

Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 06.05.2025, 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 |
| | Stefan Schäfer |
| | Gesche Wittkowski |
| stellv. Ausschussmitglieder: | Regina Mattern-Karth |
| Ratsmitglieder: | Klaus Ahlers |
| | Ralf Rohde |
| Bürgermeister: | Gerd-Christian Wagner |
| von der Verwaltung: | Olaf Freitag |
| | David Heimann |
| | Dirk Heise |
| | Helen Meins |
| | Thorsten Pilger |
| | Michael Tietz |
| Gäste: | Helge Zink zu TOP ÖT 6.2 |

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 08.04.2025**
- 4 Einwohnerfragestunde**
- 5 Anträge an den Rat der Stadt Varel
Kein Tagesordnungspunkt**
- 6 Stellungnahmen für den Bürgermeister**
- 6.1 Bebauungsplan Nr. 34, 3. Änderung (Steenkamp) - Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 083/2025

- 6.2 Bebauungsplan Nr. 270 und 58. FNP-Änderung (Gewerbefläche am Sumpfweg) - Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 082/2025
- 6.3 Fahrradparkhaus - Beschluss über die endgültige Konzeption
Vorlage: 084/2025
- 6.4 Bebauungsplan Nr. 267 (Kunstpark) und 55. FNP-Änderung; hier: Abwägungs- und Auslegungsbeschluss
Vorlage: 022/2025
- 6.5 Stellungnahme der Stadt Varel zu einem Antrag auf Aufnahme eines Ziegelofen in das Verzeichnis der Kulturdenkmale durch die obere Denkmalschutzbehörde
Vorlage: 091/2025
- 7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern**
- 8 Zur Kenntnisnahme**
- 8.1 Städtebauliche Steuerung gem. § 34 BauGB
- 8.1.1 Antrag auf Umnutzung eines Wohngebäudes zu Bürofläche in Varel, Motkestraße 6 A, Flurstück 178/4 der Flur 14, Gemarkung Varel-Stadt
Vorlage: 093/2025

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 8.1.1 ÖT ergänzt.
- 3 Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 08.04.2025**

Der öffentliche Teil des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 08.04.2025 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 Bebauungsplan Nr. 34, 3. Änderung (Steenkamp) - Aufstellungsbeschluss

Der Antragsteller beabsichtigt die Überplanung eines Teilbereichs des Bebauungsplans Nr. 34 im Bereich Steenkamp im Ortsteil Oberstrohe.

Die Flächen wurden in der Vergangenheit als Wildgehege genutzt. Nun sollten in dem Bereich mehrere Baugrundstücke für Einfamilien- und Doppelhäuser entstehen.

Der für den Bereich geltende Bebauungsplan stammt aus dem Jahr 1980 und weist für den angesprochenen Bereich bereits Baufenster und eine Erschließungsstraße aus. Aufgrund von baulichen Entwicklungen ist eine Erschließung auf die festgesetzte Weise nicht mehr möglich. Außerdem entsprechen die festgesetzten Baufenster nicht den geplanten Grundstückszuschnitten des Vorhabenträgers.

Aus diesem Grund ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Um den Bebauungsplan an die baulichen Entwicklungen der letzten 40 Jahre anzupassen, sollen außerdem die Flächen an der Mühlenteichstraße Nr. 34 B und am Riesweg Nr. 8 mit überplant werden. Diese Flächen befinden sich nicht im Besitz des Vorhabenträgers.

Das Maß der baulichen Nutzung soll sich an der angrenzenden Bebauung orientieren, d.h., dass eine eingeschossige Bauweise mit einer max. Firsthöhe (und ggf. max. Traufhöhe) festgesetzt werden wird.

Aufgrund der Lage im beplanten Innenbereich und der Größe (ca. 10.000 m²) des Änderungsbereiches kann das Verfahren als Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden

Da der Flächennutzungsplan für den Bereich bereits Wohnbauflächen ausweist, ist keine Berichtigung erforderlich.

Herr Heimann von der Verwaltung stellt die aktuelle Planung vor. Die Präsentation ist als Anlage dem Protokoll beigefügt.

