

Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 16.08.2022, 17:00 Uhr, im Rathaus II (Langendamm), Sitzungssaal, Zum Jadebusen 20, 26316 Varel.

Anwesend:

stellv. Ausschussvorsitzender:	Georg Ralle
Ausschussmitglieder:	Dr. Hanspeter Boos Uwe Brennecke Anja Ender Dr. Susanne Engstler Anke Kück Gesche Wittkowski
stellv. Ausschussmitglieder:	Klaus Ahlers Ralf Rohde
von der Verwaltung:	Olaf Freitag Dirk Heise Tim Hinrichs Harald Kaminski Helen Meins Detlef Meyer
Gäste:	Dr. Helmut Gramann, Büro Boner und Partner Thorsten Hinrichs, Landkreis Friesland Fridtjof Möhlenbrock, Fa. Leander-Grundstücke

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 26.07.2022
- 4 Einwohnerfragestunde
- 5 Anträge an den Rat der Stadt
Kein Tagesordnungspunkt
- 6 Stellungnahmen für den Bürgermeister
- 6.1 Bebauungsplan Nr. 61 A, 6. Änderung (Zulassungen Ferienwohnungen); hier: Auslegungsbeschluss
Vorlage: 059/2022
- 6.2 Bebauungsplan Nr. 62, 14. Änderung (Zulassungen Ferienwohnungen); hier: Auslegungsbeschluss
Vorlage: 060/2022

- 6.3 Straßenzug Windallee/Mühlenstraße (K 109) hier: Ausarbeitung von Vorschlägen für eine Fahrbahnmarkierung unter besonderer Berücksichtigung der Radverkehrsbelange
Vorlage: 231/2022
- 7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern
- 8 Zur Kenntnisnahme
- 8.1 Städtebauliche Steuerung nach § 35 BauGB
- 8.1.1 Bauvoranfrage auf Umnutzung eines landwirtschaftlichen Betriebes in Rosenberg, Rosenberger Str. 14, Flurstück 174/2 der Flur 54, Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 238/2022
- 8.1.2 Antrag auf Umnutzung eines landwirtschaftlichen Betriebes zu Ferienwohnungen in Dangast, Auf der Gast 29, Flurstück 199/3 der Flur 1, Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 239/2022

Protokoll:

Öffentlicher Teil

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

Der stellvertretende Ausschussvorsitzende Herr Ralle eröffnet die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

2 **Feststellung der Tagesordnung**

Der stellvertretende Ausschussvorsitzende Herr Ralle stellt die Tagesordnung fest.

Die Tagesordnung wird einvernehmlich um die Tagesordnungspunkte 8.1.1 und 8.1.2 ergänzt.

3 **Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 26.07.2022**

Im Beschluss zum TOP 6.1. im öffentlichen Teil ist der Bebauungsplan Nr. 245 angegeben, richtig ist aber die Angabe: Bebauungsplanes Nr. 2. Diese falsche Angabe ist zu berichtigen.

Außerdem wird im letzten Absatz im Sachverhalt zum TOP 6.1. der Satzteil „...dass er eine solche erklärende Festsetzung nur für akzeptabel hält...“ um das Wort „allenfalls“ ergänzt; der Satzteil lautet nun „...dass er eine solche erklärende Festsetzung allenfalls nur für erforderlich hält...“

Mit den o.a. Änderungen wird der öffentliche Teil des Protokolls über die Sitzung

des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 26.07.2022 einstimmig genehmigt.

4 Einwohnerfragestunde

Ein Bürger führt aus, dass er kurzfristig einen Antrag für die heutige Sitzung per E-Mail an Herrn Bürgermeister Wagner und an den Ausschussvorsitzenden Herrn Biebrich gesandt hat; leider sind beide an der Teilnahme der Sitzung verhindert. Der Bürger stellt dann die Frage, ob bei der 6. Änderung des Bebauungspläne Nr. 61 A sowie der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 (jeweils Zulassung von Ferienwohnungen) auch die Menschen in Dangast gedacht wird; gibt es Regeln für Mindestabstände?

