

Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 02.07.2024, 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 Bis TOP 8.1 Regina Mattern-Karth Gesche Wittkowski Bis TOP 8.2.3
stellv. Ausschussmitglieder:	Dirk Brumund Hergen Eilers
Ratsmitglieder:	Klaus Ahlers Karl-Heinz Funke Sören Krieghoff
Bürgermeister:	Gerd-Christian Wagner
von der Verwaltung:	Matthias Blanke Olaf Freitag David Heimann Helen Meins Thorsten Pilger

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 11.06.2024
- 4 Einwohnerfragestunde
- 5 Anträge an den Rat der Stadt Varel
Kein Tagesordnungspunkt
- 6 Stellungnahmen für den Bürgermeister
- 6.1 Bebauungsplan Nr. 264 (Logenkamp) und 54. Änderung des Flächennutzungsplans; hier: Abwägung und Auslegungsbeschluss
Vorlage: 119/2024

- 6.2 Antrag der Mehrheitsgruppe SPD/CDU „Gewässerrenaturierung als Entwicklung und Steuerung von Ausgleichsflächenmaßnahmen im Stadtgebiet“
Vorlage: 145/2024
- 7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern
- 8 Zur Kenntnisnahme
- 8.1 Vorstellung der Änderungen der NBauO
- 8.2 Städtebauliche Steuerung nach § 34 BauGB
 - 8.2.1 Verlängerung eines Bauvorbescheids für die Bebauung des Grundstücks Gartenstraße 5
Vorlage: 147/2024
 - 8.2.2 Antrag auf Nutzungsänderung und Umbau eines vorh. Wohnhauses in Rallenbüschen, Dangaster Straße 88 D, Flurstück 74/7 der Flur 15, Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 153/2024
 - 8.2.3 Antrag auf Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses in Varel, Drostenstraße 7, Flurstück 164/5 der Flur 14, Gemarkung Varel-Stadt
Vorlage: 158/2024
- 8.3 Städtebauliche Steuerung nach § 35 BauGB
 - 8.3.1 Bauvoranfrage auf Erweiterung eines Wohnhauses um einen zusätzlichen Raum in Streek, Bohlenweg 5, Flurstück 334/3 der Flur 36, Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 144/2024
 - 8.3.2 Antrag auf Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage in Varel- Jethausen und Hohelucht, entlang der Eisenbahnstrecke parallel zur Jaderberger Straße, Gemarkung Varel-Land, Flur 37; Flurstücke 317, 324, 325, 326, 322, 509/320, 512/321, 514/332, 7
Vorlage: 154/2024
 - 8.3.3 Bauvoranfrage auf Erweiterung eines Wohnhauses um eine zweite Wohneinheit in Dangastermoor, Birkenweg 9, Flurstück 504/2 der Flur 3, Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 155/2024
 - 8.3.4 Antrag auf Umnutzung einer Scheune in eine Wohnung in Streek, Jaderberger Straße 72, Flurstück 635/309 der Flur 37, Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 157/2024
 - 8.3.5 Umnutzung einer ehem. landwirtschaftlichen Scheune/Stall zu einem Gebäude mit Büros in Tange, Tanger Straße 13, Flurstück 18/3 der Flur 20, Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 159/2024
- 8.4 Städtebauliche Steuerung nach § 31 BauGB
 - 8.4.1 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 31 (überbaubarer Bereich) für die Errichtung eines Anbaus (Nachgenehmigung) und die Errichtung von Dachgauben in Obenstrohe, Riesweg 74, Flurstück 108/56 der Flur 33, Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 156/2024

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 8.2.2, TOP 8.2.3, TOP 8.3.2, TOP 8.3.3, TOP 8.3.4, TOP 8.3.5 und TOP 8.4.1 ergänzt.

3 **Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 11.06.2024**

Der öffentliche Teil des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 11.06.2024 wird einstimmig genehmigt.

4 **Einwohnerfragestunde**

In der Einwohnerfragestunde gab es mehrere Wortmeldungen.

