

Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 28.01.2025, 17:00 Uhr, im Rathaus II (Langendamm), Sitzungssaal, Zum Jadebusen 20, 26316 Varel.

Anwesend:

Ausschussvorsitzender:	Sascha Biebricher
stellv. Ausschussvorsitzender:	Georg Ralle
Ausschussmitglieder:	Uwe Brennecke
	Uwe Cassens
	Anja Ender
	Dr. Susanne Engstler
	Sören Krieghoff
	Anke Kück
	Stefan Schäfer
stellv. Ausschussmitglieder:	Karl-Heinz Funke
	Regina Mattern-Karth
Ratsmitglieder:	Klaus Ahlers
	Ralf Rohde
Bürgermeister:	Gerd-Christian Wagner
von der Verwaltung:	Olaf Freitag
	David Heimann
	Thorsten Pilger
	Michael Tietz

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 07.01.2025
- 4 Einwohnerfragestunde
- 5 Anträge an den Rat der Stadt Varel
Kein Tagesordnungspunkt
- 6 Stellungnahmen für den Bürgermeister
Kein Tagesordnungspunkt
- 7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern
- 8 Zur Kenntnisnahme
- 8.1 „Managementplan Vogelschutzgebiet V64 „Marschen am Jadebusen“ – Vorstellung

des Sachstands der Fachplanung durch Landkreis Friesland/Untere Naturschutzbehörde“

- 8.2 Übersicht zum Stand der Trassenplanung in Varel
- 8.3 Städtebauliche Steuerung gem. § 31 BauGB
 - 8.3.1 Antrag auf Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 68 (überbaubarer Bereich) für die Umnutzung eines Dachbodens zu einer 2. Wohneinheit in Obenstrohe, Mühlenteichstraße 59, Flurstück 129/20 der Flur 32, Gemarkung Varel
Vorlage: 009/2025
- 8.4 Städtebauliche Steuerung gem. § 34 BauGB
 - 8.4.1 Bauvoranfrage auf Errichtung eines Flachdachanbaus an ein bestehendes Wohnhaus in Varel, Memeler Straße 13, Flurstück 62/50 der Flur 7, Gemarkung Varel-Stadt
Vorlage: 005/2025
 - 8.4.2 Antrag auf Erweiterung eines Einfamilienwohnhauses in Winkelsheide, Großer Winkelsheidermoorweg (34a), Flurstück 1/2 der Flur 18, Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 007/2025
 - 8.4.3 Bauvoranfrage auf Errichtung einer Netzersatzanlage Wasserwerk Varel, Oldenburger Str. 62, Flurstück 229/27 der Flur 19, Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 017/2025
- 8.5 Städtebauliche Steuerung gem. § 35 BauGB
 - 8.5.1 Anbau eines Lagerraumes/Technikgebäudes an einen privilegierten Betrieb in Jeringhave, Wilhelmshavener Straße 36 B , Flurstück 34/1 der Flur 22, Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 006/2025
 - 8.5.2 Antrag auf Umnutzung eines ehem. landwirtschaftl. Gebäudeteiles zu gewerblichen Zwecken in Altjührden, Logemoorweg 2, Flurstück 402/31 der Flur 2, Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 008/2025

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 8.4.3 ÖT ergänzt.
TOP 8.1 ÖT entfällt, da bei Landkreis Friesland und landwirtschaftlichen Verbänden noch weitere interne Abstimmungen notwendig sind. Der Tagesordnungspunkt wird in einer der kommenden Ausschusssitzungen wieder aufgenommen.
TOP 8.5.1 ÖT und TOP 4.1 NÖT werden einvernehmlich gestrichen, bei TOP 4.1 NÖT besteht weiterer Klärungsbedarf seitens des Landkreises.

3 Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 07.01.2025

Der öffentliche Teil des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 07.01.2025 wird einstimmig genehmigt.

