

Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 21.11.2023, 17:00 Uhr, im Rathaus II (Langendamm), Sitzungssaal, Zum Jadebusen 20, 26316 Varel.

Anwesend:

Ausschussvorsitzender:	Sascha Biebricher
stellv. Ausschussvorsitzender:	Georg Ralle
Ausschussmitglieder:	Uwe Brennecke
	Uwe Cassens
	Anja Ender
	Dr. Susanne Engstler
	Anke Kück
	Regina Mattern-Karth
	Stefan Schäfer
stellv. Ausschussmitglieder:	Karl-Heinz Funke
	Sören Krieghoff
Ratsmitglieder:	Klaus Ahlers
	Norbert Ahlers
Bürgermeister:	Gerd-Christian Wagner
von der Verwaltung:	David Heimann
	Dirk Heise
	Helen Meins
	Thorsten Pilger
Gäste:	Annika große Austing
	Dr. Rainer Schwerdhelm

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 24.10.2023**
- 4 **Einwohnerfragestunde**
- 5 **Anträge an den Rat der Stadt Varel
Kein Tagesordnungspunkt**
- 6 **Stellungnahmen für den Bürgermeister**
- 6.1 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 57 (Gewerbegebiet Langendamm) – Abwägung und Auslegungsbeschluss
Vorlage: 241/2023

7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern

7.1 Radweg Sportpark Langendamm zur Helmut-Barthel-Straße

8 Zur Kenntnisnahme

8.1 Vorstellung eines Entwurfs der Veranstaltungsfläche Friesland-Kaserne als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 259

8.2 Städtebauliche Steuerung nach § 34 BauGB

8.2.1 Antrag auf Errichtung eines Trafo-Gebäudes in Varel, Am Bahnhof 1b, Flurstück 43/41 der Flur 11, Gemarkung Varel-Stadt
Vorlage: 239/2023

8.3 Städtebauliche Steuerung nach § 35 BauGB

8.3.1 Antrag auf Neubau einer Dungplatte und Erweiterung eines Liegeboxenlaufstalls sowie Umnutzung eines Bullenstalls in Altjührden, Alter Schulweg 5, Flurstück 152/1 der Flur 31, Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 238/2023

8.3.2 Antrag auf Erweiterung eines Boxenlaufstalls für 2 Melkroboter und einen Strohstall sowie Errichtung eines Silo-Milchtanks in Jeringhave, Rotenhahner Straße 16, Flurstück 158/1 der Flur 21, Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 256/2023

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 8.4.2 ö.T. ergänzt. TOP 8.2 ö.T. sowie TOP 4.1 n.ö.T. der Einladung werden einvernehmlich gestrichen.

3 Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 24.10.2023

Der öffentliche Teil des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadt-

entwicklung, Planung und Umweltschutz vom 24.10.2023 wird einstimmig genehmigt.

4 Einwohnerfragestunde

In der Einwohnerfragestunde gibt es keine Wortmeldungen.

5 Anträge an den Rat der Stadt Varel Kein Tagesordnungspunkt

6 Stellungnahmen für den Bürgermeister

6.1 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 57 (Gewerbegebiet Langendamm) – Abwägung und Auslegungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 57 wurde am 23.07.1976 rechtskräftig. Damit findet die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1968 Anwendung für diesen Bebauungsplan. In dieser Fassung der BauNVO sind Vergnügungsstätten noch nicht gesondert genannt worden und insofern noch nicht ausnahmsweise zulässig. Gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO sind jedoch Gewerbebetriebe aller Art zulässig.

Nach dem Kommentar Fickert/Fieseler und der darin zitierten Rechtsprechung sind kerngebietstypische Vergnügungsstätten (> 100 m²) als sonstige Gewerbebetriebe unzulässig. Das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) geht davon aus, dass kerngebietstypische Vergnügungsstätten nicht mit der typischen Funktion eines Gewerbegebiets in Einklang stehen.

Der Kommentar stellt auch klar, dass kerngebietsuntypische Vergnügungsstätten (< 100 m²) planungsrechtlich zulässig sind.

