

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)

Ö 6.1



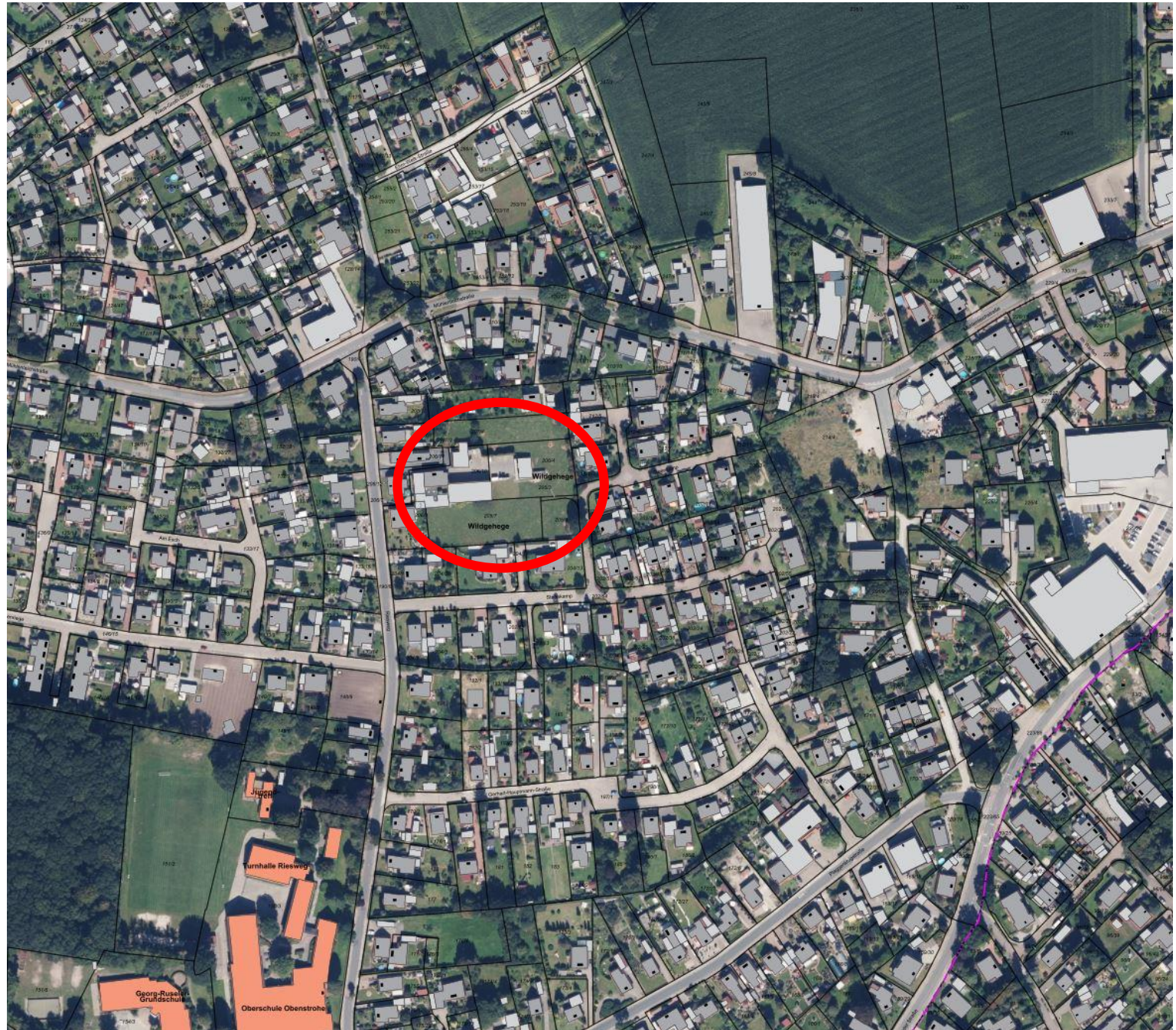
Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 „Steenkamp“

Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung,
Planung und Umweltschutz
06.05.2025, öffentlicher Teil

Lage

Obenstrohe:
Steenkamp, ehemaliges
Wildgehege

Aktuell vom
Bebauungsplan Nr. 34
überplant



Vorhabenbeschreibung

Der Vorhabenträger plant die Erschließung der bislang als Weide genutzten Fläche.

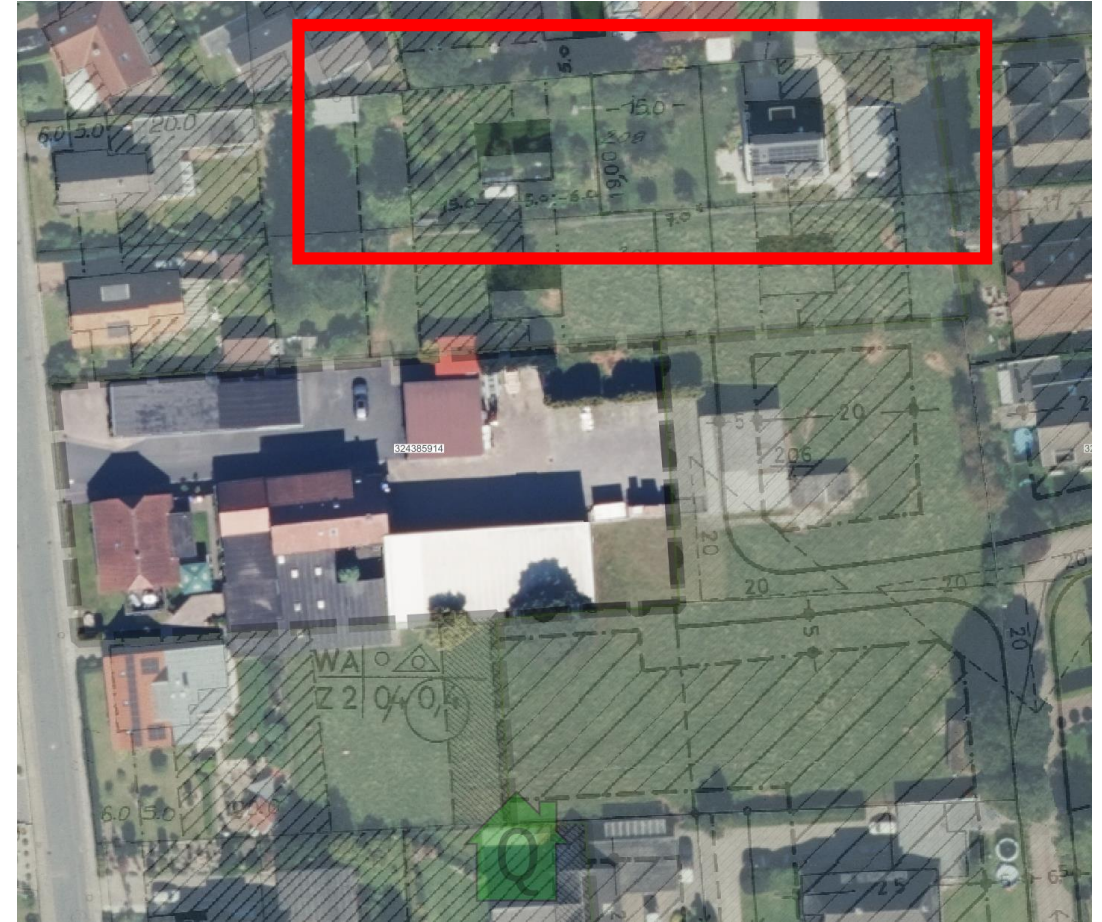
In dem Bereich sollen rund 12 Baugrundstücke für Einfamilien- und Doppelhäuser geschaffen werden.



Bebauungsplan Nr. 34 – IST-Situation



Ausschnitt aus der aktuellsten Bebauungsplanänderung



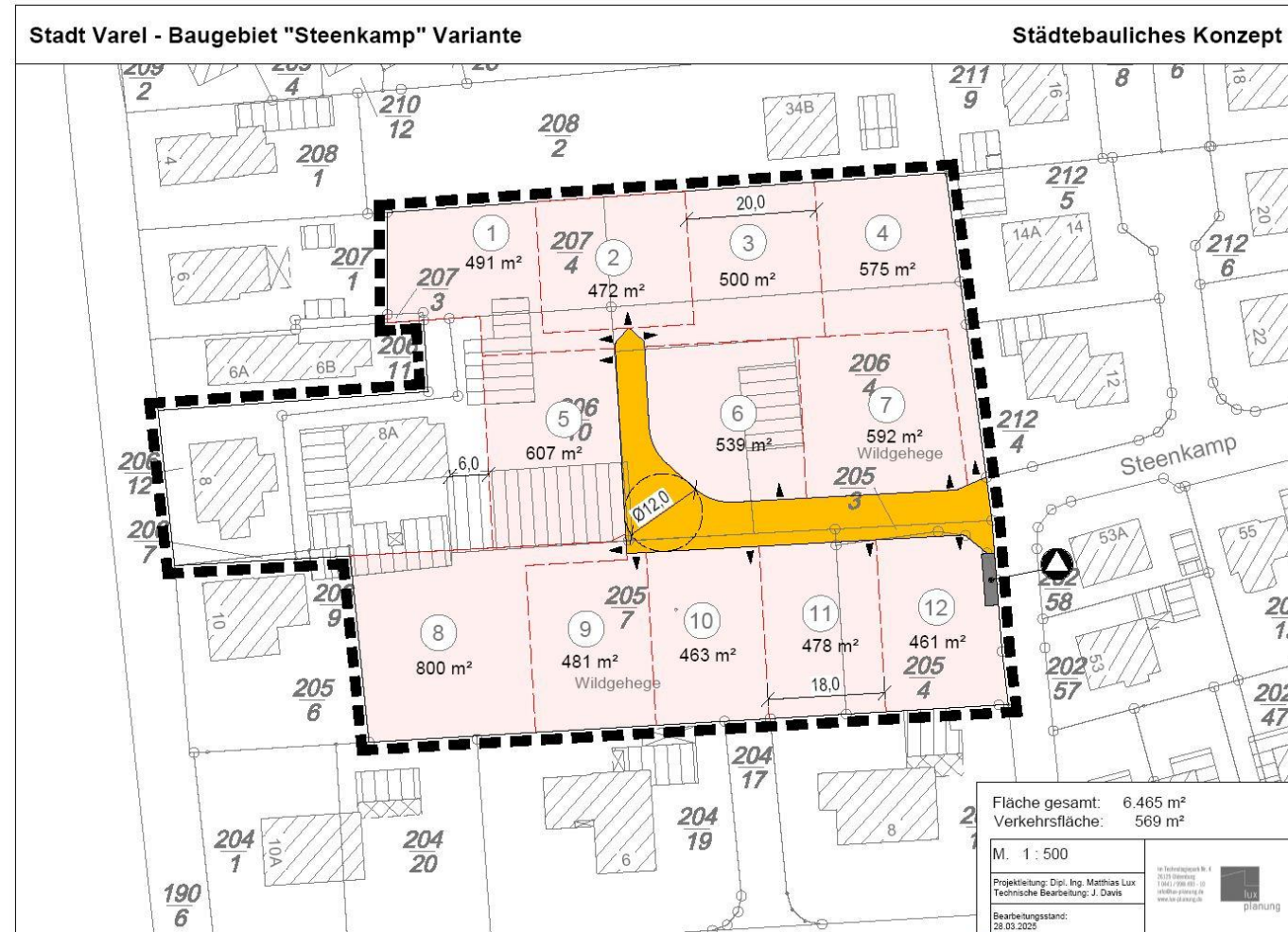
Bauteppich und Verkehrsfläche, Mühlenteichstraße 34B

Städtebaulicher Entwurf

Es handelt sich bei dem Entwurf noch nicht um die endgültige Planung. Er wird nur zu Veranschaulichungszwecken gezeigt.

Festgesetzt werden soll eine an die Umgebung angepasste Bauweise:

- 1 Vollgeschoss
- Angepasste Gebäude-/Traufhöhen



Beschlussvorschlag

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.

Ö 6.2

Gewerbefläche am Sumpfweg

Betriebserweiterung Langer E-Technik GmbH

Stand 06.05.2025

Helge Zink

Energietechnik
Schaltanlagen
Netzanschlüsse



Langer E-Technik: Woher kommen wir?

- 1948 gegründet in Varel (Borgstede) durch Johannes Langer in seiner Garage
- 1982 Übernahme durch Ingo Langer
- 1983 Umzug ins Gewerbegebiet Winkelsheide
- 2015 Übernahme durch Helge Zink
- 2025 Nicolas Busch wird weiterer Geschäftsführer
- 202x Umzug ins Gewerbegebiet am Sumpfweg

Langer E-Technik: Was machen wir?

