

Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 24.09.2024, 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 Brennecke ab TOP 6.1 ÖT Uwe Cassens Anja Ender Dr. Susanne Engstler Anke Kück bis einschl. TOP 4.4 NÖT Regina Mattern-Karth Gesche Wittkowski
stellv. Ausschussmitglieder:	Hergen Eilers nicht bei TOP 4.2 NÖT
Ratsmitglieder:	Klaus Ahlers Norbert Ahlers
von der Verwaltung:	Olaf Freitag David Heimann Dirk Heise Helen Meins Thorsten Pilger
Gäste:	Constantin Block zu TOP 6.1 ÖT Ulf Janssen zu TOP 6.1 ÖT Herbert Weydringer zu TOP 6.1 ÖT

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 03.09.2024
- 4 Einwohnerfragestunde
- 5 Anträge an den Rat der Stadt Varel
Kein Tagesordnungspunkt
- 6 Stellungnahmen für den Bürgermeister
- 6.1 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 153 (Streek); hier: Abwägung und Auslegungsbeschluss

- Vorlage: 205/2024
- 6.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 259 (Veranstaltungsfläche); hier: Abwägung und Auslegungsbeschluss
Vorlage: 206/2024
- 7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern
- 8 Zur Kenntnisnahme
- 8.1 Städtebauliche Steuerung nach § 34 BauGB
- 8.1.1 Antrag auf Nutzungsänderung eines Ladengeschäftes zu einem Friseur sowie Errichtung eines Lagers in Varel, Hindenburgstraße 15, Flurstück 38/1 der Flur 14, Gemarkung Varel-Stadt
Vorlage: 202/2024
- 8.1.2 Antrag auf Nutzungsänderung eines Wohnhauses zu einer Zahnarztpraxis in Varel, Windallee 16, Flurstück 14 der Flur 15, Gemarkung Varel-Stadt
Vorlage: 203/2024
- 8.1.3 Antrag auf Aufstockung des Gebäudes Nebbsallee 2, Varel, Flurstück 214 der Flur 4, Gemarkung Varel-Stadt
Vorlage: 204/2024
- 8.2 Hinweis der Verwaltung auf das Konzept für Ladeinfrastruktur des Landkreis Friesland

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 03.09.2024**

Der öffentliche Teil des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 03.09.2024 wird einstimmig genehmigt.

4 Einwohnerfragestunde

In der Einwohnerfragestunde gibt es keine Wortmeldungen.

5 Anträge an den Rat der Stadt Varel Kein Tagesordnungspunkt

6 Stellungnahmen für den Bürgermeister

6.1 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 153 (Streek); hier: Abwägung und Auslegungsbeschluss

Die Antragstellerin Sportsfreund GmbH & Co. KG beabsichtigt die Liegenschaft an der Rodenkirchener Straße 1A zu erwerben und den bislang leerstehenden Gebäudeteil nach internen Umbaumaßnahmen als Fitnessstudio mit angegliedertem Saunabereich zu nutzen. Der andere Gebäudeteil ist und bleibt derzeit an die „Hol ab!“ Getränkemarkt GmbH vermietet.

Die Liegenschaft wird bereits durch den Bebauungsplan Nr. 153 überplant. Die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 153 aus dem Jahr 2020 setzt in dem Geltungsbereich ein „Sondergebiet Bau- und Getränkemarkt“ fest.

Der Vorhabenträger stellte einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplans, da die geplante Nutzung als Fitnessstudio mit Saunabereich gemäß dieser Festsetzung aktuell nicht zulässig ist. Das Verfahren wird als Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

Am 16.05.2024 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel den Aufstellungsbeschluss für die Bebauungsplanänderung gefasst.

Der Vorentwurf wurde in der Zeit vom 08.07.2024 bis einschließlich 08.08.2024 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 Weydringer (HWPlan) stellt die aktuellen Inhalte der Planung, die eingegangenen Stellungnahmen und die Abwägungsvorschläge anhand einer Präsentation vor. Die Präsentation ist dem Protokoll beigefügt.

Herr Freitag von der Verwaltung ergänzt, dass ein kurzes Teil des Leke-Radwegs Bestandteil des Grundstücks ist. Er erklärt, dass im Rahmen des Erwerbs der Liegenschaft durch die Antragstellerin der Kauf des Radwegs durch die Stadt geprüft wird. Entsprechende Gespräche werden geführt.

Beschluss:

Die Abwägung wird zum Beschluss erhoben.

Der Entwurf der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 153 der Stadt Varel ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen.

Einstimmiger Beschluss**6.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 259 (Veranstaltungsfläche); hier: Abwägung und Auslegungsbeschluss**

Die Stadt Varel möchte den ehemaligen Hubschrauberlandeplatz als Veranstaltungsfläche ertüchtigen. Außerdem sollen dem Stadtbetrieb und einem weiteren Unternehmen im westlichen Bereich des Plangebiets moderate Erweiterungen ermöglicht werden. Hierfür ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Am 14.07.2022 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst.

