

Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 08.07.2025, 17:00 Uhr, im Rathaus II (Langendamm), Sitzungssaal, Zum Jadebusen 20, 26316 Varel.

Anwesend:

stellv. Ausschussvorsitzender:	Georg Ralle
Ausschussmitglieder:	Uwe Brennecke Anja Ender Dr. Susanne Engstler Sören Krieghoff Anke Kück Gesche Wittkowski
stellv. Ausschussmitglieder:	Norbert Ahlers Sigrid Busch Hergen Eilers Karl-Heinz Funke
Ratsmitglieder:	Klaus Ahlers Ralf Rohde
von der Verwaltung:	David Heimann Marion Lübben-Groß Helen Meins Thorsten Pilger
Gäste:	Michael Tietz Guido Brüggemann (zu TOP 4.1) Julien Bürgel (zu TOP 6.1) Gert Gellmers (zu TOP 6.1)

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 17.06.2025
- 4 Einwohnerfragestunde
- 5 Anträge an den Rat der Stadt Varel
Kein Tagesordnungspunkt
- 6 Stellungnahmen für den Bürgermeister
- 6.1 Veranstaltungsfläche – Beschluss über die endgültige Konzeption
Vorlage: 165/2025

- 7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern
- 8 Zur Kenntnisnahme
- 8.1 Städtebauliche Steuerung gem. § 34 BauGB
 - 8.1.1 Antrag auf Umbau einer Gaube in Varel, Tilsiter Straße 20, Flurstück 62/67 der Flur 7, Gemarkung Varel-Stadt
Vorlage: 164/2025
 - 8.1.2 Antrag auf Errichtung eines Doppelhauses in Neuenwege, Hühnerberg 1, Flurstücke 689/48 und 48/11 der Flur 42, Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 175/2025
 - 8.1.3 Antrag auf Anbau an ein Wohnhaus in Neuenwege, Hühnerberg 4a, Flurstücke 50/2 und 5078 der Flur 42, Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 176/2025
 - 8.1.4 Antrag auf Umbau und Umnutzung eines Gebäudes in Varel, Haferkampstraße 36, Flurstück 23 der Flur 12, Gemarkung Varel-Stadt
Vorlage: 177/2025
- 8.2 Städtebauliche Steuerung gem. § 35 BauGB
 - 8.2.1 Bauvoranfrage auf Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage mit untergeordnetem Batteriespeicher in Varel, Rodenkirchener Straße, Flurstücke 214/1, 218/1, 434/212, 219/1, 37/209, 503/205, und 207/10 der Flur 37, Gemarkung Varel-Stadt
Vorlage: 163/2025
- 8.3 Änderung der Nds. Bauordnung
- 8.4 Eintragung eines Denkmals
- 8.5 nächste Ausschusssitzung

Protokoll:

Öffentlicher Teil

1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit

Ausschussvorsitzender Ralle eröffnet die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

2 Feststellung der Tagesordnung

Ausschussvorsitzender Ralle stellt die Tagesordnung fest.

Die Tagesordnung wird einvernehmlich um die TOP's 8.1.2 bis 8.1.4 ergänzt.

3 Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 17.06.2025

Der öffentliche Teil des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 17.06.2025 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 Veranstaltungsfläche – Beschluss über die endgültige Konzeption

Im vierten Quartal 2021 wurden durch den Sanierungsträger Angebote zur Erstellung eines Freiraumkonzepts für die Umgestaltung des ehemaligen Hubschrauberlandeplatzes zu einer multifunktionalen Veranstaltungsfläche eingeholt. Es folgte die Bearbeitung durch das Büro Diekmann & Mosebach. Nach Kritik an den Inhalten der Planung wurde im Fachausschuss am 21.11.2023 eine abgeänderte Freiraumplanung durch Diekmann & Mosebach vorgestellt. Es waren jedoch weiteren Gestaltungselemente im Entwurf beinhaltet, die der durchgängigen Nutzung der Fläche von Westen nach Osten entgegenstanden. Darauf erfolgte eine erneute Überarbeitung und Vorstellung im Zusammenhang mit Mittelplanung und notwendiger Mittelverwendung der Städtebauförderungsmaßnahme Friesland-Kaserne am 11.06.2024 vorgestellt. Die weitere Erarbeitung der Ausführungsplanung sollte auf dieser Grundlage erfolgen. Im Dezember 2024 hat das Büro Diekmann & Mosebach die Daten zum Sachstand der Planungen übergeben; den Auftrag für die weiteren Leistungsphasen nach HOAI hat man einvernehmlich aufgelöst. Am 15.01.2025 wurde im Verwaltungsausschuss die Vergabe der weiteren Planungsleistungen der Leistungsphasen 3 bis 9 an die Firma Thalen Consult beschlossen.