- Handwerksbetrieb für Bauleistungen in der elektrischen Energieinfrastruktur
 - von Mittelspannung (20.000 Volt) bis Niederspannung
 - vom Netzanschluss bis zur Steckdose
- Planung, Ausführung, Inbetriebnahme, Wartung
- Fokus auf Industrie und Gewerbe (PKV, Airbus, Vynova etc.)
- SIEMENS Technology Partner im Schaltanlagenbau

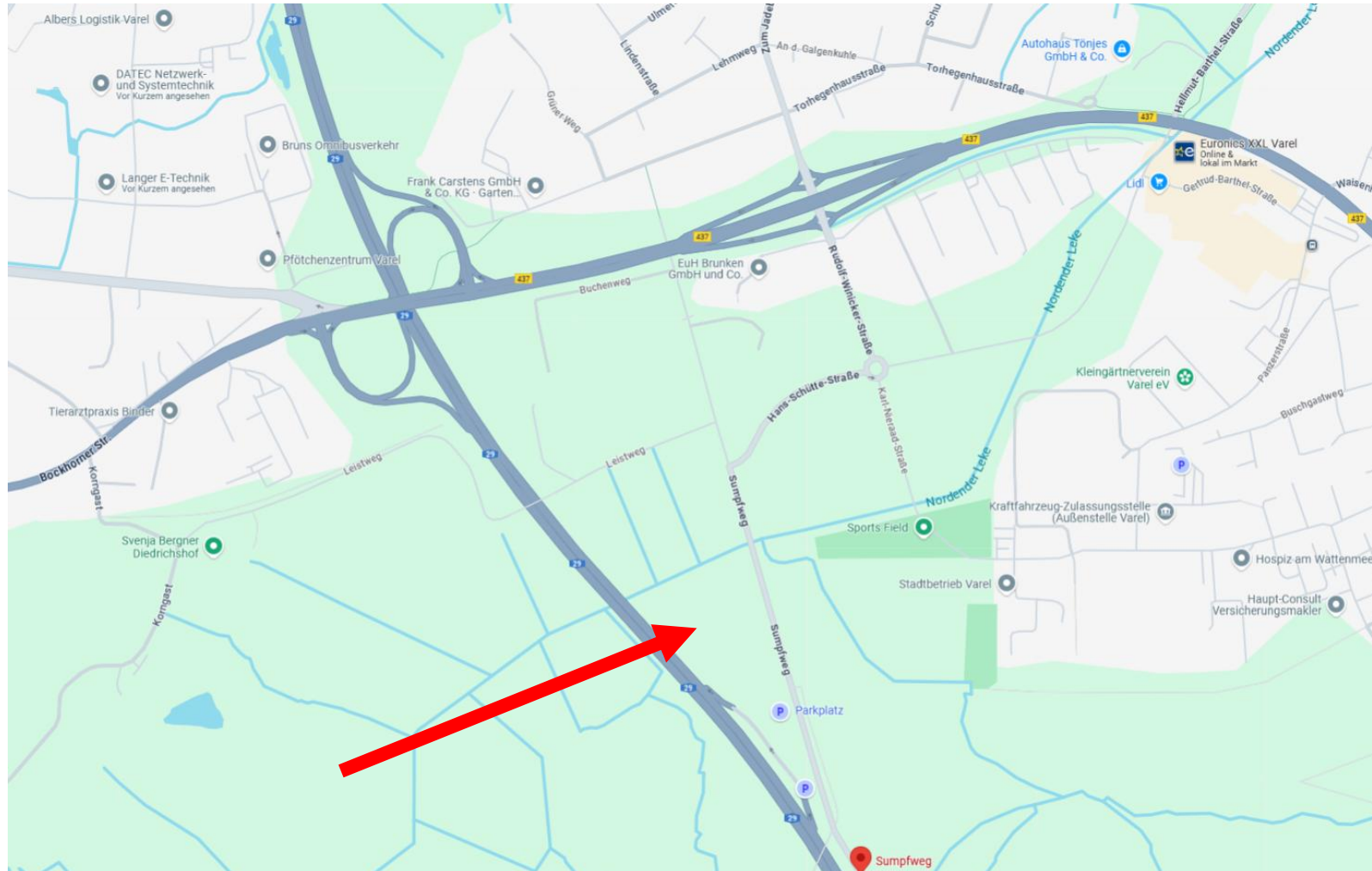
Langer E-Technik: Wer sind wir?

- Aktuell 125 Beschäftigte aus 13 Nationen
 - davon 105 in Varel
 - davon 20 in Brake
 - 21 Beschäftigte betriebszugehörig seit über 20 Jahren
 - 4 Beschäftigte betriebszugehörig seit über 40 Jahren
- 25 Auszubildende

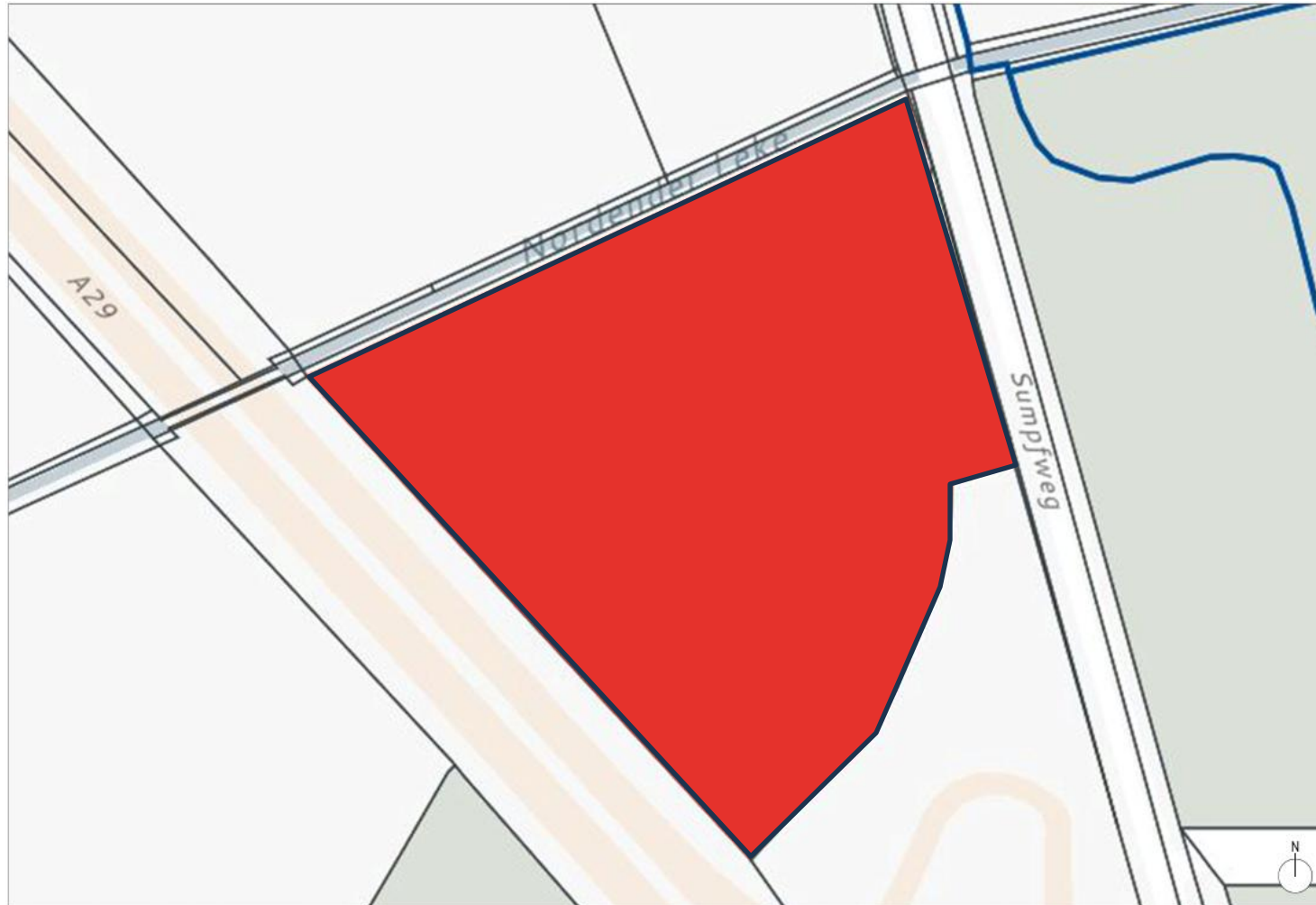
Betriebserweiterung

- Heutiger Standort im Gewerbegebiet Winkelsheide ist in jeder Hinsicht zu klein: Büro, Hof, Lager, Produktion
- Flächensuche läuft schon seit 2020, aber geeigneten Flächen sind in Varel nicht verfügbar gewesen
- Gebiet in Rastede/Loy wäre eine alternative Lösung und kurzfristig verfügbar
- Wir fühlen uns als Vareler Unternehmen und wollen hier bleiben

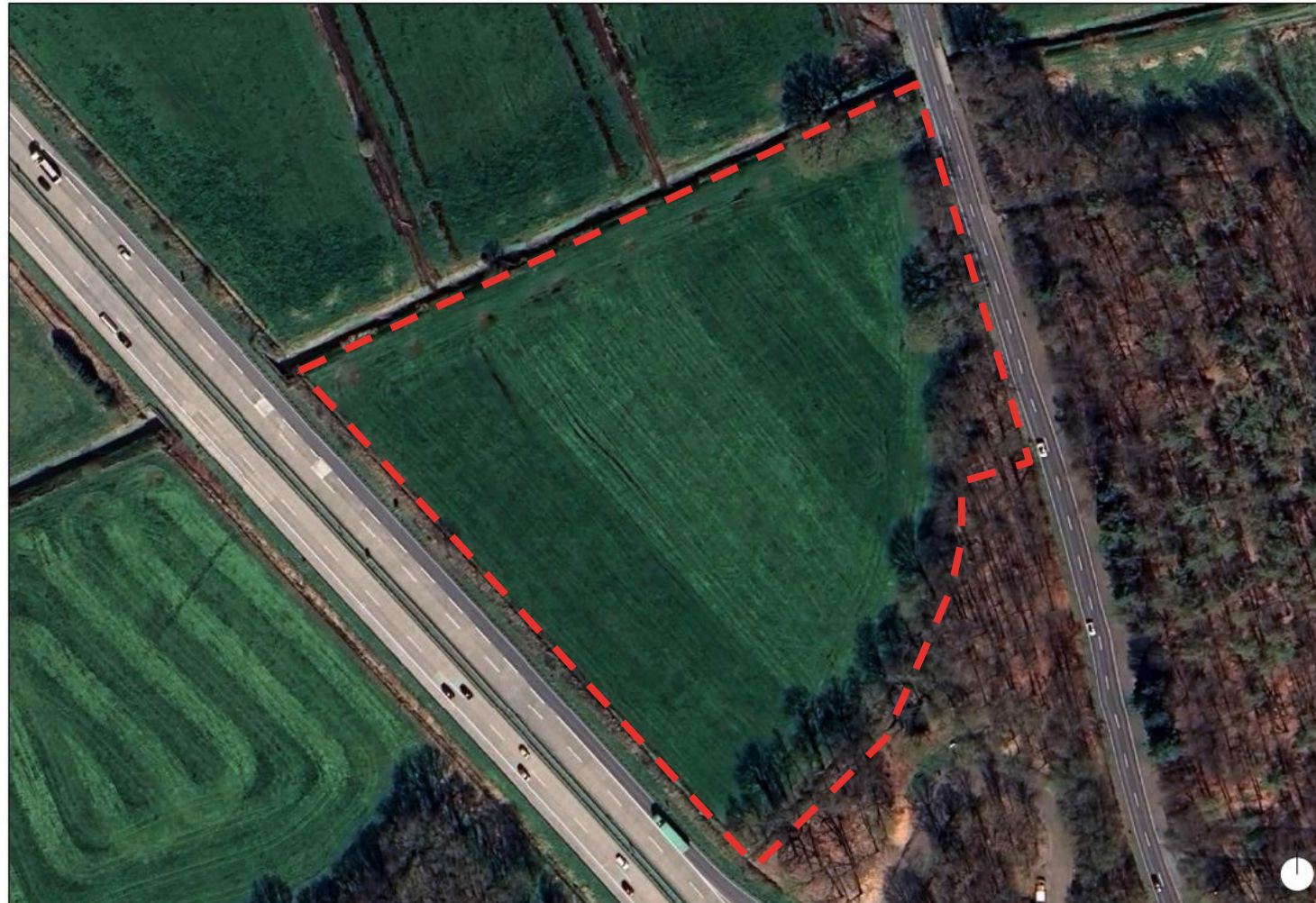
Lage des Gewerbegebietes - Karte 1



Lage des Gewerbegebietes - Karte 2



Lage des Gewerbegebietes - Luftbild



Grundstück im Detail



Geplante Nutzung durch Langer E-Technik GmbH



Benötigte Erweiterung

Ausbaureserve

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Langer E-Technik GmbH

Emil-Heeder-Straße 8
26316 Varel

Telefon: +49 (0) 44 51 / 91 22-0

Fax: +49 (0) 44 51 / 91 22-29

Internet: www.langer-e-technik.de

E-Mail: info@langer-e-technik.de

Ö 6.3

Umnutzung

des Güterschuppens

zu einem Fahrradparkhaus





Verlagerung des vorhandenen überdachten Fahrradständers zur Busumfahrt

20

16/1

17/1

17/14

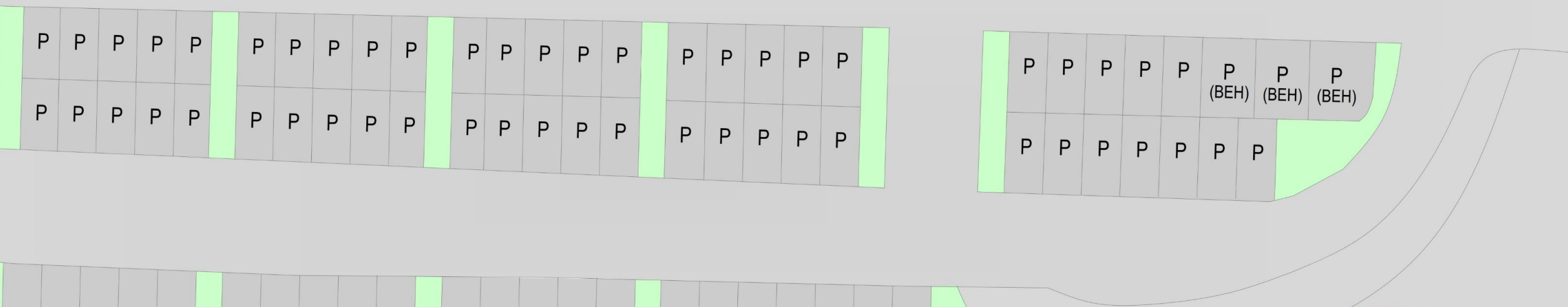
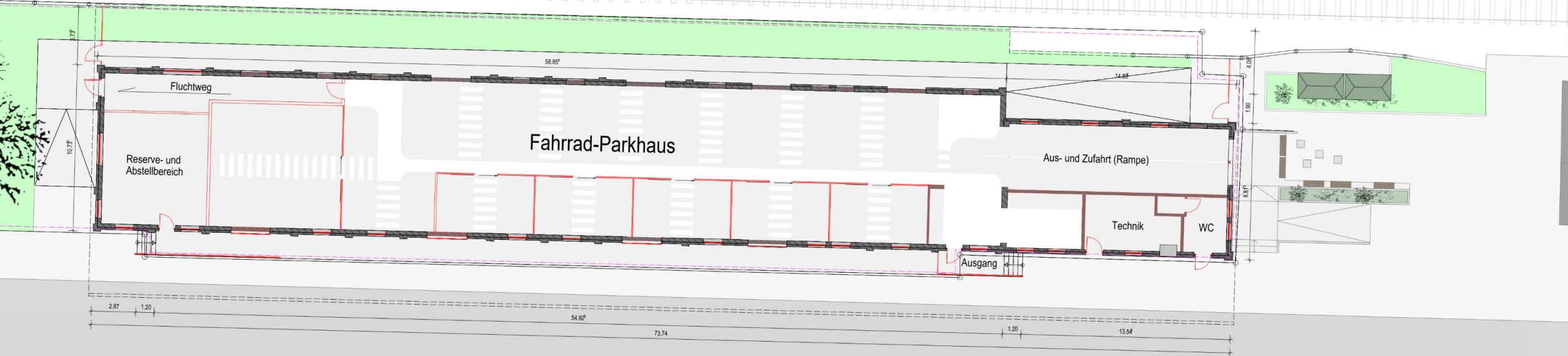
17/8