Herr Meyer weist auf Bestimmungen von Grenzabständen in § 5 der niedersächsischen Bauordnung hin und erklärt dazu, dass keine neuen Flächen für Ferienwohnungen mit den Änderungen der Bebauungspläne festgesetzt werden.

Zum TOP 6.3 (Vorschläge für Fahrbahnmarkierungen Windallee/Mühlenstraße) fragt der Bürger, wann in Varel über eine allgemeine Begrenzung auf 30 km/h diskutiert wird.

Herr Freitag führt aus, dass für eine solche flächendeckende Begrenzung zur Zeit keine gesetzliche Grundlage vorhanden ist.

In der Sitzung des Verwaltungsausschusses der Stadt Varel am 20.01.2022 wurde über eine Teilnahme der Stadt Varel zur „Städteinitiative Tempo 30“ beraten. Da es keine erkennbare Mehrheit für eine solche Teilnahme gab, wurde die Angelegenheit nicht weiterverfolgt.

Weiter fragt der Bürger, ob die Stadt Varel Mitglied der „Nordsee GmbH“ ist und damit die Möglichkeiten besteht, Verkehrslenkungsmaßnahmen für Dangast umzusetzen.

Außerdem spricht er an, dass zur Entlastung der Verkehrsprobleme in Dangast ein Shuttle-Verkehr von Varel nach Dangast erforderlich wäre. Er würde die Ausschussmitglieder darüber gerne mit einem entsprechenden Vortrag informieren.

5 Anträge an den Rat der Stadt Kein Tagesordnungspunkt

6 Stellungnahmen für den Bürgermeister

6.1 Bebauungsplan Nr. 61 A, 6. Änderung (Zulassungen Ferienwohnungen); hier: Auslegungsbeschluss

Die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr.61 A (Zulassungen Ferienwohnungen) wurde vom Verwaltungsausschuss am 17.09.2020 beschlossen. Ziel des Änderungsverfahrens ist es, künftig wieder Ferienwohnungen in diesem Bereich zuzulassen. Aufgrund von Änderungen des Baugesetzbuches war die ursprüngliche Möglichkeit der Zulassung von Ferienwohnungen im Bereich des Bebauungsplanes seit einiger Zeit nicht mehr gegeben.

Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Beim anstehenden Plangebiet handelt es sich um einen älteren Siedlungsbereich

im Ortsteil Dangast, der aufgrund seiner städtebaulichen Struktur eindeutig dem planungsrechtlichen Innenbereich zuzuordnen ist. Aufgrund dieser Rahmenbedingungen werden die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) grundsätzlich als gegeben angesehen.

Als Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gilt weiterhin, dass die zulässige Grundfläche im Plangebiet weniger als 20.000 qm beträgt. Bei Plänen mit einer festgesetzten Grundfläche von 20.000 qm bis weniger als 70.000 qm kann das beschleunigte Verfahren ebenfalls angewandt werden, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der Anlage 2 zum BauGB die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Im Geltungsbereich der anstehenden 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 A kann aufgrund der bestehenden Festsetzungen eine Grundfläche von rd. 33.000 qm realisiert werden. Es liegt somit eine Plangröße vor, für die eine Vorprüfung des Einzelfalls i. S. d. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB durchzuführen ist.

Die durchgeführte Vorprüfung des Einzelfalls auf Grundlage der in Anlage 2 zum BauGB aufgeführten Kriterien hat ergeben, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben keine Bedenken gegen die Anwendung des beschleunigten Verfahrens vorgebracht.

Herr Dr. Gramann stellt den Entwurf für die Auslegung vor. Die entsprechende Präsentation ist dem Protokoll beigefügt.

Er erläutert dazu, dass die bisherige Planzeichnung nicht verändert wird, so dass lediglich eine Satzung für diese Planänderung erforderlich ist.

Beschluss:

Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 A der Stadt Varel ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen.