Die Stadt Varel beabsichtigt die Ansiedlung von Vergnügungsstätten städtebaulich zu steuern. Daher wird der Bebauungsplan Nr. 57 im förmlichen Verfahren geändert.

Der Bebauungsplan Nr. 57 wurde bereits vor Aufstellung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts der Stadt Varel aufgestellt. Deshalb ist die Einbeziehung der Vorgaben des aktuellen Entwicklungskonzepts ebenfalls Bestandteil der Bebauungsplanänderung.

Am 14.10.2021 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel den Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan gefasst.

Der Vorentwurf wurde in der Zeit vom 14.11.2022 bis einschließlich 14.12.2022 öffentlich ausgelegt; die Planunterlagen waren auf der Internetseite der Stadt Varel eingestellt und konnten auch im Rathaus II eingesehen werden. Gleichzeitig fand die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt.

Die Inhalte der Planung, die eingegangenen Stellungnahmen sowie die dazugehörigen Abwägungsvorschläge werden in der Sitzung vorgestellt (siehe Anlage).

Frau Meins von der Verwaltung stellt den Entwurf für die Auslegung vor. Die Präsentation ist dem Protokoll beigelegt.

Beschluss:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 57, 3. Änderung, der Stadt Varel ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen.

Einstimmiger Beschluss

7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern

7.1 Radweg Sportpark Langendamm zur Helmut-Barthel-Straße

Ausschussmitglied Frau Dr. Engstler fragt an, ob für den neuen Verbindungsradweg vom Sportpark in Langendamm zur Helmut-Barthel-Straße noch eine Pflasterung vorgesehen ist.

Bürgermeister Herr Wagner erklärt, dass der Radweg nicht gepflastert wird.

8 Zur Kenntnisnahme

8.1 Vorstellung eines Entwurfs der Veranstaltungsfläche Friesland-Kaserne als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 259

Der Entwurf der Veranstaltungsfläche wird durch das Planungsbüro, Frau große Austing, vorgestellt.

Planungsziel ist eine multifunktionale Veranstaltungsfläche, ergänzt mit Wohnmobilstellplätzen. Die Freizeitnutzung wurde im neuen Entwurf zurückgenommen. Die Wohnmobilstellplätze befinden sich im südlichen Bereich direkt am Wald. Der Zugang zu den 12 Wohnmobilstellplätzen kann über eine Schrankenanlage geregelt werden. Zusätzlich befindet sich in der Nähe des Wohnmobilstellplatzes eine Ver-/Entsorgungsanlage und im Zwischenbereich zur Veranstaltungsfläche ein Sanitärbereich/Servicegebäude.

Die Asphaltfläche hat im Bestand eine ungefähre Größe von 100x50m. Wohnmobilstellbereich und Veranstaltungsfläche werden durch einen Wall mit Sitzstufen baulich getrennt. Der Weg in Richtung Wald ist bei Variante 1 ähnlich einer Allee bepflanzt.

Bei der 2. vorgestellten Variante werden die gestalterischen Elemente (Bäume, Hecken, Bepflanzungen) im nördlichen Bereich der Veranstaltungsfläche zurückgefahren, die Fläche ist dadurch für noch größere Veranstaltungen uneingeschränkt nutzbar. Sie wächst auf ca. 80 x 120 Meter und ist dann auch in Ost-West-Richtung für Theater bzw. Konzerte beispielbar.

Bürgermeister Herr Wagner erläutert, dass die Verwaltung die 2. Variante präferiert. Wichtig ist eine große Fläche für alle Veranstaltungsformate. Eine Allee würde die Variationsmöglichkeiten zu sehr beschneiden. Eine hohe Funktionalität der Fläche ist entscheidend.

Ausschussmitglied Fr. Kück ist der Meinung, dass eine Hecke die Optionen der Veranstaltungen einschränkt. Sie regt an, die Wege nicht zu pflastern, sondern ökologische Alternativen zu suchen. Sie kann sich auch eine Nutzung der Fläche als Spielfläche für Kinder oder als Verkehrsübungsplatz vorstellen.