Eine Abstimmung mit den Eigentümern Mühlenteichstraße 34 B zur Sicherung der Erschließung des Grundstücks wurde vom Antragsteller laut Darstellung von Herrn Heimann schriftlich zugesichert.

Beschluss:

Das Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 (Steenkamp) wird eingeleitet. Der Geltungsbereich ist dem anliegenden Lageplan zu entnehmen. Die Planung wird dem Antragsteller durch einen städtebaulichen Vertrag übertragen.

Einstimmiger Beschluss

6.2 Bebauungsplan Nr. 270 und 58. FNP-Änderung (Gewerbefläche am Sumpfweg) - Aufstellungsbeschluss

Das im Gewerbegebiet Winkelsheide an der Emil-Heeder-Straße ansässige Unternehmen Langer E-Technik GmbH möchte sich baulich-räumlich erweitern. Dies ist am aktuellen Standort nicht möglich.

Ein geeigneter Standort für eine Betriebsverlagerung wurde am Sumpfweg ausgemacht. Die Flächen wurden vom Unternehmen bereits erworben. Der Vorhabenträger plant auf der ca. 2,4 ha großen und zurzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche die Errichtung von Produktions- und Gewerbehallen sowie eines Verwaltungsgebäudes.

Aufgrund der Lage im Außenbereich ist zur Realisierung der Planung zunächst die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Regelverfahren erforderlich. Da das Plangebiet im Flächennutzungsplan als potenzielle Aufforstungsfläche ausgewiesen wird, ist parallel ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

Herr Zink von der Firma Langer stellt das Projekt vor, die Präsentation befindet sich im Anhang des Protokolls.

Ausschussmitglied Dr. Engstler fragt an, ob die Firma Langer komplett an den neuen Standort ziehen möchte.

Herr Zink erklärt, dass ein kompletter Umzug an den neuen Standort geplant ist, der alte Standort könnte aber auch für eine Übergangszeit oder bei Bedarf weiter betrieben werden.

Ausschussmitglied Krieghoff betont, dass er den Verbleib der Firma in Varel als sehr positiv bewertet und er froh ist, dass eine geeignete Fläche gefunden worden ist.

Beschluss:

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 270 (Gewerbefläche am Sumpfweg) sowie zur 58. Änderung des Flächennutzungsplans wird eingeleitet. Der Geltungsbereich ist dem anliegenden Lageplan zu entnehmen. Die Planung wird dem Antragsteller durch einen städtebaulichen Vertrag übertragen.

Einstimmiger Beschluss

6.3 Fahrradparkhaus - Beschluss über die endgültige Konzeption

Für die ehemalige und seit einigen Jahren denkmalgeschützten Güterabfertigungshalle am Bahnhof Varel seit geraumer Zeit eine Nutzung als Fahrradparkhaus diskutiert. Bereits in der Sitzung des Ausschusses für Bauen und Liegenschaften am 19.10.2021 wurde die Absicht deutlich, hier ein qualifiziertes Fahrradparkhaus zu realisieren. Das Fahrradparkhaus soll insgesamt ca. 173 Abstellplätze beinhalten.

Inzwischen hat die Stadt Varel vom Bundesamt für Logistik einen Förderbescheid für das Projekt erhalten. Die Förderquote beträgt 90 % mit, d.h. mit dem städtischen Eigenanteil beläuft sich die zur Verfügung stehende Summe auf 1.060.290,- €. Dieser Kostenanteil wurde auf der Grundlage der ersten Kostenschätzungen für den Förderantrag ermittelt. Die Gegenfinanzierung des städtischen ist im Haushalt berücksichtigt.

Die Verwaltung hat nunmehr Planungsbüros für die weitere Konkretisierung der Planung beauftragt und eine Konzeption für die detaillierte technische Umsetzung des Parkhauses erarbeitet. Da das Thema Fahrradparkhaus eng mit der übrigen Infrastruktur im Bahnhofsumfeld verwoben worden ist, hat die Verwaltung einen längeren, erläuternden Text erarbeitet, der viele Fakten und inhaltliche Vorschläge beinhaltet, wie das Projekt umgesetzt und in das Infrastrukturausstattung am Bahnhof eingebettet werden kann. Dieser Text wird als Anlage zum Beschlussvorschlag zur Verfügung gestellt.

