

Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 29.10.2019, 17:00 Uhr, im Rathaus II (Langendamm), Sitzungssaal, Zum Jadebusen 20, 26316 Varel.

Anwesend:

Ausschussvorsitzender:	Sascha Biebricher
stellv. Ausschussvorsitzende:	Hannelore Schneider
Ausschussmitglieder:	Dirk Brumund Sigrid Busch Dr. Susanne Engstler Leo Klubescheidt Cornelia Papen Georg Ralle Bernd Redeker
stellv. Ausschussmitglieder:	Axel Neugebauer
Ratsmitglieder:	Klaus Ahlers Hergen Eilers bis einschl. TOP 8.2.3 Malte Kramer Alexander Westerman
Bürgermeister:	Gerd-Christian Wagner
von der Verwaltung:	Olaf Freitag Harald Kaminski Jörg Kreikenbohm Melanie Roos
Gäste:	Dr. Helmut Gramann, Ing.-Büro Boner und Partner Kai Greiner, BauBeCon Sanierungsträger GmbH Matthias Lux, Fa. Lux-Planung

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 08.10.2019
- 4 Einwohnerfragestunde
- 5 Anträge an den Rat der Stadt
- 5.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 234 (Zimmerei Altjührden) sowie 39. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel - Beschluss des Durchführungsvertrages
Vorlage: 244/2019

- 5.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 234 (Zimmerei Altjührden) sowie 39. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel - Abwägung und Satzungsbeschluss
Vorlage: 245/2019
- 5.3 Antrag der Gruppe G 6 auf Beschluss zum klimaneutralen Handeln der Stadt Varel
Vorlage: 246/2019
- 6 Stellungnahmen für den Bürgermeister
- 6.1 Bebauungsplan Nr. 238 (Einigungsweg) - Abwägung und Auslegungsbeschluss
Vorlage: 252/2019
- 6.2 Antrag der SPD-Fraktion; Einarbeitung der Ergebnisse der Agenda-Arbeitsgruppe Klimaschutz in die Fokusberatung
Vorlage: 250/2019
- 7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern
- 8 Zur Kenntnisnahme
- 8.1 Städtebauliche Steuerung nach § 34 BauGB
- 8.1.1 Antrag auf Neubau eines Feuerwehrgerätehauses in Obenstrohe, Wiefelsteder Str. (zwischen Nr. 43 und 47), Flurstück 322/8 der Flur 32, Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 253/2019
- 8.2 Städtebauliche Stellungnahmen (§ 35 BauGB)
- 8.2.1 Antrag auf Umbau eines Teiles eines Wohnhauses in Dangastermoor, Zum Jadebusen 172, Flurstück 144/2 der Flur 3, Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 257/2019
- 8.2.2 Antrag auf Umnutzung eines Stallgebäudes zu einer Wohnung in Büppel, Oldenburger Straße 98, Flurstück 67 der Flur 35, Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 258/2019
- 8.2.3 Antrag auf Umbau und Erweiterung eines Campingplatzes in Dangast, Auf der Gast 40, Flurstück 124/7 der Flur 9, Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 259/2019
- 8.3 Bebauungsplan im Bereich Kl. Winkelsheidermoorweg/Gr. Winkelsheidermoorweg in Winkelsheide - Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 111/2019

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.

3 **Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 08.10.2019**

Der öffentliche Teil des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 08.10.2019 wird einstimmig genehmigt.

4 **Einwohnerfragestunde**

Ein Bürger erklärt zu dem beabsichtigten Plangebiet am Kleinen Winkelsheidermoorweg, dass viele Anwohner in diesem Bereich sich gegen eine Bebauung der bisherigen landwirtschaftlich genutzten Fläche aussprechen. Fünf dieser Anlieger sind anwesend. Auch eine evtl. mögliche Hintergrundbebauung von Grundstücken am Großen Winkelsheidermoorweg wird von Ihnen nicht befürwortet.

5 **Anträge an den Rat der Stadt**

5.1 **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 234 (Zimmerei Altjührden) sowie 39. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel - Beschluss des Durchführungsvertrages**

Auf dem Betriebsgelände eines Zimmerei- und Dachdeckerbetriebs und eines Bauunternehmens in Altjührden sollen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 234 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Betriebsgebäudes mit Büro- und Sozialräumen für die Angestellten sowie Lagerräumen geschaffen werden.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 234 ist ein Durchführungsvertrag abzuschließen, der einige inhaltliche Aspekte des Bebauungsplanes ausgestaltet. Die Öffentlichkeit erhält für das allgemeine Informationsinteresse eine Zusammenfassung der Inhalte des Vertrages.

Beschluss:

Der anliegende Durchführungsvertrag für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 234 wird beschlossen.

