

Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 14.05.2024, 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 Regina Mattern-Karth Stefan Schäfer
stellv. Ausschussmitglieder:	Karl-Heinz Funke
Ratsmitglieder:	Klaus Ahlers Ralf Rohde
Bürgermeister:	Gerd-Christian Wagner
von der Verwaltung:	Olaf Freitag David Heimann Dirk Heise Thorsten Pilger
Gäste:	Michael Tietz Helmut Gramann zu TOP 5.1 und TOP 6.1

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 23.04.2024
- 4 Einwohnerfragestunde
- 5 Anträge an den Rat der Stadt Varel
- 5.1 Bebauungsplan Nr. 258 (Hullenwiesenstraße) und 54. Flächennutzungsplanänderung; hier: Satzungsbeschluss
Vorlage: 087/2024
- 6 Stellungnahmen für den Bürgermeister

- 6.1 Bebauungsplanes Nr. 257 (Am Waldesrand); hier: Auslegungsbeschluss
Vorlage: 089/2024
- 7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern
- 7.1 Anfrage zum Stand der Planungen Skulpturenpark Dangast
- 8 Zur Kenntnisnahme
- 8.1 Stellungnahme zum Planfeststellungsverfahren mit Umweltverträglichkeitsprüfung für die Gasversorgungsleitung Nr. 459 Etzel - Wardenburg der Firma Open Grid Europe GmbH;

Protokoll:

Öffentlicher Teil

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

Ausschussvorsitzender Biebricher eröffnet die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

2 Feststellung der Tagesordnung

Ausschussvorsitzender Biebricher stellt die Tagesordnung fest.

3 Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 23.04.2024

Der öffentliche Teil des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 23.04.2024 wird einstimmig genehmigt.

4 Einwohnerfragestunde

Eine Gruppe von Bürgerinnen und Bürgern erkundigt sich nach dem Stand des Verfahrens Bebauungsplan Logenkamp.

Die Bürgerinnen und Bürger stellen Fragen nach dem Stand, dem zeitlichen Ablauf des Verfahrens und dem Zeitpunkt einer Rückantwort der Verwaltung.

Herr Freitag erklärt, dass die Verwaltung die eingegangenen Stellungnahmen sammelt und später zu allen Stellungnahmen Abwägungsvorschläge verfasst werden.

Die Stellungnahmen werden mit den dazugehörigen Abwägungen voraussichtlich im Juni in der Sitzung des Ausschusses vorgestellt. Die Beschlussvorlage mit den

Abwägungsvorschlägen wird zeitgleich im Bürgerinformationssystem veröffentlicht.

Der gesamte zeitliche Ablauf des Verfahrens steht unter dem Vorbehalt, wie sich der Rat die weitere Erschließung und Entwicklung des Gebiets unter Berücksichtigung der Marktlage vorstellt, konkrete Termine existieren momentan nicht.

Ein Bürger stellt die Frage nach alternativen Baugebieten, wie beispielsweise das Gebiet Achter de Gast. Dieses Gebiet wird nach der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht mehr als Wohngebiet ausgewiesen sein.

Aus dem Kreis der anwesenden Bürgerinnen und Bürger wird das Gebiet Achter de Gast als geeigneter angesehen.

Herr Freitag erläutert, dass der Erwerb von Flächen ein langwieriger Prozess ist, und bereits Verträge geschlossen worden sind.

Die Verwaltung hat im Rahmen der Erschließung eines Baugebiets immer Verbesserungen an der Infrastruktur, wie z. B. Straßen, im Blick.

5 Anträge an den Rat der Stadt Varel

5.1 Bebauungsplan Nr. 258 (Hullenwiesenstraße) und 54. Flächennutzungsplanänderung; hier: Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 258 und die 54. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Varel sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle bauliche Erweiterung zweier Schaustellerbetriebe an der Hullenwiesenstraße 7 schaffen.

Am 14.09.2023 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel den Auslegungsbeschluss für diesen Bebauungsplan und die 54. Flächennutzungsplanänderung gefasst.

Die Entwürfe wurde in der Zeit vom 19.01. bis 19.02.2024 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 und zugehörigen Abwägungsvorschläge werden in der Sitzung vorgestellt.

Herr Dr. Gramann (Boner & Partner) stellt anhand einer Präsentation die Planung mit den eingegangenen Stellungnahmen und Abwägungsvorschlägen vor.

Die Präsentation ist dem Protokoll angefügt.

Beschluss:

Die Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben. Der Bebauungsplan Nr. 258 wird nebst Begründung als Satzung beschlossen. Die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel wird festgestellt.

Einstimmiger Beschluss

6 Stellungnahmen für den Bürgermeister

6.1 Bebauungsplanes Nr. 257 (Am Waldesrand); hier: Auslegungsbeschluss

Für die bestehende Wohnsiedlung „Am Waldesrand“ in Büppel beabsichtigt der Eigenbetrieb Wohnungsbau Varel eine grundlegende Sanierung und Umstrukturierung. Die Vorhaben, die verwirklicht werden sollen, sind aufgrund der städtebaulichen Rahmenbedingungen nicht auf der Grundlage des § 34 BauGB (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) genehmigungsfähig. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der geplanten Baumaßnahmen zu schaffen, hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel daher am 14.06.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 257 beschlossen.

