

Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 11.06.2024, 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 bis einschl. TOP ÖT 8.4 Dr. Susanne Engstler Regina Mattern-Karth Stefan Schäfer Gesche Wittkowski bis einschl. TOP ÖT 7
stellv. Ausschussmitglieder:	Johannes Klawon
Ratsmitglieder:	Klaus Ahlers Karl-Heinz Funke nicht bei TOP ÖT 8.3.1 Sören Krieghoff Ralf Rohde bis einschl. TOP ÖT 6.2
Bürgermeister: von der Verwaltung:	Gerd-Christian Wagner Olaf Freitag David Heimann Joana Kohnert Helen Meins Thorsten Pilger Michael Tietz
Gäste:	Ulf Janssen zu TOP NÖT 4.3 Frank Schnitker zu TOP NÖT 4.2

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 14.05.2024
- 4 Einwohnerfragestunde
- 5 Anträge an den Rat der Stadt Varel

- 5.1 Abwägungs- und Satzungsbeschluss Lärmaktionsplan der Stadt Varel - Runde 4
Vorlage: 120/2024
- 6 Stellungnahmen für den Bürgermeister
- 6.1 Bebauungsplan Kunstpark Dangast und FNP-Änderung; hier: Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 118/2024
- 7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern
- 8 Zur Kenntnisnahme
- 8.1 Städtebauliche Steuerung nach § 31 BauGB
- 8.1.1 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 186 (Vorhaben- und Erschließungsplan in Varel, Gertrud-Barthel-Straße 5, Flurstück 8/15 der Flur 3, Gemarkung Varel-Land)
Vorlage: 121/2024
- 8.2 Städtebauliche Steuerung nach § 34 BauGB
- 8.2.1 Antrag auf Nutzungsänderung eines Gewerbes (Autoreparatur) zu Wohnen in Varel, Haferkampstraße 41, Flurstück 57 der Flur 12, Gemarkung Varel-Stadt
Vorlage: 122/2024
- 8.2.2 Antrag auf Umnutzung von Laden- und Restaurantflächen zu einem Fitnessstudio in Varel, Schloßstraße 3, Flurstück 28/1 der Flur 14, Gemarkung Varel-Stadt
Vorlage: 127/2024
- 8.2.3 Antrag auf Anbau an das Wohn- und Geschäftshaus Windallee 17, Flurstück 85/3 der Flur 2, Gemarkung Varel-Stadt
Vorlage: 126/2024
- 8.2.4 Antrag auf Errichtung eines Wintergartens mit Pool in Winkelsheide, Wilhelmshaver Straße 23 A, Flurstück 54/13 der Flur 18, Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 137/2024
- 8.3 Städtebauliche Steuerung nach § 35 BauGB
- 8.3.1 Antrag auf Anbau an einen Mehrzweckunterstand in Dangast, Wehgaster Straße (gegenüber Goldene Linie), Flurstück 168/6 der Flur 2, Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 123/2024
- 8.3.2 Antrag auf Nutzungsänderung eines landwirtschaftlichen Wohnhauses zu einer Arbeitsstätte (Herstellung von Blumengebinden) in Neudorf, Neuenweger Straße 2, Flurstück 170/2 der Flur 42, Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 125/2024
- 8.4 Bebauungsplan Nr. 264 (Logenkamp) und 54. Änderung des Flächennutzungsplans; hier: Abwägungs- und Auslegungsbeschluss
Vorlage: 119/2024

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.

Die Gruppe Zukunft für Varel hat die Vertagung des TOP 6.2 auf einen späteren Zeitpunkt beantragt.

Der Ausschuss ist sich einig, dass TOP 6.2 auf der Tagesordnung verbleibt und beraten wird, damit anwesende Bürgerinnen und Bürger zu diesem Tagesordnungspunkt informiert werden. Die Entscheidung zu diesem TOP wird auf einen kommenden Ausschuss verschoben.

Die Tagesordnung wird einvernehmlich um TOP 8.2.2, TOP 8.2.3, TOP 8.2.4 und TOP 8.3.2 ergänzt.

3 Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 14.05.2024

Der öffentliche Teil des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 14.05.2024 wird einstimmig genehmigt.

4 Einwohnerfragestunde

Ausschussvorsitzender Herr Biebricher schlägt vor, alle Fragen der Bürgerinnen und Bürger zum Baugebiet Logenkamp zu sammeln und später bei Behandlung des TOPs Logenkamp zu beantworten.

Ein Bürger fragt nach dem Stellenwert der 60 Unterschriften und den vielen Stellungnahmen im Abwägungsverfahren.

Ein weiterer Bürger merkt an, dass im westlichen Bereich des Bebauungsplans Logenkamp ein Fahrrad-/ Fußweg angelegt werden soll, bei dem im Gegensatz zum nördlichen und östlichen Bereich in Teilen der im Bebauungsplan festgesetzte Schutzstreifen für Wallhecken von 5m nicht eingehalten werden kann.

