

# Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 26.11.2024, 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 4 ÖT Uwe Cassens Anja Ender Dr. Susanne Engstler Anke Kück Regina Mattern-Karth Stefan Schäfer
stellv. Ausschussmitglieder:	Karl-Heinz Funke
Ratsmitglieder:	Klaus Ahlers
Bürgermeister:	Gerd-Christian Wagner
von der Verwaltung:	Olaf Freitag Dirk Heise Helen Meins Thorsten Pilger
Gäste:	Constantin Block Matthias Lux Frank Schnitker Herbert Weydringer

## 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 05.11.2024
- 4 Einwohnerfragestunde
- 5 Anträge an den Rat der Stadt Varel
- 5.1 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 159, (Fitnessstudio Panzerstraße); hier: Satzungsbeschluss  
Vorlage: 249/2024
- 5.2 Bebauungsplan Nr. 263 (Plaggenkrugstraße) und 53. Änderung des FNP; hier: Sat-

- zungsbeschluss  
Vorlage: 253/2024
- 5.3 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 153 (Sportsfreund); hier: Satzungsbeschluss  
Vorlage: 247/2024
- 5.4 Bebauungsplan Nr. 257 (Am Waldesrand); hier: Satzungsbeschluss  
Vorlage: 250/2024
- 5.5 Bebauungsplan Nr. 259 (Veranstaltungsfläche); hier: Satzungsbeschluss  
Vorlage: 251/2024
- 5.6 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 262 (Meischenstr./ Fried.-Ebert-Straße); hier: Satzungsbeschluss  
Vorlage: 252/2024
- 5.7 Bebauungsplan Nr. 264 (Logenkamp) und 54. Änderung des FNP; hier: Satzungsbeschluss  
Vorlage: 254/2024
- 6 Stellungnahmen für den Bürgermeister  
Kein Tagesordnungspunkt
- 7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern
- 8 Zur Kenntnisnahme
- 8.1 Vorstellung neue Regelung bezüglich Entfall der Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen anhand Vorhaben Gartenstraße 18, Flurstück 66/1 der Flur 13, Gemarkung Varel-Stadt
- 8.2 Städtebauliche Steuerung nach § 35 BauGB
- 8.2.1 Bauvoranfrage auf Errichtung eines Wohnhauses mit Carport auf dem Grundstück Bültweg, Flurstück 48/2 der Flur 17, Gemarkung Varel-Land  
Vorlage: 190/2024
- 8.2.2 Antrag auf Errichtung eines Funkmastes in Rallenbüschen, Hellmut-Barthel-Straße (ehemals Hausnummer 1), Flurstück 208/8 der Flur 15, Gemarkung Varel-Land  
Vorlage: 274/2024
- 8.3 Städtebauliche Steuerung nach § 34 BauGB
- 8.3.1 Antrag auf Umbau und Erweiterung eines Wohnhauses in Varel, Parallelstraße 2, Flurstück 8/2 der Flur 11, Gemarkung Varel-Stadt  
Vorlage: 276/2024
- 8.3.2 Antrag auf Errichtung eines Einfamilienhauses in Winkelsheide, Großer Winkelsheidermoorweg 28 A, Flurstück 6/17 der Flur 18, Gemarkung Varel-Land  
Vorlage: 271/2024
- 8.3.3 Antrag auf Umbau eines Lagers zu einer 1-Zimmer-Wohnung in Varel, Osterstraße 23, Flurstück 14/1 der Flur 16, Gemarkung Varel-Stadt  
Vorlage: 270/2024

## 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 8.2.2 – TOP 8.3.3 ÖT ergänzt.

### 3 **Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 05.11.2024**

Der öffentliche Teil des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 05.11.2024 wird einstimmig genehmigt.

### 4 **Einwohnerfragestunde**

Eine Bürgerin hat Fragen zum Bebauungsplan Nr. 264 Logenkamp:

- Warum wurde das Schallschutzgutachten erst zum jetzigen Zeitpunkt erstellt?

Herr Freitag von der Verwaltung erklärt, dass es während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans einen Hinweis der Emissionsschutzbehörde des Landkreises Friesland gab. Der Hinweis war der Anlass zur Beauftragung des Lärm-schutzgutachtens.

- Warum ist die geplante Zufahrt zur Baustelle über Premium Aerotec verworfen worden als alternative Zufahrt?