Ein Bürger fragt nach den Kriterien, die bei der zukünftigen Vergabe der Grundstücke im Baugebiet Logenkamp zu Grunde gelegt werden.

Bürgermeister Wagner erklärt, dass sich die Politik dieser Frage noch widmen wird, ein Kriterienkatalog muss aufgestellt werden. Wünschenswert wäre hier eine regionale und familienorientierte Ausrichtung.

Bürgerin Frau Starke konnte im Protokoll der Ausschusssitzung vom 11.06.2024 den Tagesordnungspunkt ÖT 6.2 Logenkamp mit den Ausführungen der Verwaltung zu den Fragen der Einwohnerfragestunde nicht auffinden. Die Verwaltung erläutert, dass der TOP ÖT 6.2 mangels eines Beschlusses des Ausschusses in der Tagesordnung verschoben wurde und im Protokoll folgerichtig als TOP ÖT 8.4 als Kenntnissgabe erscheint. Weitere Fragen der Bürgerin liegen als Fragenkatalog dem Protokoll bei.

Der Fragenkatalog eines weiteren Bürgers zum Baugebiet ist dem Protokoll angefügt.

Bürgermeister Wagner erklärt, dass die Verwaltung die Verpflichtung hat, eingereichte Fragenkataloge vollständig abzuarbeiten. Selbstverständlich wird die Verwaltung dem nachkommen und alle Fragen beantworten.

Ein Bürger fragt an, ob für den Bereich Drostenstraße mit dem geplanten Neubau ein Bebauungsplan existiert und welche Gebäudehöhen zulässig sind. Herr Freitag von der Verwaltung erklärt, dass es keinen Bebauungsplan für diesen Bereich gibt und bei der Bewertung der Gebäudehöhe, die Gebäude im Umfeld zu betrachten sind.

Einer Bürgerin stellt sich die Frage, warum die Anlieger des geplanten Neubaus nicht im Detail im Vorfeld informiert worden sind. Sie fragt weiterhin an, wer sich um eventuelle Schadstoffbelastungen und Staubbelastungen beim Abriss kümmert und ob der alte Baumbestand gefällt werden durfte. Sie fragt, warum die Stadt im Jahr des 900. Jubiläums eine solche große Baumaßnahme zugelassen hat.

Ein Bürger fragt ergänzend, wer die Verantwortung zur Baustellensicherung trägt.

Herr Freitag von der Verwaltung erklärt, dass die Verwaltung sich an gesetzliche Vorgaben zu halten hat. Er erläutert, dass beispielsweise der Abriss eines Gebäudes verfahrensfrei ist. Wenn seitens des Bauherrn die gesetzlichen Regelungen eingehalten werden, ergibt sich ein Anspruch auf eine Genehmigung eines Bauvorhabens. Herr Freitag berichtet, dass wiederum erst bei Nichteinhalten von Sicherungstatbeständen die Bauaufsicht tätig werden kann. Dies sei in der vergangenen Woche mit sehr kurzer Reaktionszeit erfolgt. Ein Bürger bestätigt die sehr positive Erfahrung, dass hier umgehend gehandelt wurde.

Bürgermeister Wagner ergänzt, dass der Bauherr über die handelnden Architekten bestätigen muss, dass alle Maßnahmen im Verfahren rechtmäßig sind.

5 Anträge an den Rat der Stadt Varel Kein Tagesordnungspunkt

6 Stellungnahmen für den Bürgermeister

6.1 Bebauungsplan Nr. 264 (Logenkamp) und 54. Änderung des Flächennutzungsplans; hier: Abwägung und Auslegungsbeschluss

Die Stadt Varel beabsichtigt ein Wohngebiet im südlichen Obenstrohe zu entwickeln. Für das Gesamtprojekt ist die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Am 01.06.2023 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel den Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan gefasst. Die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel wurde eingeleitet.

