

# Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 19.03.2024, 17:00 Uhr, im Rathaus II (Langendamm), Sitzungssaal, Zum Jadebusen 20, 26316 Varel.

## Anwesend:

stellv. Ausschussvorsitzender:	Georg Ralle
Ausschussmitglieder:	Dr. Hanspeter Boos Uwe Brennecke Uwe Cassens Anja Ender Dr. Susanne Engstler Anke Kück Regina Mattern-Karth Stefan Schäfer Gesche Wittkowski
Ratsmitglieder:	Klaus Ahlers Karl-Heinz Funke Sören Krieghoff
Bürgermeister: von der Verwaltung:	Gerd-Christian Wagner David Heimann Helen Meins
Gäste:	Thorsten Pilger Matthias Lux Frank Schnitker

## 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 27.02.2024**
- 4 Einwohnerfragestunde**
- 5 Anträge an den Rat der Stadt Varel  
Kein Tagesordnungspunkt**
- 6 Stellungnahmen für den Bürgermeister**
- 6.1 Bebauungsplan Nr. 247 „Simeon und Hanna“; hier: Abwägung und Auslegungsbeschluss  
Vorlage: 056/2024

- 6.2 Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans „Hundefreilauffläche“  
Vorlage: 055/2024
- 6.3 Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans in Obenstrohe, Ebkenriege 15-17  
Vorlage: 053/2024
- 7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern**
- 8 Zur Kenntnisnahme**
- 8.1 Anfrage der SPD zu Maßnahmen im Klimaschutz in 2024
- 8.2 Städtebauliche Steuerung nach § 34 BauGB**
- 8.2.1 Antrag auf Nutzungsänderung/Umbau eines gewerblichen Lagers zu einer Wohnung in Obenstrohe, Plaggenkrugstraße 5, Flurstück 171/32 der Flur 32, Gemarkung Varel-Land  
Vorlage: 059/2024
- 8.2.2 Antrag auf Errichtung eines Jugendraumes in Varel, Oldenburger Straße 21, Flurstück 28/8 der Flur 15, Gemarkung Varel-Stadt  
Vorlage: 061/2024

## **Protokoll:**

### **Öffentlicher Teil**

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

Stellv. Ausschussvorsitzender Ralle eröffnet die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.
- 2 Feststellung der Tagesordnung**

Stellv. Ausschussvorsitzender Ralle stellt die Tagesordnung fest.

Die Tagesordnung wird einvernehmlich um TOP ÖT 8.2.1, TOP ÖT 8.2.2 und TOP NÖT 4.3 ergänzt.
- 3 Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 27.02.2024**

Der öffentliche Teil des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 27.02.2024 wird einstimmig genehmigt.

#### **4 Einwohnerfragestunde**

In der Einwohnerfragestunde gibt es mehrere Wortmeldungen zur Hundefreilauffläche:

Die Bürgerinnen und Bürger äußern Bedenken, dass die Verkehrs- und Parkplatzsituation in der Oldorfer Straße und in der Hafestraße sich durch die Hundefreilauffläche verschlimmern wird und fragen an, welche Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrs- und Parksituation geplant sind.

Es wird angemerkt, dass sich in dem Bereich der geplanten Hundefreilauffläche viele wildlebende Tierarten aufhalten. In diesem Zusammenhang wird auf eine Stellungnahme des Landkreises Friesland, Untere Naturschutzbehörde, verwiesen, in der die Eignung der Flurstücke für die Nutzung als Hundefreilauffläche kritisch gesehen wird.

Weiterhin wird nachgefragt, warum die Öffentlichkeit und die Anwohner erst kürzlich zum aktuellen Planungsstand der Maßnahme informiert wurden.

Ein Bürger erläutert, dass der Weg von der Oldorfer Straße zur Hundefreilauffläche über eine belastete Fläche führt und fragt an, ob dieser Weg ein offizieller Weg wird. In diesem Zusammenhang wird nachgefragt, ob die Zuwegung zur Hundefreilauffläche für einen Krankenwagen geeignet ist.

Der Ausschuss ist sich einig, die Fragen zu sammeln und bei der Behandlung des Tagesordnungspunktes ÖT 6.2 - Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans „Hundefreilauffläche“ - zu beantworten.

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

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

##### **6.1 Bebauungsplan Nr. 247 „Simeon und Hanna“; hier: Abwägung und Auslegungsbeschluss**

Die Diakonie Varel e.V. als Eigentümerin der Senioreneinrichtung „Simeon und Hanna“ an der Oldenburger Straße in Varel beabsichtigt, 3 neue Wohngebäude mit jeweils bis zu 10 Wohneinheiten entlang der Oldenburger Straße zu errichten.

Für das Gesamtprojekt ist die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes erforderlich.

Am 28.05.2020 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel den Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan gefasst.

Der Vorentwurf wurde in der Zeit vom 04.01.2021 bis zum 04.02.2021 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.