Herr Freitag erklärt, dass er optimistisch ist, dass der Baustellenverkehr von Süden her in das Gebiet hineingeleitet wird, weitere Ausweichstellen sind möglich. Diese Themen werden im Rahmen der Erschließungsplanungen konkretisiert.

- Wurde im Rahmen der Verkehrszählung und der Frage des Lärmschutzes das veränderte Fahrverhalten der Radfahrer im Herbst / Winter berücksichtigt? Der Verkehr nimmt in dieser Jahreszeit zu.
- Wurde berücksichtigt, dass die Firma Stührenberg ihren Sitz in den Aeropark verlegt? Der PKW-Verkehr steigt durch den Umzug an.
- Premium Aerotec plant die Einführung der 7-Tage-Woche, die zu einem Anstieg des PKW-Verkehrs führt. Ist dies bekannt?

- Ist der Verwaltung bekannt, dass die zulässige Geschwindigkeit auf dem Riesweg oft überschritten wird?
- Hat die Verwaltung berücksichtigt, dass durch Aufhebung der Gewichtsbeschränkung von 7.5 t auf dem Riesweg sich der Zustand der Straße verschlechtern kann und damit die Lärmbelastung größer wird?

Die Bürgerin erklärt, dass sie weitere 20 Unterschriften gegen das Baugebiet gesammelt hat und diese übergeben wurden.

- Die Bürgerin fragt an, ob seitens der Stadt Varel Entschädigungszahlungen bei einer Klage gegen die Überschreitung der Lärmgrenzwerte eingeplant sind?

Die Bürgerin erklärt, dass es einen Widerspruch zwischen der Aussage der Stellungnahme der Landwirtschaftskammer und der Aussage der Stadt Varel zur Fläche Achter de Gast gibt: Die Landwirtschaftskammer erwähnt in ihrer Stellungnahme, dass an der Fläche Achter de Gast als Ackerfläche festgehalten werden muss, die Stadt Varel hält dagegen eine Entwicklung dieser Fläche als Wohnbaufläche für weiterhin möglich.

- Ist die Anzahl der Wohneinheiten im Wohngebiet Logenkamp von 175 noch korrekt?

Die Verwaltung erklärt, dass sich eine Lärmbelastung im Laufe der Zeit verändert und eventuelle zukünftige Veränderungen in Gutachten nicht berücksichtigt werden können. Es wird ein bestimmter Status zu einem Stichtag erhoben und analysiert. Die Verwaltung weist darauf hin, dass bei einem Neubaugebiet andere Lärmwerte anzulegen sind, als bei einer Bestandsbebauung.

Die Verwaltung interpretiert die Aussage der Landwirtschaftskammer in der Form, dass bei der Ausweisung eines Wohnbaugebiets eine andere Fläche im Tausch als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen werden muss.

Ein Bürger hat eine Frage zu einer Stellungnahme des OOWV, die im Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan Logenkamp abgegeben wurde.

In der Stellungnahme wird die Entwässerungssituation in der Heidebergstraße thematisiert. Der OOWV stellt fest, dass die Schmutzwasserleitung weiterhin aufnahmefähig ist.

Der Bürger erklärt, dass dem Bürgermeister seit dem Jahr 2009 und den Ratsmitgliedern bekannt ist, dass bei Starkregen in der Heidebergstraße Fäkalwasser austritt. Der Bürger sieht die Stadt Varel in der Verantwortung, diesen Missstand zu beseitigen, auch wenn die Leitungen sich im Besitz des OOWV befinden. Der Bürger erklärt, dass er einen Rechtsanwalt eingeschaltet hat mit dem Ziel, die Stadt Varel zu verklagen, da die seit 2009 geleisteten Aktivitäten nicht zur Lösung des Entwässerungsproblems geführt haben.

Frau Meins von der Verwaltung erklärt, dass die erwähnte Stellungnahme der OOWV aus der frühzeitigen Beteiligung ist, mittlerweile liegt ein Schreiben des OOWV vor, in dem die Überarbeitung des Generalentwässerungsplans angekündigt wird.

Der Bürgermeister entgegnet, dass der Bürger bereits seit vielen Jahren in die Problematik und in das Verfahren eingebunden worden ist und über den Sachverhalt aktuell vollumfänglich informiert ist.

Ein Bürger äußert sich zu Lärmbelastungen durch die geplante Veranstaltungsfläche im Bereich des Waldviertels (ehemalige Friesland-Kaserne). Er berichtet,

dass es gem. dem Lärmschutzgutachten zu Überschreitungen kommen wird. Die Verwaltung zieht für Veranstaltungen auf dieser Fläche Ausnahmegesetze heran, die bei seltenen Ereignissen zulässig sind (10 bzw. maximal 18 Ereignisse im Jahr).

