

Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 22.09.2020, 17:00 Uhr, im Jugend- und Vereinshaus Weberei, Oldenburger Straße 21, 26316 Varel.

Anwesend:

| | |
|-------------------------------|---|
| Ausschussvorsitzender: | Sascha Biebricher |
| stellv. Ausschussvorsitzende: | Hannelore Schneider |
| Ausschussmitglieder: | Klaus Ahlers Dirk Brumund Sigrid Busch Dr. Susanne Engstler Carsten Kliegelhöfer ab TOP 4 Leo Klubescheidt Georg Ralle Bernd Redeker |
| stellv. Ausschussmitglieder: | Axel Neugebauer |
| Ratsmitglieder: | Karl-Heinz Funke Ralf Rohde |
| Bürgermeister: | Gerd-Christian Wagner |
| von der Verwaltung: | Harald Kaminski Detlef Meyer |
| Gäste: | Dr. Helmut Gramann, Ing.Büro Boner und Partner Hannes Korte, Planungsbüro Diekmann/Mosebach Susanne Spille, NWP Planungsgesellschaft Helmuth Will, Seniorenheim To Huus Dipl.-Ing. Lutz Winter, Thalen Consult GmbH |

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 08.09.2020
- 4 Einwohnerfragestunde
- 5 Anträge an den Rat der Stadt
- 5.1 Bebauungsplan Nr. 122, 1. Änderung (Panzerstraße) sowie 10. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel - Abwägung, Satzungs- und Feststellungsbeschluss
Vorlage: 271/2020

- 6 Stellungnahmen für den Bürgermeister
- 6.1 Bebauungsplan Nr. 31, 3. Änderung (Haidweg) - Auslegungsbeschluss
Vorlage: 269/2020
- 7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern
- 8 Zur Kenntnisnahme
- 8.1 Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes in Büppel, Am Grün 19a, Senioren-
wohnheim "To Huus" sowie Änderung des Flächennutzungsplanes - Aufstellungsbe-
schluss
Vorlage: 268/2020
- 8.2 Städtebauliche Steuerung nach § 35 BauGB
- 8.2.1 Bauvoranfrage auf Errichtung eines Wohnhauses in Moorhausen, Meedenstr. 17,
Flurstück 174/10 der Flur 4, Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 270/2020
- 8.3 Städtebauliche Steuerung nach § 34 BauGB
- 8.3.1 Antrag auf Aufstockung eines Flachdaches/Erweiterung einer Wohneinheit in Varel,
Tweehörnweg 31, Flurstück 137 der Flur 17, Gemarkung Varel-Stadt
Vorlage: 277/2020
- 8.3.2 Antrag auf Abriss und Wiederaufbau eines Anbaus, Umnutzung zu Gaststättenräu-
men in Varel, Am Hafen 7, Flurstück 72/16 der Flur 8, Gemarkung Varel-Stadt
Vorlage: 278/2020
- 8.3.3 Antrag auf Umbau und Anbau an einem Einfamilienhaus mit Garage zur Herstellung
einer Einliegerwohnung in Langendamm, Torhegenhausstr. 2 B, Flurstück 262/8 der
Flur 16, Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 279/2020
- 8.3.4 Antrag auf Nutzungsänderung einer Wohnung und eines Einfamilienhauses jeweils
zu einer Ferienwohnung sowie Umnutzung eines Dachbodens zu einer Einlieger-
wohnung in Rallenbüschen, Dangaster Str. 104, Flurstück 58/4 der Flur 15, Gemar-
kung Varel-Land
Vorlage: 280/2020

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 die Tagesordnungspunkte 8.3.1 bis 8.3.4 ergänzt.

3 **Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 08.09.2020**

Der öffentliche Teil des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 08.09.2020 wird einstimmig genehmigt.