Die Kosten für das Parkhaus werden auf Grundlage der überarbeiteten Unterlagen derzeit weiterhin auf die oben erwähnte Summe geschätzt.

Die Umsetzung des Projektes wird seitens des Bundesamtes für Logistik bis zum 31.12.2025 erwartet. Insofern ist nunmehr eine finale Entscheidung zur Umsetzung zu treffen.

Ein wichtiger Punkt bei der Entscheidungsfindung ist auch die Tatsache, dass im Jahr 2022 durch die Gremien der Stadt Varel für die dringend erforderliche Dachsanierung der früheren Güterabfertigungshalle eine Förderung aus den LEADER-Mitteln südliches Friesland in Anspruch genommen wurde - verbunden mit der Verpflichtung, das Gebäude zukünftig ganz oder teilweise für Radverkehrszwecke zu nutzen (siehe hierzu Vorlage 314/2021; Sitzung des PA am 24.01.2022 und VA 09.02.2022, jeweils einstimmige Beschlüsse). In der Folge flossen Fördermittel in Höhe von 46.000,- €. Die Förderstelle erkundigt sich regelmäßig nach dem Umsetzungsstand der eingegangenen Verpflichtung.

Herr Freitag von der Verwaltung stellt das Konzept für das Fahrradparkhaus und eine öffentliche Toilettenanlage im ehemaligen Güterschuppen am Bahnhof vor. Die Präsentation ist dem Protokoll beigelegt.
Ausschussmitglied Schäfer fragt nach, ob die geplante Videoüberwachung auch auf den Bahnhofsbereich und die Bahnbrücke erweitert werden kann, um Vandalismusschäden im gesamten Bahnhofsbereich vorzubeugen.

Herr Freitag erklärt, dass die Videoüberwachung sich auf die stadteigenen Gebäude konzentrieren wird. Er ergänzt, dass nach Gesprächen mit der Deutschen Bahn eine Videoüberwachung für den Bahnhof Varel nicht geplant ist. Der Güterschuppen wird von einem beauftragten Sicherheitsdienst videoüberwacht. Dieser kann per Lautsprecher im Gebäude eingreifen, oder direkt die Polizei kontaktieren. Insgesamt 168 Plätze wird es für Fahrräder geben, berichtet Herr Freitag. Tickets können ausschließlich bargeldlos am Ticketautomaten oder online per App erworben werden. Bei Verlust des Tickets wird es ein Verfahren in Zusammenarbeit mit dem Sicherheitsdienst geben, um sein Fahrrad zu erhalten. Kalkuliert wird mit einer Auslastung des Parkhauses von 50%. Bei der Preisgestaltung der Tages-, Monats- und Jahreskarten orientiert man sich an anderen Kommunen.

Die in Verbindung mit dem Fahrradparkhaus geplante öffentliche Toilettenanlage wird ganztägig zugänglich sein. Eine Anpassung der Öffnungszeiten der Toiletten

(beispielsweise in den Nachtstunden ohne Zugverkehr) ist zu einem späteren Zeitpunkt möglich.

Für die Reinigung der Toilettenanlage ist der Einsatz eines externen Dienstleisters einkalkuliert. Der Einsatz von eigenem Personal würde die Reinigungskosten senken. Momentan gestaltet es sich jedoch als schwierig, städtisches Personal für die Reinigung der Toilettenanlage zu finden.

Herr Freitag berichtet, dass eine Ausstattung des Gebäudes mit einer PV-Anlage aufgrund der Beschaffenheit des Dachs des Güterschuppens aus statischen Gründen nicht möglich bzw. unwirtschaftlich ist.

Die Ausschussmitglieder Mattern-Karth, Dr. Engstler, Brennecke und Krieghoff heben die Wichtigkeit der Umgestaltung des Güterschuppens zu einem Fahrradparkhaus hervor. Frau Dr. Engstler bittet, dass beim Unterhalt der Toilettenanlage die Kosten noch optimiert und verbessert werden.

Ausschussmitglied Wittkowski erkundigt sich nach der Grundlage zur Errechnung der Auslastung des Fahrradparkhauses.

