten Deich"
- 8.2 Städtebauliche Steuerung nach § 31 BauGB
- 8.2.1 Antrag auf Befreiung von den örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 169 in Büppel, Lönnebergweg, nach Haus Nr. 6, Flurstück 44/5 der Flur 13, Gemarkung Varel-Land  
Vorlage: 151/2019
- 8.3 Städtebauliche Steuerung nach § 35 BauGB
- 8.3.1 Antrag auf Wiederaufbau einer Werkstatt sowie Sanierung und Erweiterung eines Wohnhauses in Jeringhave, Tanger Str. 5, Flurstück 43/11 der Flur 19, Gemarkung Varel-Land  
Vorlage: 161/2019
- 8.4 Vermeidung von Steinwüsten in Baugebieten - Antrag des BUND  
Vorlage: 148/2019
- 8.5 Ausrufen des Klimanotstandes in Varel - Antrag der Gruppe G6  
Vorlage: 149/2019

## **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 TOP 8.3.1 ergänzt.
- 3 **Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 04.06.2019**  
  
Der öffentliche Teil des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 04.06.2019 wird einstimmig genehmigt.

#### 4 **Einwohnerfragestunde**

Es wird die Frage gestellt, ob bereits jetzt in Baugenehmigungsverfahren darauf hingewiesen wird, dass Bestimmungen zur Gestaltung der Gärten einzuhalten sind und somit die Anlegung von Schottergärten vermieden wird.

Herr Bürgermeister Wagner erläutert dazu, dass gesetzliche Regelungen in den baurechtlichen Vorschriften vorhanden sind.  
Er spricht sich dafür aus, mit den Bürgern und mit Naturschutzverbänden in einen Dialog zu kommen, um Steingärten in Zukunft zu vermeiden.

#### 5 **Anträge an den Rat der Stadt**

kein Tagesordnungspunkt

#### 6 **Stellungnahmen für den Bürgermeister**

##### 6.1 **Bebauungsplan Nr. 61B, 13. Änderung (Friesenhörn-Kliniken) - erneuter Auslegungsbeschluss**

Ausschussvorsitzender Biebricher nimmt an der Beratung und Beschlussfassung zu diesem TOP nicht teil und übergibt die Sitzungsleitung an die stellvertretende Ausschussvorsitzende, Frau Schneider.

Herr Freitag erläutert anhand einer Präsentation den aktuellen Sachstand und die Zusammenhänge der Bebauungspläne Nr. 61 B, 13. Änderung, sowie Nr. 214, 1. Änderung, alles im Bereich der Friesenhörn-Kliniken. Die Präsentation ist dem Protokoll beigelegt.

Zum Bebauungsplan Nr. 214 ist das Thema „Zufahrt zu den neuen Gebäuden“ noch nicht endgültig geregelt. Vorschläge hierzu werden in der heutigen Sitzung im TOP 8.1. bekanntgegeben; darüber soll in der nächsten Sitzung des Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am 25.06.2019 beraten und beschlossen werden.

Die Friesenhörn-Kliniken haben die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61B beantragt, da dieser in seiner derzeitigen Fassung hinsichtlich der überbaubaren Bereiche und des Maßes der baulichen Nutzung Festsetzungen enthält, die die Entwicklungsmöglichkeiten des Klinikbetriebes sehr einengen.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde durchgeführt.

In den bisher ausgelegten Planunterlagen sowie der dazugehörigen Begründung wurde erläutert, dass der Teilabschnitt der Dauenser Straße, der das Klinikgelände durchquert, sich nach wie vor im Eigentum der Stadt Varel befindet und deshalb als öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ausgewiesen werden soll.

Durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61B aus dem Jahre 1996 wurde

dieser Teil der Dauenser Straße als private Verkehrsfläche festgesetzt und zusätzlich mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorger sowie der nördlich des Kukshörner Weges gelegenen Anlieger des von der Störtebekerstraße erschlossenen Teils des Kukshörner Weges belegt und auch straßenrechtlich entwidmet.

Diese ursprünglichen Regelungen sollen nach Rücksprache mit den Friesenhörn-Kliniken auch weiterhin beibehalten werden. Durch diese Veränderungen ist eine erneute Auslegung erforderlich. Neben der Information der Öffentlichkeit sind auch die Träger öffentlicher Belange zu beteiligen. Die Dauer der erneuten Auslegung wird auf 2 Wochen reduziert.

Die Inhalte der Planung stellt Herr Dr. Gramann vom Büro Boner und Partner vor; die entsprechende Präsentation ist dem Protokoll beigefügt.

Herr Bürgermeister Wagner erläutert dazu, dass bei solchen Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen verfahrenstechnisch sehr sauber gearbeitet werden muss, um rechtssichere Bebauungspläne aufzustellen. Deshalb ist jetzt auch eine erneute Auslegung der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61B erforderlich.

**Beschluss:**

Die erneute öffentliche Auslegung der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61B gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wird beschlossen. Neben der Information der Öffentlichkeit sind auch die Träger öffentlicher Belange zu beteiligen. Die Dauer der erneuten Auslegung wird auf 2 Wochen reduziert.