Herr Schnitker vom Planungsbüro Diekmann&Mosebach stellt anhand einer Präsentation den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 247 vor.  
Die Präsentation ist dem Protokoll angehängt.

Ausschussmitglied Dr. Boos regt an, die vom OOWV im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemachten Vorschläge zur Dachbegrünung und zur wassergebundenen Wegdecke aufzunehmen.

Herr Schnitker erläutert, dass es Überlegungen zur Dachbegrünung gibt. Eine wassergebundene Decke ist eine Gefahr für ältere Menschen, die mit dem Rollator oder Rollstuhl auf dem Gelände unterwegs sind.  
Weiter wird ausgeführt, dass die Dachflächen bevorzugt mit Photovoltaik ausgestattet werden sollen.

### **Beschluss:**

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 247 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 Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans „Hundefreilauffläche“**

Seit mehreren Jahren wird von vielen Hundehaltern von der Stadt Varel die Überlassung einer Hundefreilauffläche eingefordert. Mehrere Male wurde dieser Forderung vor dem Rathaus Nachdruck verliehen. Bisher scheiterte die Überlassung an einer geeigneten Fläche, die keine störenden Einflüsse auf Dritte ausstrahlt. Eine solche Fläche ist jetzt gefunden worden. Es handelt sich um eine bislang verpachtete Fläche zwischen Oldorfer Straße/ Asenstraße und dem alten Bahndamm der Hafentramway.

Die Fläche liegt ausreichend weit weg von vorhandener Wohnbebauung und ist fußläufig sowohl vom Bahnhof, von der Oldorfer Straße und dem Varelener Hafen zu erreichen. Es ist eine zurzeit verpachtete Fläche im Außenbereich, die planungsrechtlich gesichert werden muss, um Unterlassungsansprüche Dritter auszuschließen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 96 und 97 der Flur 10, der Gemarkung Varel-Stadt mit einer Größe von 18.885 m<sup>2</sup>. Aufgrund der Lage im Außenbereich wird das Verfahren als Regelverfahren durchgeführt.

Im Rahmen der Erarbeitung des Vorentwurfs muss noch geklärt werden, ob die Fläche im Flächennutzungsplan als Grünfläche oder als Sondergebiet festgesetzt wird.

Da der Flächennutzungsplan innerhalb des Geltungsbereichs bislang Wohnbauflächen ausweist, ist ein Änderungsverfahren erforderlich.

Frau Meins von der Verwaltung stellt den Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans „Hundefreilauffläche“ vor. Die Präsentation liegt dem Protokoll bei.  
Die Verwaltung erläutert, dass sich das Verfahren in einem sehr frühen Stand der Planung befindet. Konkretisierungen und die Beteiligung der Öffentlichkeit erfol-

gen im Verfahren selbst, ebenso die Erstellung notwendiger Fachgutachten. Die Eigentumsverhältnisse der Zuwegung zur Hundefreilauffläche sind weitestgehend geklärt.

Der bestehende Hundeplatz in Streek ist keine Alternative für eine Hundefreilauffläche. Es besteht hier keine Möglichkeit der Erweiterung der Parkmöglichkeit, der Platz ist erheblich kleiner, und der Nutzungszeitraum für diesen Platz ist sehr eingeschränkt.

Bürgermeister Wagner erklärt, dass die Planungen der Hundefreilauffläche sich im Anfangsstadium befinden. Der Auftrag zum Start der Planungen kam aus den Reihen der Politik, der Kontakt mit der Interessensvereinigung, die die Hundefreilauffläche betreiben möchte, besteht. Ein Verein zum Betrieb der Fläche soll gegründet werden. Der Gang in die Öffentlichkeit erfolgt im Rahmen des Verfahrens. Die Fläche ist gut geeignet für eine Hundefreilauffläche.

Bereits jetzt besteht ein reger Hundeverkehr in dem Bereich und Fahrzeuge werden im Umkreis der Fläche und Zuwegung geparkt.

Mit dem Landkreis Friesland -Untere Naturschutzbehörde- befindet man sich im Austausch.

Die Altlast im Bereich der Oldorfer Straße ist bei den Planungen im Blick der Verwaltung, die Altlast kann gefahrenlos betreten werden.

Im Hinblick auf die Öffnungszeiten muss Kontakt mit der Interessengemeinschaft bzw. dem Verein aufgenommen werden.

Auf die Zuwegung für Krankenwagen wird geachtet.

Eine Bürgerin übergibt dem Ausschuss ein Schreiben der Stadt Varel, welches im Rahmen der Beteiligung im Verfahren Bebauungsplan Nr. 187 „Parkplatz am Hafen“, 3. Änderung des FNP gefertigt worden ist. (Schreiben in als Anlage beige-fügt).

Da Bedenken seitens der Öffentlichkeit bestehen, ist sich der Ausschuss einig, die Entscheidung über die Aufstellung des Bebauungsplans um einen Monat zu verschieben.

