

Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 13.08.2024, 17:00 Uhr, im Rathaus II (Langendamm), Sitzungssaal, Zum Jadebusen 20, 26316 Varel.

Anwesend:

Ausschussvorsitzender:	Sascha Biebricher
Ausschussmitglieder:	Dr. Hanspeter Boos Uwe Brennecke Uwe Cassens Anja Ender Regina Mattern-Karth Stefan Schäfer Gesche Wittkowski
stellv. Ausschussmitglieder:	Hergen Eilers Raimund Recksiedler
Ratsmitglieder: von der Verwaltung:	Klaus Ahlers Olaf Freitag David Heimann Dirk Heise Helen Meins Thorsten Pilger
Gäste:	Dr. Helmut Gramann zu TOP 5.2 Thorben Harms zu nöT TOP 4.2 Henning Kröger zu nöT TOP 4.1 Matthias Lux zu TOP 6.1 und 6.2 Dörthe Meyer zu nöT TOP 4.2 Jörg Peters Frank Schnitker zu TOP 5.1

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 23.07.2024
- 4 Einwohnerfragestunde
- 5 Anträge an den Rat der Stadt Varel
- 5.1 Bebauungsplan Nr. 247 (Simeon und Hanna); hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Vorlage: 172/2024

- 5.2 Bebauungsplan Nr. 73, 1. Änderung (Altjührden / Westersteder Strasse); hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss
Vorlage: 173/2024
- 6 Stellungnahmen für den Bürgermeister
- 6.1 Bebauungsplan Nr. 263 (Plaggenkrugstrasse) und 53. FNP-Änderung; hier: Auslegungsbeschluss
Vorlage: 174/2024
- 6.2 Bebauungsplan Nr. 159, 2. Änderung (An der B 437 / Panzerstrasse); hier: Auslegungsbeschluss
Vorlage: 176/2024
- 7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern
- 8 Zur Kenntnisnahme
- 8.1 Städtebauliche Steuerung nach § 34 BauGB
- 8.1.1 Antrag auf Umbau eines Wohnhauses in Büppel, Am Tannenkamp 24, Flurstück 26/4 der Flur 35, Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 183/2024
- 8.2 Städtebauliche Steuerung nach § 35 BauGB
- 8.2.1 Antrag auf Nutzungsänderung eines ehem. landwirtschaftlichen Gebäudes zu einem Lager und einer Produktionsstätte sowie des Betriebsleiterwohnhauses zu einem Wohnhaus in Grünenkamp Westersteder Straße 79, Flurstück 273/2 der Flur 28, Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 181/2024

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 Tagesordnung wird einvernehmlich um TOP 8.1.1 und TOP 8.2.1 ergänzt.

3 Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 23.07.2024

Der Ausschuss einigt sich, dass über das Protokoll der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 23.07.2024 in der kommenden Sitzung abgestimmt wird, da bei einem Ausschussmitglied das Protokoll im Ratsinformationssystem nicht korrekt dargestellt worden ist. Die Verwaltung überprüft die technischen Voraussetzungen.

4 Einwohnerfragestunde

In der Einwohnerfragestunde gibt es keine Wortmeldungen.

Herr Heimann von der Verwaltung verliest die Antworten auf die von einer Bürgerin und einem Bürger in der Sitzung des Ausschusses vom 02.07.2024 eingereichten Fragen.

Anwohnerfragen aus dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Planung vom 02.07.2024; eingereicht durch nicht namentlich genannten Herrn / Anwohner Heidebergstraße:

1. Gibt es Entwicklungen bei der Suche nach möglichen Baugebieten als Alternative zum Logenkamp – vielleicht schon mit einem Kosten-Nutzen-Vergleich?

Die Verwaltung hat derzeit keinen Auftrag durch die Politik, nach Alternativen zu suchen. Der Auslegungsbeschluss wurde am 2. Juli 2024 positiv beraten. Die Verwaltung ist der Auffassung, dass es sich bei der Entwicklung eines Baugebietes durch den B-Plan 264 „Logenkamp“ um eine positiv behaftete Planung handelt, zu der man sich derzeit auch in Erarbeitungen zur wirtschaftlichen Umsetzung des Baugebietes befindet. Die Ausführungsplanung bzw. Umsetzung des Baugebietes ist an sich als Schritt zeitlich nachgerichtet und nicht Teil der Bauleitplanung.

