

# Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 22.02.2022, 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 Axel Neugebauer Stefan Schäfer Gesche Wittkowski
stellv. Ausschussmitglieder:	Johannes Klawon
Ratsmitglieder:	Klaus Ahlers Sören Krieghoff Regina Mattern-Karth
Bürgermeister:	Gerd-Christian Wagner
von der Verwaltung:	Olaf Freitag Harald Kaminski Detlef Meyer Elisabeth Wagener
Gäste:	Janina Lasar, Büro Diekmann, Mosebach u. Part. Thomas Weinert, 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 01.02.2022
- 4 Einwohnerfragestunde
- 5 Anträge an den Rat der Stadt  
Kein Tagesordnungspunkt
- 6 Stellungnahmen für den Bürgermeister
- 6.1 Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zur 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 (An der Rennweide 8)  
Vorlage: 034/2022

- 6.2 Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 (An der Rennweide 36)  
Vorlage: 035/2022
- 7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern
- 8 Zur Kenntnisnahme
- 8.1 Städtebauliche Steuerung nach § 34 BauGB
- 8.1.1 Antrag auf Neubau eines Einfamilienhauses in Varel, Oldenburger Str. 55, Flurstück 128/2 der Flur 15, Gemarkung Varel-Stadt  
Vorlage: 039/2022
- 8.1.2 Bauvoranfrage auf Errichtung eines Doppelhauses in Dangastermoor, Glockenheide (hinter Zum Jadebusen 106), Flurstück 730/208 der Fflur 18, Gemarkung Varel-Land  
Vorlage: 044/2022
- 8.1.3 Bauvoranfrage auf Einbau eines Fotostudios in einem Nebengebäude in Langendamm, An der Galgenkuhle 6, Flurstück 262/6 der Flur 15, Gemarkung Varel-Land  
Vorlage: 046/2022
- 8.1.4 Antrag auf Neubau eines Pumpenhauses mit Kühlwassertank sowie Errichtung von Kühltürmen in Varel, Dangaster Str. 38, Flurstück 201/19 der Flur 15, Gemarkung Varel-Land  
Vorlage: 047/2022

## **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 TOP 8.1.2 bis 8.1.4 im öffentlichen Teil sowie um TOP 4.3 im nichtöffentlichen Teil ergänzt.

#### **3 Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 01.02.2022**

Der öffentliche Teil des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 01.02.2022 wird einstimmig genehmigt.

#### 4 **Einwohnerfragestunde**

In der Einwohnerfragestunde gibt es keine Wortmeldungen.

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

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

##### 6.1 **Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zur 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 (An der Rennweide 8)**

Am 17.09.2020 wurde vom Verwaltungsausschuss der Stadt Varel der Aufstellungsbeschluss für die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 (An der Rennweide 8) gefasst. Ziel des Änderungsverfahrens war die Erweiterung des überbaubaren Bereiches für die Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem hinteren Grundstücksteil.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit hat ein Nachbar Bedenken geäußert und mit einer Klage gedroht.

Frau Wilksen als Justiziarin erläuterte in einer Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am 30.11.2021, dass die Stadt Varel grundsätzlich befugt ist, die Bauleitplanung aufzustellen, soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. In diesem Einzelfall könnte es jedoch an der Erforderlichkeit mangeln, denn es liegt womöglich kein öffentliches Interesse an der Nachverdichtung vor. Dieses kann gelten, wenn eine Bebauungsplanänderung nur für ein einziges Grundstück geplant wird, es sei denn, es gibt öffentliche Gründe für eine solche Änderung.

Sollte die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 weiterhin nur auf das Grundstück An der Rennweide 8 bezogen werden, würde die Stadt Varel in einem Normenkontrollverfahren evtl. unterliegen, da ein öffentliches Interesse an der geplanten Nachverdichtung innerhalb des Bebauungsplanes fehlt. Es wäre dann möglicherweise mit Schadensersatzforderungen zu rechnen.

Aus diesem Grund soll der Aufstellungsbeschluss vom 17.09.2020 aufgehoben werden. Herr Meyer erklärt dazu, dass bereits Gesprächstermine mit den Antragstellern vereinbart wurden, um veränderte Planungen aufzuzeigen, die dann zu einer flächenmäßig erweiterten neuen Bebauungsplanänderung führen könnten.