#### **Beschluss:**

Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für eine Hundefreilauffläche sowie zur Änderung des Flächennutzungsplans wird eingeleitet. Der Geltungsbereich ist dem anliegenden Lageplan zu entnehmen.

#### **Beschluss zurückgestellt**

### **6.3 Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans in Obenstrohe, Ebkenriege 15-17**

Auf den städtischen Flächen der Ebkenriege 15-17 in Obenstrohe soll Baurecht für den sozialen Wohnungsbau in Form von max. zwei Mehrparteienhäusern geschaffen werden. Die Flächen liegen im unbeplanten Innenbereich. Aufgrund des Maßes der baulichen Nutzung fügt sich das geplante Bauvorhaben nicht nach § 34 BauGB in die umgebende Wohnbebauung ein. Daher ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 146/19 der Flur 32, Gemarkung Varel - Land und hat eine Größe von 3460 m<sup>2</sup>. Durch das Vorhaben

wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Aus diesem Grunde soll das Bebauungsplanverfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Der Flächennutzungsplan weist im Geltungsbereich bereits Wohnbauflächen aus, so dass die vorbereitende Bauleitplanung als Grundlage der verbindlichen Bauleitplanung unverändert bleiben kann.

Die Verwaltung, Frau Meins, stellt den Entwurf des Bebauungsplans vor. Die Präsentation ist dem Protokoll angehängt.

### **Beschluss:**

Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans für Teilflächen des Flurstücks 146/19 der Flur 32, Gemarkung Varel - Land (Ebkenriege 15-17 in Obenstrohe) wird eingeleitet. Der Geltungsbereich ist dem anliegenden Lageplan zu entnehmen.

### **Einstimmiger Beschluss**

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

Keine Anträge und Anfragen.

## **8 Zur Kenntnisnahme**

### **8.1 Anfrage der SPD zu Maßnahmen im Klimaschutz in 2024**

Die Verwaltung, Herr Heimann, erläutert die geplanten Maßnahmen im Klimaschutz im Jahr 2024 der Stadt Varel.

Einführend erläutert er, dass der Haushaltsstopp bzw. das Aussetzen des KTF (Klima- und Transformationsfonds) und damit der Förderstopp beim Bund im Dezember 2023 zum Auslaufen des Klimaschutzmanagements zu Mitte Januar 2024 geführt hat.

Zudem kam es zur Beendigung der Beschäftigung des Klimaschutzmanagers Mitte Januar 2024.

Ende Januar 2024 kam es zur Aufhebung der Haushaltssperre beim Bund; auf die Bewilligung der Fördermittel für das Klimaschutzmanagement wird aktuell noch gewartet, die Stelle des Klimaschutzmanagers ist allerdings vorbehaltlich der Mittelzusage in der Ausschreibung.

Die Ausschreibung zur „Kommunalen Wärmeplanung“ liegt bei der Vergabestelle; sie pausiert aufgrund der momentanen haushaltslosen Zeit.

Die Ausschreibung und die Vergabe wird ausgelöst, sobald dies möglich ist.

Die Laufzeit der Kommunalen Wärmeleitplanung ist von Sommer 2024 bis Sommer 2025.

Des Weiteren ist geplant:

- Earth Hour (23.03.2024)
- Stadtradeln (September 2024)
- Maßnahmen im Hochbau/Liegenschaften (vorbehaltlich HH-Mittel); Vorstellung des Sachstand Bauausschuss am 29.04.2024 (Photovoltaik und Energetische Sanierungen)
- Energiemanagement und Kom.EMS Zertifizierung
- Einbringen von Umwelt- und Klimaschutzaspekte in städtebauliche Planungen

Weiterer Ausblick:

- Neubesetzung der Stelle KSM □ Neben Begleitung KWP Steuerung weiterer Maßnahmen KSK 2023.
- Weitere Maßnahmen Radverkehrskonzept; u.a. zur Erhöhung des Radverkehrsanteils.
- Baugebiet unter der Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen; z. B. Wärmeversorgung.
- Umsetzung des PV-Standortkonzept und Bauleitplanungen; Begleitung Trassenbau.

Nach den Ausführungen durch Herrn Heimann äußert sich Ausschussmitglied Dr. Boos kritisch und negativ zu den bisherigen Aktivitäten im Klimaschutz durch die Verwaltung.

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

### **8.2.1 Antrag auf Nutzungsänderung/Umbau eines gewerblichen Lagers zu einer Wohnung in Obenstrohe, Plaggenkrugstraße 5, Flurstück 171/32 der Flur 32, Gemarkung Varel-Land**

Die Verwaltung plant, die beantragte Genehmigung zu erteilen.

### **8.2.2 Antrag auf Errichtung eines Jugendraumes in Varel, Oldenburger Straße 21, Flurstück 28/8 der Flur 15, Gemarkung Varel-Stadt**

Die Verwaltung plant, die beantragte Genehmigung zu erteilen.

Zur Beglaubigung:

gez. Sascha Biebricher  
(Vorsitzende/r)

gez. Thorsten Pilger  
(Protokollführer/in)