Der Vorentwurf wurde in der Zeit vom 23.03.2024 bis zum 24.04.2024 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.

Zudem fand am 08.04.2024 eine Bürgerinformationsveranstaltung in der Georg-Ruseler-Grundschule in Obenstrohe statt.

Die Inhalte der Planung, die eingegangenen Stellungnahmen sowie die dazugehörigen Abwägungsvorschläge werden in der Sitzung erneut vorgestellt. Eine erste Vorstellung erfolgte bereits in der Sitzung am 11.06.2024.

Frau Meins und Herr Heimann von der Verwaltung stellen den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 264 Logenkamp anhand einer Präsentation vor. Die Präsentation ist dem Protokoll beigelegt.

Aufgrund unterschiedlicher Darstellungen der Einwander und dem OOWV zum Thema Schmutzwasserableitung im Bereich Obenstrohe stellt Ratsmitglied Funke einen Antrag: Die Stellungnahme des OOWV, die Schmutzwasserleitung sei weiterhin aufnahmefähig, soll im Rahmen von Gesprächen mit dem OOWV überprüft werden.

Herr Freitag berichtet, dass es mit dem OOWV aktuell Gespräche gibt, um eine Verbesserung der Schmutzwasserableitung in Obenstrohe zu erreichen. Der Ausschuss stimmt dem Antrag einstimmig zu.

Ratsherr Funke stellt einen weiteren Antrag: Der zuständige Ausschuss für Feuerwehr-, Markt- und Ordnungsangelegenheiten, Straßen und Verkehr befasst sich frühzeitig mit einer alternativen Verkehrsführung bezogen auf den Baustellenverkehr und anschließende Verkehre, um eine Belastung so gering wie möglich zu halten. Der Ausschuss stimmt dem Antrag einstimmig zu.

Ausschussmitglied Dr. Boos erklärt, dass die Fraktion Grüne dem Vorhaben nicht zustimmen wird: Während er die Inhalte und weitere Ausgestaltung des Bebauungsplan ausdrücklich positiv hervorhebt, ist er ungeachtet dessen der Meinung, das Baugebiet entstehe an der falschen Stelle in Varel. Die Infrastruktur sei nicht ideal und die Versorgung mit ÖPNV sei nicht gewährleistet.

Ausschussmitglied Kück stellt fest, dass es sich bei dem Baugebiet Logenkamp um ein zukunftsfähiges Gebiet handelt, bei dem auch neue Konzepte des Wohnens realisiert werden können.

Ratsmitglied Funke erklärt, dass es bei der Entwicklung von neuen Baugebieten immer Diskussionen gibt. Er stellt fest, dass die Stadt Varel aus der Vergangenheit heraus Erfahrung mit der Erschließung von neuen Baugebieten hat. Die Kosten der Erschließung müssen nach seiner Ansicht an die Käufer der Grundstücke weitergegeben werden, weshalb keine Belastung der Allgemeinheit entstehe. Der Zuzug von jungen Familien ist wichtig für die Dorfentwicklung. Das Gebiet Achter de Gast ist nach seinem Wissenstand momentan keine umsetzbare Alternative für das Baugebiet Logenkamp. Die Fraktion Zukunft Varel wird daher dem Antrag zustimmen.

Stellv. Ausschussmitglied Eilers betont, dass es unstrittig ist, dass der Bedarf an Flächen vorhanden ist und diese ausgewiesen werden müssen.

Ausschussmitglied Cassens ergänzt, dass er ebenfalls den Bedarf an neuen Bauflächen sieht.

Abschließend erläutert Bürgermeister Wagner die demografische Entwicklung der Stadt Varel. Die Einwohnerzahl war zunächst von 26.000 auf ca. 23.800 Einwohner abgerutscht, liegt jedoch aktuell wieder bei ca. 25.000. In der Vergangenheit wurden beispielsweise in Büppel zwei große Baugebiete entwickelt, dazu noch das Gebiet Tulpengrund und viele weitere Baugebiete bei der alten Kaserne sowie

bestehende Planungen in Bramloge.
Die Entwicklung der Baugebiete führt zu einer positiven Entwicklung der Einwohnerzahlen und der demographischen Entwicklung.

