

Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am
Dienstag, 04.02.2020, 17:00 Uhr, im Rathaus II (Langendamm), Sitzungssaal, Zum
Jadebusen 20, 26316 Varel.

Anwesend:

stellv. Ausschussvorsitzende:	Hannelore Schneider
Ausschussmitglieder:	Klaus Ahlers Dirk Brumund Sigrid Busch Dr. Susanne Engstler Leo Klubescheidt Cornelia Papen Georg Ralle
stellv. Ausschussmitglieder:	Malte Kramer
Ratsmitglieder:	Joschi Bektas Jost Etzold Axel Neugebauer Ralf Rohde Alexander Westerman
Bürgermeister:	Gerd-Christian Wagner
von der Verwaltung:	Olaf Freitag Dirk Heise Harald Kaminski Jörg Kreikenbohm
Gäste:	Kai Greiner, BauBeCon Sanierungsträger GmbH Dipl.-Ing. Hartmut Kapels, Architektenbüro Kapels Helmuth Will, Seniorenheim "To Huus"

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 14.01.2020
- 4 Einwohnerfragestunde
- 5 Anträge an den Rat der Stadt
kein Tagesordnungspunkt
- 6 Stellungnahmen für den Bürgermeister
kein Tagesordnungspunkt
- 7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern

- 8 Zur Kenntnisnahme
- 8.1 Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes in Büppel, Am Grün 19a, Seniorenheim "To Huus", sowie Änderung des Flächennutzungsplanes
Vorlage: 021/2020
- 8.2 Städtebauliche Steuerung nach § 35 BauGB
- 8.2.1 Antrag auf Neubau eines Stallgebäudes (mit 208 Liegeboxen für Kühe) in Altjührden, Plaggenkrugstr. 48, Flurstück 17/5 der Flur 31, Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 032/2020
- 8.2.2 Neubau eines landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes in Neudorf, An der Heide 3, Flurstück 281/2 der Flur 42, Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 033/2020
- 8.3 Städtebauliche Steuerung nach § 34 BauGB
- 8.3.1 Antrag auf Nutzungsänderung zu einem Radladerverkauf (ehemalige Diskothek H9) in Neuenwege, Oldenburger Straße 107, Flurstücke 44/2 und 728/44 der Flur 42, Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 034/2020

Protokoll:

Öffentlicher Teil

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

Die stellvertretende Ausschussvorsitzende Frau Schneider eröffnet die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.
- 2 **Feststellung der Tagesordnung**

Die stellvertretende Ausschussvorsitzende Frau Schneider stellt die Tagesordnung fest.
- 3 **Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 14.01.2020**

Der öffentliche Teil des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 14.01.2020 wird einstimmig genehmigt.

4 Einwohnerfragestunde

Zu der geplanten Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Seniorenheim „To Huus“ fragt ein Bürger, ob die vorgesehene Fläche dafür überhaupt geeignet ist. Er ist der Meinung, dass dieses für eine solche Senioreneinrichtung nicht der Fall ist.

Ein weiterer Bürger bittet darum, diese Einwohnerfragestunde erst nach der Beratung des Tagesordnungspunktes 6.1. (Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Seniorenheim „To Huus“) durchzuführen. Die stellvertretende Ausschussvorsitzende Frau Schneider erklärt, dass sie nach Rücksprache mit den Ausschussmitgliedern ggfs. die Sitzung für eine weitere Einwohnerfragestunde unterbrechen wird.

Bürgermeister Wagner führt aus, dass zu diesem Thema mehrere Fragen schriftlich eingereicht wurden. Sinnvollerweise werden die Fragen im Rahmen des Tagesordnungspunktes beantwortet, da dann inhaltlich auf den Vortrag aufgebaut werden kann. An dieser Stelle möchte er aber zu einer dieser Fragen bereits Stellung nehmen. Es wird dort nachgefragt, wie sichergestellt wird, dass keine Beeinflussung auf die politischen Entscheidungen erfolgt, da die Planungen des Projektes für das Seniorenheim offensichtlich von einem Unternehmen des Vorsitzenden des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz in seiner Funktion als beratender Architekt betreut, durchgeführt wird.

Herr Wagner verweist auf Bestimmungen des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes, wonach bei einem Mitwirkungsverbot der jeweilige Mandatsträger nicht beratend und entscheidend mitwirken darf. Dieses gilt für öffentliche wie auch für nichtöffentliche Sitzungen.

5 Anträge an den Rat der Stadt

kein Tagesordnungspunkt

6 Stellungnahmen für den Bürgermeister

kein Tagesordnungspunkt

7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern

Keine Anträge und Anfragen.

8 Zur Kenntnisnahme

8.1 **Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes in Büppel, Am Grün 19a, Seniorenheim "To Huus", sowie Änderung des Flächennutzungsplanes**

Mit Schreiben vom 16.12.2019 hat der Eigentümer des Grundstückes Am Grün 19a in Büppel die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes für sein Grundstück beantragt.

Die Planung sieht vor, den bestehenden Betrieb des Seniorenheimes um einen Anbau zu erweitern. Zusätzlich sind mehrere Wohneinheiten auf dem Gelände geplant.