Herr Freitag erklärt, dass keine Erfahrungswerte für die Auslastung eines Fahrradparkhauses vorliegen. Er betont, dass sowohl bei der Auslastung als auch bei den Kosten für die Toilettenunterhaltung bewusst konservativ gerechnet wurde.

Man wolle unter keinen Umständen etwas künstlich positiv rechnen.

Herr Heimann von der Verwaltung ergänzt, dass die Nachfrage nach einer sicheren Fahrradabstellmöglichkeit in Anlehnung an die Erfahrungen anderer Kommunen bei Einführung vergleichbarer Anlagen vorhanden ist, und in großen Städten die Auslastung ähnlicher Parkhäuser sehr gut ist.

Bürgermeister Wagner erklärt abschließend, dass eine sehr gute und hochwertige Lösung für die Umgestaltung des Güterschuppens gefunden worden ist, die zudem noch zu 90% gefördert wird.

Er sieht ebenfalls Einsparungsmöglichkeiten im Bereich der Unterhaltung der Toilettenanlage durch die Reinigung durch eigenes Personal. Er betont jedoch, dass auch hier keine dauerhafte Kostensicherheit versprochen werden kann.

Die Verwaltung wird vom Ausschuss beauftragt, Möglichkeiten der Kostensenkung beim Unterhalt der Toilettenanlage zu prüfen.

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt auf der Grundlage der vorgelegten Unterlagen die Ausschreibung und Vergabe der Leistungen zur Umsetzung des Fahrradparkhauses im ehemaligen Güterschuppen am Bahnhof vorzunehmen sowie die weitere Realisierung umzusetzen. Dabei soll eine öffentliche Toilettenanlage als Ersatz für die nur zeitweise nutzbare Toilette im Bahnhofsempfangsgebäude berücksichtigt werden.

Mehrheitlicher Beschluss

Ja: 8 Nein: 2

6.4 Bebauungsplan Nr. 267 (Kunstpark) und 55. FNP-Änderung; hier: Abwägungs- und Auslegungsbeschluss

Die Akademie Dangast – Kunst & Natur e.V. plant die Schaffung eines Kunstparks auf der Grünfläche vor dem Dorfkrug Dangast.

Mit der Schaffung eines Kunstparks möchte die Akademie Dangast bereits am Ortseingang auf den „Künstlerort“ Dangast eingehen und den aktuell aktiven Künstlerinnen und Künstlern einen Raum bieten, ihre Kunst in der Öffentlichkeit vorzustellen. Dies soll neben dem künstlerischen Aspekt die touristische Qualität und die Erholungsfunktion als sinnvolle Ergänzung der Angebote in Dangast und des Schutzzweckes des weiterhin unmittelbar angrenzenden Landschaftsschutzgebietes dienen.

Die Akademie Dangast beantragte daher für diese Fläche die Änderung des Flächennutzungsplans und nach Notwendigkeit der planungsrechtlichen Absicherung im Parallelverfahren die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Grundstück vor dem Ortseingang Dangast, Flurstück 73/2, 1.974 qm, am Dorfkrug Dangast.

Der Vorentwurf wurde in der Zeit vom 12.12.2024 bis zum 20.01.2025 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.

Frau Meins von der Verwaltung stellt die Inhalte der Planungen, die eingegangenen Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge anhand einer Präsentation vor.

Die Präsentation liegt dem Protokoll als Anhang bei.

Ausschussmitglied Cassens fragt nach dem Stand der Planung einer möglichen Querungshilfe über die Straße Zum Jadebusen im Bereich des Kunstparks.

Erster Stadtrat Heise von der Verwaltung erklärt, dass der Fachbereich 3 aktuell den Bau einer Querungshilfe prüft. Ergebnisse der Zählungen von Fahrradfahrern, Fußgängern etc. werden geliefert.

Um valide Daten zu erhalten, sollen die Zählungen in der Hauptsaison stattfinden.

Ausschussmitglied Wittkowski bemerkt, dass in den aktuellen Planungen die Altglascontainer / Altkleidercontainer am Rande des geplanten Kunstparks entfallen sollen und fragt an, ob ein anderer Standort für die Container geplant ist.