2. Wo finde ich die Messwerte der Heidebergstraße?

Zum Zeitpunkt der Anfrage lagen lediglich die Daten der Messungen am Riesweg vor. Mittlerweile liegen auch die Daten von der Heidebergstraße vor. Diese sind sämtlich im Bürgerinfoportal des Ratsinformationssystems abrufbar unter <https://buergerinfo.varel.de/info.asp>. Derzeit wird geprüft, inwiefern eine Wirkungsanalyse durchgeführt werden sollte, zu den zusätzlich entstehenden Verkehren.

In der Sitzung vom 02.07.2024 wurde die Behandlung dieses Themas an den Verkehrsausschuss der Stadt Varel verwiesen.

3. Wie kann eine Lösung aussehen, wenn sich – wider Erwarten – die Verkehrs- und damit die Geräuschbelastung als erheblich störend erweist, die Anwohner jedoch bereits vor vollendete Tatsachen gestellt worden sind?

Da die Fragestellung sich auf zukünftige Entwicklungen, welche in ihrem Ausmaß noch nicht absehbar sind, bezieht können diese Aspekte erst dann beurteilt werden. Folgerichtig können die passgenauen Lösungen auch erst zu einem späteren Zeitpunkt eruiert werden.

Die Zuständigkeit zur Beratung etwaiger Maßnahmen dürfte voraussichtlich ebenfalls beim Straßen- und Verkehrsausschuss liegen.

4. Falls dann über die Änderung des Fahrbahnbelags nachgedacht wird, müssen die Anwohner dann mit Straßenausbaukosten rechnen?

Aus den bisherigen politischen Beratungen zum geplanten Baugebiet ergibt sich klar, dass entstehende Erschließungskosten in einer Wirtschaftlichkeitsberechnung zur finanziellen Tragfähigkeit des Baugebietes einfließen sollen. Demnach müssen diese über Erlöse aus Grundstücksverkäufen abgedeckt werden. Eine Belastung des kommunalen Haushalts durch das Baugebiet ist daher nicht geplant. Bauliche Maßnahmen im Riesweg sind ebenfalls derzeit nicht in der politischen Diskussion oder der verwaltungsseitigen Planung.

5. Sind die Kosten für die Vorbereitung des Rieswegs ab Aerotec bis einschließlich der Brücke vor Obenstrohe für den Baustellenverkehr in die Kalkulation des Neubaugebietes eingeflossen?

Ausbaumaßnahmen, verursacht durch Erschließungs- und Bautätigkeiten für das Baugebiet, werden in einer vorläufigen Kostenkalkulation, welche laufend fortgeführt wird durch die Verwaltung, berücksichtigt. Diese unter Frage 4 schon angesprochene Wirtschaftlichkeitsberechnung betrachtet auch Ausbaukosten für Baustellenverkehre südlich vom Riesweg kommend. Allerdings können erst im Rahmen der konkreten Planungen für die Erschließung des Baugebietes und für die Zufahrtssituation der Baustellenverkehre detaillierte Aussagen zu Um- und Ausbaumaßnahmen und damit verbundenen Kosten getroffen werden. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist dieser Detaillierungsgrad nicht erforderlich und wird auch seitens der Gremien nicht gefordert.

6. Hat es Geräuschmessungen in Phasen besonders starker Bauerbeschallung durch die Autobahn im geplanten Bereich gegeben?

Die vom Land Niedersachsen bereitgestellten Lärmkarten unter www.umweltkarten-niedersachsen.de mit Werten zu LDEN sind laut Schallgutachter lediglich als Anhaltspunkte zu verstehen. Sie liegen nicht in einem Bereich, welcher bei detaillierterer Untersuchung sinnvolle Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung hervorrufen würden. In jüngerer Vergangenheit wurden im westlichen Obenstrohe zudem Baugebiete in geringerer Entfernung zur A29 ausgewiesen. Weder im Bauleitplanverfahren noch in Baugenehmigungsverfahren oder aus der laufenden Praxis sind Lärmproblematiken bekannt.

7. Wurde ermittelt, inwieweit die Arztpraxen noch in der Lage sind, Patienten aufzunehmen?

Nein, eine dahingehende Analyse hat nicht stattgefunden und ist bei einer städtebaulichen Entwicklung der vorliegenden Größenordnung nicht üblich.

8. Wieso ist das Geld für solch ein Baugebiet problemlos zu erübrigen?

Für das Baugebiet wird eine Wirtschaftlichkeitsermittlung erstellt. Dies wird aus dem Grunde getan, da es nicht angedacht ist, durch das geplante Baugebiet den Finanzhaushalt der Stadt Varel zu belasten. Das Baugebiet soll sich im Rahmen der Verkaufserlöse tragen.