Hierfür ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Varel weist für diesen Bereich bislang Flächen für die Landwirtschaft aus, so dass eine Änderung des Flächennutzungsplanes ebenfalls erforderlich ist.

Von der Verwaltung wird erläutert, dass mit dem geplanten Bauvorhaben noch nicht begonnen wurde; bei den jetzt durchgeführten Tätigkeiten handelt es sich lediglich um pflegerische Maßnahmen auf dem privaten Grundstück, welche nicht genehmigungspflichtig sind.

Herr Will als Betreiber des Seniorenheimes „To Huus“ sowie der beauftragte Architekt, Herr Kapels, stellen die Planungsideen anhand einer Präsentation vor. Diese Präsentation ist der Niederschrift beigelegt; lediglich Fotos auf denen Personen zu sehen sind, wurden aus Datenschutzgründen entfernt. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hier nur um erste Entwürfe handelt und weitere Details im weiteren Verfahren erarbeitet und geprüft werden müssen. Die zur Zeit vorhandenen 31 Pflegeplätze sollen dann auf 50 bis 60 Plätze erhöht werden. Außerdem ist geplant, 20 bis 25 Bungalows auf dem Gelände zu errichten; dieses Zusatzangebot „betreutes Wohnen“ ist eine Ergänzung der bestehenden Einrichtung. Ob die dafür vorgesehenen Bungalows vermietet oder verkauft werden, steht noch nicht fest.

Für die Straße „Am Grün“ sowie die dort vorhandenen Wohnhäuser sollen Beweissicherungsverfahren durchgeführt werden.

Mehrere Ausschusmitglieder erklären, dass die Ihnen vorliegenden Angaben nicht ausreichen, um über eine Aufstellung dieses Bebauungsplanes heute zu entscheiden. Es fehlen z.B. nähere Informationen zum geplanten Konzept des Zusatzangebotes „betreutes Wohnen“ in den geplanten Bungalows. Hier werden konkrete Angaben zu Verkaufs-, Investoren- oder Betreibermodellen gewünscht. Außerdem sind Lösungsmöglichkeiten für die allgemeine Verkehrssituation der Zuwegung, aber auch für die Zeit der Bauphase, zu erarbeiten. Ratsherr Neugebauer stellt den Antrag, diesen Tagesordnungspunkt in die Fraktionen zur Beratung zu verweisen.

Herr Freitag beantwortet dann die Fragen, die schriftlich eingereicht wurden.

Die stellvertretende Ausschussvorsitzende Frau Schneider unterbricht mit Zustimmung der Ausschusmitglieder die Sitzung und eröffnet eine weitere Einwohnerfragestunde.

Mehrere Bürger stellen Fragen und erläutern ihre Befürchtungen und Ängste. Hier

wird besonders auf die möglichen Belastungen der Straßen und Wege hingewiesen.

Herr Bürgermeister Wagner erklärt, dass dieses geplante große Projekt sicherlich einen starken Eingriff bedeutet. Alle angesprochenen Einwände müssen natürlich berücksichtigt und entsprechend abgearbeitet werden.

Nach Wiederbeginn der Sitzung wird über den Antrag des Herrn Neugebauer auf Verweisung in die Fraktionen zur Beratung abgestimmt.

Es wird einstimmig beschlossen, den Tagesordnungspunkt „Antrag auf Ausstellung eines Bebauungsplanes in Büppel, Am Grün 19a, Seniorenheim „To Huus“, sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in die Fraktionen und Gruppen zur Beratung zu verweisen.

In einer der kommenden Sitzungen des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz wird erneut darüber beraten und beschlossen.

8.2 Städtebauliche Steuerung nach § 35 BauGB

8.2.1 Antrag auf Neubau eines Stallgebäudes (mit 208 Liegeboxen für Kühe) in Altjührden, Plaggenkrugstr. 48, Flurstück 17/5 der Flur 31, Gemarkung Varel-Land

Die Verwaltung stellt den Inhalt des Bauantrages vor. Es wird beabsichtigt, eine Baugenehmigung zu erteilen.

8.2.2 Neubau eines landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes in Neudorf, An der Heide 3, Flurstück 281/2 der Flur 42, Gemarkung Varel-Land

Die Verwaltung stellt den Inhalt des Bauantrages vor. Es wird beabsichtigt, eine Baugenehmigung zu erteilen.

8.3 Städtebauliche Steuerung nach § 34 BauGB

8.3.1 Antrag auf Nutzungsänderung zu einem Radladerverkauf (ehemalige Diskothek H9) in Neuenwege, Oldenburger Straße 107, Flurstücke 44/2 und 728/44 der Flur 42, Gemarkung Varel-Land

Die Verwaltung stellt den Inhalt des Bauantrages vor. Es wird beabsichtigt, eine entsprechende Baugenehmigung zu erteilen.

Zur Beglaubigung:

gez. Hannelore Schneider
(Vorsitzende)

gez. Harald Kaminski
(Protokollführer)