Ein Bürger interessiert sich für die Maßnahmen zur Sicherstellung eines Begegnungsverkehrs für den vom Baustellenverkehr des Baugebiets Logenkamp genutzten Teil des Rieswegs.

Er fragt weiter an, ob bei den Verkehrsmessungen am Riesweg und der Heidebergstraße Radfahrer mitgezählt wurden und ob und wie Fehlinterpretationen der Messdaten verhindert werden und ob die Messergebnisse einsehbar sind.

Der Bürger erklärt weiter, dass bei Schönwetterlagen mit Ostwind eine erhöhte Lärmbelastung durch die Autobahn möglich ist und fragt an, ob und wann Kaufinteressenten darüber informiert werden.

Eine Bürgerin merkt an, dass in den letzten 5 Jahren kein Vertreter der Stadt mit dem Besitzer des Geländes Achter de Gast Kontakt aufgenommen hat und fragt an, ob dies richtig sei. Der Besitzer der Flächen Achter de Gast hat der Bürgerin in einer E-Mail versichert, dass er bereit ist, die Fläche zur Wohnbebauung zur Verfügung zu stellen.

5 Anträge an den Rat der Stadt Varel

5.1 Abwägungs- und Satzungsbeschluss Lärmaktionsplan der Stadt Varel - Runde 4

Mit der EU-Umgebungslärmrichtlinie RL 2002/49 hat die Europäische Union eine Richtlinie zur Reduktion von Schallimmissionen verabschiedet. Ähnlich wie das Bundes-Immissionsschutzgesetz zielt die Richtlinie darauf ab, schädliche Umwelteinwirkungen durch Umgebungslärm zu vermeiden und zu vermindern. Damit werden die Mitgliedstaaten verpflichtet, für bestimmte Gebiete und Schallquellen in einem vorgegebenen Zeitrahmen

- strategische Lärmkarten zu erstellen,
- die Öffentlichkeit über die Schallbelastungen und die damit verbundenen Wirkungen zu informieren,
- Aktionspläne mit Lärmschutzmaßnahmen aufzustellen, wenn bestimmte, von den einzelnen Mitgliedstaaten in eigener Verantwortung festgelegte Kriterien zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen oder zum Schutz und Erhalt ruhiger Gebiete nicht erfüllt sind, und
- die EU-Kommission über die Schallbelastung, die Betroffenheit der Bevölkerung und die getroffenen Maßnahmen in ihrem Hoheitsgebiet zu informieren.

Die Kommunen werden in der Richtlinie verpflichtet, die Lärmaktionspläne alle fünf Jahre zu überprüfen bzw. fortzuschreiben. Derzeit wird die vierte Runde bearbeitet, die bis spätestens 18. Juli 2024 abgeschlossen sein muss.

Die Phase 1 der Beteiligung (Frühzeitige Mitwirkung der Öffentlichkeit) wurde mit den, zu dem Zeitpunkt bereits erstellten, Lärmkarten vom 22.12.2023 bis 02.02.2024 durchgeführt. Die Lärmkarten waren auf der Internetseite der Stadt Varel eingestellt und konnten auch im Rathaus II eingesehen werden.

Die Phase 2 (Ortsübliche Bekanntmachung, Auslegung, Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange und anderen Behörden, Gelegenheit zur Mitwirkung der Öffentlichkeit) wird nun mit den Lärmkarten sowie dem mittlerweile vorliegenden Lärmaktionsplan vom 09.05. bis zum 10.06.2024 durchgeführt. Die Unterlagen sind auf der Internetseite der Stadt Varel eingestellt und können auch im Rathaus II eingesehen werden.

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

Herr Freitag von der Verwaltung stellt die Abwägung zum Lärmaktionsplan vor. Die

Abwägung ist dem Protokoll beigefügt.

Beschluss:

Der Abwägung wird gefolgt. Der Lärmaktionsplan – Runde 4 der Stadt Varel wird beschlossen.

Einstimmiger Beschluss

6 Stellungnahmen für den Bürgermeister

6.1 Bebauungsplan Kunstpark Dangast und FNP-Änderung; hier: Aufstellungsbeschluss

Die Akademie Dangast – Kunst & Natur e.V. plant die Schaffung eines Kunstparks auf der Grünfläche vor dem Dorfkrug Dangast. Dies wurde mit positiver Resonanz in Fachausschüssen der Stadt Varel vorgestellt. Jedoch bedurfte es für die Schaffung von Baurecht zur Aufstellung von Skulpturen im Kunstpark einer Teillösung des Flurstückes aus dem Landschaftsschutzgebiet LSG 110 „Dangast“ des Landkreises Friesland. Diese wurde in der Zwischenzeit durch die Stadt Varel beantragt und ist in der Beratungsfolge der Gremien des Landkreises Friesland befindlich. Ein positiver Ausgang des Verfahrens erscheint absehbar.