Herr Heimann von der Verwaltung erklärt, dass mit dem Kurbetriebsleiter Taddigs die Verlagerung der Altkleidercontainer an den Containerstandort Saphuser Straße besprochen wurde. Gegen den Entfall der Altglascontainer hat die Abfallbehörde keine Einwände bekundet. In Dangast befinden sich weitere drei feste und zwei saisonale Sammelstandorte. Zusätzliche Standorte befinden sich in Langendamm und Dangastermoor, wodurch dem abfließenden Verkehr und abreisenden Feriengästen eine Möglichkeit der Altglasentsorgung mit dem Pkw weiterhin gegeben ist. Herr Heimann verweist zudem auf den Wunsch der Ausschussmitglieder aus der Sitzung, als der Vorentwurf vorgestellt wurde, dass der Standort im Zuge des Kunstparks im Ortseingangsbereich nicht mehr gewünscht sei.

Auf kritische Stimmen zum Entfall der Altglascontainer erfolgt die Anregung, dass man am alten Standort ein Hinweisschild auf alternative Sammelstandorte installiert mit einer Karte. In diesem Sinne wird das weitere Vorgehen festgehalten, um die Trennung zwischen Dorfkrug und Kunstpark im Zuge der Bebauungsplanaufstellung aufzuheben.

Beschluss:

Die Abwägungsvorschläge der frühzeitigen Beteiligung werden zum Beschluss erhoben. Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 267 und der 55. FNP-Änderung der Stadt Varel sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen.

Einstimmiger Beschluss

6.5 Stellungnahme der Stadt Varel zu einem Antrag auf Aufnahme eines Ziegelofen in das Verzeichnis der Kulturdenkmale durch die obere Denkmalschutzbehörde

Das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege hat die Stadt Varel mit Schreiben vom 07.04.2025 aufgefordert bis zum 21.05.2025 (Frist bereits verlängert) eine Stellungnahme zur Eintragung eines Ziegelofens auf dem Grundstück Dreschenweg 32 in das Verzeichnis der Kulturdenkmale abzugeben.

Der Antrag auf Eintragung in das Verzeichnis der Kulturdenkmale wurde nicht seitens des Grundstückseigentümers, sondern von einem Dritten, gestellt.

Bei einer Ortsbesichtigung durch die untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Varel wurde festgestellt, dass sich die Bausubstanz des Ofengebäudes in einem sehr schlechten Zustand befindet. Eine Sanierung des Denkmals wird hohe Kosten verursachen und sich insofern voraussichtlich als nicht wirtschaftlich darstellen.

Der Grundstückseigentümer hat im Rahmen eines Ortstermins mit der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Varel nochmals darauf hingewiesen, dass der Antrag nicht von ihm gestellt wurde und auch nicht positiv aufgenommen worden ist.

Vor dem Hintergrund, dass sich der Ofen in einem sehr schlechten Zustand befindet und die Antragstellung von einem Dritten erfolgt ist, wird verwaltungsseitig die Abgabe der anliegenden negativen Stellungnahme seitens der Stadt Varel vorgeschlagen (siehe Anlage).

Der Ausschuss befürwortet einhellig, dass die verwaltungsseitig vorbereitete Stellungnahme in dieser Form so ganz in seinem Sinn abgegeben werden soll.

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, die vorgestellte Stellungnahme im Verfahren des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege für die Eintragung eines Ziegelofens auf dem Grundstück Dreschenweg 32 in das Verzeichnis der Kulturdenkmale abzugeben.

Einstimmiger Beschluss

7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern

Keine Anträge und Anfragen.

8 Zur Kenntnisnahme

8.1 Städtebauliche Steuerung gem. § 34 BauGB

8.1.1 Antrag auf Umnutzung eines Wohngebäudes zu Bürofläche in Varel, Motkestraße 6 A, Flurstück 178/4 der Flur 14, Gemarkung Varel-Stadt

Die Verwaltung plant, den Antrag zu genehmigen.

Zur Beglaubigung:

gez. Sascha Biebricher
(Vorsitzender)

gez. Thorsten Pilger
(Protokollführer)