Herr Neugebauer spricht sich dafür aus, die beiden Bebauungsplanänderungsverfahren an der Straße An der Rennweide nicht aufzuheben, damit keine Eigentumsverhältnisse verletzt werden.

#### **Beschluss:**

Der Beschluss zur Durchführung der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 wird aufgehoben.

#### **Mehrheitlicher Beschluss**

**Ja: 9 Nein: 2**

## 6.2 **Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 (An der Rennweide 36)**

Am 17.09.2020 wurde vom Verwaltungsausschuss der Stadt Varel der Aufstellungsbeschluss für die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 (An der Rennweide 36) gefasst. Ziel des Änderungsverfahrens war die Erweiterung des überbaubaren Bereiches für die Errichtung zweier Einfamilienhäuser auf dem hinteren Grundstücksteil.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit hat ein Nachbar erhebliche Bedenken geäußert.

Frau Wilksen als Justiziarin erläuterte in einer Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am 30.11.2021, dass die Stadt Varel grundsätzlich befugt ist, die Bauleitplanung aufzustellen, soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. In diesem Einzelfall könnte es jedoch an der Erforderlichkeit mangeln, denn es liegt womöglich kein öffentliches Interesse an der Nachverdichtung vor. Dieses kann gelten, wenn eine Bebauungsplanänderung nur für ein einziges Grundstück geplant wird, es sei denn, es gibt öffentliche Gründe für eine solche Änderung.

Sollte die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 weiterhin nur auf das Grundstück An der Rennweide 36 bezogen werden, würde die Stadt Varel in einem Normenkontrollverfahren evtl. unterliegen, da ein öffentliches Interesse an der geplanten Nachverdichtung innerhalb des Bebauungsplanes fehlt. Es wäre dann möglicherweise mit Schadensersatzforderungen zu rechnen.

Aus diesem Grund soll der Aufstellungsbeschluss vom 17.09.2020 aufgehoben werden.

Herr Meyer erklärt dazu, dass bereits Gesprächstermine mit den Antragstellern vereinbart wurden, um veränderte Planungen aufzuzeigen, die dann zu einer flächenmäßig erweiterten neuen Bebauungsplanänderung führen könnten.

Herr Neugebauer spricht sich dafür aus, die beiden Bebauungsplanänderungsverfahren an der Straße An der Rennweide nicht aufzuheben, damit keine Eigentumsverhältnisse verletzt werden.

Herr Dr. Boos führt aus, dass auf dem Grundstück An der Rennweide 36 ein kleines Wäldchen vorhanden war, welches aber bereits teilweise entfernt wurde. Die geplante Zufahrt zu den Hintergrundstücken liegt direkt am Nachbargebäude, welches schon zu dem Bereich des „alten Dangast“ mit seinem besonderen Charme gehört. Auch aus diesen Gründen sollten der Aufstellungsbeschluss aufgehoben werden.

Vor wenigen Tagen hat die Eigentümerin eines hinteren Grundstückes ein Schreiben an alle Mitglieder des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz gesandt und darum gebeten, den Aufstellungsbeschluss nicht aufzuheben.

### **Beschluss:**

Der Aufstellungsbeschluss zur Durchführung der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 wird aufgehoben.

## **Mehrheitlicher Beschluss**

**Ja: 9 Nein: 2**

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

Herr Dr. Boos hatte Unterlagen über das geplante Projekt Haferkampstraße/Osterstraße (ehemals Fleischerei Neumann/Bäckerei Bulgrin) angefordert. Die Verwaltung erklärt, dass bisher nur ein Auftaktgespräch mit dem Investor stattgefunden hat. Bis heute liegen aber weder Planungsunterlagen noch ein Verkehrskonzept vor. Auch zu Abbrucharbeiten gibt es bis jetzt keine konkreten Angaben.

Zum Thema Radverkehrskonzept hat die Gruppe Grüne/FDP u.a. angefragt, ob das beauftragte Planungsbüro das Ergebnis vorstellen wird. Dieses wird von Herrn Meyer bejaht.

Außerdem wird die geplante vorrangige Umsetzung abgefragt. Dazu erklärt Herr Meyer, dass dieses erst durch die politischen Gremien entschieden wird. Die weiteren Fragen werden im Rahmen des Radverkehrskonzeptes bearbeitet. Der Antrag der Gruppe ist dem Protokoll beigelegt.