9. Sollte man nicht die vorhandenen Leerstände vordringlich einer sinnvollen Nutzung zuführen?

Während das Konzept von Nachnutzung und Nachverdichtung interessant ist, hat die Stadt Varel keinen direkten Zugriff auf diese Flächen. Regelmäßig werden jedoch auf Antrag von Eigentümern Bebauungspläne aufgestellt oder geändert, um hier im sinnvollen Maße Möglichkeiten der Schaffung von Wohnraum umzusetzen. Eine kurzfristige Bereitstellung von Flächen zur Schaffung neuen Wohnraums zur Befriedigung der bestehenden Nachfrage ist jedoch nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes darstellbar.

10. Sollte man bei der Planung eines Neubaugebietes nicht bereits auf öffentlichem Grund viel stärker Schatten und Kühle spendende Grünstreifen vorsehen, um die massive Konzentration von Beton und Stein und die damit verbundene Aufheizung zu mindern?

Im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans sind aus Sicht der Verwaltung sehr weitreichende Grünflächen und Anpflanzungen vorgesehen und auch auf zukünftig privaten Flächen mit textlichen Festsetzungen zu Anpflanzgeboten heimischer Gehölze gesichert. Zudem ist auch die unmittelbar angrenzende Fläche für Kompensationsmaßnahmen einhergehend mit einem Gewässer mit Renaturierungselementen eine Planung, anders als bei weiter entfernt liegenden Kompensationsmaßnahmen, welche Umwelt- und Klimaanpassungsbelangen einen über die üblichen Maße deutlich hinausgehenden Stellenwert einräumt. Wir weisen den Fragesteller darauf hin, den Bebauungsplanentwurf dahingehend erneut zu studieren und gegebenenfalls mit anderen Beispielen zu vergleichen.

Einwohnerfragen für die Sitzung am 2.7.2024; eingereicht durch Frau Bettina Starke:

1) Zur Anzahl der Stellungnahmen, die mit 22 genannt werden:

Zu meiner Stellungnahme gab es damals schon viele Unterschriften (30), jetzt sind es 57 zusätzlich zu den einzeln abgegebenen. Kopien der Listen habe ich an den Bürgermeister, Herrn Bruns und weitere Ratsmitglieder am 23.4. geschickt. Wo tauchen diese auf? Zählen die nicht?

Der Bürgermeister sagte ja allgemein in der letzten Sitzung, dass dies gegen die Anzahl der Bauwilligen abgewogen würde. Sie schreiben 30 Bauwillige, die bis jetzt noch keinen Preis wissen und vielleicht auch auf anderen Listen parallel stehen. Was bedeutet das für die Abwägung?

Antwort: Die Unterschriftenlisten werden mitsamt der Anzahl der Unterschriften in Protokoll und Abwägung genannt. Für die Verwaltung ist jedoch nicht ersichtlich, ob die Unterzeichnenden Anlieger/Eigentümer in Obenstrohe sind. Dies bitten wir daher noch klarzustellen. Der Justiziar der Stadt Varel hat hinsichtlich des Datenschutzes klargestellt, dass eine Veröffentlichung der Unterschriftenliste in der vorliegenden Form rechtlich nicht möglich ist. Die Abwägung wird politisch vorgenommen; hierzu kann die Verwaltung nicht Stellung nehmen. Es erfolgt vielmehr keine Abwägung ob der Anzahl von Bauwilligen gegenüber kritischen Stimmen.

2) Haben Sie – jeder einzelne von Ihnen- abgewogen, wie viele Bürger:innen und Wähler:innen Sie glücklich machen mit dem neuen Baugebiet und wie viele werden Sie auch wegen der Ortsrandlage des Baugebiets langfristig verärgern, weil sie Sie in Ihrer Lebensqualität durch Verkehrs- und Baulärm beeinträchtigen und auch ihre Häuser entwerten? Zwei Strassenzüge – Riesweg und Heidebergstrasse, also viele!

Diese Anwohner sind durch den 3x täglichen Schichtwechselverkehr zu Premium Aerotec sowieso schon sehr belastet, was ja auch die Messwerte (nur für den Riesweg) zeigen. Der Verkehr durch die Heidebergstrasse kommt nach Zusammenführung beider Strassen ja noch dazu.