Einstimmiger Beschluss

6.2 Bebauungsplan Nr. 62, 14, Änderung (Zulassungen Ferienwohnungen); hier: Auslegungsbeschluss

Die Aufstellung der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 (Zulassungen Ferienwohnungen) wurde vom Verwaltungsausschuss am 17.09.2020 beschlossen. Ziel des Änderungsverfahrens ist es, künftig wieder Ferienwohnungen in diesem Bereich zuzulassen. Aufgrund von Änderungen des Baugesetzbuches war die ursprüngliche Möglichkeit der Zulassung von Ferienwohnungen im Bereich des Bebauungsplanes seit einiger Zeit nicht mehr gegeben.

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

Beim anstehenden Plangebiet handelt es sich um einen älteren Siedlungsbereich im Ortsteil Dangast, der aufgrund seiner städtebaulichen Struktur eindeutig dem planungsrechtlichen Innenbereich zuzuordnen ist. Aufgrund dieser Rahmenbedingungen werden die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB (Be-

bauungsplan der Innenentwicklung) grundsätzlich als gegeben angesehen.

Als Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gilt weiterhin, dass die zulässige Grundfläche im Plangebiet weniger als 20.000 qm beträgt. Bei Plänen mit einer festgesetzten Grundfläche von 20.000 qm bis weniger als 70.000 qm kann das beschleunigte Verfahren ebenfalls angewandt werden, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der Anlage 2 zum BauGB die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Im Geltungsbereich der anstehenden 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 kann aufgrund der bestehenden Festsetzungen eine Grundfläche von rd. 48.000 qm realisiert werden. Es liegt somit eine Plangröße vor, für die eine Vorprüfung des Einzelfalls i. S. d. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB durchzuführen ist.

Die durchgeführte Vorprüfung des Einzelfalls auf Grundlage der in Anlage 2 zum BauGB aufgeführten Kriterien hat ergeben, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben keine Bedenken gegen die Anwendung des beschleunigten Verfahrens vorgebracht.

Herr Dr. Gramann stellt den Entwurf für die Auslegung vor. Die entsprechende Präsentation ist dem Protokoll beigelegt.

Er erläutert dazu, dass die bisherige Planzeichnung nicht verändert wird, so dass lediglich eine Satzung für diese Planänderung erforderlich ist

Beschluss:

Der Entwurf der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 der Stadt Varel ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen.

Einstimmiger Beschluss

6.3 Straßenzug Windallee/Mühlenstraße (K 109) hier: Ausarbeitung von Vorschlägen für eine Fahrbahnmarkierung unter besonderer Berücksichtigung der Radverkehrsbelange

Derzeit läuft die Sanierung der Fahrbahndecke in der Mühlenstraße (K 109) durch den Straßenbaulastträger (Landkreis Friesland). Im Anschluss an die Arbeiten wird voraussichtlich noch in diesem Jahr die Fahrbahnmarkierung aufgebracht werden.

Dazu hatte der Landkreis im November 2019 im zuständigen Straßen- und Verkehrsausschuss der Stadt Varel vorgestellt, dass aus Platzgründen keine separaten Radwege, Radfahrstreifen oder durchgängigen Schutzstreifen angeordnet werden können. Im Ergebnis sollte auf der Fahrbahn der Mühlenstraße eine sogenannte Piktogrammspur markiert werden; d.h. Fahrradsymbole, die in regelmäßigen Abständen auf der Fahrbahn markiert werden, um Kfz-Fahrer aufmerksamer für die gemeinsame und sichere Nutzung des zur Verfügung stehenden Verkehrsraums zu machen.

Im Zuge der Ausarbeitung des Radverkehrskonzepts der Stadt Varel, das in den Jahren 2021 und 2022 erarbeitet wurde, sind seitens der Bürgerinnen und Bürger häufig Anmerkungen zu einer subjektiven Unsicherheit auf der Mühlenstraße gemacht worden. In der Folge sind Ideen und Anregungen in das Konzept aufgenommen worden, die sich auch mit der Situation in der Mühlenstraße beschäftigen.