Einstimmiger Beschluss

5.2 **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 234 (Zimmerei Altjührden) sowie 39. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel - Abwägung und Satzungsbeschluss**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 234 sowie die 39. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel sollen auf dem Betriebsgelände eines Zimmer- und Dachdeckerbetriebs und eines Bauunternehmens in Altjührden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Betriebsgebäudes mit Büro- und Sozialräumen für die Angestellten sowie Lagerräumen schaffen. Im frühzeitigen Verfahren nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB wurden die Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit über die Planungsabsichten informiert. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB hat in der Zeit vom 09.07.2019 bis 19.08.2019 stattgefunden.

Die Inhalte der Planung, die eingegangenen Stellungnahmen sowie die dazugehörigen Abwägungsvorschläge werden von Herrn Dr. Gramann vom Büro Boner und Partner anhand einer Präsentation erläutert. Diese Präsentation ist dem Protokoll beigelegt.

Beschluss:

Die Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 234 nebst Begründung sowie die Vorhaben- und Erschließungsplanung werden als Satzung beschlossen. Die 39. Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Begründung wird festgestellt.

Einstimmiger Beschluss

5.3 Antrag der Gruppe G 6 auf Beschluss zum klimaneutralen Handeln der Stadt Varel

Mit Schreiben vom 24.09.2019 hat die Gruppe G 6 den Antrag gestellt, dass der Rat der Stadt Varel ein klimaneutrales Handeln als eine wichtige Handlungsprämisse der Verwaltung und des Rates der Stadt Varel sowie die direkte Umsetzung beschließt. Dieser Antrag wird von Ratsfrau Busch kurz erläutert.

Ratsherr Eilers bezweifelt, dass eine Klimaneutralität im Jahr 2030 zu erreichen ist. Sinnvoller wäre es, alle künftigen Investitionen der Stadt Varel in Hinsicht auf Klimaschutz besonders zu betrachten.

Nach Aussage von Ratsherrn Biebricher ist der Einstieg das Thema Klimaschutz durch die geförderte Fokusberatung Klimaschutz bereits erfolgt. Hier sollte in Zusammenarbeit mit den Bürgern, Agenda-Arbeitsgruppen usw. erarbeitet werden, welche Maßnahmen in Varel künftig sinnvoll wären; vielleicht auch der Einsatz eines Klimamanagers.

Ratsherr Neugebauer weist darauf hin, dass der Landkreis Friesland bereits eine Klimamanagerin beschäftigt und schlägt vor, evtl. Probleme im Bereiche der Stadt Varel zusammen mit dieser Klimamanagerin des Landkreises Friesland zu lösen.

Beschluss:

Der Antrag der Gruppe G 6 vom 24.09.2019 mit verschiedenen Inhalten zum Thema Klimaschutz wird beschlossen.

Mehrheitlicher Beschluss dagegen

Ja: 1 Nein: 9

6 Stellungnahmen für den Bürgermeister

6.1 Bebauungsplan Nr. 238 (Einigungsweg) - Abwägung und Auslegungsbeschluss

Anlieger des Einigungsweges haben die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die nördlich des Einigungsweges gelegenen Grundstücke beantragt.

Damit soll erreicht werden, dass eine Nachverdichtung in diesem Gebiet sowie Hintergrundbebauungen möglich werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB.

Zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 03.09.2019 eine Infoveranstaltung angeboten. Die frühzeitige TÖB-Beteiligung wurde in der Zeit vom 20.08.2019 bis 25.09.2019 durchgeführt.

Die Inhalte der Planung, die eingegangenen Stellungnahmen sowie die dazugehörigen Abwägungsvorschläge werden von Herrn Lux, Büro Lux-Planung, vorgestellt. Die entsprechende Präsentation ist dem Protokoll beigelegt.

Verschiedene Ausschussmitglieder äußern sich generell zum Thema Nachverdichtungen. Ihnen ist es wichtig, in jedem Bauleitplanverfahren die mit der Verdichtung verbundenen Vor- und Nachteile zu würdigen..

Ratsherr Eilers erklärt dazu, dass Hintergrundbebauungen bei der Stadtentwicklung aus Ressourcenschutz ihre Rechtfertigung finden.

Beschluss:

Die Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 238 ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen.

Mehrheitlicher Beschluss

Ja: 7 Nein: 3

6.2 Antrag der SPD-Fraktion; Einarbeitung der Ergebnisse der Agenda-Arbeitsgruppe Klimaschutz in die Fokusberatung

Die SPD Fraktion hat mit Schreiben vom 18.08.2019 den Antrag gestellt, dass die Arbeitsergebnisse der Agenda-Arbeitsgruppe „Klimaschutz“ in die Startphase der Fokusberatung Klimaschutz einfließen sollen.

Die Verwaltung hatte dieses Vorgehen ohnehin geplant und wird die Ergebnisse der Agenda Arbeitsgruppe in den Prozess einspielen, sobald diese der Verwaltung vorliegen.