**Einstimmiger Beschluss**

**7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern**

Ratsfrau Breitenfeld fragt an, wer Anträge für die Ausschüsse stellen darf.

Herr Bürgermeister Wagner erklärt, dass jedes Ratsmitglied, jeder Bürger und jede Institution bzw. Verein Anträge stellen kann. Er erläutert dann die diversen Möglichkeiten, wie mit solchen Anträgen weiter verfahren wird.

**8 Zur Kenntnisnahme**

**8.1 Vorstellung der beabsichtigten Ausbauplanungen für den Stichweg von der Dauenser Straße auf das Neubaugelände der Friesenhörn-Kliniken bzw. für die Wegefläche "Am Alten Deich"**

Ausschussvorsitzender Biebricher nimmt an der Beratung zu diesem TOP nicht teil und übergibt die Sitzungsleitung an die stellvertretende Ausschussvorsitzende, Frau Schneider.

Herr Freitag stellt anhand einer Präsentation vor, wie die Zufahrtsmöglichkeiten zu den drei neugebauten Appartementshäuser der Friesenhörn-Kliniken ausgebaut werden könnten. Nach dem gültigen Bebauungsplan gibt es zwei Zufahrtsmöglichkeiten, und zwar einerseits über den Stichweg der Dauenser Straße und andererseits über die Straße Am Alten Deich. Nun geht es um die Umgestaltung dieser

Straßen, zumal im Bebauungsplan Nr. 214 eine Wahlmöglichkeit enthalten war: sobald eines der drei neuen Gebäude der Friesenhörn-Kliniken nicht mehr Teil der Kliniknutzung ist, kann eine Zufahrt auch über die Straßen „Am Alten Deich“ erfolgen. Der Stichweg der Dauenser Straße ist jedoch die originäre Zuwegungsmöglichkeit.

Nun steht die Ausbauplanung der Klinik fest. Der vorhandene Stichweg der Dauenser Straße wird nicht verändert; ein Begegnungsverkehr ist jedoch wegen der Breite von 3,50 m nicht möglich. Am Beginn und am Ende dieses Stichweges werden Aufweitungen geschaffen, auf denen PKW den Gegenverkehr abwarten und sich auch begegnen können. Über diese Zufahrt sollen dann zwei der drei Häuser sowie der in Planung befindliche Parkplatz für Mitarbeiter der Klinik erschlossen werden.

Das südliche Appartementhaus soll künftig über die Straße „Am Alten Deich“ erschlossen werden; diese Straße steht dann auch als Zufahrt für Feuerwehrfahrzeuge zur Verfügung, da der Stichweg der Dauenser Straße aus statischen Gründen nicht für schwere Fahrzeuge genutzt werden darf.

Diese mögliche Lösung wurden den betroffenen Nachbarn bereits vorgestellt.

Diese beabsichtigte Ausbauplanung soll in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am 25.06.2019 beraten und beschlossen werden.

Die stellvertretende Ausschussvorsitzende Frau Schneider unterbricht nach Zustimmung der Ausschussmitglieder die Sitzung und eröffnet eine erneute Bürgerfragestunde.

Ein Anwohner der Stichstraße der Dauenser Straße führt aus, dass die in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 214 avisierte Straßenbreite von 4,50 m nun nicht mehr eingehalten wird, die Breite der Stichstraße beträgt lediglich 3,50 m. Außerdem führt der Bürger an, dass künftig viele Fahrzeuge diese Stichstraße nutzen und dadurch auch zusätzlicher Lärm für die Anwohner entstehen wird.

Frau Schneider schließt die Einwohnerfragestunde wieder.

Ratsherr Eilers ist der Meinung, dass die künftig entstehenden Lasten für Anlieger und Klinik bestmöglich zu verteilen sind. Mit der jetzt vorgeschlagenen Kompromisslösung sollte gestartet werden, auch um Erfahrungswerte zu sammeln.

## **8.2 Städtebauliche Steuerung nach § 31 BauGB**

### **8.2.1 Antrag auf Befreiung von den örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 169 in Büppel, Lönnebergweg, nach Haus Nr. 6, Flurstück 44/5 der Flur 13, Gemarkung Varel-Land**

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

## **8.3 Städtebauliche Steuerung nach § 35 BauGB**

### 8.3.1 **Antrag auf Wiederaufbau einer Werkstatt sowie Sanierung und Erweiterung eines Wohnhauses in Jeringhave, Tanger Str. 5, Flurstück 43/11 der Flur 19, Gemarkung Varel-Land**

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

### 8.4 **Vermeidung von Steinwüsten in Baugebieten - Antrag des BUND**

Mit Datum vom 21.05.2019 hat der Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) über die Kreisgruppe Friesland einen Antrag gestellt, wonach in die künftig aufzustellenden Bebauungspläne der Stadt Varel Regelungen zur Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen und zur Begrünung unversiegelter Grundstücksfreiflächen aufzunehmen sind.