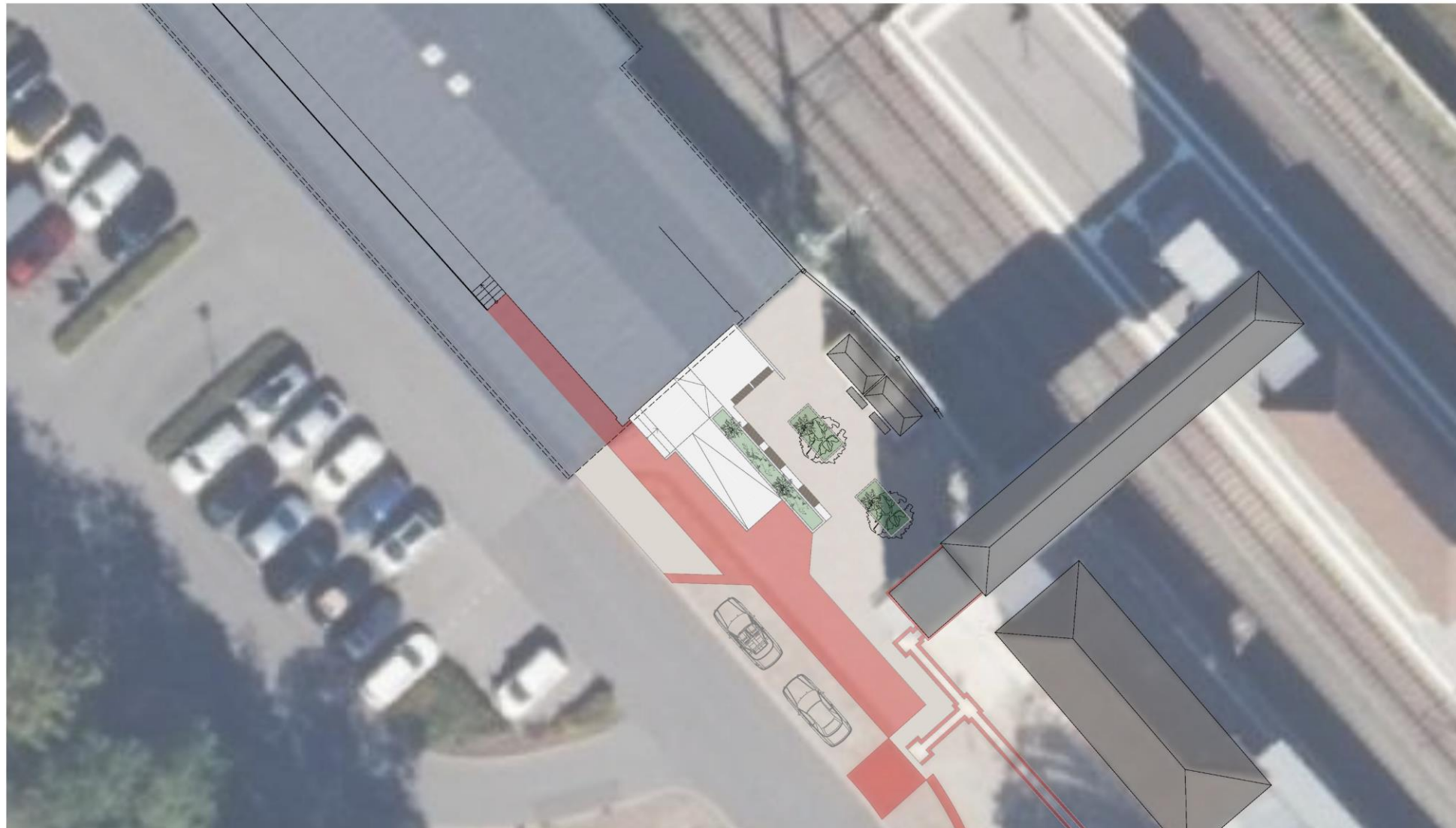
18



Das Parkhauskonzept

a h n



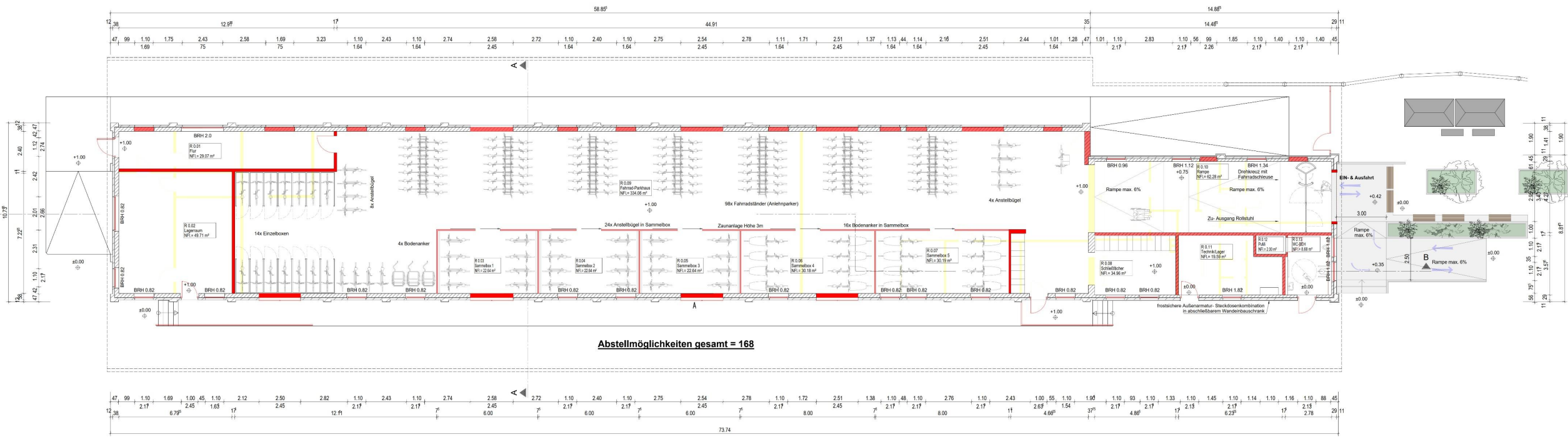




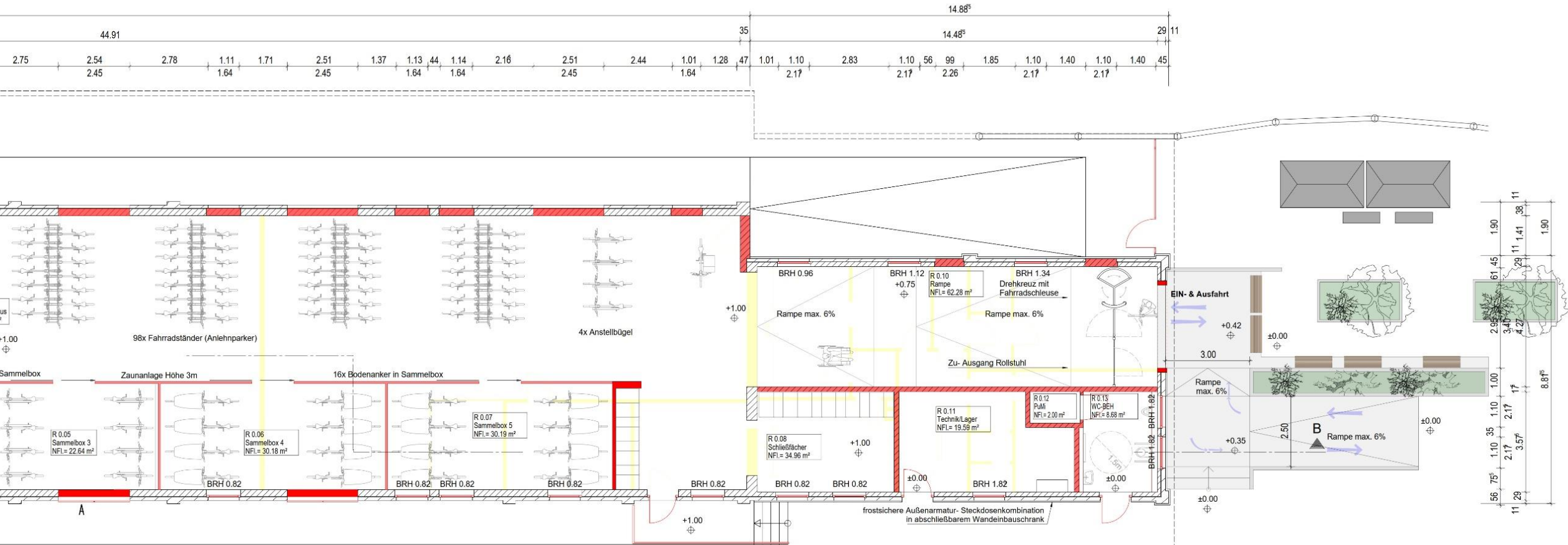
Zugang zum Fahrradparkhaus

- Zugang vom ca. 1 m tiefer gelegenen Bahnhofsvorplatz durch eine barrierefrei gestaltete Rampe
- vollautomatisches, kontrolliertes Zugangssystem (ohne Ticket kein Zutritt)
- Ticketautomat an der Rampe bzw. Online-Ticket
- nur bargeldloses Bezahlen ist möglich
- das Parkhaus steht grundsätzlich rund um die Uhr und an 365 Tagen im Jahr zur Verfügung
- kostenintensive Betreuungen durch Personal werden weitgehend vermieden
- im Inneren Videoüberwachungssystem
- nur mit dem Ticket kann das Gebäude zum Abholen des Fahrrades auch wieder betreten werden