Er fragt an, ob diese Lärmbelastung für die im Umkreis wohnenden Bürgerinnen und Bürger gewollt ist?

Eine zusätzliche Belastung der Anwohner erwartet der Bürger durch die Verlagerung des Beginns der Nachtruhe von 22 Uhr auf 24 Uhr.

Der Bürger fragt an, ob die Verkehrsführung während Veranstaltungen ausschließlich über die Karl-Nieraad-Straße geplant ist? Er verweist hier auf ein Gutachten der Fachbereichs 3.

Der Ausschussvorsitzende verweist an dieser Stelle auf die spätere politische Beratung und Abstimmung unter dem Tagesordnungspunkt 5.5.

## 5 Anträge an den Rat der Stadt Varel

### 5.1 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 159, (Fitnessstudio Panzerstraße); hier: Satzungsbeschluss

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 Entwurf wurde in der Zeit vom 23.09.2024 bis einschließlich 23.10.2024 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 Stellungnahmen und die Abwägungsvorschläge anhand einer Präsentation vor. Die Präsentation ist als Anhang beigefügt.

#### **Beschluss:**

Die Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben. Die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 159 wird nebst Begründung und dem Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes

(NKomVG) als Satzung beschlossen.

### **Einstimmiger Beschluss**

#### **5.2 Bebauungsplan Nr. 263 (Plaggenkrugstraße) und 53. Änderung des FNP; hier: Satzungsbeschluss**

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 Entwürfe wurden in der Zeit vom 23.09.2024 bis einschließlich 23.10.2024 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) erläutert die Inhalte der Planung, die Stellungnahmen und die Abwägungsvorschläge. Die Präsentation ist dem Protokoll beigefügt.

Ratsmitglied Kriehoff merkt an, dass er das Vorhaben ablehnt, da er es als falsch empfindet, dass die Genehmigung durch „kalte“ Erweiterung der Anlage herbeigeführt worden ist.

#### **Beschluss:**

Die Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben. Der Bebauungsplan Nr. 263 wird nebst Begründung gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) als Satzung beschlossen. Die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel wird festgestellt.

#### **Mehrheitlicher Beschluss**

**Ja: 9 Nein: 2**

#### **5.3 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 153 (Sportsfreund); hier: Satzungsbeschluss**

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 Entwurf wurde in der Zeit vom 08.10.2024 bis einschließlich 08.11.2024 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 Inhalte der Planung, die Stellungnahmen und die Abwägungsvorschläge vor. Die Präsentation liegt dem Protokoll als Anhang bei.

Die Verwaltung (Herr Freitag) weist darauf hin, dass noch Verträge mit dem Vorhabenträger abzuschließen sind. Es wird noch auf Unterschriften gewartet, die Vorlage wird voraussichtlich nicht der nächsten Sitzung des Verwaltungsausschusses behandelt werden.

#### **Beschluss:**

Die Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben. Die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 153 wird nebst Begründung und dem Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) als Satzung beschlossen.

#### **Einstimmiger Beschluss**

### **5.4 Bebauungsplan Nr. 257 (Am Waldesrand); hier: Satzungsbeschluss**

Für die bestehende Wohnsiedlung „Am Waldesrand“ in Büppel beabsichtigt der Eigenbetrieb Wohnungsbau Varel eine grundlegende Sanierung und Umstrukturierung. Die Vorhaben, die verwirklicht werden sollen, sind aufgrund der städtebaulichen Rahmenbedingungen nicht auf der Grundlage des § 34 BauGB (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) genehmigungsfähig.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der geplanten Baumaßnahmen zu schaffen, hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel daher am 14.06.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 257 beschlossen.

Der Entwurf wurde in der Zeit vom 08.07.2024 bis einschließlich 08.08.2024 öffentlich ausgelegt; die Planunterlagen waren auf der Internetseite der Stadt Varel ein-

gestellt 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.

Ausschussmitglied Dr. Boos hält die Anzahl der geplanten Parkplätze für zu hoch, auf eine Versiegelung der Flächen sollte verzichtet werden. Das Regenrückhaltebecken ist nicht sichtbar. Des Weiteren ist ein Bau eines weiteren Wohnhauses bei Verzicht auf geplante Parkplätze möglich.

