

# Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 13.10.2020, 17:00 Uhr, im Rathaus I, großer Sitzungssaal, Windallee 4, 26316 Varel.

## Anwesend:

stellv. Ausschussvorsitzende:	Hannelore Schneider
Ausschussmitglieder:	Klaus Ahlers Dirk Brumund Sigrid Busch Dr. Susanne Engstler Carsten Kliegelhöfer Leo Klubescheidt Cornelia Papen Georg Ralle Bernd Redeker
stellv. Ausschussmitglieder:	Jörg Weden
Ratsmitglieder:	Karl-Heinz Funke
Bürgermeister:	Gerd-Christian Wagner
von der Verwaltung:	Olaf Freitag Harald Kaminski Detlef Meyer
Gäste:	Ünal Alpaslan, Landkreis Friesland Hannes Korte, Planungsbüro Diekmann/Mosebach Helmuth Will, Seniorenheim To Huus Dirk Wolzen, Planungsbüro Weinert

## 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 22.09.2020
- 4 Einwohnerfragestunde
- 5 Anträge an den Rat der Stadt  
kein Tagesordnungspunkt
- 6 Stellungnahmen für den Bürgermeister
- 6.1 Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in Büppel, Am Grün 19a, Seniorenwohnheim "To Huus" sowie Änderung des Flächennutzungsplanes - Aufstellungsbeschluss  
Vorlage: 268/2020

- 7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern
- 8 Zur Kenntnisnahme
- 8.1 Städtebauliche Steuerung nach § 35 BauGB
  - 8.1.1 Antrag auf Neubau einer Wasserterrasse in Varel, Am Hafen (Höhe Nr. 7), Flurstück 19/4 der Flur 8, Gemarkung Varel-Stadt  
Vorlage: 258/2020
  - 8.1.2 Antrag auf Umbau eines Einfamilienhauses in Altjührden, Heidlooger Weg 1, Flurstück 389/166 der Flur 31, Gemarkung Varel-Land  
Vorlage: 291/2020
  - 8.1.3 Bauvoranfrage auf Wiedererrichtung eines Wohnhauses in Altjührden, Schulzeweg 6, Flurstück 419/58 der Flur 29, Gemarkung Varel-Land  
Vorlage: 298/2020
- 8.2 Städtebauliche Steuerung nach § 34 BauGB
  - 8.2.1 Bauvoranfrage zur Umnutzung eines Gebäudes für Sportwettannahmen in Varel, Haferkampstr. 3, Flurstück 33 der Flur 12, Gemarkung Varel-Stadt  
Vorlage: 297/2020
  - 8.2.2 Nutzungsänderung eines Nebengebäudes zu einem Atelier in Varel, Bahnhofstraße 49, Flurstück 34 der Flur 11, Gemarkung Varel-Stadt  
Vorlage: 296/2020

## **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.

Die Tagesordnung wird einvernehmlich um die TOP 8.1.3, 8.2.1 und 8.2.2 im öffentlichen Teil sowie um den TOP 4.4 im nichtöffentlichen Teil ergänzt.

### **3 Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 22.09.2020**

Der öffentliche Teil des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 22.09.2020 wird einstimmig genehmigt.

### **4 Einwohnerfragestunde**

Ein Bürger, der im Zusammenhang mit der geplanten Erweiterung des Seniorenheimes „To Huus“ in Büppel in der vergangenen Woche einen offenen Brief verfasst hat, erklärt, dass er seine darin gemachten Aussagen zurück nimmt und sich bei Herrn Will entschuldigt.

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

kein Tagesordnungspunkt

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

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

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, wurden in den Sitzungen des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am 18.08.2020 und am 22.09.2020 öffentlich vorgestellt.

Zwischenzeitlich beantragt der Eigentümer einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Die Planung sieht nunmehr einen kleineren bebaubaren Bereich und eine veränderte Bebauungsdichte vor, um einen Baumerhalt im östlichen Teil des Grundstückes zu gewährleisten. Im Bebauungsplan wird der Bereich östlich der vorhandene Bebauung bis zum Graben als Grünfläche ausgewiesen. Die Fläche östlich des Grabens ist für Kompensationsmaßnahmen vorgesehen.