Beschluss:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 264 sowie der Entwurf der 54. FNP-Änderung der Stadt Varel sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen.

Mehrheitlicher Beschluss

Ja: 9 Nein: 2 Enthaltungen: 0 Befangen: 0

6.2 Antrag der Mehrheitsgruppe SPD/CDU „Gewässerrenaturierung als Entwicklung und Steuerung von Ausgleichsflächenmaßnahmen im Stadtgebiet“

Hierzu wird auf den Antrag der Mehrheitsgruppe SPD/CDU (anliegend) verwiesen.

Ausschussmitglied Frau Kück erläutert, dass es besonders wichtig ist, dass die Naturräume in der Stadt Varel durch die Maßnahmen verbessert werden.

Ratsmitglied Krieghoff begrüßt, dass die Ausgleichmaßnahmen auf dem Gebiet der Stadt Varel durchgeführt werden.

Ausschussmitglied Mattern-Karth begrüßt die Entwicklung von Ausgleichsflächen für zukünftige Maßnahmen und die mögliche Schaffung eines Katasters.

Sie kritisiert die Einschränkung des Antrages auf Gewässermaßnahmen. Es fehlt ihr eine Nennung der finanziellen Hintergründe der Maßnahme. Ausschussmitglied Herr Dr. Boos ergänzt, dass aus dem Antrag nicht hervorgeht, um welche Flächen es sich handelt.

Ratsmitglied Funke bestätigt die steigende Notwendigkeit von Ausgleichflächen. Die Verwaltung soll im Rahmen des Antrags sich mit Ausgleichsflächenmaßnahmen beschäftigen. Die Maßnahme wäre eine ökologische Aufbesserung des Gewässers.

Ausschussmitglied Mattern-Karth stellt den Antrag, vor einer Entscheidung den Antrag in den Fraktionen zu beraten.

Der Antrag von Ausschussmitglied Mattern-Karth wird vom Ausschuss mit 2 Ja- / 9 Nein-Stimmen abgelehnt.

Beschluss:

Die Verwaltung wird damit beauftragt, sich mit dem Antrag „Gewässerrenaturierung als Entwicklung und Steuerung von Ausgleichsflächenmaßnahmen im Stadtgebiet“ der Mehrheitsgruppe SPD/CDU zu befassen.

Mehrheitlicher Beschluss

Ja: 9 Nein: 2 Enthaltungen: 0 Befangen: 0

7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern

Keine Anträge und Anfragen.

8 Zur Kenntnisnahme

8.1 Vorstellung der Änderungen der NBauO

Herr Blanke von der Verwaltung stellt die aktuellen Änderungen der NBauO anhand einer Präsentation vor. Die Präsentation liegt dem Protokoll bei.

8.2 Städtebauliche Steuerung nach § 34 BauGB

8.2.1 Verlängerung eines Bauvorbescheids für die Bebauung des Grundstücks Gartenstraße 5

Herr Heimann von der Verwaltung erläutert den zeitlichen Ablauf und Hintergrund zum Bauvorbescheid und dem Verlängerungsantrag; die Rechtslage zur Verlängerung des Bauvorbescheids wird ergänzend von Herrn Freitag dargestellt. Der Antrag auf Verlängerung des Bauvorbescheids ist fristgerecht gestellt worden, die Verwaltung wird die Verlängerung genehmigen. Herr Freitag erläutert, dass die Entwicklung eines Bebauungsplans zur gestalterischen Steuerung möglich ist. Das Stimmungsbild des Ausschusses wird seitens der Verwaltung an den Landkreis gerne gespiegelt. Bürgermeister Wagner ergänzt, dass die Gestaltung zu einem späteren Zeitpunkt in der Planung zusammen mit dem Landkreis in weiteren Gesprächen erarbeitet werden kann.