Der Tenor des Antrages geht insbesondere auf die Problematik einer Versiegelung nicht baulich genutzter Grundstücksbereiche durch Kies, Schotter oder anderes Steinmaterial ein (Anlage sogenannter „Steingärten“). Dazu wird vertiefend auf die damit verbundenen nachteiligen ökologischen Auswirkungen wie Störungen des Bodenwasserhaushalts, des Mikroklimas oder der Lebensraumfunktion des Bodens hingewiesen.

Seitens der Stadtverwaltung kann die Anregung, die Versiegelung von Grundstücksflächen in Varel so gering wie irgend möglich zu halten, aus fachlicher Sicht nur unterstützt werden. Die positiven Effekte einer geringeren Versiegelung sind auch für die Vareler Baugebiete grundsätzlich wünschenswert. Beiträge zur Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen sind auf jeder kleinen Grundstücksfläche sinnvoll.

Hinsichtlich der Aufnahme von textlichen Festsetzungen in Bebauungspläne muss allerdings darauf hingewiesen werden, dass in der niedersächsischen Bauordnung (NBauO) bereits Regelungen zur Gestaltung von Grundstücksfreiflächen enthalten sind. § 9 Abs. 2 NBauO enthält folgende Formulierung: „Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.“

Der Standardkommentar zur niedersächsischen Bauordnung Große-Suchsdorf, 9. Auflage führt diesbezüglich sehr klar aus: „Abs. 2 (gemeint ist § 9 Abs. 2 NBauO) überlässt es demnach grundsätzlich dem Belieben des Verpflichteten (gemeint sind hier Bauherr bzw. Grundstückseigentümer) welcher Art und Beschaffenheit die Grünflächen sind. Die Freiflächen können mit Rasen oder Gras, Gehölzen, anderen Zier- oder Nutzpflanzen bedeckt sein, wenn sie nur überhaupt begrünt sind. Plattenbeläge, Pflasterungen u. dgl. wird man allenfalls dann zu Grünflächen zählen können, wenn sie eine verhältnismäßig schmale Einfassung von Beeten usw. darstellen. Nach Absatz 2 dürfen demnach Vorgärten nicht mehr nur aus Gründen der leichteren Pflege überwiegend aus Steinflächen bestehen“.

Insofern ist festzuhalten, dass bereits eine abschließende und aus Sicht der Verwaltung auch ausreichende gesetzliche Regelung zu dem Thema existiert. Eine gleichartige Festsetzung in Bebauungspläne der Stadt Varel aufzunehmen erscheint in Hinsicht auf die Zielerreichung nicht weiter hilfreich.

Eine flächendeckende Kontrolle der Umsetzung – sofern politisch gewünscht – kann mit den derzeit zur Verfügung stehenden Personalkapazitäten der Bauverwal-

tung nicht sichergestellt werden. Auch erscheint aus Verwaltungssicht eine Umsetzung des Ziels im Konsens mit den betroffenen Eigentümern weitaus sinnvoller als gegen die vorhandenen Interessenslagen anzuarbeiten. Eine Kontrolle von Privatgärten hält auch der zuständige Minister für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz des Landes Niedersachsen, Herr Olaf Lies, für überzogen (vgl. Berichterstattung in der Nordwest Zeitung vom 02.05.2019, S. 1).

Insofern wird die Anregung im Antrag des BUND (siehe S. 3 letzter Absatz) ausdrücklich begrüßt, wonach der BUND einen Merkzettel erarbeitet, der Empfehlungen, Anregungen und Hinweise für Bauantragsteller beinhaltet. Dieser kann bei Baugenehmigungen den Unterlagen beigelegt werden und kann den Bauherren wertvolle Hinweise zur Grundstücksgestaltung geben.

Herr Freitag führt anhand einer Präsentation in das Thema ein; diese Präsentation ist dem Protokoll beigelegt.

Ratsherr Eilers sieht hier keinen zusätzlichen Regelungsbedarf und hält es für wesentlich besser, dass BUND und Nabu ein gemeinsames Informationsblatt erarbeiten, welches dann allen Baugenehmigungen beigelegt wird.

Spezielle Kontrollen sollten vermieden werden; es wäre besser, die Bürger zu ermuntern, ihre Gärten naturgerecht zu gestalten.

Ratsfrau Papen gibt zu bedenken, dass auch in bestehenden Wohngebieten Schottergärten angelegt werden, da hier Bürger aus gesundheitlichen Gründen ihre Gärten nicht mehr entsprechend zeitaufwendig pflegen können. Auch hierfür sollten Informationen angeboten werden.

Alle Ausschussmitglieder sprechen sich dafür aus, den Antrag des BUND zurückzustellen. Die Verwaltung wird mit dem BUND weiter kommunizieren.

#### **8.5 Ausrufen des Klimanotstandes in Varel - Antrag der Gruppe G6**

Mit Schreiben vom 29.05.2019 hat die Gruppe G6 beantragt, dass der Rat der Stadt Varel den Klimanotstand für die Stadt Varel ausrufen möge.

Der Antrag wird nach einer kurzen Aussprache von der Gruppe G6 zurückgezogen. Er wird seitens der Gruppe G6 in veränderter Form erneut eingereicht.

Zur Beglaubigung:

gez. Sascha Biebricher  
(Vorsitzender)

gez. Harald Kaminski  
(Protokollführer)