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

Das Beweissicherungsverfahren für die Straße und für die Gebäude sowie das Thema Veräußerungsbeschränkung von Gebäuden oder Gebäudeteilen werden im Durchführungsvertrag geregelt.

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

Herr Korte vom Planungsbüro Diekmann und Mosebach erklärt kurz die Auswirkungen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Nach den jetzigen Planungen sind 16 Bungalows geplant.

Ratsherr Funke erklärt, dass eine Erweiterung des Seniorenheimes „To Huus“, auch von den Nachbarn, nicht pauschal abgelehnt wird. Auch die Erweiterung bzw. Ergänzung des Heimes durch Bungalows als „dienende Funktion“ erscheint mit 3 bis 5 Bungalows ebenfalls möglich; aber nicht in der jetzt geplanten Größenordnung. Hierfür wäre eine städtebauliche Entwicklung für eine Wohnbebauung erforderlich.

Auf Nachfrage erklärt Herr Meyer, dass Nutzungsbeschränkungen durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten im Grundbuch abgesichert werden können.

Ratsherrn Kliegelhöfer bemängelt, dass ein „Masterplan“ über die künftige städtische Entwicklung von Varel fehlt. Auf die Anmerkung des Herrn Bürgermeister, dass der Flächennutzungsplan der Stadt Varel solche Entwicklungsideen enthält, erklärt Herr Kliegelhöfer, dass dieser Flächennutzungsplan leider visionslos sei.

#### **Beschluss:**

Das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel in Büppel, Am Grün 19a, wird eingeleitet. Der Geltungsbereich ist den Lageplänen zu entnehmen. Die Planung wird dem Antragsteller mit einem Durchführungsvertrag übertragen.

#### **Mehrheitlicher Beschluss**

**Ja: 6 Nein: 5**

### **7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern**

Keine Anträge und Anfragen.

### **8 Zur Kenntnisnahme**

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

##### **8.1.1 Antrag auf Neubau einer Wasserterrasse in Varel, Am Hafen (Höhe Nr. 7), Flurstück 19/4 der Flur 8, Gemarkung Varel-Stadt**

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

**8.1.2 Antrag auf Umbau eines Einfamilienhauses in Altjührden, Heidlooger Weg 1, Flurstück 389/166 der Flur 31, Gemarkung Varel-Land**

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

**8.1.3 Bauvoranfrage auf Wiedererrichtung eines Wohnhauses in Altjührden, Schulzeweg 6, Flurstück 419/58 der Flur 29, Gemarkung Varel-Land**

Die Verwaltung stellt den Inhalt der Bauvoranfrage vor. Es ist beabsichtigt, eine Genehmigung zu erteilen.

**8.2 Städtebauliche Steuerung nach § 34 BauGB**

**8.2.1 Bauvoranfrage zur Umnutzung eines Gebäudes für Sportwettannahmen in Varel, Haferkampstr. 3, Flurstück 33 der Flur 12, Gemarkung Varel-Stadt**

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

Einige Ausschussmitglieder wünschen sich, dass solche Wettbüros, ähnlich wie auch Spielhallen, noch weiter reglementiert werden sollten, um das Problem „Spielsucht“ zu bekämpfen.

**8.2.2 Nutzungsänderung eines Nebengebäudes zu einem Atelier in Varel, Bahnhofstraße 49, Flurstück 34 der Flur 11, Gemarkung Varel-Stadt**

Die Verwaltung stellt den Inhalt des Antrages vor. Es ist beabsichtigt, die beantragte Erlaubnis zu erteilen.

Zur Beglaubigung:

gez. Hannelore Schneider  
(stellv. Vorsitzende)

gez. Harald Kaminski  
(Protokollführer)