8.2.2 Antrag auf Nutzungsänderung und Umbau eines vorh. Wohnhauses in Rallenbüschen, Dangaster Straße 88 D, Flurstück 74/7 der Flur 15, Gemarkung Varel-Land

Die Verwaltung plant, die beantragte Genehmigung zu erteilen.

8.2.3 Antrag auf Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses in Varel, Drostenstraße 7, Flurstück 164/5 der Flur 14, Gemarkung Varel-Stadt

Die Verwaltung, Herr Heimann, stellt den Entwurf der Planung anhand einer Präsentation vor.

Herr Freitag von der Verwaltung ergänzt, dass für die Fällung des Altbestands der Bäume keine Genehmigung notwendig ist und keine Ersatzpflanzungen vorgeschrieben sind.

Die Verwaltung erläutert, dass das Bauvorhaben den rechtlich möglichen Rahmen weitgehend ausschöpft, dieser wird baurechtlich jedoch nicht überschritten. Hinweise an den Bauherrn zur Gestaltung des Baus wurden seitens der Verwaltung gegeben und sind auch in Teilen umgesetzt worden.

Weitergehende städtebauliche Gestaltungsvorstellungen seitens des Ausschusses können durch die Aufstellung eines Bebauungsplans einhergehend mit einer

Veränderungssperre durchgesetzt werden.

Herr Freitag führt aus, dass die Verwaltung zeitnah nach Antragseingang des Bauvorhabens den Ausschuss über die Planung informiert hat.

Ein Wunsch nach städtebaulicher Steuerung seitens des Ausschusses besteht nicht.

Die Verwaltung plant, die beantragte Genehmigung zu erteilen.

8.3 Städtebauliche Steuerung nach § 35 BauGB

8.3.1 Bauvoranfrage auf Erweiterung eines Wohnhauses um einen zusätzlichen Raum in Streek, Bohlenweg 5, Flurstück 334/3 der Flur 36, Gemarkung Varel-Land

Die Verwaltung plant, die beantragte Genehmigung zu erteilen.

8.3.2 Antrag auf Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage in Varel- Jethausen und Hohelucht, entlang der Eisenbahnstrecke parallel zur Jaderberger Straße, Gemarkung Varel-Land, Flur 37; Flurstücke 317, 324, 325, 326, 322, 509/320, 512/321, 514/332, 7

Die Verwaltung plant, die beantragte Genehmigung zu erteilen.

8.3.3 Bauvoranfrage auf Erweiterung eines Wohnhauses um eine zweite Wohneinheit in Dangastermoor, Birkenweg 9, Flurstück 504/2 der Flur 3, Gemarkung Varel-Land

Die Verwaltung plant, die beantragte Genehmigung zu erteilen.

8.3.4 Antrag auf Umnutzung einer Scheune in eine Wohnung in Streek, Jaderberger Straße 72, Flurstück 635/309 der Flur 37, Gemarkung Varel-Land

Die Verwaltung plant, die beantragte Genehmigung zu erteilen.

8.3.5 Umnutzung einer ehem. landwirtschaftlichen Scheune/Stall zu einem Gebäude mit Büros in Tange, Tanger Straße 13, Flurstück 18/3 der Flur 20, Gemarkung Varel-Land

Die Verwaltung plant, die beantragte Genehmigung zu erteilen.

8.4 Städtebauliche Steuerung nach § 31 BauGB

8.4.1 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 31 (überbaubarer Bereich) für die Errichtung eines Anbaus (Nachgenehmigung) und die Errichtung von Dachgauben in Obenstrohe, Riesweg 74, Flurstück 108/56 der Flur 33, Gemarkung Varel-Land

Die Verwaltung plant, die beantragte Genehmigung zu erteilen.

Zur Beglaubigung:

gez. Georg Ralle
(Vorsitzende/r)

gez. Thorsten Pilger
(Protokollführer/in)