

Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 03.09.2024, 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 Cassens Anja Ender Dr. Susanne Engstler Anke Kück Stefan Schäfer
stellv. Ausschussmitglieder:	Karl-Heinz Funke Dominik Helms
Ratsmitglieder:	Klaus Ahlers Norbert Ahlers Sigrid Busch
von der Verwaltung:	Matthias Blanke Olaf Freitag David Heimann Helen Meins Michael Tietz
Gäste:	Florian Benjamins (zu TOP 5.4 n.ö.) Helmut Gramann (zu TOP 5.1 n.ö.) Frank Schnitker (zu TOP 7.1)

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 Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 13.08.2024
- 5 Einwohnerfragestunde
- 6 Anträge an den Rat der Stadt Varel
- 6.1 Bebauungsplan Nr. 57, 3. Änderung (Gewerbegebiet Langendamm); hier: Abwägung und Satzungsbeschluss

- Vorlage: 189/2024
- 7 Stellungnahmen für den Bürgermeister
 - 7.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 262 (Meischenstraße/Friedrich-Ebert-Straße); hier: Abwägung und Auslegungsbeschluss
Vorlage: 187/2024
 - 7.2 Antrag der Fraktion Grüne/FDP zur Entwicklung eines Konzepts zur Teilnahme am Flächenzertifikatehandel und die entsprechende Bereitstellung von Ausgleichsflächen
Vorlage: 188/2024
 - 8 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern
 - 9 Zur Kenntnisnahme
 - 9.1 Städtebauliche Steuerung nach § 34 BauGB
 - 9.1.1 Bauvoranfrage auf Errichtung eines Unterstandes/Lagergebäudes in Varel, Windallee 43a, Flurstück 71/1 der Flur 2, Gemarkung Varel-Stadt
Vorlage: 191/2024
 - 9.1.2 Antrag auf Umnutzung eines Wohnhauses zu einem Bürogebäude in Varel, Oldenburger Straße 47, Flurstück 124 der Flur 15, Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 192/2024
 - 9.2 Städtebauliche Steuerung nach § 35 BauGB
 - 9.2.1 Bauvoranfrage auf Errichtung eines Wohnhauses mit Carport auf dem Grundstück Bültweg, Flurstück 48/2 der Flur 17, Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 190/2024
 - 9.3 Anfrage bezüglich der Reinigungssituation am Vareler Bahnhof und Aufstellung eines Toilettencontainers

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 23.07.2024

Der öffentliche Teil des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 23.07.2024 wird einstimmig genehmigt.

4 Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 13.08.2024

Der öffentliche Teil des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 23.07.2024 mit der Maßgabe genehmigt, dass der letzte Satz zu Frage Nr. 10 in der Einwohnerfragestunde, beginnend „Wir weisen ...“, gestrichen wird.

5 Einwohnerfragestunde

In der Einwohnerfragestunde gibt es keine Wortmeldungen.

6 Anträge an den Rat der Stadt Varel

6.1 Bebauungsplan Nr. 57, 3. Änderung (Gewerbegebiet Langendamm); hier: Abwägung und Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 57 (Gewerbegebiet Langendamm) wurde am 23.07.1976 rechtskräftig. Damit findet die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1968 An-

wendung für diesen Bebauungsplan. In dieser Fassung der BauNVO sind Vergnügungsstätten noch nicht gesondert genannt worden und insofern noch nicht ausnahmsweise zulässig.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO sind jedoch Gewerbebetriebe aller Art zulässig. Nach dem Kommentar Fickert/Fieseler und der darin zitierten Rechtsprechung sind kerngebietstypische Vergnügungsstätten (> 100 m²) als sonstige Gewerbebetriebe unzulässig. Das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) geht davon aus, dass kerngebietstypische Vergnügungsstätten nicht mit der typischen Funktion eines Gewerbegebiets in Einklang stehen.

Der Kommentar stellt auch klar, dass kerngebietsuntypische Vergnügungsstätten (< 100 m²) planungsrechtlich zulässig sind.

Die Stadt Varel beabsichtigt die Ansiedlung von Vergnügungsstätten städtebaulich zu steuern. Daher wird der Bebauungsplan Nr. 57 im förmlichen Verfahren geändert.

Der Bebauungsplan Nr. 57 wurde bereits vor Aufstellung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts der Stadt Varel aufgestellt. Deshalb ist die Einbeziehung der Vorgaben des aktuellen Entwicklungskonzepts ebenfalls Bestandteil der Bebauungsplanänderung.

