

# Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am  
Dienstag, 30.11.2021, 17:00 Uhr, im Jugend- und Vereinshaus Weberei, Oldenburger Straße  
21, 26316 Varel.

## Anwesend:

Ausschussvorsitzender:	Sascha Biebricher
stellv. Ausschussvorsitzender:	Georg Ralle
Ausschussmitglieder:	Dr. Hanspeter Boos Uwe Brennecke Uwe Cassens Anja Ender Dr. Susanne Engstler Anke Kück Axel Neugebauer Stefan Schäfer Gesche Wittkowski
Ratsmitglieder:	Klaus Ahlers Karl-Heinz Funke Sören Krieghoff Ralf Rohde
Bürgermeister: von der Verwaltung:	Gerd-Christian Wagner Olaf Freitag Harald Kaminski Detlef Meyer Gisela Wilksen
Gäste:	Dr. Helmut Gramann, Büro Boner und Partner Lars Kaper Andreas Rengstorf

## 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 23.11.2021
- 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 Städtebauliche Steuerung (§ 34 BauGB)
  - 8.1.1 Antrag auf Nutzungsänderung eines Lagerraumes zu einer Teestube in Varel, City-Passage 9, Flurstück 156/5 der Flur 14, Gemarkung Varel-Stadt  
Vorlage: 398/2021
  - 8.1.2 Antrag auf Nutzungsänderung eines Wohnhauses zu einer Kinderarztpraxis mit Wohnung in Varel, Fr.-Ebert-Str. 14 A, Flurstück 197/2 der Flur 13, Gemarkung Varel-Stadt  
Vorlage: 399/2021
  - 8.1.3 Antrag auf Nutzungsänderung von Geschäftsräumen zu Wohnräumen in Varel, Neumarktstraße 2, Flurstück 120/3 der Flur 14, Gemarkung Varel-Stadt  
Vorlage: 403/2021
- 8.2 Städtebauliche Steuerung (§ 31 BauGB)
  - 8.2.1 Antrag auf Befreiung von Festsetzungen eines Bebauungsplanes in Winkelsheide, Gr. W'heidermoorweg, Ecke Wilhelmshavener Str., Flurstück 84/19 der Flur 18, Gemarkung Varel-Land  
Vorlage: 402/2021
- 8.3 Bebauungsplan Nr. 116, 1. Änd. (Moltkestr./Bismarckstr./Neumühlenstr./Gartenstr.); hier: Auslegungsbeschluss  
Vorlage: 384/2021

## 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 8.1.1, 8.1.2, 8.1.3 und 8.2.1 ergänzt.
- 3 **Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 23.11.2021**

Ratsherr Fünke merkt an, dass im Protokoll zum TOP 6.3 (Bebauungsplan Nr. 242

„Tangermoorweg“ – Auslegungsbeschluss) eine Abstimmung fehlt. Es seien seinerzeit drei Abstimmungen erfolgt; eine davon betraf die mögliche Alternative, über ein Blockheizkraftwerk nachzudenken. Dieser Beschluss ist nicht erwähnt.

Nach Kontrolle der Bandaufnahme wurde das Protokoll der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 23.11.2021 im TOP 6.3 (Bebauungsplan Nr. 242 „Tangermoorweg“ – Auslegungsbeschluss) wie folgt berichtigt:

*nach dem protokollierten Text, somit vor dem Beschluss, wird eingefügt:  
„Die Ausschussmitglieder sprechen sich überwiegend dafür aus, das Thema Quartiersversorgung mit Wärme und Energie bei neuen Bauleitverfahren grundsätzlich zu thematisieren.“*

#### **4 Einwohnerfragestunde**

In der Einwohnerfragestunde gibt es keine Wortmeldungen.

#### **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 Städtebauliche Steuerung (§ 34 BauGB)**

##### **8.1.1 Antrag auf Nutzungsänderung eines Lagerraumes zu einer Teestube in Varel, City-Passage 9, Flurstück 156/5 der Flur 14, Gemarkung Varel-Stadt**

Der Antragsteller plant die Umnutzung eines Tagesraumes zu einer Teestube mit gelegentlicher Shisha-Konsumierung.