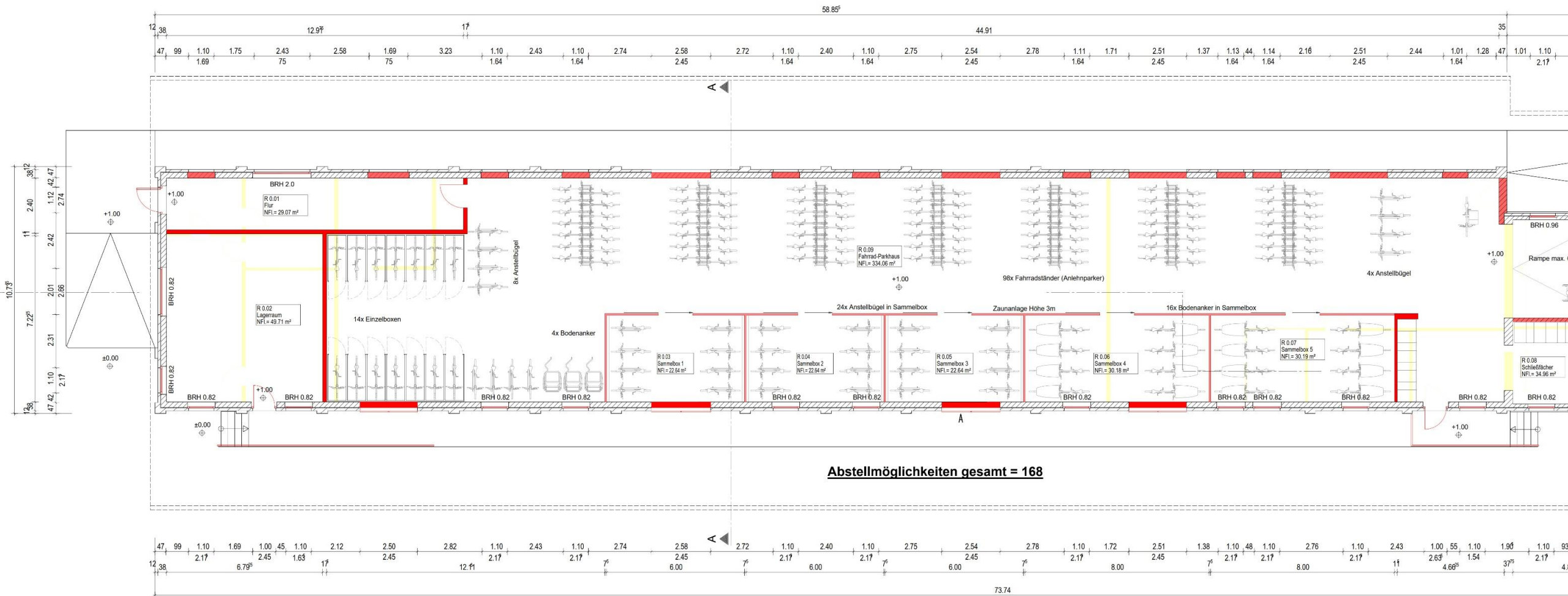




Grundriss Güterschuppen



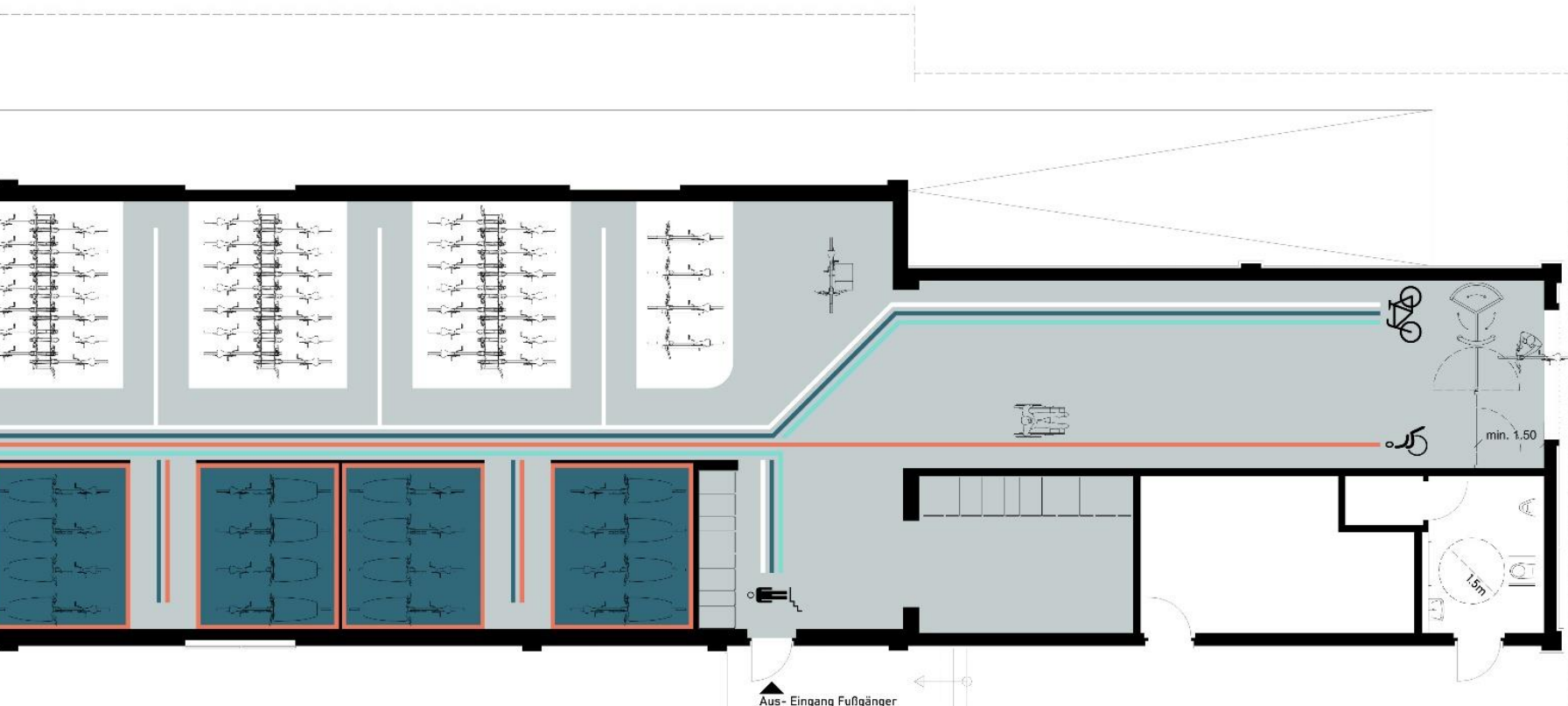
glichkeiten gesamt = 168



Grundriss Güterschuppen

Stellplatzangebot

- 168 Fahrradstellplätze insgesamt
- 40 Stellplätze in Gemeinschaftssammelboxen zu je 8 Rädern
- 8 Stellplätze Sonderfahräder (Lastenräder etc.)
- 14 Einzelboxen für hochwertige Räder
- Farbkonzept auf dem PU-beschichteten Fußboden führt die Nutzer



Farbkonzept

Blaugrün (#316979)	Sonderfahrräder → Lastenrad, Fahrradanhänger, etc. (Bodenanker)
Korall (#476660)	barrierefreier Fahrradstellplatz → Rollstuhlfahrrad, Handbike, etc. (Bodenanker)
Türkis (#7fe74c)	hochpreisige Fahrräder → Markenfahrräder, E-Bike, Pedelec, etc. (Anstellbügel in Sammelbox oder Einzelbox)
Weiß	Standartfahrrad ohne besondere Anforderung bei Befestigung oder Sicherheit (Fahrradständer-Reihenanlage teils Anstellbügel)
Grau	Verkehrsfläche

Hinweise

Diese Zeichnung ist nur gültig in Verbindung mit den aktuellen Ausführungs- und Genehmigungsplänen des Entwurfsverfassers! Evtl. Unstimmigkeiten sind dem Statiker sofort mitzuteilen!

Alle Maße sind vom Auftragnehmer verantwortlich zu prüfen.

Unstimmigkeiten und Bedenken gegen die geplante Ausführung sind vor Ausführung mit dem Entwurfsverfasser abzuklären. Bei Nichtbeachtung haftet der Ausführende.

Die DIN-Vorschriften sind zu beachten.

Bauvorhaben:

Sanierung und Umnutzung eines Güterschuppens

Bauherr:

Stadt Varel
Zum Jadebusen 20
26316 Varel

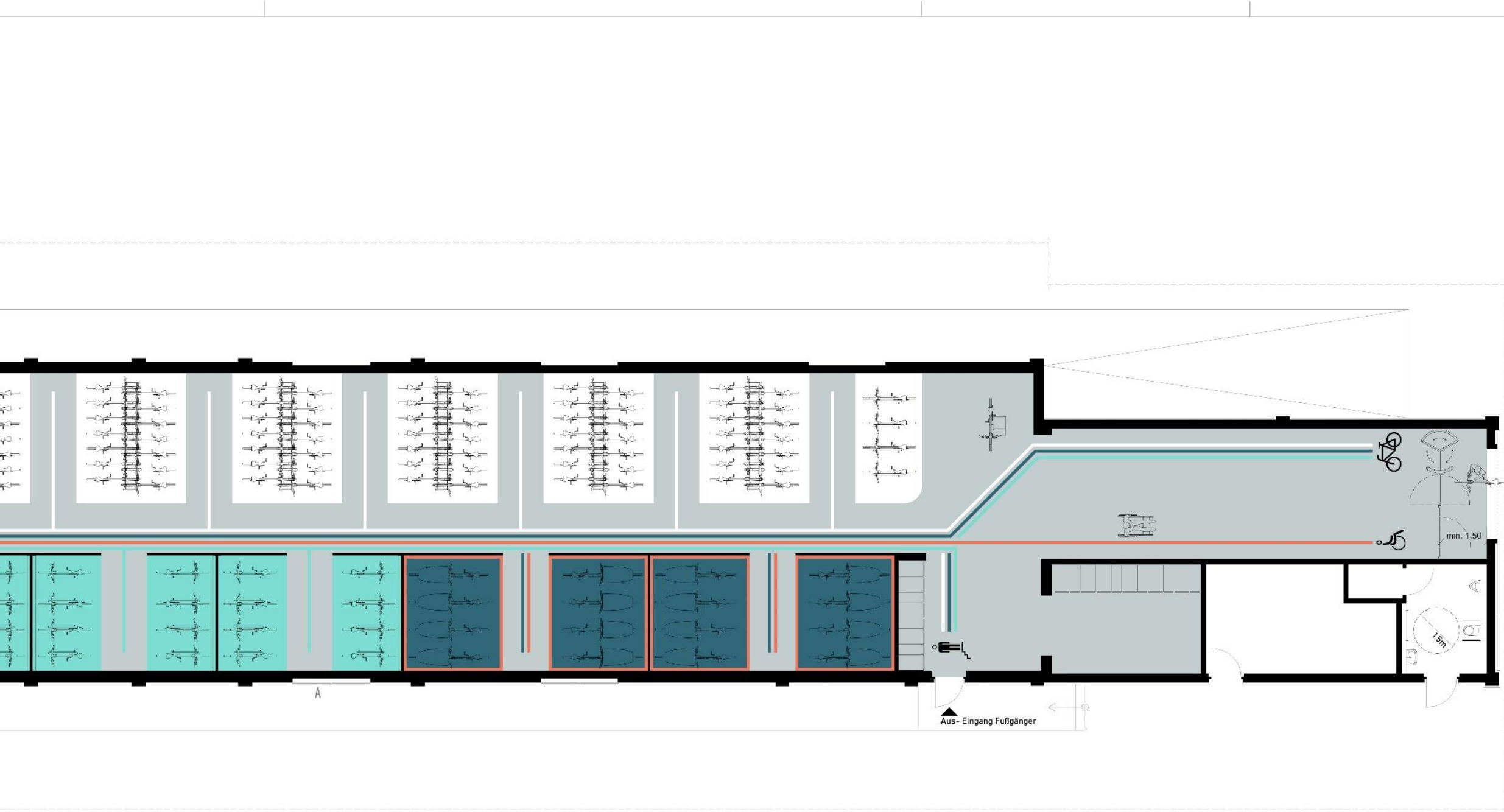
Der Bauherr:

Der Entwurfsverfasser:

Ingenieurgemeinschaft Henninga GmbH
Oldenburger Straße 14, 26639 Wiesmoor

Tel.: 04944 / 94 97 - 0
Fax: 04944 / 94 97 - 10





A

Aus- Eingang Fußgänger

min. 1.50

1.5m

- Einleint Fahrradfahrer
- Aus- Einleint Rollstuhlfahrer

Im Parkhaus

- die Gemeinschaftsfahrradboxen werden mit einem Lesegerät für eine App am Eingang der Boxen geöffnet.
- Schließfächer für Gepäck und eine kleine Luft- und Reparaturstation werden angeboten
- Ladefächer für Fahrrad-Akkus werden ebenfalls mit der App geöffnet
- Nach dem Abstellen der Fahrräder verlassen die Kunden das Fahrradparkhaus über eine separate Ein- und Ausgangstür an der Gebäudeseite (Richtung P+R-Parkplatz).
- Hierfür ist die vorhandene Rampe mittels der dortigen Treppe zu benutzen. Ein weiterer Ausgang für Rollstuhlfahrer soll neben dem Fahrradkreuz geschaffen werden

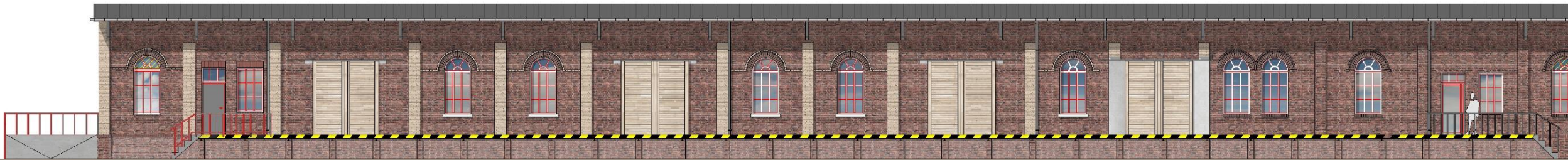




Ansicht vom Parkplatz



Ansicht vom Parkplatz



Ansicht West

Legende

- Bestand
- Abbruch
- Neubau

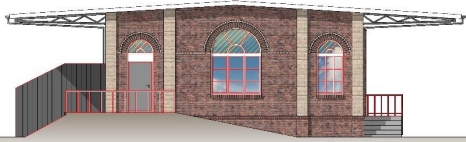
Ansicht West



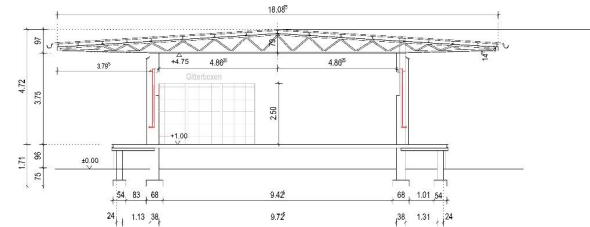
Ansicht Ost



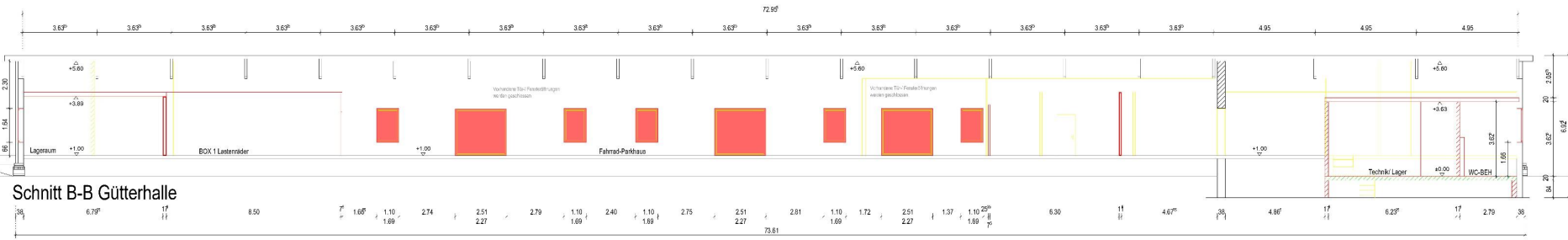
Ansicht Nord



Ansicht Süd



Schnitt A-A Güterhalle



Schnitt B-B Güterhalle

Hinweise

Diese Zeichnung ist nur gültig in Verbindung mit den aktuellen Ausführungs- und Genehmigungsplänen des Entwurfsverfassers/ Evtl. Unstimmigkeiten sind dem Statiker sofort mitzuteilen.
 Alle Maße sind vom Auftragnehmer verantwortlich zu prüfen.
 Unstimmigkeiten und Bedenken gegen die geplante Ausführung sind vor Ausführung mit dem Entwurfsverfasser abzuklären.
 Bei Nichtbeachtung haftet der Ausführende.
 Die DIN-Vorschriften sind zu beachten.