4 Einwohnerfragestunde

Ein Bürger fragt in der Einwohnerfragestunde nach Möglichkeiten der Bürgerbeteiligung oder eines Bürgerentscheids im Rahmen von eventuellen Planungen einer Photovoltaikanlage mit ca. 25 ha Fläche im Bereich Jethausermoorweg / Jaderberger Straße. Er erkundigt sich nach einem Stand der Planungen der Anlage. Ein Mitarbeiter der Firma Wattmanufactur habe nach Aussage des Bürgers in diesem Zusammenhang Gespräche über Pachtpreise und Pachtverträge geführt und habe sich als handelnd im Auftrag der Stadt ausgegeben.

Bürgermeister Wagner erklärt, dass seitens der Stadt Varel kein Auftrag erteilt worden ist, es handelt sich bei den Planungen ausschließlich um ein rein privates Ansinnen.

Er verweist auf das im Rat der Stadt Varel beschlossene Standortkonzept PV-Freiflächenanlagen.

Herr Freitag von der Verwaltung ergänzt, dass es aufgrund des beschlossenen Standortkonzepts möglich ist, PV-Freiflächen-Anlagen auf Moorflächen zu konzipieren. Für das genannte Gebiet wäre die Aufstellung eines Bebauungsplans zwingend notwendig. Ein Bebauungsplan für das besagte Gebiet existiert aktuell nicht, auch ist ein Bebauungsplan momentan nicht beantragt.

Der Bürger erklärt, dass neben den Belangen neuer Energien im Fokus der Planungen auch das Wohlbefinden der im benannten Gebiet wohnenden Menschen stehen soll. Eine größere Lärmbelastung sei bereits aktuell durch bestehende Windkraftanlagen vorhanden.

Ausschussvorsitzender Biebricher erklärt, dass im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens für die Bürgerinnen und Bürger Möglichkeiten der Beteiligung vorhanden sind.

Herr Freitag merkt an, dass er das Gespräch mit der Firma Wattmanufactur zur Klärung der Sachlage suchen wird.

Anmerkung des Protokollführers: Eine schriftliche Stellungnahme der Firma Wattmanufactur liegt mittlerweile vor und ist dem Protokoll beigelegt.

**5 Anträge an den Rat der Stadt Varel
Kein Tagesordnungspunkt**

**6 Stellungnahmen für den Bürgermeister
Kein Tagesordnungspunkt**

7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern

Stellv. Ausschussmitglied Mattern-Karth berichtet von starken Verschmutzungen durch Splitt in den Aufzügen und dem Übergang der Bahnhofsbrücke in Varel. Ebenfalls bemängelt sie die nicht wund- und regenabschließenden Übergänge zwischen Treppenaufgängen und der Überführung.

Sie fragt an, ob und wann die Deutsche Bahn plant, den Übergang abschließend fertigzustellen und die provisorischen Holzplatten zu entfernen.

Herr Freitag von der Verwaltung berichtet, dass die Holzplatten laut Info der Deutschen Bahn im Frühjahr 2025 ausgetauscht werden sollen, es ist jedoch nicht vorgesehen, die bestehenden Lücken zwischen Fahrstuhl und Verkleidung zu verschließen.

Herr Freitag hat die Deutsche Bahn darauf hingewiesen, dass es insbesondere im Winter durch die nicht geschlossenen Lücken zu Problem durch Frost kommen kann.

Eine tägliche gründliche Reinigung des Übergangs in der Wintersaison ist laut Aussage der Bahn schwierig durchzuführen.

Stellv. Ausschussmitglied Mattern-Karth fragt an, ob seitens der Stadt Varel ein Interesse besteht, das Hansa Gebäude zu erwerben.

Bürgermeister Wagner erklärt, dass weder Geld für den Kauf des Gebäudes vorhanden ist, noch ein Nutzungskonzept für das Gebäude existiert.

Verantwortlich für die Planung und Nutzung ist die Eigentümerin des Gebäudes, laut seinem Wissen jedoch nach Wegen für die Nachnutzung des Gebäudes sucht.

8 Zur Kenntnisnahme

8.1 „Managementplan Vogelschutzgebiet V64 „Marschen am Jadebusen“ – Vorstellung des Sachstands der Fachplanung durch Landkreis Friesland/Untere Naturschutzbehörde“

Der Tagesordnungspunkt wird zurückgestellt. Seitens des Landkreis Friesland und Verbänden – wie beispielsweise Landvolkvertretern - sind noch weiterführende Abstimmungen notwendig.