4 **Einwohnerfragestunde**

Ein Bürger fragt, ob auf dem Grundstück des Seniorenwohnheimes „To Huus“ in Büppel östlich der jetzigen Bebauung Gebäude errichtet werden sollen. Er möchte auch wissen, ob weitere Parkplätze auf dem Gelände des Seniorenwohnheimes geschaffen werden, um zu verhindern, dass in den anliegenden Straßen geparkt wird.

Gibt es jetzt ein Konzept für die geplanten Bungalows; werden diese vermietet oder sollen sie verkauft werden?

Und der Bürger fragt, wer für Schäden an der Straßen und den privaten Wohnhäusern haftet, wenn die in Anspruch zu nehmende Firma in eine Insolvenz gehen würde?

Ein weiterer Bürger fragt, warum bei der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplanes eine Fläche von 1,7 ha angegeben wird; für die Aufstellung des Bebauungsplanes jedoch eine Fläche von 2,2 ha.

Ist es durch den Bebauungsplan möglich, jetzt oder in Zukunft auch östlich des Gebäudes des Altenwohnheimes Gebäude, z .B. weitere Bungalows, zu errichten?

Wie wird sichergestellt, dass die geplanten Bungalows nicht als Ferienwohnungen oder für andere Zwecke verkauft werden.

5 **Anträge an den Rat der Stadt**

5.1 **Bebauungsplan Nr. 122, 1. Änderung (Panzerstraße) sowie 10. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel - Abwägung, Satzungs- und Feststellungsbeschluss**

Der Eigentümer eines Gebäudes an der Panzerstraße beabsichtigt, hier Wohnungen einzurichten. Für diese Fläche ist nach dem aktuell gültigen Bebauungsplan ein Gewerbegebiet festgesetzt, in dem Wohngebäude nicht zulässig sind.

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

Zur frühzeitigen Beteiligung wurde am 13.02.2020 eine Informations-Veranstaltung angeboten. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 24.02.2020 bis 26.03.2020 durchgeführt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentliche Belange nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB hat in der Zeit vom 17.07.2020 bis 25.08.2020 stattgefunden.

Frau Spille von der NWP Planungsgesellschaft stellt die Inhalte der Planung, die eingegangenen Stellungnahmen sowie die dazugehörigen Abwägungsvorschläge anhand einer Präsentation vor. Die Präsentation ist dem Protokoll beigelegt.

Ratsfrau Busch fragt an, ob es möglich sei, dass die Verwaltung in Zukunft Altlastenfunde auflistet und im Ratsinformationssystem zur Verfügung stellt. Die Verwaltung erklärt, dass für Altlasten der Landkreis Friesland zuständig ist und auch ein entsprechendes Altlasten-Kataster führt. Herr Bürgermeister Wagner schlägt vor, den Landkreis zu bitten, dieses Altlasten-Kataster im Rahmen der dortigen Digitalisierungsmaßnahmen zu veröffentlichen.

Beschluss:

Die anliegenden Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122, 1. Änderung, nebst Begründung wird als Satzung beschlossen. Die 10. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel wird festgestellt.

Einstimmiger Beschluss

6 Stellungnahmen für den Bürgermeister

6.1 Bebauungsplan Nr. 31, 3. Änderung (Haidweg) - Auslegungsbeschluss

Die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 (Haidweg) wurde vom Verwaltungsausschuss am 26.03.2020 beschlossen. Ziel des Änderungsverfahrens ist die Erweiterung bzw. Verschiebung des überbaubaren Bereiches für die Errichtung eines Einfamilienhauses.

Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn z. B. der Bebauungsplan für einen Bereich aufgestellt wird, für den es bereits einen Bebauungsplan gibt, der aber aufgrund neuer Entwicklungsabsichten geändert oder durch eine neue Bauleitplanung abgelöst werden soll. Ein weiteres Kriterium ist die Grundfläche, die darf nicht größer als 2 ha sein.

Das Plangebiet umfasst Flächen, für die bereits ein Bebauungsplan existiert. Es handelt sich um einen älteren Siedlungsbereich im Ortsteil Oberstrohe, der aufgrund seiner städtebaulichen Struktur eindeutig dem planungsrechtlichen Innenbe-

reich zuzuordnen ist. Die mögliche Grundfläche, bei einer GRZ von 0,4, beträgt 190 m².