Der Vorentwurf wurde in der Zeit vom 06.02.2024 bis einschließlich 07.03.2024 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.

Dr. Gramann (Boner & Partner) erläutert die Inhalte der Planung, die eingegangenen Stellungnahmen und die Abwägungsvorschläge anhand einer Präsentation, die dem Protokoll angehängt ist.

Ausschussmitglied Dr. Boos erklärt, dass der Versiegelungsgrad des Grundstückes zu hoch ist, die Stellplatzquote bei einem Faktor von 2,0 pro Wohneinheit liegt und die Einstellplätze nicht mit wasserdurchlässigem Material gefertigt werden sollen, des Weiteren sind Garagen und Nebenanlagen zulässig. Herr Dr. Boos regt an, eine geeignete Ladeinfrastruktur mit einzuplanen.

Herr Gramann erläutert, dass die Stellplätze mit einem Faktor von 1,5 pro Wohneinheit geplant worden sind. Eine mögliche Erhöhung der Wohneinheiten wurde hier mit einkalkuliert. Er betont, dass dies bei den insgesamt dargestellten Einstellplätzen zu berücksichtigen ist und definitiv kein Stellplatzfaktor von 2,0 angesetzt wurde.

Eine wesentliche Erhöhung des Versiegelungsgrades liegt seiner Ansicht nicht vor, weshalb geänderte Voraussetzungen hinsichtlich der Entwässerung gegenüber dem Bestand nicht zu erwarten sind.

In einem offenen Bebauungsplan werden Garagen und Nebenanlagen zugelassen, damit zu einem späteren Zeitpunkt der Bau von einem Fahrradunterstand oder einem Müllunterstand ermöglicht werden.

Bürgermeister Wagner weist auf eine Stellungnahme der Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände Niedersachsens hin, in der von einer Verminderung von Parkraum oder Abschaffung der Einstellplatzpflicht abgeraten wird.

Ausschussmitglied Frau Mattern-Karth und Herr Dr. Boos geben zu bedenken, den Aspekt des sozialen Wohnungsbaus mit geringen Mieten stärker zu beachten.

Stellv. Ausschussmitglied Herr Funke erklärt, dass ein sozialer Wohnungsbau aufgrund Auflagen von Bund und Land und gestiegener Standards im Wohnungsbau immer schwieriger wird.

Die Verwaltung erläutert, dass die detaillierte Ausführungsplanung wie z. B. die Anzahl der Einstellplätze oder deren Ausführung, nicht Bestandteil eines Bebauungsplans ist.

Eine restriktive Festsetzung wie in Stellungnahmen gefordert sei nicht zielführend, da dann weder Wege noch Stellplätze (z.B. für ältere oder mobilitätseingeschränkte Personen) noch in versiegelter Bauweise erstellt werden könnten. Diverse Festsetzungen wurden jedoch mit Hinblick auf Klimaschutz, Klimaanpassung und Umweltschutzaspekte im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt bzw. anhand von Stellungnahmen im Zuge der Abwägung übernommen.

Beschluss:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 257 der Stadt Varel ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen.

Mehrheitlicher Beschluss

Ja: 9 Nein: 2

7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern

7.1 Anfrage zum Stand der Planungen Skulpturenpark Dangast

Ausschlussmitglied Frau Dr. Engstler fragt nach dem Stand der Abstimmungen mit dem Landkreis Friesland zum geplanten Skulpturenpark in Dangast.

Herr Heimann von der Verwaltung erklärt, dass der Antrag zur Teillöschung eines Flurstücks aus dem Landschaftsschutzgebiet gestellt worden ist. Dies ist Voraussetzung für die Erstellung eines Bebauungsplans und einer Änderung des Flächennutzungsplans.

Das Verfahren läuft aktuell seitens des Landkreises. Am 30.05.2024 wird hierzu im Umweltausschuss des Landkreises beraten. Anschließend ist ein Beschluss des Kreistages notwendig, bevor das Verfahren zur Erstellung eines Bebauungsplans gestartet werden kann.

8 Zur Kenntnisnahme

8.1 Stellungnahme zum Planfeststellungsverfahren mit Umweltverträglichkeitsprüfung für die Gasversorgungsleitung Nr. 459 Etzel - Wardenburg der Firma Open Grid Europe GmbH;

Die Verwaltung, Herr Heimann, stellt anhand einer Präsentation das Projekt Gasversorgungsleitung Etzel-Wardenburg der Firma Open Grid Europe vor.

Die Präsentation ist dem Protokoll angehängt.

Die Verwaltung schlägt vor, im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens keine Stellungnahme abzugeben.

Der Ausschuss folgt diesem Vorschlag.

Zur Beglaubigung:

gez. Sascha Biebricher
(Vorsitzender)

gez. Thorsten Pilger
(Protokollführer)