Herr Heimann erläutert seitens der Verwaltung, dass im vorliegenden Entwurfsstadium Aspekte wie Oberflächenmaterialien oder Markierungen noch nicht festgeschrieben sind und dies zu einem späteren Zeitpunkt in der Ausführungsplanung konkret ausgestaltet werden wird.

Ausschussmitglied Frau Mattern-Karth fragt an, ob es geplant ist, auf diesem Platz auch Marktveranstaltungen stattfinden zu lassen und ob dann die Schausteller die Wohnmobilstellplätze nutzen können.

Bürgermeister Herr Wagner antwortet, dass alles denkbar ist und es zwingend notwendig ist, möglichst große Räume zu entwickeln.

Ausschussmitglied Herr Funke erklärt, dass er sich weiterhin gegen eine Nutzung des Geländes als Veranstaltungsfläche ausspricht, er zieht eine Nutzung durch Kleingewerbe und Handel vor.

Herr Funke sieht bei den innenstadtnahen Flächen der Weberei vielfältige Möglichkeiten, diese weiter zu entwickeln.

Vor einer Entscheidung im Ausschuss ist ein Gesamtkonzept der Verwaltung notwendig.

Ratsmitglied Herr Müller gibt zu bedenken, ob sich der Aufwand für die Wohnmobilstellplätze lohnt und fragt an, ob es eine Kosteneinschätzung hierfür gibt. Auch die laufende Unterhaltung muss berücksichtigt werden.

Frau Meins von der Verwaltung erläutert, dass die Kosten für die laufende Unterhaltung sich momentan auf ca. 13.000 Euro im Jahr belaufen. Die jährlichen Kosten für Variante 1 (mit Baumallee) lägen bei ca. 35.000 Euro, für Variante 2 würde sich der Betrag durch weniger Baumpflegemaßnahmen reduzieren. Der Bedarf an Wohnmobilstellplätzen ist sehr groß. Im Vareler Stadtgebiet gibt es bisher noch keine Stellplätze.

Ausschussmitglied Herr Brennecke fragt, ob die entstandenen Wohngebäude im vor Jahren gefertigten Lärmgutachten berücksichtigt worden sind und fragt nach der Gültigkeit des Lärmschutzgutachtens.

Er stellt fest, dass die Wohnmobilstellplätze abgelegen sind und es dadurch Sicherheitsbedenken geben könnte.

Bürgermeister Herr Wagner erwidert, dass er keine Sicherheitsbedenken hat.

Ratsherr Ahlers hält die 2. Variante für sinnvoll, gerade wenn auch das Freilichttheater die Veranstaltungsfläche nutzen könnte. Er fragt an, ob die Wohnmobilstellplätze kostenpflichtig sein werden?

Der Ausschuss spricht sich dafür aus, dass eine weitere Bearbeitung der Planung der Veranstaltungsfläche gemäß der 2. vorgestellten Variante erfolgen kann.

8.2 Städtebauliche Steuerung nach § 34 BauGB

8.2.1 Antrag auf Errichtung eines Trafo-Gebäudes in Varel, Am Bahnhof 1b, Flurstück 43/41 der Flur 11, Gemarkung Varel-Stadt

Die Verwaltung plant, die beantragte Genehmigung zu erteilen.

8.3 Städtebauliche Steuerung nach § 35 BauGB

8.3.1 Antrag auf Neubau einer Dungplatte und Erweiterung eines Liegeboxenlaufstalls sowie Umnutzung eines Bullenstalls in Altjührden, Alter Schulweg 5, Flurstück 152/1 der Flur 31, Gemarkung Varel-Land

Die erforderliche Baugenehmigung soll erteilt werden.

8.3.2 Antrag auf Erweiterung eines Boxenlaufstalls für 2 Melkroboter und einen Strohhall sowie Errichtung eines Silo-Milchtanks in Jeringhave, Rotenhahner Straße 16, Flurstück 158/1 der Flur 21, Gemarkung Varel-Land

Die erforderliche Baugenehmigung soll erteilt werden.

Zur Beglaubigung:

gez. Sascha Biebricher
(Vorsitzende/r)

gez. Thorsten Pilger
(Protokollführer/in)