Die Verwaltung stellt den Antrag vor und plant, die beantragte Nutzungsänderung zu genehmigen.

Ratsherr Rohde bittet darauf zu achten, dass entsprechende Be- und Entlüftungen bei Shisha-Konsumierungen vorhanden sind.

**8.1.2 Antrag auf Nutzungsänderung eines Wohnhauses zu einer Kinderarztpraxis mit Wohnung in Varel, Fr.-Ebert-Str. 14 A, Flurstück 197/2 der Flur 13, Gemarkung Varel-Stadt**

Der Antragsteller plant die Umnutzung eines Wohnhauses zu einer Kinderarztpraxis und einer Wohnung.

Die Verwaltung stellt den Antrag vor und beabsichtigt, eine entsprechende Genehmigung zu erteilen.

**8.1.3 Antrag auf Nutzungsänderung von Geschäftsräumen zu Wohnräumen in Varel, Neumarktstraße 2, Flurstück 120/3 der Flur 14, Gemarkung Varel-Stadt**

Der Antragsteller plant die Umnutzung von ehemaligen Geschäftsräumen im Erdgeschoß zu Wohnungen.

Der Antrag wird von der Verwaltung vorgestellt; die beantragte Genehmigung soll erteilt werden.

**8.2 Städtebauliche Steuerung (§ 31 BauGB)**

**8.2.1 Antrag auf Befreiung von Festsetzungen eines Bebauungsplanes in Winkelsheide, Gr. W'heidermoorweg, Ecke Wilhelmshavener Str., Flurstück 84/19 der Flur 18, Gemarkung Varel-Land**

Der Antragsteller benötigt für die Errichtung eines Verteilerpunktes für das Glasfasernetz in Winkelsheide einen entsprechenden Standort.

Die Verwaltung stellt den Antrag vor; es ist beabsichtigt, die entsprechende Befreiung zu erteilen.

**8.3 Bebauungsplan Nr. 116, 1. Änd. (Moltkestr./Bismarckstr./Neumühlenstr./Gartenstr.); hier: Auslegungsbeschluss**

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116, (Moltkestr./Bismarckstr./Neumühlenstr./Gartenstr.) wurde vom Verwaltungsausschuss am 22.07.2021 beschlossen.

Ziel des Änderungsverfahrens ist die Ermöglichung einer zusätzlichen Wohnbebauung auf dem Grundstück Gartenstr. 18.

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 in Varel, der aufgrund seiner städtebaulichen Struktur eindeutig dem planungsrechtlichen Innenbereich zuzuordnen ist.

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

Herr Dr. Gramann stellt anhand einer Präsentation die konkreten Inhalte der Planung vor. Diese Präsentation ist dem Protokoll beigelegt.

Ratsfrau Dr. Engstler bittet darum, textliche Festsetzungen bezüglich einer Photovoltaikanlage aufzunehmen und die in einer der letzten Ausschusssitzungen von der Architektin vorgeschlagene Installation von Photovoltaik-Elementen an der Fassade als Alternative einzubinden.

Ratsherr Dr. Boos bemängelt die geplante vollständige Versiegelung des Grundstückes sowie die vorgesehene Höhe der Aufstockung des vorderen Gebäudes.

Es wird von Ratsherrn Funke gebeten, ein Modell der Planungen einschließlich der Gebäude der näheren Umgebung vorzustellen, um sich die Höhenangaben vorstellen zu können. Hier reichen auch keine zeichnerischen Darstellungen.

Der Ausschussvorsitzende Herr Biebricher schlägt vor, dass sich die Ausschussmitglieder ein entsprechendes Modell vorstellen lassen. Gleichzeitig sollte dieser Tagesordnungspunkt in die Fraktionen zur Beratung verwiesen werden. Diesem Vorschlag stimmen alle Ausschussmitglieder zu.

Zur Beglaubigung:

gez. Sascha Biebricher  
(Vorsitzender)

gez. Harald Kaminski  
(Protokollführer)