Der Vorentwurf wurde in der Zeit vom 08.07.2024 bis zum 08.08.2024 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 Finanzierung der Bauleitplanung erfolgt aus Städtebauförderungsmitteln der Sanierungsmaßnahme „Frieslandkaserne“.

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

Herr Constantin Block (Thalen Consult GmbH) stellt die aktuellen Inhalte der Planung, die eingegangenen Stellungnahmen und die dazugehörigen Abwägungsvorschläge anhand einer Präsentation vor. Die Präsentation ist als Anlage beigefügt.

Ausschussmitglied Dr. Boos stellt fest, dass die Veranstaltungsfläche nicht notwendig ist, da sie weder in ein Konzept, noch in das Gebiet mit einem nahegelegenen Kindergarten, Hospiz und Seniorenstift hineinpasst. Seine Fraktion ist gegen die Veranstaltungsfläche.

Stellv. Ausschussmitglied Eilers merkt an, dass für die Veranstaltungsfläche Fördergelder zur Verfügung stehen. Wichtig bei dem Projekt Veranstaltungsfläche ist seiner Ansicht nach der Anspruch auf Kostenneutralität, deshalb wurde die Planung der Reisemobilstellplätze nicht mehr weiterverfolgt.

Ratsmitglied Norbert Ahlers bemerkt, dass der Weg, der über die Veranstaltungsfläche Richtung Wald führt, teilweise sumpfig ist, und die Stadt Varel für die Begehbarkeit des gesamten Weges sorgen muss. Zudem kann die Stadt sich die Veranstaltungsfläche aufgrund der Haushaltslage nicht leisten.

Ausschussmitglied Cassens fragt nach, ob für die Veranstaltungsfläche auch die Möglichkeit der Nutzung als Parkplatz geplant ist.

Herr Block erklärt, dass die Nutzung als Parkplatz für städtische Veranstaltungen

als Festsetzung im Bebauungsplan mit aufgenommen worden ist.

Ausschussmitglied Wittkowski sieht keinen Bedarf an der geplanten Veranstaltungsfläche.

Ausschussmitglied Mattern-Karth stellt fest, dass in den Planungen der Veranstaltungsfläche die Möglichkeit des Baus einer WC-Anlage berücksichtigt worden ist, jedoch am Bahnhof Varel sich keine Toilettenanlage befindet.

Herr Freitag verweist in diesem Zusammenhang auf die von ihm in der letzten Ausschusssitzung vorgestellten Kosten der Aufstellung einer WC-Anlage am Bahnhof Varel.

Herr Heimann von der Verwaltung ergänzt, dass die vorgestellte Bauleitplanung ausschließlich den Rahmen festlegt, was planungsrechtlich zulässig wäre. Eine Umsetzung folgt zu einem späteren Zeitpunkt. Diese wird noch zu diskutieren sein und beinhaltet nach derzeitigem Planungsstand keine Toilettenanlagen.

Beschluss:

Die Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 259 der Stadt Varel ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen.

Mehrheitlicher Beschluss

Ja: 7 Nein: 4

7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern

Keine Anträge und Anfragen.

8 Zur Kenntnisnahme

8.1 Städtebauliche Steuerung nach § 34 BauGB

8.1.1 Antrag auf Nutzungsänderung eines Ladengeschäftes zu einem Friseur sowie Errichtung eines Lagers in Varel, Hindenburgstraße 15, Flurstück 38/1 der Flur 14, Gemarkung Varel-Stadt

Die Verwaltung plant, die beantragte Genehmigung zu erteilen.

8.1.2 Antrag auf Nutzungsänderung eines Wohnhauses zu einer Zahnarztpraxis in Varel, Windallee 16, Flurstück 14 der Flur 15, Gemarkung Varel-Stadt

Die Verwaltung plant, die beantragte Genehmigung zu erteilen.

8.1.3 Antrag auf Aufstockung des Gebäudes Nebbsallee 2, Varel, Flurstück 214 der Flur 4, Gemarkung Varel-Stadt

Die Verwaltung plant, die beantragte Genehmigung zu erteilen.

8.2 Hinweis der Verwaltung auf das Konzept für Ladeinfrastruktur des Landkreis Friesland

Herr Heimann von der Verwaltung weist auf die Sitzung des Ausschusses für Klimaschutz, Klimafolgenanpassung, Planung und Kreisentwicklung des Landkreis Friesland am 26.09.2024 im Dienstleistungszentrum in Varel hin. Hier wird das Ladeinfrastrukturkonzept für den Landkreis Friesland und die kreisangehörigen Kommunen vorgestellt.

Das Ladeinfrastrukturkonzept des Landkreises Friesland und der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr erfasst den Ausbaubedarf an Ladeinfrastruktur für den elektrifizierten Pkw-Verkehr bis zum Jahr 2030.

Die Anzahl der Ladepunkte in Varel soll laut des Konzepts von 15 (zum Zeitpunkt der Erhebung) auf 313 im Jahr 2030 gesteigert werden.

Zur Beglaubigung:

gez. Sascha Biebricher
(Vorsitzende/r)

gez. Thorsten Pilger
(Protokollführer/in)