Damit kann der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden. Weiterhin kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden.

Die Inhalte der Planung werden von Herrn Dr. Gramann anhand einer Präsentation vorgestellt. Diese Präsentation ist dem Protokoll beigefügt.

Beschluss:

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 der Stadt Varel ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen.

Einstimmiger Beschluss

7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern

Ratsfrau Dr. Engstler führt aus, dass die freie Fläche an der Karl-Nieraad-Straße neben dem Kreisdienstleistungszentrum sehr unattraktiv ist. Sie fragt, was dort geschehen soll.

Herr Bürgermeister Wagner erklärt, dass es sich um eine Potenzialfläche im Eigentum der Stadt Varel handelt, welche zurzeit noch nicht beplant ist.

Er wird den Stadtbetrieb Varel darum bitten, auf dieser Fläche für mehr Farbe zu sorgen.

Ratsherr Rohde fragt an, ob die Bahn AG mitgeteilt hat, wann mit dem Bau der Behelfsbrücke am Vareler Bahnhof begonnen werden soll. Herr Bürgermeister Wagner sagt dazu, dass erst vor 14 Tagen der Planfeststellungsänderungsbeschluss zugestellt wurde. Darauf wird die Bahn AG gewartet haben und jetzt alles Erforderliche abarbeiten.

8 Zur Kenntnisnahme

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

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

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. In der Ausschusssitzung am 04.02.2020 wurde eine Beratung in den Fraktionen beschlossen.

Die veränderte Planung, die seitens des Investors entwickelt wurde, wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am 18.08.2020 öffentlich vorgestellt. Sie sieht nunmehr eine veränderte Bebauungsdichte vor, um einen Baumerhalt im östlichen Teil des Grundstückes zu gewährleisten.

Um den Befürchtungen der Anwohner hinsichtlich von Schäden an der Straße und Gebäuden nachzukommen, sollen Beweissicherungsverfahren durchgeführt werden. Durch die Baumaßnahme entstehende Schäden sollen auf Kosten des Investors behoben werden.

Auch für die veränderte Planung ist es erforderlich einen Bebauungsplan aufzustellen.

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

Herr Korte vom Planungsbüro Diekmann und Mosebach erläutert die aktuelle Planung anhand einer Präsentation (siehe Anlage.) Er führt dazu aus, dass die Erschließung über die Straße Am Grün erfolgen soll. Über eine angedachte Bauerschließung (über ein Feld von Süden kommend) sollte mit Nachbarn gesprochen werden; dieses ist auch geschehen. Leider ist eine solche Bauerschließung wegen eines Gebäudes in diesem Bereich nicht möglich.

Ratsfrau Busch führt dazu aus, dass ein solches Gespräch aber erst am gestrigen Tag stattfand.

Auf eine Frage in der Einwohnerfragestunde erklärt Herr Korte, dass unterschiedliche Abgrenzungen im Bebauungsplanverfahren und der Flächennutzungsplanänderung sich daraus ergeben, dass die im östlichen Bereich des Grundstückes geplante Kompensationsfläche nicht im Flächennutzungsplan dargestellt wird; eine Darstellung im Bebauungsplan soll erfolgen, um eine planungsrechtliche Steuerung dieser Fläche zu ermöglichen. Der Flächennutzungsplan gibt nur grobe Vorgaben vor; im Bebauungsplan werden dann detailliert Einzelheiten festgesetzt. Es ist aber auch möglich, in beiden Verfahren die Flächen gleich groß darzustellen.

Ratsherr Klubescheidt ist der Meinung, dass versprochene Nachbesserungen der Planungen nicht erkennbar sind. Außerdem führt er aus, dass seiner Meinung nach die Erschließung strittig bleibt und zudem mögliche Lärmbelästigungen auch erst später untersucht werden sollen.