Bauvorhaben:

Sanierung und Umnutzung eines Güterschuppens

Bauherr:

Stadt Varel
 Zum Jadebusen 20
 26316 Varel

Der Bauherr:

Ingenieurgemeinschaft Henninga GmbH
 Dieneranger Straße 14, 26639 Wiesmoor

Tel.: 04944 / 94 97 - 0
 Fax: 04944 / 94 97 - 10
 E-Mail: info@henninga.de
 www.henninga.de

HB = 450 / 1050 (0,47m²)



Plan: BA_P2 Ansichten/ Schnitt A-A & B-B
 Genehmigungsplanung
 Projektnummer: PR-988-08-22
 Maßstab: 1:100
 Planerstellung: 21.11.2024 / SB
 Pkt.: 24.07.2025

Abholen der Fahrräder

- Bei Abholung der Fahrräder erfolgt der Eintritt wieder über die Ein- und Ausgangstür an der Gebäudeseite. Diese kann nur mit dem Tagesticket oder der Handy-App geöffnet werden.
- Das Tagesticket wird dann an einem Automaten im Inneren der Fahrradstation kontaktlos bezahlt.
- Die Option einer Barzahlung am Automaten ist nicht vorgesehen.
- Das Bezahlen per Handy-App erfolgt über das Nutzerkonto. Zum Verlassen führt der Kunde sein bezahltes Tagesticket in einen Kontrollautomaten am Drehkreuz ein oder lässt die App lesen.
- Der Kontrollautomat entriegelt anschließend das Drehkreuz.

Herstellungskosten

Herstellungskosten für das Fahrradparkhaus werden nach der aktuellen Kostenschätzung durch das Ingenieurbüro Henninga mit 1,184 Mio. € (brutto inklusive Baunebenkosten) gerechnet.

Haushaltsmittel in Höhe von 1,178 Mio. € sind im Haushalt 2025 enthalten.

Die per Förderbescheid zugesagte öffentliche Förderung beträgt 90 %.

Mögliche Bewirtschaftungskosten

Auf der Basis einer Preisanalyse anderer Fahrradparkhäuser werden folgende Preise empfohlen

	Mietpreis normaler Fahrradbügel	Mietpreis Fahrradbox
Tagespreis:	1,00 €	2,00 €
Monatspreis:	10,00 €	15,00 €
Jahrespreis:	80,00 €	120,00 €

Prognostizierte jährliche Bewirtschaftungskosten

Kostenart	Jährliche Bewirtschaftungskosten
Grundsteuer B	1.219,19 €
Straßenreinigung	192,92 €
Beitrag Deichband	397,81 €
allgemeine Bauunterhaltung (Schätzung durch FB 4)	2.500,00 €
Belastung für Abschreibung nach Umbau des Gebäudes	4.300,00 €
Gebäudereinigung Fahrradparkhaus durch Stadtbetrieb (Schätzung durch Stadtbetrieb) => Summe für 12 Reinigungsdurchgänge pro Jahr	2.076,00 €
Stromkosten für komplette Haustechnik (exklusive Toilette)	*2.400,00 €
Servicevertrag Hersteller Park-/Ticketautomaten	*3.600,00 €
Sicherheitsdienst Pauschale für Rufbereitschaft	*2.136,00 €
Sicherheitsdienst Pauschale für Einsätze	*1.440,00 €
Zahlungsdienstleister für Kartenzahlssystem	*360,00 €
Internetverbindung für Fernwartung/Fernzugriff	*420,00 €
Wartung Videoüberwachung	*230,00 €
Summe	21.271,92 €

Mit * versehene Positionen => geschätzte Kosten durch das Ingenieurbüro

Prognostizierte jährliche Einnahmen (bei ca. 50 % Auslastung)

	Mietpreis normaler Fahrradbügel	möglicher jährlicher Erlös
17 Tageskarten x 365:	1,00 €	6.205 €
26 Monatskarten x 12:	10,00 €	3.120 €
44 Jahreskarten x 1	80,00 €	3.520 €
Gesamt		12.845 €

Als laufende jährliche Bewirtschaftungskosten für das Fahrradparkhaus wird eine Summe von 21.271,92 € ermittelt.

Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Positionen in den ersten 4 Zeilen der obigen Tabelle (Grundsteuer, Straßenreinigungskosten, Beitrag Deichband und allgemeine Bauunterhaltung) mit einem Betrag von insgesamt 4.309,92 € bereits heute anfallen und auch in Zukunft bereitzustellen sind, solange das Gebäude in städtischem Besitz bleibt.

Durch die Realisierung des Fahrradparkhauses entstehen also zusätzliche jährliche Folgekosten in Höhe von 16.962,- €. Demgegenüber steht eine - konservativ geschätzte - Einnahmeposition von jährlich 12.845,- €.

Insgesamt ergeben sich also zusätzliche

rechnerische jährliche Folgekosten von 4.117,- €.

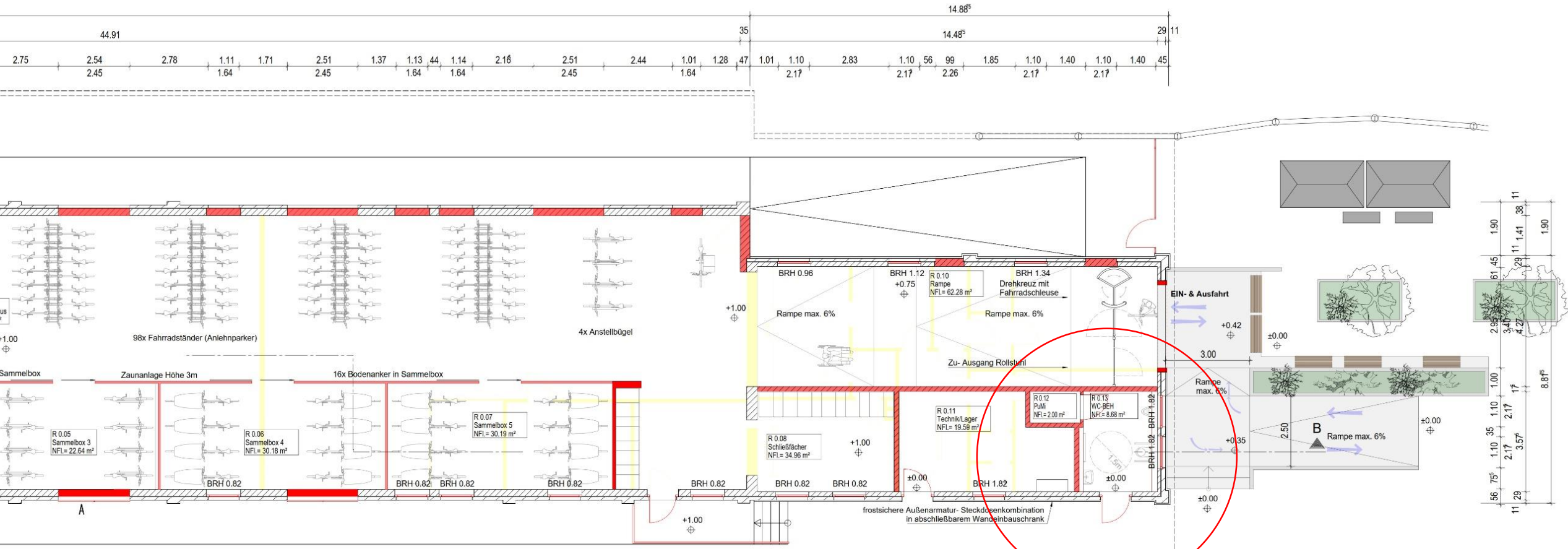
Veränderung des Gebäudes-Bilanzwertes

Durch die in Aussicht stehende Investition in das Gebäude, die zu 90 % aus Fördermitteln stammen, wird sich auch der der Bilanzwert des Gebäudes verändern. Als Vermögensgegenstand des städtischen Besitzes trägt das Gebäude zum Anlagevermögen der Stadt Varel bei.

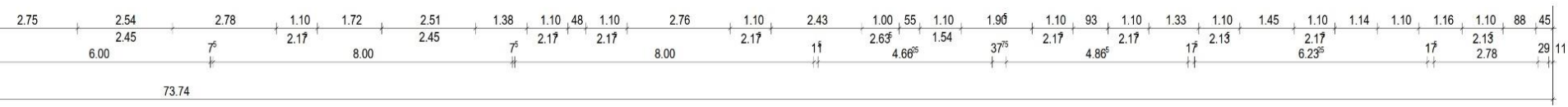
Bislang ist der Güterschuppen in der Bilanz mit ca. 200.000,- € zu berücksichtigen.

Zukünftig kann nach Auskunft des Fachbereiches Finanzen von einem Bilanzwert in Höhe von rund 1.375.000 € ausgegangen werden - also von einer Steigerung um ca. 1.175.000,- €

Öffentliche Toilette



glichkeiten gesamt = 168



Bislang geht das Konzept für das Fahrradparkhaus davon aus, dass eine öffentliche Toilettenanlage angeboten wird.

Die geplante Toilette ist separat vom öffentlichen Gehweg aus zugänglich, d.h. es ist eine Toilettenanlage, die für alle Nutzer der gesamten Bahnhofsbereiches gedacht ist, egal ob es sich um Reisende der DB AG, Nutzer des Busangebotes oder sonstige Besucher handelt.

Damit kann die aufgrund der sehr eingeschränkten Nutzungszeiten in der Bevölkerung immer wieder kritisierte Toilette im Empfangsgebäude entfallen.

Allerdings ist es grundsätzlich auch möglich auf die neue Toilette im Fahrradparkhaus zu verzichten, sofern die politische Willensbildung in den Ratsgremien dies so vorsieht.

Die Herstellungskosten (Sanitäranlagen in Edelstahl) sind mit ca. 30.000,- € in den o.g. Baukosten enthalten.

Optionale öffentliche Toilette

Kostenart	Jährliche Bewirtschaftungskosten
Bezahl- und Zugangskontrollsystem öffentliche Toilette	10,00 €
Stromkosten Toilette (inklusive Strombeheizung)	250,00 €
Wasser- und Abwassergebühren	500,00 €
Monatliche Personalkosten für Toilettenreinigung, (zwei Reinigungsdurchgänge pro Tag)	36.000,00 €
Summe	36.760,00 €

Die Ersparnis der derzeitigen Reinigungskostenpauschale als Beteiligung an der Reinigung der Toilette im Empfangsgebäude beträgt ca. 5.532,- €,

so dass die Reinigung der Toilette am Bahnhof ca. 31.128 € zusätzliche jährliche Folgekosten nach sich ziehen würde

(berechnet auf der Grundlage einer Vergabe der Reinigung an einen Dienstleister und zwei Reinigungsdurchgängen pro Tag)

Vielen Dank für die Aufmerksamkeit

Ö 6.4



Bebauungsplan Nr. 267 „Kunstpark“ und 55. FNP-Änderung

Abwägungs- und Auslegungsbeschluss

Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und

Umweltschutz

06.05.2025, öffentlicher Teil

Planungsanlass und -ziel

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.

Aufgrund der Art der baulichen Nutzung ist das Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB nicht zulässig.

