

Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 19.08.2025, 17:00 Uhr, im Rathaus II (Langendamm), Sitzungssaal, Zum Jadebusen 20, 26316 Varel.

Anwesend:

Ausschussvorsitzender:	Sascha Biebricher
stellv. Ausschussvorsitzender:	Georg Ralle
Ausschussmitglieder:	Uwe Brennecke
	Uwe Cassens
	Anja Ender
	Dr. Susanne Engstler
	Sören Krieghoff
	Anke Kück
	Regina Mattern-Karth
	Gesche Wittkowski
Ratsmitglieder:	Klaus Ahlers
Bürgermeister:	Gerd-Christian Wagner
von der Verwaltung:	David Heimann
	Thorsten Pilger
	Michael Tietz
Gäste:	Henning Kröger zu TOP 5.1, 5.2, 6.1
	Lena Schymura zu TOP 4.1 NÖT
	Oliver Thomas zu TOP 4.1 NÖT
	Alexander Wagenhuber zu TOP 4.1 NÖT

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit**
- 2 Feststellung der Tagesordnung**
- 3 Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 05.08.2025**
- 4 Einwohnerfragestunde**
- 5 Anträge an den Rat der Stadt Varel**
- 5.1 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 112 (Netto Obenstrohe), hier: Satzungsbeschluss
Vorlage: 190/2025
- 5.2 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 98 (Am Kaffeehaus), hier: Satzungsbeschluss
Vorlage: 191/2025

6 Stellungnahmen für den Bürgermeister

- 6.1 Bebauungsplan Nr. 272 (Industriegebiet Papier- und Kartonfabrik Varel – südlich der Hellmuth-Barthel-Straße); hier: Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 192/2025

7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern

8 Zur Kenntnisnahme

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.

3 Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 05.08.2025

Das Protokoll der Sitzung vom 05.08.2025 liegt noch nicht vor, es wird zur nächsten Sitzung des Ausschusses nachgereicht.

4 Einwohnerfragestunde

In der Einwohnerfragestunde gibt es keine Wortmeldungen.

5 Anträge an den Rat der Stadt Varel

5.1 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 112 (Netto Obenstrohe), hier: Satzungsbeschluss

Die Firma Netto plant für die Netto-Filiale in Obenstrohe eine Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung um ca. 200 m². Eine bauliche Erweiterung ist nicht vorgesehen. Es sollen lediglich Flächen, die bislang von einer Bäckerei genutzt wurden, als zusätzliche Verkaufsflächen für den Netto-Markt ertüchtigt werden.

Durch die Verkaufsflächenerweiterung qualifiziert sich der Netto-Markt als großflächiger Einzelhandelsbetrieb. Dieser ist im vom Bebauungsplan ausgewiesenen Mischgebiet nicht zulässig, deshalb ist eine entsprechende Änderung notwendig. Die Fläche soll nun als Sondergebiet festgesetzt werden.

Am 14.09.2023 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel den Aufstellungsbeschluss für die 5. Änderung dieses Bebauungsplans gefasst.

Der Vorentwurf wurde in der Zeit vom 23.09.2024 bis zum 23.10.2024 öffentlich ausgelegt; der Entwurf wurde in der Zeit vom 16.06. bis einschließlich 16.07.2025 öffentlich ausgelegt. Die Planunterlagen waren jeweils auf der Internetseite der Stadt Varel eingestellt und konnten auch im Rathaus II eingesehen werden.

Gleichzeitig fand jeweils die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt.

Die Inhalte der Planung, die eingegangenen Stellungnahmen sowie die dazugehörigen Abwägungsvorschläge werden in der Sitzung vorgestellt.

Herr Kröger vom Planungsbüro Diekmann, Mosebach & Partner stellt die Endfassung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 112 anhand einer Präsentation vor. Die Präsentation ist als Anhang dem Protokoll beigelegt.

Beschluss:

Die Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben.