Die Akademie Dangast beantragt daher nun für diese Fläche die Änderung des Flächennutzungsplans und nach Notwendigkeit der planungsrechtlichen Absicherung im Parallelverfahren die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Grundstück vor dem Ortseingang Dangast, Flurstück 73/2, 1.974 qm, am Dorfkrug Dangast.

Mit der Schaffung eines Kunstparks möchte die Akademie Dangast bereits am Ortseingang auf den „Künstlerort“ Dangast eingehen und den aktuell aktiven Künstlerinnen und Künstlern einen Raum bieten, ihre Kunst in der Öffentlichkeit vorzustellen. Dies soll neben dem künstlerischen Aspekt die touristische Qualität und die Erholungsfunktion als sinnvolle Ergänzung der Angebote in Dangast und des Schutzzweckes des weiterhin unmittelbar angrenzenden Landschaftsschutzgebietes dienen.

Beschluss:

Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für einen Kunstpark am Dorfkrug Dangast sowie zur Änderung des Flächennutzungsplans 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 Städtebauliche Steuerung nach § 31 BauGB

8.1.1 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 186 (Vorhaben- und Erschließungsplan in Varel, Gertrud-Barthel-Straße 5, Flurstück 8/15 der Flur 3, Gemarkung Varel-Land)

Die Verwaltung plant, die beantragte Befreiung zu erteilen.

8.2 Städtebauliche Steuerung nach § 34 BauGB

8.2.1 Antrag auf Nutzungsänderung eines Gewerbes (Autoreparatur) zu Wohnen in Varel, Haferkampstraße 41, Flurstück 57 der Flur 12, Gemarkung Varel-Stadt

Die Verwaltung plant, die beantragte Genehmigung zu erteilen.

8.2.2 Antrag auf Umnutzung von Laden- und Restaurantflächen zu einem Fitnessstudio in Varel, Schloßstraße 3, Flurstück 28/1 der Flur 14, Gemarkung Varel-Stadt

Die Verwaltung plant, die beantragte Genehmigung zu erteilen.

8.2.3 Antrag auf Anbau an das Wohn- und Geschäftshaus Windallee 17, Flurstück 85/3 der Flur 2, Gemarkung Varel-Stadt

Die Verwaltung plant, die beantragte Genehmigung zu erteilen.

8.2.4 Antrag auf Errichtung eines Wintergartens mit Pool in Winkelsheide, Wilhelmshavener Straße 23 A, Flurstück 54/13 der Flur 18, Gemarkung Varel-Land

Die Verwaltung plant, die beantragte Genehmigung zu erteilen.

8.3 Städtebauliche Steuerung nach § 35 BauGB

8.3.1 Antrag auf Anbau an einen Mehrzweckunterstand in Dangast, Wehgaster Straße (gegenüber Goldene Linie), Flurstück 168/6 der Flur 2, Gemarkung Varel-Land

Die Verwaltung plant, die beantragte Genehmigung zu erteilen.

Ratsmitglied Funke verlässt für TOP 8.3.1 den Sitzungssaal.

8.3.2 Antrag auf Nutzungsänderung eines landwirtschaftlichen Wohnhauses zu einer Arbeitsstätte (Herstellung von Blumengebinden) in Neudorf, Neuenwegger Straße 2, Flurstück 170/2 der Flur 42, Gemarkung Varel-Land

Die Verwaltung plant, die beantragte Genehmigung zu erteilen.

8.4 Bebauungsplan Nr. 264 (Logenkamp) und 54. Änderung des Flächennutzungsplans; hier: Abwägungs- und Auslegungsbeschluss

Frau Meins und Herr Heimann von der Verwaltung stellen den Entwurf und die Abwägung zum Bebauungsplan Logenkamp vor.

Herr Freitag, Herr Heimann und Bürgermeister Wagner nehmen die in der Einwohnerfragestunde gestellten Fragen auf und beantworten diese:

Der Schutzstreifen an Wallhecken beträgt in der Regel 5 Meter Breite und muss als öffentliche Grünfläche verbleiben laut den Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde. Dies ist im Norden und Nordosten zur angrenzenden Bebauung und dem Riesweg der Fall. Im Westen und Nordwesten ist der Schutzstreifen in weiten Teilen nochmals breiter; dafür ist hier jedoch auch ein wassergebundener Weg zulässig. Dies ist so positiv mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Ein Bereich nördlich der dargestellten Flächen, auf welche sich durch einen Bürger bezogen wird, ist nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Alle Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger fließen in die Abwägung mit ein und sind mit einem Abwägungsvorschlag versehen. Die Bewertung der Abwägungsvorschläge ist eine Entscheidung des Ausschusses.