8.2 Übersicht zum Stand der Trassenplanung in Varel

Herr Heimann von der Verwaltung stellt anhand einer Präsentation den aktuellen Stand der Trassenplanungen in Varel vor. Die Präsentation ist dem Protokoll angehängt.

Stellv. Ausschussmitglied Mattern-Karth stimmt den von der Verwaltung vorgestellten Punkten für die Stellungnahme der Stadt Varel im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung zu.

Ausschussmitglied Krieghoff stimmt ebenfalls den vorgestellten Punkten für die Stellungnahme zu. Er regt an, dass die Stadt Varel frühzeitig Bereiche innerhalb der Trassenplanung markiert, in denen Planungen seitens der Stadt bekannt sind, um diese noch abstimmen und gegebenenfalls umsetzen zu können.

Ausschussmitglieder Brennecke und Funke merken an, dass eine Blockierung einer Trassenplanung nicht möglich ist, ein möglicher Trassenverlauf über das Vareler Stadtgebiet muss in Kauf genommen werden.

Herr Biebricher ergänzt, dass der Einfluss auf eine Leitungsführung sehr gering ist. Die Stellungnahme soll, so wie von Herrn Heimann formuliert, abgegeben werden.

Herr Heimann merkt an, dass die Vorhabenträger seinen bisherigen Erfahrungen nach Gesprächsbereitschaft zeigen, wo es die Vorhaben ermöglichen, sodass Ziele einer kommunalen Planung und Ziele der Vorhabenträger miteinander vereinbar sind.

Stellv. Ausschussmitglied Funke bemerkt abschließend, dass für sichere, saubere und preisgünstige Energie ein Eingriff in die Landschaft und Natur hingenommen werden müssen.

8.3 Städtebauliche Steuerung gem. § 31 BauGB

8.3.1 Antrag auf Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 68 (überbaubarer Bereich) für die Umnutzung eines Dachbodens zu einer 2. Wohneinheit in Obenstrohe, Mühlenteichstraße 59, Flurstück 129/20 der Flur 32, Gemarkung Varel

Die Verwaltung plant die beantragte Befreiung zu erteilen.

8.4 Städtebauliche Steuerung gem. § 34 BauGB

8.4.1 Bauvoranfrage auf Errichtung eines Flachdachanbaus an ein bestehendes Wohnhaus in Varel, Memeler Straße 13, Flurstück 62/50 der Flur 7, Gemarkung Varel-Stadt

Die Verwaltung plant die beantragte Genehmigung zu erteilen.

8.4.2 Antrag auf Erweiterung eines Einfamilienwohnhauses in Winkelsheide, Großer Winkelsheidermoorweg (34a), Flurstück 1/2 der Flur 18, Gemarkung Varel-Land

Die Verwaltung plant die beantragte Genehmigung zu erteilen.

8.4.3 Bauvoranfrage auf Errichtung einer Netzersatzanlage Wasserwerk Varel, Oldenburger Str. 62, Flurstück 229/27 der Flur 19, Gemarkung Varel-Land

Die Verwaltung plant die beantragte Genehmigung zu erteilen.

8.5 Städtebauliche Steuerung gem. § 35 BauGB

8.5.1 Anbau eines Lagerraumes/Technikgebäudes an einen privilegierten Betrieb in Jeringhave, Wilhelmshavener Straße 36 B , Flurstück 34/1 der Flur 22, Gemarkung Varel-Land

Der Bauantrag wurde bereits in der Sitzung des Ausschusses für Städtebau, Planung und Umweltschutz am 07.01.2025 behandelt.

8.5.2 Antrag auf Umnutzung eines ehem. landwirtschaftl. Gebäudeteiles zu gewerblichen Zwecken in Altjührden, Logemoorweg 2, Flurstück 402/31 der Flur 2, Gemarkung Varel-Land

Die Verwaltung plant, den Antrag zu genehmigen.

Zur Beglaubigung:

gez. Sascha Biebricher
(Vorsitzender)

gez. Thorsten Pilger
(Protokollführer)