Die 5. Änderung Bebauungsplans Nr. 112 wird nebst Begründung gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) als Satzung beschlossen.

Einstimmiger Beschluss

5.2 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 98 (Am Kaffeehaus), hier: Satzungsbeschluss

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Gewerbegebiet in dem lediglich Betriebsleiterwohnungen zulässig sind. In zwei Häusern befinden sich Wohnungen, die nun auch von betriebsfremden Personen bewohnt werden sollen. Um dies zu ermöglichen, beantragte der Eigentümer eine Änderung des Bebauungsplans: Ein Teil des Ursprungsbebauungsplans soll in Zukunft als Mischgebiet ausgewiesen werden.

Am 22.12.2022 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel den Aufstellungsbeschluss für die 6. Änderung dieses Bebauungsplans gefasst.

Der Vorentwurf wurde in der Zeit vom 08.07.2024 bis zum 08.08.2024 öffentlich ausgelegt; der Entwurf wurde in der Zeit vom 16.06. bis zum 16.07.2025 öffentlich ausgelegt.

Die Planunterlagen waren jeweils auf der Internetseite der Stadt Varel eingestellt und konnten auch im Rathaus II eingesehen werden. Gleichzeitig fand jeweils die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt.

Die Inhalte der Planung, die eingegangenen Stellungnahmen sowie die dazugehörigen Abwägungsvorschläge werden in der Sitzung vorgestellt.

Herr Kröger vom Planungsbüro Diekmann, Mosebach & Partner stellt die Endfassung der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 98 anhand einer Präsentation vor. Die Präsentation ist als Anhang dem Protokoll beigelegt.

Beschluss:

Die Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben.
Die 6. Änderung Bebauungsplans Nr. 98 wird nebst Begründung gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) als Satzung beschlossen.

Einstimmiger Beschluss

6 Stellungnahmen für den Bürgermeister

6.1 Bebauungsplan Nr. 272 (Industriegebiet Papier- und Kartonfabrik Varel – südlich der Hellmuth-Barthel-Straße); hier: Aufstellungsbeschluss

Zur Realisierung ihres Dekarbonisierungspfades beabsichtigt die Papier- und Kartonfabrik Varel GmbH & Co. KG auf ihrem Betriebsgelände die Errichtung eines Ersatzbrennstoffkraftwerks (EBS-Kraftwerk) sowie einer Großwärmepumpe.

Das EBS-Kraftwerk soll im nordöstlichen Bereich des Werkgeländes zur Dangaster Straße, im Bereich der bestehenden Rejektaufbereitung, errichtet werden. Zur Energieerzeugung sollen als interne Ersatzbrennstoffe derzeit bereits anfallende Reststoffe aus der Altpapierverarbeitung (z.B. aussortierte Faser, Folien, Tüten) sowie als untergeordneter Bestandteil externe Ersatzbrennstoffe in Form nicht gefährlicher Abfälle (z.B. Holzabfälle, Biomasse, Siedlungsabfall) verwendet werden.

Die Großwärmepumpe soll im zentralen Bereich des Werksgeländes errichtet werden. Mit der Installation einer solchen Großwärmepumpe wird eine deutliche Verringerung des Energiebedarfs der Papier- und Kartonfabrik durch eine verbesserte Rückgewinnung von Abwärme aus dem entstehenden Wasserdampf, einhergehend mit einer Reduzierung der daraus derzeit vorhandenen Geruchsemissionen, bezweckt.

Die Genehmigung der beiden Vorhaben erfolgt in nachgelagerten BImSchG-Verfahren. Die Voraussetzung zur Durchführung dieser Verfahren ist, dass die Vorhaben baurechtlich zulässig sind. Dazu ist in einem vorgeschalteten Schritt die Darstellung der planungsrechtlichen Grundlage durch eine Bauleitplanung notwendig.