Bürgermeister Wagner stellt fest, dass es neben den 60 Unterschriften, die sich mit dem Bebauungsplanverfahren auseinandersetzen, mittlerweile auch 30 interessierte Familien für das neue Baugebiet gibt.

Eine Konkretisierung der Planung des Baustellenverkehrs erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung und ist nicht Bestandteil des aktuellen Verfahrens. Denkbar sind beispielsweise Begegnungsstellen zum Ausweichen auf den für den Bauverkehr genutzten Teilen des Rieswegs. Es wird zudem auf die schon in den Abwägungsvorschlägen eingegangene angedachte Führung von Baustellenverkehren aus dem unbewohnten Bereich von Süden aus Richtung Premium Aerotec Bezug genommen.

Herr Freitag erläutert, dass die durchgeführte Verkehrszählung dazu dient, Daten zur aktuellen Verkehrssituation zu erhalten. Die Verwaltung wird zu Validierung der Daten eine nochmalige Verkehrszählung erörtern. Herr Heimann ergänzt,

dass der Radverkehr durch die Verkehrszählung nicht erfasst wird. Die Messergebnisse werden der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt.

Die einschlägigen Lärmwerte, so erklärt Herr Freitag von der Verwaltung, werden für den Ortsteil Obenstrohe vollends eingehalten. Er verweist an dieser Stelle auf die Datengrundlage des aktuellen Lärmaktionsplans der Stadt Varel.

Herr Freitag berichtet, dass im Jahr 2021 durch den Rat beschlossen worden ist, eine als Bauland geeignete Fläche anzukaufen. In der Anbahnung fanden ebenfalls Gespräche mit dem Eigentümer der Flächen Achter de Gast statt. Bürgermeister Wagner ergänzt, dass in kürzlich geführten Gesprächen eine eventuelle Bereitschaft des Eigentümers der Flächen Achter de Gast zum Tausch signalisiert worden ist, die Bereitschaft zum Verkauf der Flächen war in der Vergangenheit gering. Für die zukünftige Entwicklung ist der zusätzliche Kauf weiterer Flächen durchaus wünschenswert, beeinflusst aber grundsätzlich nicht die Intention der Entwicklung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 264.

Ausschussvorsitzender Biebricher stellt fest, dass in Varel längstens keine Baugrundstücke zu Verfügung stehen und die Entwicklung des Baugebiets Logenkamp politisch gewollt ist.

Ratsmitglied Krieghoff betont, dass man den Aspekt Finanzen bei allen Entscheidungen im Auge behalten muss.

Herr Freitag berichtet dazu, dass man die Kosten für die Entwicklung des Baugebiets durch einen externen Gutachter untersucht und auch beabsichtigt, dies möglichst zeitnah in einer Ausschusssitzung vorzustellen.

Ausschussmitglied Dr. Boos stellt seine Ansicht dar, wonach in Varel Bauplätze für ca. 210 Wohneinheiten existieren. Dazu werden in Varel fortlaufend Häuser aus den 60iger / 70iger Jahren frei. Er betont, dass bei den Planungen des Gebiets Logenkamp Umweltaspekte gut berücksichtigt worden sind, eine Anbindung an den ÖPNV wäre jedoch zudem wünschenswert.

Die Gruppe Grüne/FDP spricht sich gegen das Baugebiet Logenkamp aus.

Ratsmitglied Funke betont, dass in Varel zwingend neue Bauplätze, insbesondere für junge Familien, benötigt werden. Damit einhergehend kommt es zu einer Stärkung der Grundschulen und der Infrastruktur. Er erläutert, dass Kosten für die Entwicklung von Bauland überall anfallen und zu großen Teilen umgelegt werden können.

Die Gruppe Zukunft Varel spricht sich für eine Entwicklung von Baugrund aus, benötigt weitere Zeit für eine Entscheidung und weitere Informationen zur Fläche Achter de Gast.

Ausschussmitglied Dr. Engstler erklärt, dass Varel unbedingt neues Bauland benötigt.

Ausschussmitglied Ralle betont, dass Bauplätze benötigt werden und die Gruppe SPD/CDU das Baugebiet Logenkamp befürwortet.

Ausschussmitglied Wittkowski erklärt, dass die Zeit zwischen Zustellung der Abwägung zum Bebauungsplan Logenkamp und der Ausschusssitzung für eine intensive Betrachtung zu gering sei.

Der Ausschuss verständigt sich darauf, dass in ungefähr 2 Wochen ein weiterer Planungsausschuss zu diesem Punkt stattfinden soll.

Zur Beglaubigung:

gez. Sascha Biebricher
(Vorsitzender)

gez. Thorsten Pilger
(Protokollführer)