Seitdem wurde mit dem nun beauftragten Ingenieur-Büro, inklusive einer Überarbeitung der Entwurfsplanung des Büro Diekmann & Mosebach in technisch notwendigen Belangen, die Ausführungsplanung erstellt. Diese umfasst folgende Aspekte, die auch in anliegenden Planunterlagen dargestellt sind:

Die Ertüchtigung der Fläche für Markt- und Konzert- sowie weitere Veranstaltungen durch a) die Erschließung mit Strom und Trinkwasser sowie Entsorgung von Regen- und Schmutzwasser und b) die Ertüchtigung der Oberflächen für die genannten Nutzungen (Asphalt und Schotterrasen). Des Weiteren soll eine Eingrünung zur Abgrenzung zu den benachbarten Nutzungen stattfinden. Die Abgrenzung wird nach Süden durch einen Erdwall mit Sitzstufen erfolgen, der die Fläche gestalterisch und zur Nutzung abseits von Veranstaltungstagen aufwertet. Zudem dient der Erdwall mit Sitzstufen als Tribüne im Rahmen von Veranstaltungen. Der in Zukunft entfallende Weg in den Vareler Wald soll als Durchwegung im östlichen Bereich

der Flächen als Weg in wassergebundener Bauweise hergestellt werden und so die Anbindung nach Süden weiterhin ermöglichen. Zur Versorgung der Veranstaltungsfläche mit den notwendigen Strommengen ist ebenfalls ein neuer Trafo zu stellen.

Für die Umsetzung wird in der Ausschreibung der Leistungen derzeit die Aufteilung in vier Gewerke angedacht, hier zusammenfassend erläutert:

Gewerk 1 : Galabauarbeiten (Sitzstufenanlage, Schotterrasen, Verbindungsweg und Bepflanzung)

Gewerk 2 : Veranstaltungsfläche (Asphaltarbeiten, RWK, SWK, Trinkwasser komplett mit Hydranten, Kabelleerrohre und Kabelgräben)

Gewerk 3 : Elektrotechnik (Verkabelung, Festplatzverteiler, Beleuchtung)

Gewerk 4 : Trafoanlage als Direktbeauftragung

Die Pläne können im Rahmen der Erstellung der Leistungsverzeichnisse noch gewissen Anpassungen unterliegen, sowohl unter Kostenaspekten als auch unter Nutzenaspekten. Sie stellen jedoch im Wesentlichen die finale Ausführungsplanung dar. Die Umsetzung des Projekts muss nach diversen Planungsänderungen seit Angebotsaufforderung im vierten Quartal 2021 nun sehr zügig umgesetzt werden. Durch den nunmehr sehr drängenden zeitlichen Druck der Mittelverausgabung ist eine Entscheidung zur Ausschreibung der Bauleistungen unbedingt erforderlich, da Mittel andernfalls verfallen würden:

Hinsichtlich der Mittelverwendung von Restmitteln aus dem Altprogramm der Städtebauförderung „Stadtumbau West“ finden seit geraumer Zeit über den Sanierungsträger BauBeCon Sanierungsträger GmbH Abstimmungen mit der Mittelgeberin statt. Letztere hat im April/Mai 2025 die notwendige Abrechnung der Altprogramme bis Ende 2025 angekündigt. Dies würde eine (wirtschaftliche) Umsetzung der Maßnahme konterkarieren. Der Sanierungsträger befindet sich in der Klärung, ob eine Beauftragung mit Baubeginn bis Herbst 2025 ausreicht, um einen Verfall der Mittel zu vermeiden. Die Verwaltung empfiehlt daher, den positiven Beschluss unter der Bedingung zu fassen, dass die Auftragsvergabe und ein Baubeginn nach erfolgter Ausschreibung im Zeitraum September bis November 2025 seitens des Mittelgebers ausreichen, um auf die Mittel zugreifen zu können. Andernfalls müsste die Umsetzung in Umfang oder sogar Gesamtmachbarkeit sehr kurzfristig erneut geprüft werden. Ein Abschluss der Baumaßnahme bis Mitte 2026 wäre voraussichtlich auch in ersterem Falle zwingend erforderlich. Damit wäre nichtsdestotrotz eine sehr zügige Umsetzung der Baumaßnahme unumgänglich.