Auf Anfrage des Rats Herrn Ralle erklärt Herr Korte, dass bei diesem Planverfahren auch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes möglich sei. Der Antragsteller, Herr Will, erklärt, dass der Bebauungsplan vorhabenbezogen sein soll.

Für Rats Herrn Funke ist ganz entscheidend, ob die geplanten Bungalows als dienende Funktion zur Erhaltung des Seniorenwohnheimes und damit auch zur Wirtschaftlichkeit des Heimes beitragen. Ein Verkauf der Häuser muss jedoch ausgeschlossen werden.

Er bittet den Antragsteller, zwei Punkte zu klären: zum einen die Unterrichtung der Nachbarn und zum zweiten Erklärungen zur geplanten Funktion der Bungalows. Aus diesen Gründen beantragt Herr Funke, diesen Tagesordnungspunkt in die Fraktionen zu verweisen; Ratsfrau Busch schließt sich dem Antrag an.

Herr Bürgermeister Wagner erklärt, dass sich das Planverfahren in einem sehr frühen Stadium befindet und viele der vorhandenen Fragen erst innerhalb des kommenden Verfahrens diskutiert werden können. Eine zu starke Regulierung in diesem frühen Stadium könnte dazu führen, dass das geplante Projekt letztendlich scheitert.

Die stellvertretenden Ausschussvorsitzende Frau Schneider lässt über folgenden Antrag der Ratsmitglieder Busch und Funke abstimmen:

Beschluss:

Der Tagesordnungspunkt 6.1 „Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes in Büppel, Am Grün 19a, Seniorenwohnheim „To Huus“ sowie Änderung des Flächennutzungsplanes – Aufstellungsbeschluss – wird von der heutigen Tagesordnung gestrichen und zeitnah in einer der nächsten Sitzungen wieder auf die Tagesordnung gesetzt.

Mehrheitlicher Beschluss dafür.

Ja: 9 Nein: 2

Die stellvertretende Ausschussvorsitzende Frau Schneider übergibt die Sitzungsleitung wieder an den Ausschussvorsitzenden Herrn Biebricher.

8.2 Städtebauliche Steuerung nach § 35 BauGB

8.2.1 Bauvoranfrage auf Errichtung eines Wohnhauses in Moorhausen, Mee-denstr. 17, Flurstück 174/10 der Flur 4, Gemarkung Varel-Land

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

8.3 Städtebauliche Steuerung nach § 34 BauGB

8.3.1 Antrag auf Aufstockung eines Flachdaches/Erweiterung einer Wohneinheit in Varel, Tweehörnweg 31, Flurstück 137 der Flur 17, Gemarkung Varel-Stadt

Die Verwaltung stellt den Antrag vor. Es ist beabsichtigt, die beantragte Genehmigung zu erteilen.

8.3.2 Antrag auf Abriss und Wiederaufbau eines Anbaus, Umnutzung zu Gaststättenräumen in Varel, Am Hafen 7, Flurstück 72/16 der Flur 8, Gemarkung Varel-Stadt

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

8.3.3 Antrag auf Umbau und Anbau an einem Einfamilienhaus mit Garage zur Herstellung einer Einliegerwohnung in Langendamm, Torhegenhausstr. 2 B, Flurstück 262/8 der Flur 16, Gemarkung Varel-Land

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

8.3.4 Antrag auf Nutzungsänderung einer Wohnung und eines Einfamilienhauses jeweils zu einer Ferienwohnung sowie Umnutzung eines Dachbodens zu einer Einliegerwohnung in Rallenbüschen, Dangaster Str. 104, Flurstück 58/4 der Flur 15, Gemarkung Varel-Land

Die Verwaltung stellt den Antrag vor. Es ist beabsichtigt, die beantragte Genehmigung zu erteilen.

Zur Beglaubigung:

gez. Sascha Biebricher
(Vorsitzender)

gez. Harald Kaminski
(Protokollführer)