Die Verwaltung erläutert, dass das Versickern von Regenwasser auch auf den geplanten Parkflächen möglich ist. Ob alle im Bebauungsplan ausgewiesenen Parkplätze realisiert werden, wird zu einem späteren Zeitpunkt bei der Detailplanung entschieden.

#### **Beschluss:**

Die Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben. Der Bebauungsplan Nr. 257 wird nebst Begründung gem. § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) als Satzung beschlossen.

#### **Mehrheitlicher Beschluss**

**Ja: 9 Nein: 2**

### **5.5 Bebauungsplan Nr. 259 (Veranstaltungsfläche); hier: Satzungsbeschluss**

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 Entwurf wurde in der Zeit vom 08.10.2024 bis zum 08.11.2024 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 Block (Thalen Consult GmbH) stellt die Inhalte der Planung, die Stellungnahmen und die dazugehörigen Abwägungsvorschläge vor. Die Präsentation ist dem Protokoll angehängt.

Ausschussmitglied Funke fragt nach, was mit dem auf Seite 9 der Begründung zum Bebauungsplan erwähnten Begriff „Schlossanlage“ gemeint ist.

Die Verwaltung überprüft den Abschnitt des Punktes 4.3 Landschaftsplanung der Begründung des Bebauungsplans.

Herr Funke bekräftigt die Ablehnung der Veranstaltungsfläche, begrüßt die Möglichkeit der Erweiterung der Fläche für den Stadtbetrieb.

Anmerkung des Protokollführers:

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde angepasst, der Begriff „Schlossanlage“ gelöscht.

Ausschussmitglied Mattern-Karth erklärt, dass die Veranstaltungsfläche zu nah an der Wohnbebauung ist. Ihre Fraktion lehnt diese ab.

**Beschluss:**

Die Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben. Der Bebauungsplans Nr. 259 wird nebst Begründung gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) als Satzung beschlossen.

**Mehrheitlicher Beschluss**

**Ja: 7 Nein: 4**

**5.6 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 262 (Meischenstr./ Fried.-Ebert-Straße); hier: Satzungsbeschluss**

Die Eigentümerinnen eines Grundstückes an der Meischenstraße sowie der Friedrich-Ebert-Straße haben 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 Entwurf wurde in der Zeit vom 02.10.2024 bis zum 04.11.2024 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.

Herr Schnitker vom Planungsbüro Diekmann, Mosebach & Partner stellt die Inhalte der Planung, die Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge anhand einer Präsentation vor, diese ist dem Protokoll beigefügt.

**Beschluss:**

Die Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben. Der vorhabenbezogene Bebauungsplans Nr. 262 wird nebst Begründung und dem Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) als Satzung beschlossen.

## **Einstimmiger Beschluss**

### **5.7 Bebauungsplan Nr. 264 (Logenkamp) und 54. Änderung des FNP; hier: Satzungsbeschluss**

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.

Der Entwurf wurde in der Zeit vom 23.07.2024 bis zum 23.08.2024 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.

Der erneute Entwurf wurde in der Zeit vom 29.10.2024 bis zum 12.11.2024 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 erneut vorgestellt. Eine erste Vorstellung der Abwägungsvorschläge der öffentlichen Auslegung erfolgte bereits in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am 05.11.2024.

Ausschussmitglied Dr. Boos stellt seinen eingereichten Änderungsantrag für den Bebauungsplan Nr. 264 vor. Dieser ist dem Protokoll beigefügt.

Die Verwaltung erklärt, dass bereits in den Festsetzungen des Bebauungsplans die Pflanzung eines Baumes je angefangener 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (in einigen Bereichen je 800 m<sup>2</sup>) vorgesehen ist.

Ausschussmitglied Boos zieht den Antrag zurück.

Frau Meins von der Verwaltung stellt die Inhalte der Planung, die Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge vor. Sie erläutert anhand einer Präsentation das schalltechnische Gutachten und geht auf die in privaten Stellungnahmen aufgetretenen Fragestellungen zum schalltechnischen Gutachten ein.

Die Präsentation ist als Anhang dem Protokoll beigefügt.

Ausschussmitglied Funke spricht die Entwässerungsproblematik an und fragt nach, ob der OOWV einen Zeitpunkt genannt hat, zu dem er im Bereich Obenstrohe/Logenkamp tätig werden will. Er sieht auch die Verantwortlichkeit der Stadt Varel.