→ Bebauungsplanes erforderlich

→ Bebauungsplanverfahren als Regelverfahren

→ Der Flächennutzungsplan weist innerhalb des Geltungsbereichs Flächen für die Landwirtschaft aus

→ Änderungsverfahren erforderlich

Förderantrag LEADER-Mittel wurde gestellt

Biotopkartierung und Umweltbericht

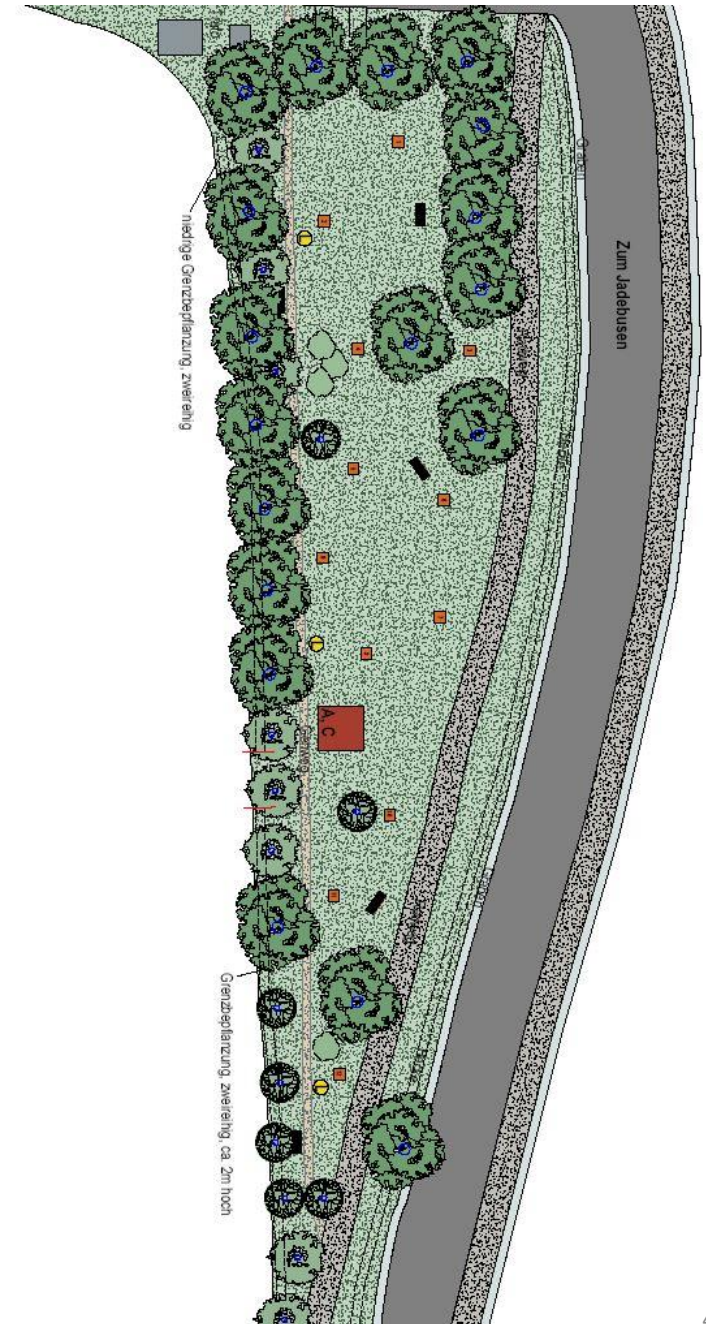
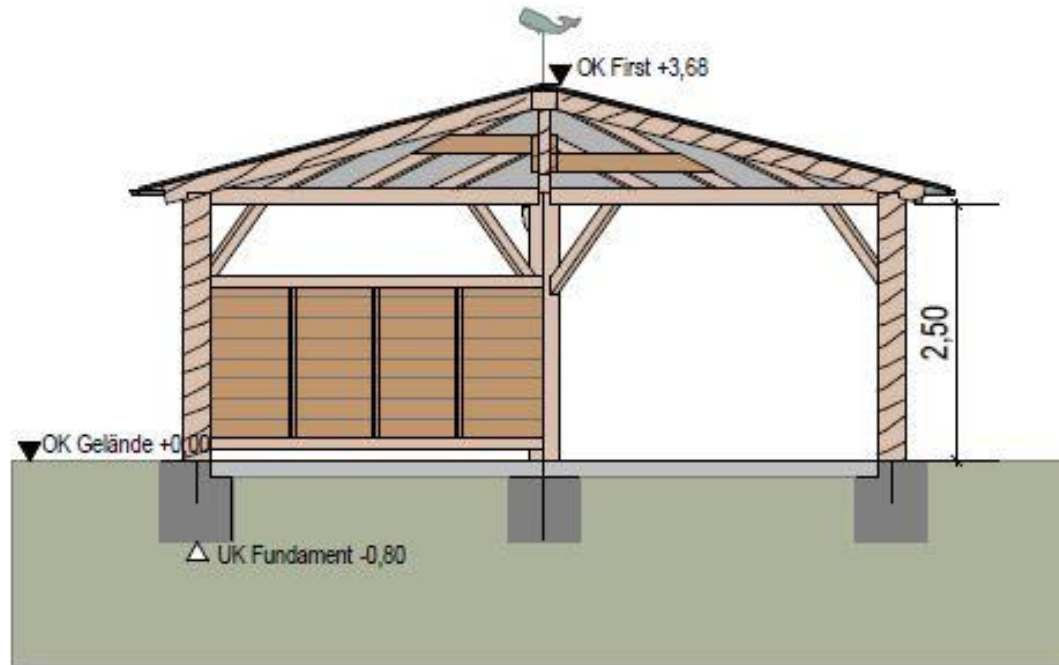
Habitatbäume oder andere Wohnstätten (Fledermäuse, Brutvögel) wurden im Rahmen einer Potenzialansprache nicht vorgefunden.

Kompensationsdefizit: 1.262 Werteinheiten, Deckung über Flächenpool „Alte Sielweide/ Rabenteich“

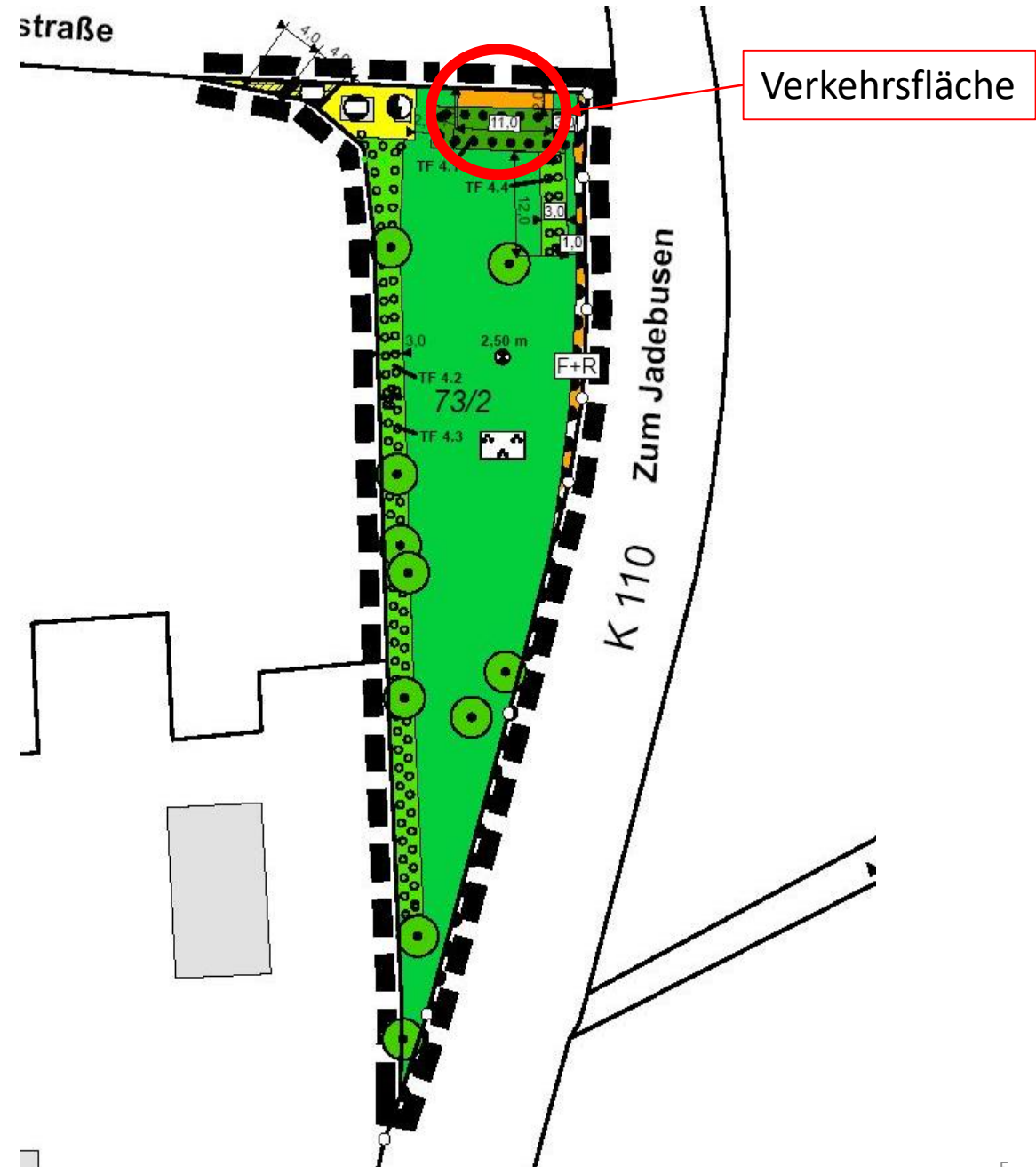
	Bereich der Erfassung Flurstück 73/2 der Flur 2, Gemarkung Varel-Land	ges.: 1.974 m ²
X	Versiegelte Flächen (ges.: 234 m ²)	
	Nebengebäude nach ALK	16 m ²
	Versiegelung - Betonsteinpflaster (Nebenfläche, Containerstellplatz)	90 m ²
	Versiegelung - Rotschotter (Fuß-/Radweg)	128 m ²
PZR	Sonstige Grünanlage mit altem Baumbestand (ges.: 1.740 m ²)	
	Scherrasen	1.100 m ²
	Ziergebüsch, bis 2,5 m hoch	640 m ²
	Ah - Ahornaufwuchs, Br - Brombeere, Ef - Efeu, Ha - Hagebutte, Hi - Hibiskus, Ki - Kirschlorbeer, Rh - Rhododendron, Sch - Schneebeere, Ta - Taxus, Wei - Weißdorn, Wi - Wildrose	
	Einzelbaum	
	Baumgruppe (4 Hochstämme)	
	Nadelbaum	



Nutzungs- und Gestaltungskonzept



Planzeichnung



Textliche Festsetzungen

1. Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 15

In der gesamten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind die für die Einrichtung eines Kunstparks erforderlichen Nebenanlagen, wie z.B. Fundamente für die Verankerung von Skulpturen, Gebäude in Form von Pavillons, Fahrradabstellanlagen und Beleuchtung zulässig.

Der Standort von Nebenanlagen kann unter Berücksichtigung folgender Auflagen frei gewählt werden:

- Fundamente sind außerhalb des Straßengrundes und außerhalb des Lichtraumprofils (0,25 m Abstand zum Radwegrand) des Radwegs anzulegen.
- Die Skulpturen sind mindestens im Abstand der Kipphöhe zum festgesetzten Fuß- und Radweg bzw. zur östlichen Geltungsbereichsgrenze aufzustellen.
- Pavillons sind so in der Fläche zu positionieren, dass die Inanspruchnahme der Bauverbotszone hierfür möglichst gering gehalten wird (8,0 m Mindestabstand zum Fahrbahnrand der Kreisstraße).

Bauverbotszone der Kreisstraße 110

Der Kunstpark befindet sich in großen Teilen innerhalb der Bauverbotszone der K 110 (20 m ab Fahrbahnrand)

Der Straßenbaulastträger ist mit dem Aufstellen von Skulpturen und einem Pavillon einverstanden, macht aber u.a. folgende Auflagen:

- Sollten im Falle eines Umbaus der K110, Flächen des Kunstparks in Anspruch genommen werden müssen, so sind die baulichen Anlagen rückstandlos zu entfernen
- Der Straßenbaulastträger ist von allen Forderungen freizustellen / kein Schadenersatz
- Zu- und Abfahrt nur über die Deichstraße
- Skulpturen dürfen die Verkehrsteilnehmer auf der K 110 nicht beeinträchtigen

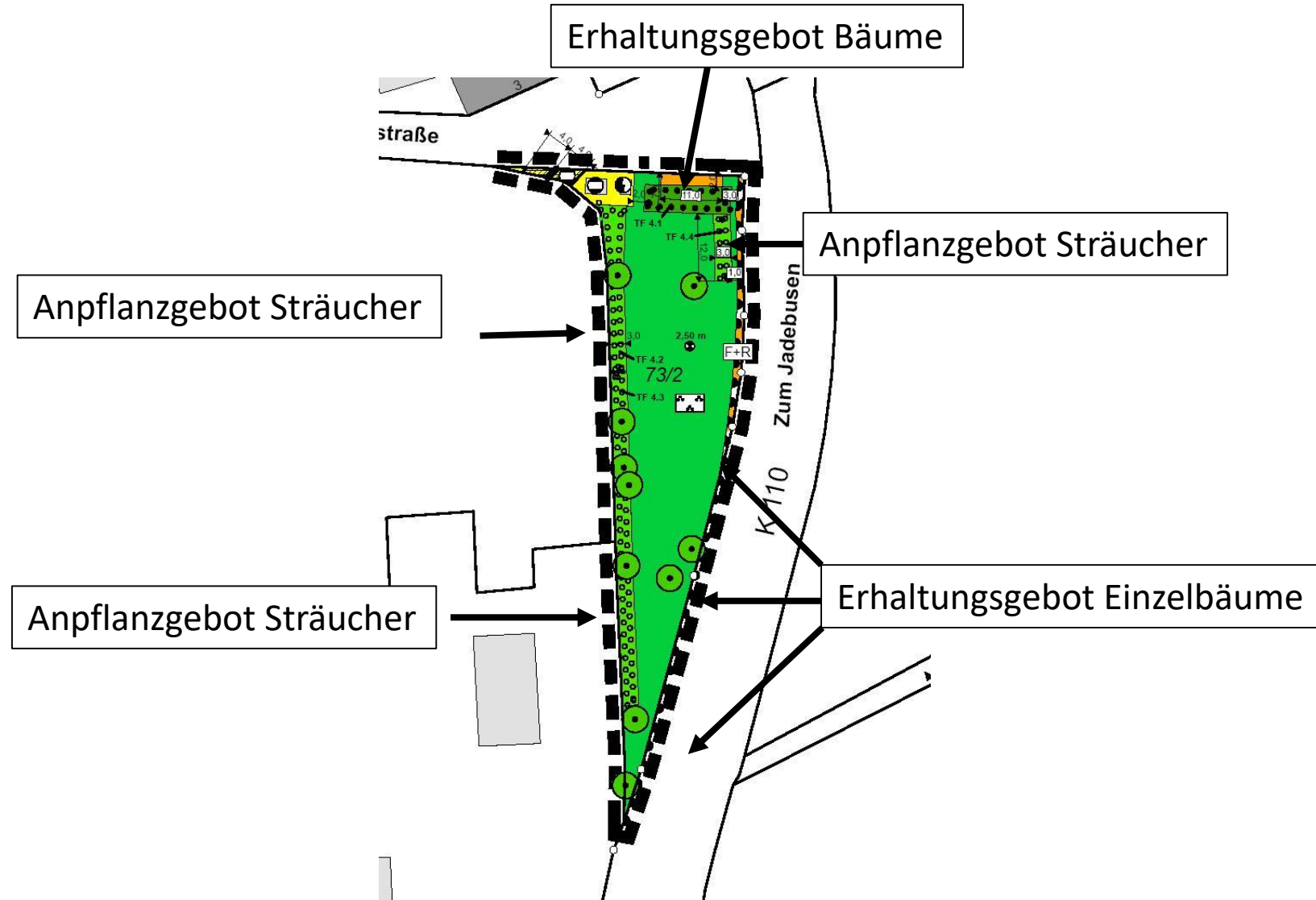
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche wird die Grundfläche von Gebäuden in Form von Pavillons auf insgesamt 30 m² begrenzt. Zur Befestigung der Skulpturen sind max. 15 Fundamente mit einer Größe von jeweils max. 2 m² Grundfläche zulässig.

3. Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche gilt der Höhenbezugspunkt (HBP) als unterer Bezugspunkt. Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt der baulichen Anlage. Die Höhe von Gebäuden in Form von Pavillons wird auf 4,00 m begrenzt. Die Höhe von Skulpturen wird auf 3,00 m begrenzt.

4. Erhaltungs- und Anpflanzgebote



5. Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

5.1 Die Befestigung von Wegen, Zufahrten, Aufenthaltsflächen und sonstigen Erschließungsflächen innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist nur in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig.

5.2 Eine Außenbeleuchtung ist nur mit insektenfreundlichen und insektendichten, nach unten gerichteten Lampengehäusen und Leuchtmitteln ohne UV-Anteil mit einer Farbtemperatur bis max. 2.700 Kelvin zulässig.

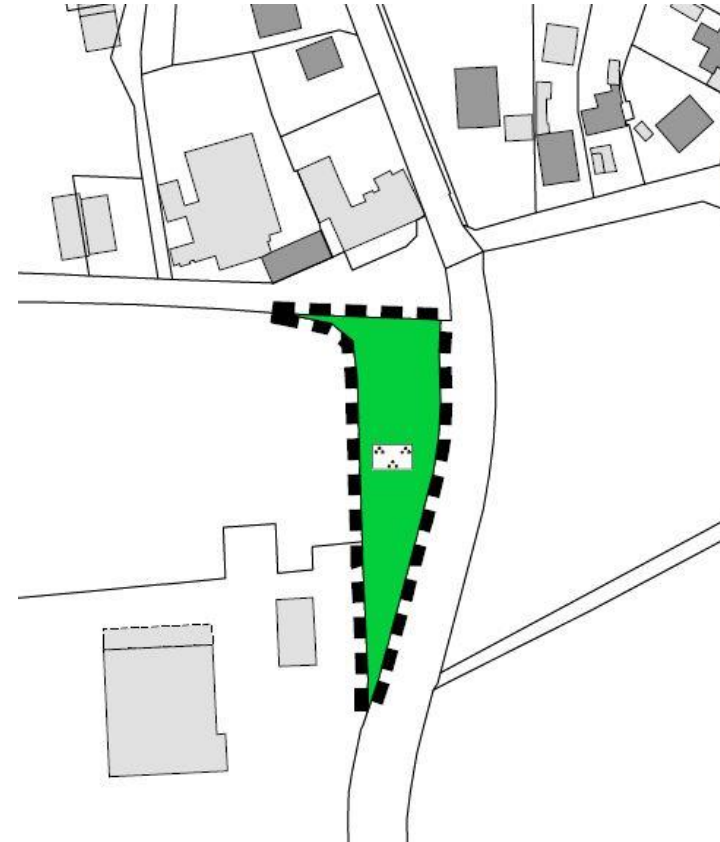
6. Bedingte Festsetzung gemäß § 9, Abs. 2, Satz 2 BauGB

Das Baurecht für bauliche Anlagen innerhalb der Bauverbotszone der Kreisstraße K 110 (20,0 m ab Fahrbahnrand) besteht nur so lange, wie der Straßenbaulastträger die entsprechenden Flächen nicht für Maßnahmen an der K 110 oder dem dazugehörigen Fuß- und Radweg benötigt. Bestehende bauliche Anlagen innerhalb der Bauverbotszone sind auf Anordnung des Straßenbaulastträgers rückstandslos zu entfernen.

55. FNP-Änderung



Vormalige Darstellung:
Fläche für die Landwirtschaft



55. FNP-Änderung:
Grünfläche mit der Zweckbestimmung:
Parkanlage

Stellungnahmen

Die frühzeitige Beteiligung fand im Zeitraum vom 12.12.2024 bis zum 20.01.2025 statt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind zwei private Stellungnahmen eingegangen:

Private Stellungnahme 1:

Der Stellungnehmer fragt, ob in dem Bereich des geplanten Kunstparks einen Zebrastreifen oder eine Fußgängerampel als Querungshilfe einzurichten.

→ Die Einrichtung einer Querungshilfe ist nicht Bestandteil dieser Bauleitplanung. Zurzeit wird allerdings verwaltungsintern und in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger die Einrichtung einer Querungshilfe geprüft.

Private Stellungnahmen

Private Stellungnahme 2:

Der Stellungnehmer weist darauf hin, dass Konflikte zwischen Radfahrern und Parkbesuchern entstehen könnten, wenn der Splitweg weiterhin von Radfahrern als Abkürzung Richtung Dangaster Hafen genutzt wird.

→ Bei dem Splitweg handelt es sich nicht um einen offiziellen Rad- und/oder Fußweg.

Die Wegweisung soll jedoch im Zuge der Errichtung des Kunstparks angepasst werden, um Radfahrende über den bestehenden Radweg zu lenken und kein vermeidbares Unfallpotenzial entstehen zu lassen.

Der Stellungnehmer weist darauf hin, dass in dem vorhandenen Abfallbehälter viele Hundekotbeutel entsorgt werden. Er empfiehlt den offenen Abfallbehälter durch einen geschlossenen zu ersetzen.

→ Der Hinweis wird an die Akademie Dangast e.V., die in Zusammenarbeit mit dem Stadtbetrieb die Gestaltung des Kunstparks übernehmen soll, weitergegeben.



Private Stellungnahmen

Private Stellungnahme 2:

„Die Kunst-Veranstalter „erwarten“ Autoschlangen Dorf einwärts; kennen wir und versuchten diese durch einen besseren Urlaubs-ÖPNV-Shuttle (Parkplätze auf dem ehem. Bundeswehr-Gelände, an Sonn- u. Feiertagen alle leer) zu minimieren...! Hier befürchte ich Auffahr-Unfälle durch kulturinteressierte Kfz-Besucher.“

→ Besucherzielgruppe in erster Linie Fußgänger aus dem Dangaster Ortskern und Fahrradfahrer
Besucherinnen und Besucher, die mit dem PKW anreisen, haben die Möglichkeit, einen der öffentlichen Parkplätze innerhalb Dangasts zu nutzen, um den „Kunstgarten“ zu Fuß zu besuchen.

Der Linienbus fährt täglich in der Zeit von ca. 9 bis 18 Uhr stündlich von Varel nach Dangast und zurück.
Auch beim Nationalparkhaus Dangast stehen in unmittelbarer Nähe in geringem Maße Parkplätze zur Verfügung.

Stellungnahmen der Träger öffentliche Belange

Keine Bedenken/keine Betroffenheit: TenneT, Avacon Netz,

Allgemeine Hinweis: EWE Netz (Abteilung Netztechnik Gas/ Wärme NOV), Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband, Deutsche Telekom Technik, Vodafone, Gewerbeaufsichtsamt

Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege:

Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden sollte in den Begründungen ergänzt werden.

→ Die Begründungen wurden ergänzt.

Stellungnahmen der Träger öffentliche Belange

Entwässerungsverband Varel:

Solange die umliegenden Verbandsgewässer vom dem anfallenden Oberflächenwasser aus dem Planungsbereich unberührt bleiben, werden die Belange des Entwässerungsverbandes Varel innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht berührt.

→ Im Zuge der Planrealisierung wird sich die Entwässerungssituation nicht maßgeblich verändern, da die Qualität als unversiegelte Grünfläche im Wesentlichen unverändert bleibt.

Das nächstgelegene Verbandsgewässer befindet auf Höhe der südlichen Geltungsbereichsgrenze, jedoch östlich der Kreisstraße und läuft rechtwinklig auf diese zu. Eine Beeinträchtigung dieses Grabens durch die Errichtung eines Kunstparks ist nicht zu erwarten.

Stellungnahmen der Träger öffentliche Belange

Fachbereich Ordnung und Soziales der Stadt Varel:

Bezüglich des Vorhabens „Bebauungsplan Nr. 267“ wird aus verkehrsrechtlicher Sicht lediglich zu bedenken gegeben, dass die in dem Vorentwurf genannten Parkflächen für Kraftfahrzeuge auf der Deichstraße nicht vorhanden sind.

Vielmehr, so zumindest gibt es der bauliche Eindruck her, handelt es sich um eine sehr breite Zufahrt, die als Wendehammer genutzt wird und an dessen Fahrbahnrand vereinzelt geparkt wird.

Da die Straße im weiteren Verlauf für Fahrzeuge aller Art (ausgenommen Anlieger und Radfahrer) gesperrt ist, wird dieser Bereich vor allem für die Fahrzeuge zum Wenden benötigt, die die anliegenden Container leeren.

Sofern der Containerstandort bleibt, muss folglich auch das Wenden für diese Fahrzeuge sichergestellt werden.

Bisher war eine Regulierung dieses Bereichs nicht notwendig, da dieser Bereich aus verkehrsrechtlicher Sicht nicht von Bedeutung war.

Je nach Frequentierung des Kunstparks mit Kraftfahrzeugen kann jedoch eine Änderung dieses Bereichs notwendig werden.

Abwägungsvorschlag auf der nächsten Seite

Stellungnahmen der Träger öffentliche Belange

→ Die bauliche Situation im Bereich des Wendehammers liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Es sind zudem in diesem Bereich keine Veränderungen geplant. Die Containerstellplätze sollen mindestens für die Altkleidercontainer räumlich verlagert werden, um im Umfeld des zukünftigen Kunstgartens eine adäquate Gestaltung und ein dem Ortseingangscharakter entsprechende Qualität zu ermöglichen. Die Altglascontainer können gemäß der politischen Willensbildung und nach Rücksprache mit dem Landkreis Friesland/Abfallbehörde ersatzlos entfallen. Die Umsetzung dieser Maßnahme wird folglich in der Umsetzung mit weiteren Beteiligten geprüft werden.

Der Kunstgarten wird sich werblich nicht an Besucher aus einem weiteren Umfeld mit Anreise lediglich für mit dem Pkw Anfahrende richten. Vielmehr ist sie als ergänzendes kulturelles und touristisches Angebot zu verstehen, wodurch Vareler und Dangaster (Gäste) in erster Linie mit dem nicht-motorisierten Verkehr angesprochen werden. Weiterer Parkraum für Besucher ist zudem in unmittelbarer Nähe am Nationalparkhaus vorhanden.

Stellungnahmen der Träger öffentliche Belange

Fachbereich Ordnung und Soziales der Stadt Varel:

Zudem wird straßenverkehrsrechtlich angeregt über mögliche Abstellanlagen für Fahrräder nachzudenken.

→ Die Einrichtung einer Fahrradabstellanlage ist vorgesehen.

Aus ordnungsrechtlicher Sicht wird angemerkt, dass die Grünfläche bei Wahlen als Standort für Großflächenplakate genutzt wird. Diese Möglichkeit entfällt mit der Errichtung des Kunstparks ersatzlos.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen der Träger öffentliche Belange

Landkreis Friesland:

Es wird angeregt, eine textliche Festsetzung in Bezug auf folgende Formulierungsvorschläge zur insektenfreundlichen Außenbeleuchtung in den Bebauungsplan einzubinden.

→ Eine entsprechende textliche Festsetzung wird ergänzt.

Aufgrund der Nähe zur Kreisstraße K 110 ist darauf zu achten, dass keine spiegelnden Oberflächen (Pavillon und Skulpturen) in einer solchen Ausrichtung installiert werden, dass Blendwirkungen auf den Verkehr entstehen können.

→ Der Hinweis wird in der Begründung des Bebauungsplans in Kapitel 9.2 ergänzt.

Unter den Hinweisen der Planzeichnung des Bebauungsplans ist der Punkt „Vorsorgender Bodenschutz“ aufzunehmen.

→ Der Hinweis wird ergänzt.

Stellungnahmen der Träger öffentliche Belange

Landwirtschaftskammer:

Zum geplanten Kunstpark möchte ich auf die besondere Nähe zur landwirtschaftlichen Hofstelle der Blanke GbR (Deichstr. 3, mit südlich gelegener Betriebsstätte) aufmerksam machen.

Grundsätzlich ist im Rahmen des ordnungsgemäßen Betriebs der Landwirtschaft mit Geräusch- und Geruchsimmissionen, die das städtische Grundstück (Kunstpark) betreffen, zu rechnen.

Dieses sollte von vornherein berücksichtigt werden, damit es, z.B. im Rahmen von besonderen Veranstaltungen auf dem Gelände, nicht zu Konflikten kommt. Ggf. sind rechtzeitige Informationen darüber nützlich, um gegenseitige Rücksichtnahme zu gewährleisten. Dieses ist auch aus Sicht des Betriebsleiters wichtig, sodass etwaige Bedenken gegen den Bebauungsplan zurückgestellt werden.