Herr Heimann stellt anhand einer Präsentation den zeitlichen Ablauf der Planungen für die Veranstaltungsfläche in der Friesland-Kaserne sowie die Fristen der Städtebauförderung dar (siehe Anlage).

Alsdann stellen Herr Gellmers und Herr Bürgel vom Büro Thalen anhand einer Präsentation die Ausbauplanung für die Veranstaltungsfläche dar (siehe Anlage). Sie gehen dabei auf die Grundlagen für die Ausbauplanung ein und stellt den Aufbau sowie verschiedene technische Einrichtungen vor. Dabei wurden die Anforderungen der Märkte sowie anderer Veranstaltungen (z. B. Theater) berücksichtigt. Auch eine Nutzung als winterliche Eisfläche und sommerliche Wasserspielfläche wurde geprüft. Die Kostenschätzung beläuft sich auf ca. 1.850.000,-- Euro.

Der Ausschuss spricht sich gegen die Einrichtung einer Eislauffläche aus. Die Vorbereitung für eine Wasserfläche sollte jedoch vorgesehen werden, so dass man eine solche Aktionsfläche später mit entsprechenden Aufbauten nachrüsten kann.

Ratsfrau Kück spricht sich für die vorgestellte Planung aus.

Ratsfrau Engstler regt eine breitere Auswahl an Bäumen bei den Anpflanzungen an.

Ratsherr Brennecke fragt nach, ob die Stromversorgung ausreichend ist. Herr Bürgel antwortet hierzu, dass die derzeitigen Verbräuche bei Veranstaltungen Grundlage der Planung sind. Zudem ist es eine wirtschaftliche Frage, ob die Bereitstellung einer größeren Strommenge finanziert werden soll.

Ratsherr Eilers hält die Planung und Entwicklung der Veranstaltungsfläche für positiv. Er spricht sich wie Ratsherr Norbert Ahlers dafür aus, dass diese Fläche immer einsehbar sein sollte. Ratsherr Krieghoff schließt sich der Aussage von Ratsherrn Eilers an.

Ratsherr Funke bittet um Darstellung der Folgekosten. Herr Heimann führt aus, dass die Unterhaltung dieser Fläche etwa eine halbe Arbeitskraft pro Jahr erfordert. Dies entspricht ca. 18.000,-- Euro pro Jahr.

Ratsherr Funke geht davon aus, dass diese Folgekostenrechnung nicht stimmen kann. Herr Heimann wird die Folgekostenrechnung bis zur Sitzung des Verwaltungsausschusses nochmals überprüfen lassen.

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage der vorgelegten Unterlagen (Beschreibung der Sachlage und anliegende Pläne) die Ausschreibung und Vergabe der Leistungen zur Umsetzung der Veranstaltungsfläche auf dem ehemaligen Hubschrauberlandeplatz der Friesland-Kaserne und angrenzenden Flächen vorzunehmen.

Mehrheitlicher Beschluss

Ja: 7 Nein: 3

7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern

Ratsfrau Engstler verweist auf ihre Anfrage im Bauausschuss zu der Fläche am Hospiz. Herr Heimann gibt zur Kenntnis, dass er noch keine diesbezüglichen Gespräche mit dem Stadtbetrieb geführt hat, dies aber noch tun wird.

8 Zur Kenntnisnahme

8.1 Städtebauliche Steuerung gem. § 34 BauGB

8.1.1 Antrag auf Umbau einer Gaube in Varel, Tilsiter Straße 20, Flurstück 62/67 der Flur 7, Gemarkung Varel-Stadt

Verwaltungsseitig wird die Planung vorgestellt. Es ist beabsichtigt, eine entsprechende Genehmigung zu erteilen.