Frau Meins erklärt, dass der OOWV in einer Mitteilung von September erklärt, dass

derzeit an einer Aktualisierung des Generalentwässerungsplanes für den Ortsteil Varel Obenstrohe gearbeitet wird.

Ausschlussmitglied Dr. Boos sieht neben seinen allgemeinen Bedenken gegen das Baugebiet und dessen Ablehnung Probleme mit einer nicht ausreichenden Infrastruktur (Abwasser, Straßen). Er bemängelt besonders die schlechte Anbindung des öffentlichen Nahverkehrs des Ortsteils Obenstrohe in Richtung Süden in den Bereich des VBN (Verkehrsverbund Bremen Niedersachsen).

Er weist auf eine Unstimmigkeit des Entwässerungsgutachten hin. Das Gutachten befasst sich mit der Auslegung des Regenrückhaltebeckens. Es ist seiner Meinung nach nicht ausreichend definiert, wie das Wasser in das Rückhaltebecken gelangt, und welcher Anteil des Regenwassers auf den Grundstücken versickert. Ausschussmitglied Dr. Boos sieht gerade bei Starkregenereignissen Probleme bei der Dimensionierung des Regenrückhaltebeckens und der Entwässerung.

Ausschussmitglied Funke stimmt den Ausführungen von Ausschussmitglied Dr. Boos zum Thema öffentlicher Nahverkehr zu. Er verweist in diesem Zusammenhang auf die Mandatsträger und Abgeordneten, von denen Maßnahmen zur Stärkung der ländlichen Bereiche eingefordert werden müssen.

#### **Beschluss:**

Die Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben. Der Bebauungsplan Nr. 264 wird nebst Begründung gem. § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) als Satzung beschlossen. Die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel wird festgestellt.

#### **Mehrheitlicher Beschluss**

**Ja: 9 Nein: 2**

#### **6      **Stellungnahmen für den Bürgermeister**** **Kein Tagesordnungspunkt**

#### **7      **Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern****

Keine Anträge und Anfragen.

#### **8      **Zur Kenntnisnahme****

#### **8.1    **Vorstellung neue Regelung bezüglich Entfall der Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen anhand Vorhaben Gartenstraße 18, Flurstück 66/1 der Flur 13, Gemarkung Varel-Stadt****

Die Verwaltung stellt anhand eines Bauantrags die Neuregelung der NBauO bezüglich des Entfalls der Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Wohngebäude

vor. In der Verwaltung gehen seitdem Änderungsanträge zu Bauanträgen ein, mit denen die Anzahl der Stellplätze angepasst wird und Stellplätze somit nicht mehr realisiert werden.

Herr Freitag von der Verwaltung erwartet in Zukunft vermehrt Bauanträge, bei denen aufgrund der Neuregelung nur sehr wenige Stellplätze geplant werden.

## **8.2 Städtebauliche Steuerung nach § 35 BauGB**

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

Die beantragte Genehmigung wird von der Verwaltung aufgrund der fehlenden Rechtsgrundlage nicht erteilt.

### **8.2.2 Antrag auf Errichtung eines Funkmastes in Rallenbüschen, Hellmut-Barthel-Straße (ehemals Hausnummer 1), Flurstück 208/8 der Flur 15, Gemarkung Varel-Land**

Die Verwaltung plant, die beantragte Genehmigung zu erteilen.

## **8.3 Städtebauliche Steuerung nach § 34 BauGB**

### **8.3.1 Antrag auf Umbau und Erweiterung eines Wohnhauses in Varel, Parallelstraße 2, Flurstück 8/2 der Flur 11, Gemarkung Varel-Stadt**

Die Verwaltung plant, die Genehmigung zu erteilen.

### **8.3.2 Antrag auf Errichtung eines Einfamilienhauses in Winkelsheide, Großer Winkelsheidermoorweg 28 A, Flurstück 6/17 der Flur 18, Gemarkung Varel-Land**

Die Verwaltung plant, die beantragte Genehmigung zu erteilen.

### **8.3.3 Antrag auf Umbau eines Lagers zu einer 1-Zimmer-Wohnung in Varel, Osterstraße 23, Flurstück 14/1 der Flur 16, Gemarkung Varel-Stadt**

Die Verwaltung plant, die beantragte Genehmigung zu erteilen.

Zur Beglaubigung:

gez. Sascha Biebricher  
(Vorsitzende/r)

gez. Thorsten Pilger  
(Protokollführer/in)