Antwort: Die durchgeführten Verkehrsmessungen sind laut Ordnungsamt der Stadt Varel nicht auffällig. Sie wurden unter anderem durchgeführt, um die verkehrlichen Entwicklungen mit einer verlässlichen Ist-Analyse im Blick behalten zu können. Weitere Untersuchungen durch ein Fachgutachter-Büro zu Verkehrslärm

werden derzeit in Erwägung gezogen.

In der Gesamtheit soll die bauliche Entwicklung des Ortsteils Obenstrohe der dauerhaften Sicherung der Einwohner- und Versorgungsstruktur des gesamten Ortsteils dienen und somit allen EinwohnerInnen Obenstrohes dienen. Die verzeichnete Nachfrage nach Wohnraum ist dabei für die Stadt Varel klar ersichtlich.

3) Und mit welchem Kostenrisiko aus einmaligen und Folgekosten ist dies für die Bürger der Stadt Varel verbunden? Denn hier trägt das Risiko kein Investor – warum eigentlich nicht?, sondern alle Bürger (200 000 € allein für die Erschliessungskostenplanung in 2024). Wir werden auf die Kosten für den Bürger durch dieses Baugebiet achten.

In dieser Zeit knapper Kasse, wo es viel gibt, was sinnvoll ist und nicht gemacht werden kann, soll viel Geld in dies Projekt fließen. Können Sie dem wirklich zustimmen?

Antwort: Wie in der politischen Sitzung bereits angeklungen wird im Zuge der Umsetzung des Baugebietes eine Wirtschaftlichkeitsberechnung durchgeführt, welche zum Ziel hat die Kosten durch entgegenstehende Erträge aus Grundstücksverkäufen mindestens auszugleichen. Da die Stadt Varel hier keine Gewinnerzielungsabsichten wie eine private Investorin verfolgt, können Preise sozialverträglich und attraktivitätssteigernd für den Wohnstandort Obenstrohe gestaltet werden. In der Summe soll im Rahmen der Umsetzung des Baugebietes keine dauerhafte Belastung des kommunalen Haushalts erfolgen.

4) Haben Sie als Stadt in den letzten Jahren oder überhaupt schon einmal ein so großes Baugebiet entwickelt und vermarktet? Wer hat in seinem Aufgabengebiet noch die Zeit dafür über?

Haben Sie die allgemeine Bevölkerungsentwicklung, die der Stadt Varel (2014: 24316 Einwohner, jetzt 25086, also +330 in 10 Jahren) und die Altersstruktur in Varel (25% über 65 Jahre in 2022) dabei im Blick?

Können Sie diesem Baugebiet, auch wenn es auf dem Papier schon so weit ist, wirklich noch mit gutem Gefühl jetzt zustimmen?

Und dies auch ohne die jahrelang ausgesparte Alternative Achter de Gast sorgfältig zu prüfen?

Antwort: Die Variante eines Baugebietes im Bereich Achter de Gast wurde lediglich „ausgespart“, seit Gespräche mit dem Eigentümer nicht, im Bereich des Logenkamps jedoch sehr wohl, mit einem positiven Ergebnis geführt werden konnten. Dies liegt sehr wohl, aufgrund der langfristigen und teilweise auch langwierigen Planungen, schon einige Jahre zurück. Diese aufwändigen Planungen sollen für den Bereich Logenkamp fortgeführt werden; sie wären ebenfalls in einer Vorprüfung und sodann weitergehenden Planung für eine Entwicklung im Bereich Achter de Gast notwendig; somit wäre hier nicht mit einer vergleichbar zeitnahen Baureife zu rechnen. Auch seitens des Landkreis Friesland wurde positiv Stellung zur Eignung der Flächen des Bebauungsplans 264 „Logenkamp“ für eine bauliche Entwicklung des Stadtteils genommen.

Laut Berichten zum Grundstücks- und auch zum Wohnungsmarkt herrscht ein hoher Druck, hier Versorgungslücken zu schließen. Die Ausweisung von Bauland durch die öffentliche Hand wird dabei in vielen Kommunen in Friesland und auch darüber hinaus in Nordwestdeutschland aktiv betrieben und gerade so der Erhalt und die Entwicklung der demografischen Struktur und einer zukunftsfähigen Versorgung bzw. Infrastruktur aktiv mitgestaltet. Dies kann auch die Stadt Varel und sollte dies für eine positive Stadtentwicklung in Angriff nehmen. Die gängigen statistischen Prognosen beruhen zu einem beträchtlichen Teil auf dieser steuernden Wirkung.