Abwägungsvorschlag auf der nächsten Seite

Stellungnahmen der Träger öffentliche Belange

→ Die Akademie Dangast e.V. ist sich darüber bewusst, dass es bei einem landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb in direkter Nachbarschaft zeitweise zu Geruchs- und Geräuscentwicklungen kommen kann. Dies wird von der Akademie aber als unproblematisch angesehen.

Der Betriebsleiter hat keine Einwendungen gegen das Vorhaben, solange sein Betrieb davon nicht betroffen ist. Aus seiner Sicht ist ein paralleles Nebeneinander möglich, solange er nicht durch die Akademie Dangast e.V. oder die Besucherinnen und Besuchern des Kunstgartens in seiner Arbeit behindert wird, was nach vorliegenden Absprachen nicht zu erwarten ist.

Stellungnahmen der Träger öffentliche Belange

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr:

Die NLStBv wiederholt seine Forderungen aus der Vorabsprache und bittet um die Übernahme von Hinweisen in die Planzeichnung.

→ Die Hinweise und Bedingungen wurden im Vorentwurf des Bebauungsplans berücksichtigt.

Beschlussvorschlag

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.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Stadt Varel-Obenstrohe, Dreschenweg 32, Ziegelofen

Objektbeschreibung

Gemauerter, freistehender Ziegelofen mit zwei seitlichen Anbauten. Geschlossener Einkammerofen auf längsrechteckigem Grundriss nach Bauart des sogenannten Deutschen Ofens, gemauertes Gewölbe, verputzter Innenraum. Erbaut um 1843.

Nach dem Bau der ersten Ziegelei im nördlichen Oldenburger Land im Jahr 1743 in Bockhorn, der vom dänischen König Christian IV. als Lehnsherrn erlaubt wurde, folgten bald weitere. Begünstigt wurden die Ziegeleigründungen durch das Vorhandensein geeigneten Lehms und des günstigen Brennmaterials Torf. Der besonders eisenhaltige Lehm der Region verleiht dem Brandgut eine charakteristische dunkelrote bis bläuliche Färbung. Bis 1833 gab es zwischen Neuenburg und Varel acht Ziegeleien. Bis zum Ende des 19. Jahrhunderts erfolgte die Ziegelherstellung vielfach in Handarbeit und mit geringem Maschinisierungsgrad. Die Besitzer waren häufig auch Landwirte. Da die Produktion im händischen Betrieb nur in der frostfreien Jahreszeit erfolgen konnte, waren auch die Kapazitäten, je nach Größe des Brandhauses, auf natürliche Art beschränkt. Der Bau des preußischen Marinehafens am Jadebusen, heute Wilhelmshaven, ab 1855 und in Folge auch die Errichtung von militärischen und zivilen Gebäuden erhöhten die Nachfrage nach Baumaterial und insbesondere nach Klinkern enorm. Dies begünstigte weitere Ziegeleigründungen im 19. Jahrhundert, um 1855 gab es zwischen Neuenburg und Varel bereits 34 größere Ziegeleien. Die Klinkerproduktion erfuhr in dieser Zeit auch durch technische Weiterentwicklungen einen Schub: Friedrich Hoffmann erhielt 1858 das preußische Patent für den von ihm entwickelten Ringofen. Vier Jahre zuvor hatte Gerhard Hullmann aus Etzhorn ein Patent für seinen kreisförmigen Ringofen mit zwölf Brennkammern von der Großherzoglichen Regierung in Oldenburg erhalten. Dennoch waren weniger als die Hälfte der Ziegeleistandorte industriell geprägt, ein Grund dafür war, dass die kleineren Standorte teilweise nur so lange betrieben wurden, wie Lehm- und Torfvorkommen vorhanden waren. So bestanden bis zum Ende des Ersten Weltkrieges Ziegeleien mit geringem Maschinisierungsgrad und simplerer Brenntechnik parallel zu den bereits viel effektiveren Ringöfen-Ziegeleien.

In Varel stellen Altjührden und Obenstrohe die einstigen Schwerpunkte der Klinkerherstellung dar. Auch Büppel und Bramloge waren historisch sehr bedeutsame Ziegeleistandorte. Für Obenstrohe wird eine kleine Ziegelei des F. Pieper in einem Verzeichnis der Ziegeleien von 1857 genannt, spätestens seit 1843 war diese in Betrieb. Sie wurde als handwerklich-landwirtschaftlich geprägter Standort bereits um 1872 wieder abgebrochen, nachdem der Betreiber F. Pieper verstorben war. Der als Einkammerofen gebaute Ziegelofen von 1843 allerdings ist bis heute erhalten geblieben.

Der Einkammerofen bildet ein geschlossenes Ganzes im Unterschied zu Gruppen- oder Ringöfen. Mit seiner systematischen Brenntechnik und dauerhaften Gestalt stellt er einen wesentlichen Fortschritt im Vergleich zu Feldbrand- oder Meileröfen dar. Bei dem Einkammerofen in Obenstrohe handelt es sich um einen sogenannten Deutschen Ofen. Dieser besteht aus gemauerten Wänden über einem in der Regel rechteckigen Grundriss. Teilweise wurden Deutsche Öfen, wie auch in Obenstrohe, mit einem Gewölbe versehen. Die Breite des Ofens hängt ab von der Art der Befuerung von einer Seite oder zwei Seiten sowie von der Art des Brennstoffs, letztere bestimmt auch die Höhe des Ofens. Beim Deutschen Ofen in Obenstrohe sind die Mauern kräftiger und aus gebrannten Ziegeln oder aus Bruchstein mit einer inneren Ziegelverblendung ausgeführt. Bei der Verwendung eines hochflammigen Brennstoffes und einer zweiseitigen Befuerung kann der Ofen breiter und höher ausgeführt werden. Die Länge des Ofens sollte die Anzahl von sechs Schüröffnungen nicht übersteigen, da ansonsten die Beaufsichtigung und Bedienung sehr erschwert werden

würde. Eine Schüröffnung ist so breit wie die dahinterliegende Schürgasse und etwa ein halb mal höher. Die Breite der Schürgassen ist brennstoffbedingt. Wenn der Ofen ohne Gewölbe erbaut ist, liegen die Schürgassen etwa 15 cm bis 20 cm tiefer als der Ofenherd. Der Abstand zwischen zwei Schürgassen richtet sich ebenfalls nach dem verwendeten Brennstoff, so ist ein geringerer Abstand von 0,60 m bis 0,80 m bei der Verwendung von Steinkohle möglich, während bei einer Torffeuerung ein größerer Abstand von 1 m bis 1,20 m nötig ist. Der Brennstoff wird auf Rosten verbrannt. Bei der Nutzung von Holz und Torf kann der Rost selbst aus Ziegeln bestehen, bei Kohle aus Eisenstäben. Der kalte Ofen wird mit dem Brandgut befüllt und verschlossen. Zunächst wird der Ofen langsam vorgewärmt und allmählich bis zur Vollglut aufgeheizt. Das Brandgut wird dann in der Nachglut stehen gelassen, bis es langsam abgekühlt ist, und der Ofen anschließend entleert. Die gesamte Brennzeit beträgt je nach Brennstoff und Ofengröße fünf bis acht Tage. Diese Ofenart ist für den zeitweisen Betrieb gedacht, da die Ausnutzung des Brennstoffes unvorteilhaft ist. Die Rauchgase verlassen den Ofen stark erhitzt und die vorhandene Hitze im Brandgut und in den Ofenwänden geht verhältnismäßig zügig und ungenutzt verloren. In der Regel wurde ein Einkammerofen für eine generell niedrige Jahresproduktion oder zur Deckung eines vorübergehenden Bedarfs eingesetzt – also dort, wo der Einsatz einer sparsameren und effektiveren Ofenart deren höhere Baukosten nicht aufgewogen hätte.

Begründung des Denkmalwertes:

Dem Deutschen Ofen in Varel-Obenstrohe kommt geschichtliche Bedeutung im Rahmen der Orts- und Regionalgeschichte zu. Der Ziegelofen aus der Mitte des 19. Jahrhunderts ist bauliches Zeugnis der Ziegelproduktion in der Friesischen Wehde. Aufgrund des dortigen Tonvorkommens prägt die im Haupt- oder Nebenerwerb betriebene Ziegelherstellung die Wirtschaftsgeschichte der Region um die Orte Varel, Zetel und Bockhorn von der Mitte des 18. Jahrhunderts bis heute. Dem Ofen kommt zudem geschichtliche Bedeutung aufgrund seines Zeugnis- und Schauwertes für die Wirtschafts- und Technikgeschichte zu. Bei dem Einkammerofen in Obenstrohe handelt es sich um einen sehr seltenen, wenn nicht gar den letzten in Norddeutschland erhaltenen, Deutschen Ofen. Nach der Nutzungsphase sind lediglich die Schürkanäle verschlossen und der Innenraum ist verputzt und mehrfach überstrichen worden. Die Konstruktion und Funktionsweise des Deutschen Ofens sind weiterhin ablesbar und erlebbar. Sein weitgehend ungestörter Erhaltungszustand macht ihn zu einem beispielhaften Vertreter dieses Bautyps und zu einem seltenen Zeugnis für einen Ziegelofen, der in seiner Bauart und Brennsystematik eine wichtige Weiterentwicklung des Meilerofens darstellt. Aus diesen Gründen liegt seine Erhaltung im Interesse der Öffentlichkeit.



Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege
Scharnhorststraße 1, 30175 Hannover

**Niedersächsisches Landesamt
für Denkmalpflege**

Stadt Varel
Windallee 4
26316 Varel

Bearbeitet von
Frau Zwinge

B 1 (I) 57723-305660

E-Mail
Ellen.Zwinge@nld.niedersachsen.de
Durchwahl (05 11) 925-5318

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)
#61775048

Hannover
07.04.2025

**Eintragung in das Verzeichnis der Kulturdenkmale
hier: Stadt Varel, Dreschenweg 32, Ziegelofen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit möchten wir Ihnen mitteilen, dass der o.a. Ziegelofen nach dem gegenwärtigen Stand der Erkenntnis und Bewertung ein Baudenkmal im Sinne von § 3 (2) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ist.

Die Einschätzung als Baudenkmal stützt sich im Wesentlichen auf die in der Anlage beigefügte denkmalpflegerische Stellungnahme des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege.

Das Landesamt für Denkmalpflege beabsichtigt deshalb den Ziegelofen aufgrund der geschichtlichen sowie wissenschaftlichen Bedeutung in das Verzeichnis der Kulturdenkmale nach § 4 NDSchG einzutragen.

Die Eintragung von Baudenkmalen in das Denkmalverzeichnis hat den Zweck, diese dauerhaft zu erhalten. Der gesetzliche Schutz, unter dem diese Objekte als Kulturdenkmale stehen, ist von der Eintragung nicht abhängig.

Gem. § 4 (4) NDSchG geben wir Ihnen als Stadt, auf deren Grundstück das Denkmal liegt, von der beabsichtigten Eintragung Kenntnis. Sie erhalten die Gelegenheit, dazu **bis zum 07.05.2025** schriftlich Stellung zu nehmen.

Sollten wir bis zum o.a. Zeitpunkt keine ablehnende Stellungnahme erhalten, gehen wir davon aus, dass Ihrerseits keine Bedenken bestehen.

Falls Sie noch über Schriftstücke oder sonstige Unterlagen verfügen, aus denen Informationen über das Baudenkmal, seine Entstehung und sein weiteres Schicksal hervorgehen, bitten wir Sie, uns über dieses Material zu unterrichten.

...

Für eine alsbaldige Mitteilung, spätestens bis zu dem vorstehend genannten Termin, wären wir Ihnen dankbar. Ihre kurze schriftliche Stellungnahme können Sie uns auch gern als E-Mail übersenden.

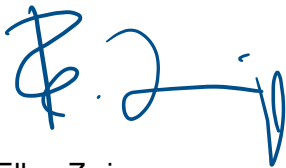
Bei fachlichen Fragen wenden Sie sich bitte an unser Regionalreferat in Oldenburg:
Frau Schmidt, Tel.: 0441/205-766-35, E-Mail: caroline.schmidt@nld.niedersachsen.de .

Für Ihre Bemühungen bedanken wir uns im Voraus und verbleibe

mit freundlichen Grüßen

Im Auftrage

(gez. C. Schmidt)



Ellen Zwinge

Ö 6.5

Stellungnahme der Stadt Varel

Eintragung eines Ziegelofens in
das Verzeichnis der
Kulturdenkmale













- Beteiligung des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege (NLD) vom 07.04.2025
- Einordnung des NLD:
 - Einkammerofen von ca. 1843
 - Im Nordwestdeutschen Raum einmaliges Objekt
 - Denkmal- und Zeugniswert sei demnach gegeben.
 - Das Ziel der Eintragung in die Liste der Baudenkmale sei „die dauerhafte Erhaltung“.
- Ortstermin der Unteren Denkmalbehörde am 29.04.2025 (siehe eben präsentierte Bilder):
 - Baulicher Zustand lässt den Erhalt als fragwürdig erscheinen.
 - Die Eigentümer haben den Denkmalschutz nicht beantragt,
 - Vielmehr haben Sie erst mit Beteiligung durch den NLD erfahren.
- Die UDB hält es für nicht realistisch, dass aufgrund der geschilderten Konstellation nach §7 NDSchG ein Erhalt angeordnet werden, da die Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen nicht zumutbar wäre.
- Eine Unterschutzstellung würde daher (leider) zu spät erfolgen; sie würde absehbar ins Leere laufen und ist damit nicht als zielführend zu beurteilen.