

# Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 23.05.2023, 17:00 Uhr, im Rathaus II (Langendamm), Sitzungssaal, Zum Jadebusen 20, 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
stellv. Ausschussmitglieder:	Karl-Heinz Funke
Ratsmitglieder:	Klaus Ahlers
	Sören Krieghoff
von der Verwaltung:	David Ahlers
	Dirk Heise
	Harald Kaminski
	Valerie Kusmin
	Detlef Meyer
	Michael Tietz

## 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 02.05.2023
- 4 Einwohnerfragestunde
- 5 Anträge an den Rat der Stadt Varel
- 5.1 Verlängerung einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB in Langendamm, Gewerbegebiet  
Vorlage: 103/2023
- 6 Stellungnahmen für den Bürgermeister
- 6.1 Bebauungsplan Logenkamp (Obenstrohe) - Aufstellungsbeschluss  
Vorlage: 104/2023

- 7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern
- 8 Zur Kenntnisnahme
- 8.1 Städtebauliche Stellungnahmen (§ 34 BauGB)
  - 8.1.1 Antrag auf Nutzungsänderung eines Ladengeschäftes zu Wohnraum in Varel, Lange Str. 8, Flurstück 223 der Flur 4, Gemarkung Varel-Stadt  
Vorlage: 109/2023
  - 8.1.2 Antrag auf Bau einer barrierefreien Rampe in Varel, Windallee 29, Flurstück 89 der Flur 2, Gemarkung Varel-Stadt  
Vorlage: 110/2023
  - 8.1.3 Antrag auf Anbau eines Wintergartens in Varel, Neumühlenstr. 44 A, Flurstück 20/4 der Flur 13, Gemarkung Varel-Stadt  
Vorlage: 119/2023
  - 8.1.4 Antrag auf Nutzungsänderung einer Wohnung zu einer Backstube in Varel, Mühlenstr. 52, Flurstück 119/16 der Flur 6, Gemarkung Varel-Stadt  
Vorlage: 120/2023
- 8.2 Starkregengefahrenkarte der OOWV
- 8.3 Radverkehrskonzept des Landkreises Friesland

## 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'e 8.1.3 und 8.1.4 ergänzt.

#### 3 **Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 02.05.2023**

Herr Dr. Boos merkt an, dass die Anwesenheitsangabe „zeitweise anwesend“ im Protokoll über die Sitzung des Ausschusses am 02.05.2023 falsch verstanden werden könnte. Er schlägt vor, dafür den Hinweis „anwesend bis TOP..“ aufzunehmen, wie es bei anderen Protokollen bereits erfolgt.

Herr Heise schlägt vor, eine einheitliche Regelung durch den Verwaltungsaus-

schuss anzustreben.

Anmerkung des Protokollführers:

*Es ist nicht eindeutig nachzuvollziehen, welche Ausschussmitglieder wann genau gekommen bzw. gegangen sind.*

*Deshalb werden die Angaben "zeitweise anwesend" im Protokoll des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 02.05.2023 nach Absprache mit dem damaligen Protokollführer ersatzlos gestrichen, zumal in dieser Sitzung keine Beschlussfassungen erfolgt ist.*

Der öffentliche Teil des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 02.05.2023 wird mit den o.a. Änderungen einstimmig genehmigt.

#### **4 Einwohnerfragestunde**

In der Einwohnerfragestunde gibt es keine Wortmeldungen.

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

##### **5.1 Verlängerung einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB in Langendamm, Gewerbegebiet**

Die Veränderungssperre ist ein wirksames Werkzeug der Gemeinden und Städte, um innerhalb eines bestimmten Gebietes, in dem ein Bauvorhaben durchgeführt werden soll, keine weiteren Baumaßnahmen genehmigen zu müssen.

So dürfen dann ab Inkrafttreten dieser Veränderungssperre, keine baulichen Umbaumaßnahmen, keine Neubauten und auch keine Abrissarbeiten mehr genehmigt werden. Auch Baumaßnahmen, die nicht anzeigepflichtig sind, müssen unterbleiben.

Von der Veränderungssperre ausgeschlossen sind jedoch zum Beispiel Bauvorhaben, die bereits vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt wurden, ebenso Bauvorhaben, mit denen bereits vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden können. Dasselbe gilt für genehmigungsfreie Bauvorhaben, mit denen schon vor Inkrafttreten der Sperre begonnen hätte werden dürfen. Auch Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung der bisherigen Nutzung fallen nicht unter eine solche Sperre (vgl. § 14 Abs. 3 BauGB).

Die Veränderungssperre wurde mit Beschluss vom 20.10.2021 angeordnet, da die Stadt Varel beabsichtigt die Ansiedlung von Vergnügungsstätten städtebaulich zu steuern.

Im zugrundeliegenden Bebauungsplanverfahren wurde im Laufe des Verfahrens festgestellt, dass auch Regelungen zur Einzelhandelsentwicklung anzupassen sind.

Herr Meyer erläutert dazu, dass die hierfür erforderliche Anpassung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes voraussichtlich jedoch erst beschlossen wird, wenn die Gültigkeitsdauer der Veränderungssperre abläuft.

Vor diesem Hintergrund ist es erforderlich, die Veränderungssperre gemäß § 14

BauGB um ein Jahr zu verlängern.

**Beschluss:**

Die Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre im Geltungsbereich der in Aufstellung befindlichen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 wird beschlossen.