Seitens der Gruppe SPD/CDU im Rat der Stadt ist daher mit Schreiben vom 04.08.2022 beantragt worden, durch ein qualifiziertes Ingenieurbüro prüfen zu lassen, ob in Ergänzung zu den Vorschlägen des Landkreises aus dem Jahr 2019 im Rahmen der noch aufzubringenden Fahrbahnmarkierung zusätzliche Verbesserungen für den Radverkehr möglich sind. Dabei sind beispielsweise folgende Aspekte zu prüfen: Abschnittsweise Einengung des Straßenraums durch Schraffierungen um gefährliche Überholvorgänge zu unterbinden, abschnittsweise Regelung des ruhenden Verkehrs durch Markierung von Parkständen auf der Fahrbahn um Gefährdungsbereiche für Radfahrende möglichst klein zu halten, Prüfung, ob in weiteren Abschnitten des Straßenraums Schutzstreifen angelegt werden können, etc.

Wie eingangs erwähnt, soll das Aufbringen von Markierungen auf der neuen Fahrbahndecke der Mühlenstraße aus Sicht des Landkreises nach Möglichkeit noch vor dem kommenden Winter begonnen werden. Insofern schlägt die Verwaltung das kurzfristige Ausarbeiten eines Konzepts für den Straßenzug Windallee/Mühlenstraße vor. Dessen Ergebnisse müssen neben der Beratung in den politischen Gremien der Stadt Varel selbstverständlich mit dem Landkreis Friesland und der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr besprochen werden. Die Umsetzung einzelner Vorschläge kann nur in einer zwischen den Beteiligten abgestimmten Lösung erfolgen.

Da es sich bei der Prüfung, welche Maßnahmen im genannten Rahmen zur Verbesserung der Radverkehrssituation im Straßenzug Windallee/Mühlenstraße möglich sind, um eine Aufgabe der Stadt Varel im Rahmen der Umsetzung des städtischen Radverkehrskonzeptes bzw. zur allgemeinen Radverkehrsförderung handelt, sollte die Stadt Varel entsprechende Vorschläge ausarbeiten lassen.

Eine inhaltliche Abstimmung mit der Kreisverwaltung zu der in dieser Beschlussvorlage geschilderten Vorgehensweise ist bereits erfolgt.

Die Verwaltung schlägt vor, das Ingenieurbüro Roelcke und Schwerthelm aus Varel zu beauftragen. Dieses Büro war bereits bei der Erstellung des Radverkehrskonzeptes Varel tätig.

Herrn Dr. Boos fehlt hier jedoch die Einbindung des „Arbeitskreises Radverkehrskonzept“. Herr Freitag gibt dazu an, dass eine solche Beteiligung vorgesehen ist.

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, für den Abschnitt Windallee/Mühlenstraße (K 109) zwischen der B 437 und der Bahnhofsbrücke kurzfristig Vorschläge für die dort noch aufzubringende Fahrbahnmarkierung erarbeiten zu lassen. Dabei soll insbesondere das Thema Optimierung der Fahrbahnmarkierung und Behebung von Gefahrenstellen (jeweils aus Sicht des Radverkehrs) entwurfsleitend sein.

Es soll das Ingenieurbüro Roelcke und Schwerthelm aus Varel beauftragt werden.

Einstimmiger Beschluss

7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern

Keine Anträge und Anfragen.

8 Zur Kenntnisnahme

8.1 Städtebauliche Steuerung nach § 35 BauGB

8.1.1 Bauvoranfrage auf Umnutzung eines landwirtschaftlichen Betriebes in Rosenberg, Rosenberger Str. 14, Flurstück 174/2 der Flur 54, Gemarkung Varel-Land

Die Antragsteller haben die Umnutzung eines ehemaligen Stalls zu Wohnraum sowie den Anbau eines Wintergartens beantragt.

Die Verwaltung beabsichtigt, die Bauvoranfrage positiv zu bescheiden.

8.1.2 Antrag auf Umnutzung eines landwirtschaftlichen Betriebes zu Ferienwohnungen in Dangast, Auf der Gast 29, Flurstück 199/3 der Flur 1, Gemarkung Varel-Land

Der Antragsteller plant die Aufstockung von 6 auf 9 Ferienwohnungen in einem ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb.

Die Verwaltung plant, eine entsprechende Baugenehmigung zu erteilen.

Zur Beglaubigung:

gez. Georg Ralle
(stellv. Vorsitzender)

gez. Harald Kaminski
(Protokollführer)