Herr Dr. Boos hat weiter einen Antrag auf den Erlass einer Erhaltungssatzung für den Bereich Marienlustgarten/Gartenstraße gestellt; dieser Antrag liegt dem Protokoll bei. In diesem Zusammenhang wird nach der Baumöglichkeit des Landkreises auf dem Grundstück Gartenstraße 5 in Bezug auf eine Schulerweiterung gefragt. Die Verwaltung erklärt dazu, dass der Landkreis dieses Gebäude möglicherweise für den Schulbetrieb des Lothar-Meyer-Gymnasiums nutzen möchte. Eine Bauvoranfrage wurde bereits positiv beschieden; dabei wurde eine Nutzung des Grundstückes für einen Schulhof oder Parkplätze abgelehnt.

Einen Antrag auf Beitritt der Stadt Varel zur Erhaltungszone Biosphärenreservat Wattenmeer wurde von der Gruppe Grüne/FDP gestellt. Auch dieser Antrag ist dem Protokoll beigelegt.

Ergänzend schlägt Dr. Boos vor, dass die von Parteien oder Gruppen gestellten Anträge in das Ratsinformationssystem eingestellt werden sollten, damit alle Ratsmitglieder sich über diese Anträge informieren können.

### **8 Zur Kenntnisnahme**

#### **8.1 Städtebauliche Steuerung nach § 34 BauGB**

##### **8.1.1 Antrag auf Neubau eines Einfamilienhauses in Varel, Oldenburger Str. 55, Flurstück 128/2 der Flur 15, Gemarkung Varel-Stadt**

Die Antragstellerin plant die Errichtung eines Wohnhauses auf dem Grundstück. Der Antrag wird den Ausschussmitgliedern vorgestellt.

Aus dem Ausschuss heraus wird angefragt, ob dieser Neubau mit der in diesem Bereich geltenden Erhaltungssatzung vereinbar ist. Herr Freitag erklärt dazu, dass zwischen dem Neubau und der Oldenburger Straße eine neue Garage vorgesehen ist; die Ansicht dieser Garage ist so geplant, dass sie sich den Gebäuden im Bereich der Erhaltungssatzung anpasst.

Die Verwaltung beabsichtigt, die beantragte Genehmigung zu erteilen.

**8.1.2 Bauvoranfrage auf Errichtung eines Doppelhauses in Dangastermoor, Glockenheide (hinter Zum Jadebusen 106), Flurstück 730/208 der Fflur 18, Gemarkung Varel-Land**

Der Antragsteller stellt die Anfrage, ob auf dem o.a. Hintergrundstück ein Doppelhaus errichtet werden kann.

Herr Meyer stellt den Antrag vor und führt dazu aus, dass das baulich ungenutzte Hintergrundstück zwar noch zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil gehört, jedoch als Außenbereich nach § 35 BauGB wirkt. Der geplante Neubau auf dem Hintergrundstück fügt sich nicht nach § 34 BauGB in die nähere Umgebung ein und kann somit nicht genehmigt werden.

Der Antragsteller ist über diese Einschätzung informiert, bittet aber um einen entsprechenden negativen Bescheid.

**8.1.3 Bauvoranfrage auf Einbau eines Fotostudios in einem Nebengebäude in Langendamm, An der Galgenkuhle 6, Flurstück 262/6 der Flur 15, Gemarkung Varel-Land**

Der Antragsteller plant die Errichtung eines Fotostudios in einem Nebengebäude auf dem o.a. Grundstück.

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

**8.1.4 Antrag auf Neubau eines Pumpenhauses mit Kühlwassertank sowie Errichtung von Kühltürmen in Varel, Dangaster Str. 38, Flurstück 201/19 der Flur 15, Gemarkung Varel-Land**

Der Antragsteller plant die Errichtung eines Pumpenhauses, eines Kühlwassertanks sowie von 6 Kühltürmen auf einer Stahlbühne.

Der Antrag wird von der Verwaltung vorgestellt. Es ist beabsichtigt, entsprechende Genehmigungen zu erteilen.

Aus dem Ausschuss heraus wird vorgeschlagen, Möglichkeiten einer Abwärmennutzung mit der Papier- und Kartonfabrik zu erörtern.

Zur Beglaubigung:

gez. Sascha Biebricher  
(Vorsitzender)

gez. Harald Kaminski  
(Protokollführer)