Beschluss:

Dem Antrag der SPD-Fraktion auf Einbezug der Arbeitsergebnisse der Agenda-Arbeitsgruppe „Klimaschutz“ in die Fokusberatung wird gefolgt.

Einstimmiger Beschluss

7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern

Keine Anträge und Anfragen.

8 Zur Kenntnisnahme

8.1 Städtebauliche Steuerung nach § 34 BauGB

8.1.1 Antrag auf Neubau eines Feuerwehrgerätehauses in Obenstrohe, Wiefelsteder Str. (zwischen Nr. 43 und 47), Flurstück 322/8 der Flur 32, Gemarkung Varel-Land

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

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

8.2 Städtebauliche Stellungnahmen (§ 35 BauGB)

8.2.1 Antrag auf Umbau eines Teiles eines Wohnhauses in Dangastermoor, Zum Jadebusen 172, Flurstück 144/2 der Flur 3, Gemarkung Varel-Land

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

8.2.2 Antrag auf Umnutzung eines Stallgebäudes zu einer Wohnung in Büppel, Oldenburger Straße 98, Flurstück 67 der Flur 35, Gemarkung Varel-Land

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

8.2.3 Antrag auf Umbau und Erweiterung eines Campingplatzes in Dangast, Auf der Gast 40, Flurstück 124/7 der Flur 9, Gemarkung Varel-Land

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

8.3 **Bebauungsplan im Bereich Kl. Winkelsheidermoorweg/Gr. Winkelsheidermoorweg in Winkelsheide - Aufstellungsbeschluss**

Der Eigentümer des Flurstücks 10/12, Gemarkung Varel-Land, Flur 18, Ortsteil Winkelsheide hat einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans gestellt.

Das Grundstück liegt im Ortsteil Winkelsheide, in zweiter Reihe zur Bebauung des Kleinen sowie des Großen Winkelsheidermoorwegs. Es ist über zwei Stiche an die beiden vorgenannten Straßen angebunden. Insbesondere über den breiteren Zugang vom Kleinen Winkelsheidermoorweg erscheint eine Anbindung grundsätzlich möglich. Allerdings befinden sich hier unmittelbar benachbart vorhandene Wohngebäude. Teilweise haben benachbarte Anlieger gegenüber der Verwaltung bereits ihre Bedenken hinsichtlich einer Überplanung geäußert.

Das hier in Rede stehende Grundstück ist im Flächennutzungsplan der Stadt Varel größtenteils als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die Fläche befindet sich am Siedlungsrand, schließt jedoch unmittelbar an vorhandene Bebauung des Großen und Kleinen Winkelsheidermoorwegs an.

Das in Überarbeitung befindliche Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Friesland ordnet die Ortschaft Winkelsheide nicht dem Zentralen Siedlungsgebiets der Stadt Varel zu. Aus Sicht der unteren Landesplanungsbehörde wäre eine Bepanung aus raumordnerischer Sicht dennoch vertretbar, da die Fläche hinsichtlich Größe und Lage im Zuge eines Planverfahrens nach § 13 b BauGB entwickelt werden könnte. Der Flächennutzungsplan kann im Zuge einer Berichtigung angepasst werden. Seitens der Verwaltung wird bei positiver Beschlussfassung vorgeschlagen, einen Umweltbericht und die naturschutzrechtliche Kompensation, auf die im Zuge eines 13 b-Verfahrens eigentlich verzichtet werden dürfte, dennoch auszuarbeiten bzw. durchzuführen, um die nachteiligen Auswirkungen der Bebauung auszugleichen.

Frau Roos informiert anhand einer Präsentation über die Lage des Bereiches sowie der rechtlichen Einordnung. Diese Präsentation ist dem Protokoll beigelegt. Herr Freitag erläutert dazu, dass ein Bebauungsplanverfahren nach § 13 b BauGB bis zum 31.12.2019 eingeleitet werden muss und das Verfahren dann bis zum 31.12.2021 abzuschließen ist.

Ratsherr Klubescheidt stellt den Antrag, diesen Tagesordnungspunkt in den Fraktionen zu beraten.

Nach einer ausführlichen Diskussion sprechen sich die Ausschussmitglieder dafür aus, diesen Tagesordnungspunkt nochmals in den Fraktionen zu beraten. Gleichzeitig soll die Verwaltung kurzfristig eine öffentliche Bürger-Versammlung durchführen; hierzu soll die Öffentlichkeit über die Presse eingeladen werden. Vom Antragsteller soll eine einfache Entwurfsskizze angefordert werden, welche auch schon bei der Bürger-Information vorhanden sein soll.

Zur Beglaubigung:

gez. Sascha Biebricher
(Vorsitzender)

gez. Harald Kaminski
(Protokollführer)