8.1.2 Antrag auf Errichtung eines Doppelhauses in Neuenwege, Hühnerberg 1, Flurstücke 689/48 und 48/11 der Flur 42, Gemarkung Varel-Land

Verwaltungsseitig wird die Planung vorgestellt. Es ist beabsichtigt, eine entsprechende Genehmigung zu erteilen.

8.1.3 Antrag auf Anbau an ein Wohnhaus in Neuenwege, Hühnerberg 4a, Flurstücke 50/2 und 5078 der Flur 42, Gemarkung Varel-Land

Verwaltungsseitig wird die Planung vorgestellt. Es ist beabsichtigt, eine entsprechende Genehmigung zu erteilen.

8.1.4 Antrag auf Umbau und Umnutzung eines Gebäudes in Varel, Haferkampstraße 36, Flurstück 23 der Flur 12, Gemarkung Varel-Stadt

Verwaltungsseitig wird die Planung vorgestellt. Es ist beabsichtigt, eine entsprechende Genehmigung zu erteilen.

8.2 Städtebauliche Steuerung gem. § 35 BauGB

8.2.1 Bauvoranfrage auf Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage mit untergeordnetem Batteriespeicher in Varel, Rodenkirchener Straße, Flurstücke 214/1, 218/1, 434/212,219/1,37/209,503/205, und 207/10 der Flur 37, Gemarkung Varel-Stadt

Die Bauvoranfrage wird vorgestellt. Verwaltungsseitig ist die Erteilung eines positiven Bauvorbescheides unter Auflagen zur Erstellung von notwendigen Gutachten vorgesehen.

Ratsherr Norbert Ahlers fragt an, ob mit der Errichtung einer Photovoltaikanlage die Flächen des Sportplatzes betroffen sind. Herr Heimann erläutert hierzu, dass der Neubau der Heinz-Neukäter-Schule auf dem Grundstück des Landkreises Friesland erfolgen wird. Dies ist nicht Inhalt der Bauvoranfrage. Diese bezieht sich auf angrenzende Grundstücke, die im Eigentum eines Privaten stehen.

Ratsherr Funke gibt zu bedenken, dass in der Vergangenheit eine Erweiterung des Sportplatzes in Richtung Bahn angedacht war. Er hält es deshalb für sinnvoll, dass vor einer Entscheidung über eine städtebauliche Steuerung die Fraktionen das Thema beraten, zumal er dieses Vorhaben erst jetzt zur Kenntnis nehmen konnte.

Der Ausschuss spricht sich für diese Vorgehensweise aus.

Herr Heimann weist darauf hin, dass er im Sinne einer zügigen Weiterberatung Kontakt mit dem Landkreis Friesland aufnehmen wird, um zu klären, ob ein Vergrößerungsinteresse hinsichtlich des Sportplatzes besteht.

Er weist jedoch auch darauf hin, dass es sich hier um ein Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB handelt, dass ohne statthafte rechtliche Begründung nicht abge-

lehnt werden kann.

8.3 Änderung der Nds. Bauordnung

Verwaltungsseitig wird darauf hingewiesen, dass die Nds. Bauordnung im Juni geändert wurde. Es ist geplant, den Ausschuss über die Änderungen im August/September in Kenntnis zu setzen.

8.4 Eintragung eines Denkmals

Verwaltungsseitig wird zur Kenntnis gegeben, dass das Casino auf dem Gelände der Firma Premium Aerotec in das Verzeichnis der Denkmale aufgenommen wurde. Der Antrag hierfür wurde vom Eigentümer selbst gestellt.

8.5 nächste Ausschusssitzung

Verwaltungsseitig wird darauf hingewiesen, dass die zusätzliche Ausschusssitzung am 05.08.2025 erst um 18:00 Uhr beginnt. Dies ist aufgrund von Terminkollisionen im Kalender des Bürgermeisters erforderlich.

Es wird zudem darauf hingewiesen, dass aufgrund des Themas die Einladung bereits zeitnah erfolgen soll.

Zur Beglaubigung:

gez. Georg Ralle
(Vorsitzende/r)

gez. Matthias Blanke
(Protokollführer/in)