Eine bauliche Entwicklung der derzeit noch als Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen im Bereich Achter de Gast ist auch zukünftig mit einem Flächentausch im Rahmen einer FNP-Änderung möglich, sofern dies der politische Wille ist. Dies wurde auf Nachfrage auch durch die Raumordnung des Landkreis Friesland bestätigt. Einer baulichen Entwicklung steht demnach durch die 54. Flächennutzungsplanänderung nichts im Wege.

5) Anlage zum Protokoll als Beleg für meine Aussage – die Mail im Ausdruck von Herrn von Thülen fehlt– wo finde ich die?

Antwort: Die E-Mail-Nachricht des Eigentümers der Flächen Achter de Gast sind laut seiner Nachricht lediglich zur Vorlage gegenüber den Ratsfrauen und -herren der Stadt Varel freigegeben. Dies ermöglicht es der Verwaltung aus Datenschutzgründen nicht, die Nachricht einem öffentlichen Protokoll anzufügen. Sollte der Verfasser schriftlich ergänzen, dass dies möglich ist, werden wir dies gerne prüfen.

5 Anträge an den Rat der Stadt Varel

5.1 Bebauungsplan Nr. 247 (Simeon und Hanna); hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss

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.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat am 28.03.2024 die Auslegung der Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 247 Änderung beschlossen.

Der Entwurf wurde in der Zeit vom 07.05.2024 bis zum 07.06.2024 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.

Herr Schnitker, Planungsbüro Diekmann, Mosebach & Partner, stellt die Inhalte der Planung, die eingegangenen Stellungnahmen und die Abwägungsvorschläge anhand einer Präsentation vor. Die Präsentation ist dem Protokoll angehängt. Herr Freitag von der Verwaltung merkt an, dass zur Umsetzung des Bebauungsplans noch eine vertragliche Vereinbarung mit der Diakonie Varel notwendig ist, Details sind noch auszuarbeiten. Aus diesem Grund wird der Bebauungsplan erst in der Sitzung des Rates im Dezember auf die Tagesordnung gesetzt.

Beschluss:

Die Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben. Der Bebauungsplan Nr. 247 wird nebst Begründung als Satzung beschlossen.

Einstimmiger Beschluss

5.2 Bebauungsplan Nr. 73, 1. Änderung (Altjührden / Westersteder Strasse); hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die Eigentümer zweier Grundstücke an der Westersteder Straße in Altjührden haben die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 beantragt. Für die beiden Grundstücke ist nach den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes keine Hintergrundbebauung möglich. Bei mehreren Nachbargrundstücke ließen die Bestimmungen des Bebauungsplanes dieses jedoch zu.

Um die beiden Grundstücke bebauen zu können, ist eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 erforderlich.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat am 25.01.2024 die Auslegung des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 beschlossen.

Der Entwurf wurde in der Zeit vom 07.05.2024 bis zum 07.06.2024 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.

Herr Dr. Gramann, Boner + Partner, stellt die eingegangenen Stellungnahmen und die Abwägungsvorschläge anhand einer Präsentation vor. Die Präsentation ist als Anlage dem Protokoll hinzugefügt.

Beschluss:

Die Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73 wird nebst Begründung als Satzung beschlossen.

Einstimmiger Beschluss

6 Stellungnahmen für den Bürgermeister

6.1 Bebauungsplan Nr. 263 (Plaggenkrugstrasse) und 53. FNP-Änderung; hier: Auslegungsbeschluss

Der Eigentümer des Gebäudes an der Plaggenkrugstraße 48 in Altjührden hat die Aufstellung eines Bebauungsplanes beantragt. In dem auf dem Gelände vorhandenen großzügigen Wohnhaus sollen zukünftig u.a. mehrere Wohnungen als Ferienwohnungen genutzt werden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der geplanten Nutzungen zu schaffen, hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel daher am 27.04.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 263 beschlossen. Die 53. Änderung des Flächennutzungsplans wurde eingeleitet.

Die Vorentwürfe wurden in der Zeit vom 30.05.2024 bis einschließlich 01.07.2024

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.

Herr Lux, lux planung, stellt die Inhalte der Planung, die eingegangenen Stellungnahme und die Abwägungsvorschläge anhand einer Präsentation vor. Die Präsentation ist dem Protokoll als Anlage beigefügt.