**Einstimmiger Beschluss**

**Ja: 10 Enthaltungen: 1**

## **6 Stellungnahmen für den Bürgermeister**

### **6.1 Bebauungsplan Logenkamp (Obenstrohe) - Aufstellungsbeschluss**

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am 02.05.2023 wurde verwaltungsseitig der Stand des Verfahrens für die Aufstellung des Bebauungsplanes Logenkamp in Obenstrohe dargestellt.

Nachdem grundlegende Untersuchungen durchgeführt wurden, steht einem offiziellen Verfahrensbeginn nichts mehr im Wege.

Insofern kann nunmehr ein entsprechender Aufstellungsbeschluss gefasst werden.

Herr Meyer trägt weiter vor, dass das Plangebiet ca. 10,8 ha groß ist; auf ca. 6 ha wäre eine Wohnbebauung möglich. Der Bereich zur freien Landschaft ist für Kompensationsmaßnahmen vorgesehen.

Herr Dr. Boos spricht sich gegen diesen Bebauungsplan aus, da es zur Zeit in Varel ein ausreichendes Angebot von Bauplätzen und -gebieten geben wird und ein Investor demnächst im Bereich Haferkampstraße Neubauten mit 70 Wohneinheiten errichten möchte. Außerdem sollte eine Innenverdichtung bevorzugt werden. In diesem Plangebiet würde landwirtschaftliche Grünfläche versiegelt und ein klimaneutrales Bauen wäre hier nicht möglich. Auch stellt sich die Frage, wer die Erschließung und Vermarktung übernehmen sollte.

Herr Krieghoff stimmt diesen Aussagen zu und fragt, ob die Infrastruktur in Obenstrohe für dieses große Gebiet ausreicht. Herr Meyer erläutert dazu, dass Gespräche mit der OOWV geführt wurden und dieser den Ausbau der Abwasserleitung plant. Dieses ist erforderlich um neue Plangebiete anschließen zu können, aber auch um schon jetzt bekannte Probleme im Bereich Obenstrohe zu beseitigen.

**Beschluss:**

Die Durchführung der Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Logenkamp“ in Obenstrohe sowie der Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel wird beschlossen. Der Geltungsbereich ist dem anliegenden Lageplan zu entnehmen.

**Mehrheitlicher Beschluss**

**Ja: 10 Nein: 1**

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

Frau Dr. Engstler erläutert, dass weiterhin Probleme durch parkende PKW auf dem Neumarktplatz zu spüren sind.

Herr Heise erklärt dazu, dass die finale Klärung im nächsten Ausschuss für Feuerwehr-, Markt- und Ordnungsangelegenheiten, Straßen und Verkehr erfolgen soll.

## **8 Zur Kenntnisnahme**

### **8.1 Städtebauliche Stellungnahmen (§ 34 BauGB)**

#### **8.1.1 Antrag auf Nutzungsänderung eines Ladengeschäftes zu Wohnraum in Varel, Lange Str. 8, Flurstück 223 der Flur 4, Gemarkung Varel-Stadt**

Der Eigentümer plant die Umnutzung eines Antiquitätengeschäftes zu einer Wohnung.

Von der Verwaltung wird beabsichtigt, die beantragte Baugenehmigung zu erteilen.

#### **8.1.2 Antrag auf Bau einer barrierefreien Rampe in Varel, Windallee 29, Flurstück 89 der Flur 2, Gemarkung Varel-Stadt**

Die Bundesagentur für Arbeit möchte auf der Rückseite des Gebäudes eine barrierefreie Rampe errichten.

Die Verwaltung plant, eine entsprechende Genehmigung zu erteilen.

#### **8.1.3 Antrag auf Anbau eines Wintergartens in Varel, Neumühlenstr. 44 A, Flurstück 20/4 der Flur 13, Gemarkung Varel-Stadt**

Der Antragsteller plant die Errichtung eines Wintergartens am vorhandenen Haus.

Die entsprechende Genehmigung soll von der Verwaltung erteilt werden.

#### **8.1.4 Antrag auf Nutzungsänderung einer Wohnung zu einer Backstube in Varel, Mühlenstr. 52, Flurstück 119/16 der Flur 6, Gemarkung Varel-Stadt**

Vom Antragsteller wird die Nutzungsänderung einer Wohnung zu einer Backstube beantragt.

Von der Verwaltung wird beabsichtigt, die dafür erforderliche Erlaubnis zu erteilen.

## **8.2 Starkregengefahrenkarte der OOWV**

Herr Meyer teilt mit, dass eine Starkregengefahrenkarte des OOWV in Kürze final vorliegen wird.

Im Ausschuss gibt es unterschiedliche Meinungen, in welchem Fachausschuss des Rates diese Karte vorgestellt und beraten werden sollte. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel soll nun über die entsprechende Zuständigkeit entscheiden.

## **8.3 Radverkehrskonzept des Landkreises Friesland**

Herr Meyer teilt mit, dass das Radverkehrskonzept des Landkreises Friesland erstellt wurde.

Es kann unter der folgenden Internetanschrift eingesehen werden:

[www.friesland.de/fahrradkonzept](http://www.friesland.de/fahrradkonzept).

Zur Beglaubigung:

gez. Sascha Biebricher  
(Vorsitzender)

gez. Harald Kaminski  
(Protokollführer)