Am 30.11.2023 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel den Auslegungsbeschluss für diesen Bebauungsplan gefasst.

Der Entwurf wurde in der Zeit vom 13.06.2024 bis einschließlich 15.07.2024 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 anhand einer Präsentation vorgestellt (siehe Anlage).

Ratsherr Funke weist auf den hohen Aufwand für eine einfache Änderung eines Bebauungsplanes hin. Er hält eine Vereinfachung und Verschlankung des Verfahrens für sinnvoll. Er schlägt deshalb vor, dass die Fraktionen diese Problematik an die zuständigen Bundestagsabgeordneten weitergeben.

Beschluss:

Die Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 wird nebst Begründung als Satzung beschlossen.

Einstimmiger Beschluss

7 Stellungnahmen für den Bürgermeister

7.1 **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 262 (Meischenstraße/Friedrich-Ebert-Straße); hier: Abwägung und Auslegungsbeschluss**

Die Eigentümer eines Grundstückes an der Meischenstraße sowie der Friedrich-Ebert-Straße hat die Aufstellung eines Bebauungsplanes beantragt. Es ist dort die Errichtung eines Büro-/Wohngebäudes geplant.

Am 23.02.2023 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst.

Der Vorentwurf wurde in der Zeit vom 13.06.2024 bis zum 15.07.2024 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 anhand einer Präsentation vorgestellt (siehe Anlage).

Beschluss:

Die Abwägung wird zum Beschluss erhoben. Der vorliegende Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 262 der Stadt Varel ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen.

Einstimmiger Beschluss

7.2 **Antrag der Fraktion Grüne/FDP zur Entwicklung eines Konzepts zur Teilnahme am Flächenzertifikatehandel und die entsprechende Bereitstellung von Ausgleichsflächen**

Ratsherr Norbert Ahlers stellt den Antrag der Fraktion Grüne/FDP inhaltlich vor (siehe Anlage).

Er verweist darauf, dass derzeit die Flächenversiegelung in den Kommunen weiter voranschreitet. Hierdurch entsteht ein großer Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen und Kompensationsflächen.

Diese Situation bietet die grundsätzliche Möglichkeit zukunftsorientiert Einnahmen zu generieren. Hierdurch ließe sich evtl. auch der städtische Haushalt entlasten.

Bereits heute existiert schon ein Handel mit Öko-Punkten. Das Geschäftsmodell ist insofern kein Neuland.

Ratsherr Norbert Ahlers hält es insofern für sinnvoll darüber nachzudenken, ob die Stadt Varel Ausgleichsflächen erstellen und gewinnbringend veräußern könnte. Zumal durch die Erstellung der Ausgleichsflächen das Gebiet der Stadt Varel lebenswerter gemacht würde.

Insofern wurde der anliegende Antrag gestellt, um faktenbasiert eine Entscheidung treffen zu können.

Ratsfrau Kück stellt die Frage, ob der Aufwand für ein solches Konzept einschätzbar ist und um welche Größenordnung es sich handeln würde.

Verwaltungsseitig wird darauf hingewiesen, dass die Verwaltung bereits den Arbeitsauftrag zur Durchführung einer Gewässerrenaturierung erhalten hat. Diese Maßnahme geht aus Sicht der Verwaltung bereits in die beantragte Richtung zur Herstellung von Ausgleichsmaßnahmen. Hier bietet sich die Möglichkeit auszuprobieren, welchen Aufwand die Herstellung erfordert, und ob eine gewinnbringende Veräußerung möglich ist.

Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass für die hausinterne Aufstellung des beantragten Konzeptes keine personellen Ressourcen zur Verfügung stehen.

Ratsherr Funke hält den Antrag im Beschlussteil grundsätzlich für sinnvoll, auch wenn er große Teile der Begründung nicht teilen kann.

Er weist darauf hin, dass Kommunen zumeist nur kleine Flächen zur Verfügung haben. Dies ist jedoch in Bezug auf die Entwicklung von Ausgleichflächen wenig erfolgversprechend. Es braucht für eine sinnvolle Entwicklung große zusammenhängende Flächen. Insofern hält er es für sinnvoll, wenn versucht würde auch private Dritte zu motivieren, sich an der Entwicklung einer großen zusammenhängenden Fläche zu beteiligen.