Beschluss:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 263 sowie der Entwurf der 53. 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: 8 Nein: 2

6.2 Bebauungsplan Nr. 159, 2. Änderung (An der B 437 / Panzerstrasse); hier: Auslegungsbeschluss

Der Grundstückseigentümer beabsichtigt einen Teil des Bestandsgebäudes an der Panzerstraße 2 als Fitnessstudio zu nutzen.

Das Grundstück wird bereits durch den Bebauungsplans Nr. 159 überplant. Die 1. Änderung des Bebauungsplans aus dem Jahr 2009 setzt in dem Geltungsbereich ein Sondergebiet „Handel, Entertainment“ mit den zulässigen Nutzungen Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten, Vergnügungsstätten als Spiel- und Automatenhallen, gastronomische Betriebe, Nebenanlagen und Stellplätze fest.

Der Vorhabenträger stellte einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplans, da die geplante Nutzung als Fitnessstudio gemäß dieser Festsetzung aktuell nicht zulässig ist.

Der Vorentwurf wurde in der Zeit vom 30.05.2024 bis einschließlich 07.07.2024 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.

Herr Lux von lux planung stellt die Inhalte der Planung, die eingegangenen Stellungnahme und die Abwägungsvorschläge anhand einer Präsentation vor. Die Präsentation ist dem Protokoll als Anlage beigefügt.

Beschluss:

Der Entwurf der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 159 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

Ausschussmitglied Frau Mattern-Karth berichtet von einem schlechten Zustand des Bahnhofgeländes und der Überführung zu den Gleisen in Bezug auf Sauberkeit und Vandalismus. Sie fragt an, wer für die Reinigung des Bahnhofgeländes zuständig ist, und in welcher Häufigkeit die Reinigung durchgeführt wird.

Herr Heise von der Verwaltung erklärt, dass die Bahn für die Reinigung zuständig ist, über die Häufigkeit der Reinigung gibt es keine Information. Die Verwaltung wird der Bahn mitteilen, dass die aktuelle Reinigung nicht ausreichend ist.

Ausschussmitglied Recksiedler schlägt vor, eine Videoüberwachung des Bereichs bei der Bahn ins Gespräch zu bringen.

Herr Freitag berichtet, dass der Wunsch einer Videoüberwachung mehrfach in Richtung Deutsche Bahn AG kommuniziert worden ist. Die Deutsche Bahn AG hat bisher diesem Wunsch aufgrund datenschutzrechtlicher Probleme und einem hohen Aufwand an Investitionen nicht entsprochen.

Die Verwaltung wird beauftragt, mit der Bahn nochmals Kontakt aufzunehmen, um die Themen Reinigung des Bahnhofsgeländes und Videoüberwachung zu erläutern.

Des Weiteren regt Frau Mattern-Karth an, die Aufstellung eines mobilen WCs am Bahnhof zu prüfen.

Ausschussmitglied Eilers fragt in diesem Zusammenhang nach dem Stand der Planungen des Umbaus des Güterschuppens am Vareler Bahnhof. Im Rahmen des Umbaus soll auch eine Toilettenanlage entstehen.

Herr Freitag von der Verwaltung erläutert, dass der Förderbescheid für den Umbau vor ca. 4 Wochen eingegangen ist und jetzt die Verwaltung mit der weiteren Ausarbeitung des vorliegenden Konzeptes beginnen wird.

Der Ausschuss beschließt mit 9 Ja / 1 Nein-Stimme, die Verwaltung zu beauftragen, die Aufstellung einer mobilen Toilette zu prüfen und die Kosten und Folgekosten zu ermitteln.

8 Zur Kenntnisnahme

8.1 Städtebauliche Steuerung nach § 34 BauGB

8.1.1 Antrag auf Umbau eines Wohnhauses in Büppel, Am Tannenkamp 24, Flurstück 26/4 der Flur 35, Gemarkung Varel-Land

Die Verwaltung plant, die beantragte Genehmigung zu erteilen.

8.2 Städtebauliche Steuerung nach § 35 BauGB

8.2.1 Antrag auf Nutzungsänderung eines ehem. landwirtschaftlichen Gebäudes zu einem Lager und einer Produktionsstätte sowie des Betriebsleiterwohnhauses zu einem Wohnhaus in Grünenkamp Westersteder Straße 79, Flur-

stück 273/2 der Flur 28, Gemarkung Varel-Land

Die Verwaltung plant, die beantragte Genehmigung zu erteilen.

Zur Beglaubigung:

gez. Sascha Biebricher
(Vorsitzende/r)

gez. Thorsten Pilger
(Protokollführer/in)