Er schlägt vor zunächst keinen Beschluss zu fassen, und die Verwaltung zu beauftragen, eine Liste mit der Stadt Varel zur Verfügung stehenden Flächen zu erstellen.

Auch Ratsherr Cassens spricht sich für den Antrag aus, ebenfalls mit dem Hinweis, dass er die Begründung nicht teilt.

Ausschussvorsitzender Biebricher weist darauf hin, dass auch ein Landtausch bedacht werden sollte.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, dass eine Liste mit der Stadt Varel gehörende Flächen, die für eine Entwicklung von Ausgleichsmaßnahmen sinnvoll erscheinen, zusammenzustellen. Zudem wird das Projekt der Gewässerrenaturierung weiter verfolgt.

Der Ausschuss stimmt diesem Vorgehen ohne Beschlussfassung über den Antrag zu. Der Beschluss wird insoweit zurückgestellt.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird damit beauftragt, sich mit dem Antrag „Entwicklung eines Konzepts zur Teilnahme am Flächenzertifikatehandel und die entsprechende Bereitstellung von Ausgleichsflächen“ der Fraktion Grüne/FDP zu befassen.

Beschluss zurückgestellt

Ratsfrau Engstler fragt an, wie der Sachstand im Bebauungsplanverfahren Kunstpark Dangast ist.

Verwaltungsseitig wird geantwortet, dass derzeit der Vorentwurf des Bebauungsplanes erarbeitet wird. Die Vorstellung des Vorwurfes ist für eine der nächsten Sitzungen geplant.

9 Zur Kenntnisnahme

9.1 Städtebauliche Steuerung nach § 34 BauGB

9.1.1 Bauvoranfrage auf Errichtung eines Unterstandes/Lagergebäudes in Varel, Windallee 43a, Flurstück 71/1 der Flur 2, Gemarkung Varel-Stadt

Die Verwaltung plant, den beantragten Bauvorbescheid zu erteilen.

9.1.2 Antrag auf Umnutzung eines Wohnhauses zu einem Bürogebäude in Varel, Oldenburger Straße 47, Flurstück 124 der Flur 15, Gemarkung Varel-Land

Die Verwaltung plant, die beantragte Genehmigung zu erteilen.

9.2 Städtebauliche Steuerung nach § 35 BauGB

9.2.1 Bauvoranfrage auf Errichtung eines Wohnhauses mit Carport auf dem Grundstück Bültweg, Flurstück 48/2 der Flur 17, Gemarkung Varel-Land

Die Verwaltung beabsichtigt den beantragten Bauvorbescheid abzulehnen, da die Voraussetzungen des § 35 BauGB nicht erfüllt sind.

Ratsherr Funke teilt die vorgetragene rechtliche Einschätzung. Er bitte jedoch, den TOP erneut auf die Tagesordnung zu setzen, da er versehentlich von einem Vorhaben am Bülterweg (und nicht Bültweg) ausgegangen ist. Er würde gerne überdenken, ob eine städtebauliche Steuerung in Form eines Bebauungsplanes hier sinnvoll sein könnte.

Der Ausschuss stimmt dieser Vorgehensweise zu. Der TOP wird in der nächsten Sitzung erneut auf die Tagesordnung gesetzt.

9.3 Anfrage bezüglich der Reinigungssituation am Vareler Bahnhof und Aufstellung eines Toilettencontainers

Ratsfrau Mattern-Karth hatte eine Anfrage bezüglich der Reinigungssituation am Vareler Bahnhof und der Aufstellung eines Toilettencontainers gestellt.

Verwaltungsseitig wird bekannt gegeben, dass ein diesbezügliches Schreiben an die Deutsche Bahn abgesandt wurde (siehe Anlage).

Hinsichtlich der Aufstellung eines Toilettencontainers wurden die Kosten ermittelt. Die Aufstellung würde etwa 2.500,-- Euro im ersten Monat (Anlieferung usw.) kosten, danach etwa 400,-- Euro im Monat. Hinzu kommen noch Reinigungskosten, die sich auf etwa 2.000,-- Euro im Monat belaufen.

Bei der Ermittlung der Kosten wurde seitens einer befragten Firma darauf hingewiesen, dass es zudem sehr schwer wäre, Reinigungspersonal für einen solchen Container zu finden.

Zur Beglaubigung:

gez. Sascha Biebricher
(Vorsitzende/r)

gez. Matthias Blanke
(Protokollführer/in)