Bereiche des Werksgeländes im Nordwesten und Südwesten werden von den Bebauungsplänen Nr. 178 und 195 überplant. Das zentrale Werksgelände ist bislang nicht durch einen Bebauungsplan überplant.

Da sich die Vorhaben jeweils zur Hälfte im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 178 und zur Hälfte im unbeplanten Innenbereich befinden und aufgrund ihrer Bauhöhen aktuell baurechtlich nicht zulässig wären, ist die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens erforderlich. Da die Erweiterung eines bestehenden Bebauungsplans verfahrenstechnisch nicht möglich ist, ist eine Neuaufstellung einhergehend mit einem erweiterten Geltungsbereich erforderlich.

Im Zuge dieser Neuaufstellung sollen nur alle Betriebsflächen der Papier- und Kartonfabrik südlich und östlich der Dangaster Straße / Hellmut-Barthel-Straße mit einem einzigen Bebauungsplan überplant werden. Mit überplant werden soll u.a. auch die Planstraße B, die sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 178 und vollständig innerhalb des Werksgeländes befindet, um sie künftig als Industriegebiet auszuweisen und im Zuge der Internalisierung in das Werksgelände aus der öffentlichen Widmung und damit aus dem Eigentum der Stadt Varel herauszulösen.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 30,4 ha.

Die Aufstellung des Bebauungsplans soll im Regelverfahren erfolgen.

Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Baufläche ausgewiesen, weshalb keine Flächennutzungsplanänderung nicht erforderlich ist.

Die Planungen werden in der Sitzung vorgestellt.

Herr Kröger vom Planungsbüro Diekmann, Mosebach & Partner stellt den ersten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 272 anhand einer Präsentation vor.
Die Präsentation ist als Anhang dem Protokoll beigelegt.

Ausschussmitglied Mattern-Karth erkundigt sich nach der Entfernung des geplanten EBS-Kraftwerks zur nächstgelegenen Wohnbebauung.
Entsprechende Zahlen liegen in der Sitzung nicht vor, sie werden nachgereicht.

Anmerkung des Protokollführers:

Das EBS-Kraftwerk wird nach Süden und Westen voraussichtlich eine vergleichbare Lage wie die derzeit ca. 20 Meter hohe Rejekt-Aufbereitungsanlage haben.

Deren Entfernung zur nächsten Wohnbebauung beträgt:

Brandenburger Str.: ca. 170 m

Helgoländer Str.: ca. 240 m

Dangaster Str.: ca. 215 m

Beschluss:

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 272 „Industriegebiet Papier- und Kartonfabrik Varel – südlich der Hellmuth-Barthel-Straße“ wird eingeleitet. Der Geltungsbereich ist dem anliegenden Lageplan zu entnehmen. Die Planung wird dem Antragsteller durch einen städtebaulichen Vertrag übertragen.

Einstimmiger Beschluss

7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern

Keine Anträge und Anfragen.

8 Zur Kenntnisnahme

Zur Beglaubigung:

gez. Sascha Biebricher
(Vorsitzender)

gez. Thorsten Pilger
(Protokollführer)

Ö 5.1



Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz - Stadt Varel

19.08.2025

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 'Obenstrohe, Wiefelsteder Straße'

Endfassung - Satzungsbeschluss

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 www.diekmann-mosebach.de



Geltungsbereich



Geltungsbereich



- NETTO-Markt
Obenstrohe
- Gebietsgröße
etwa 4.401 m²
- BP 237 (EDEKA)
südl. angrenzend

Anlass und Ziel

- Erweiterung der zulässigen Verkaufsfläche des bestehenden NETTO-Marktes
 - Leerstand an der Fensterfront beseitigen und in Verkaufsfläche des NETTO-Marktes integrieren
 - Verkaufsfläche wird von ca. 990 m² auf ca. 1.190 m² erhöht
- Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit durch mehr Transparenz und Sichtbarkeit, Verbesserung des Einkaufskomforts

Anlass und Ziel

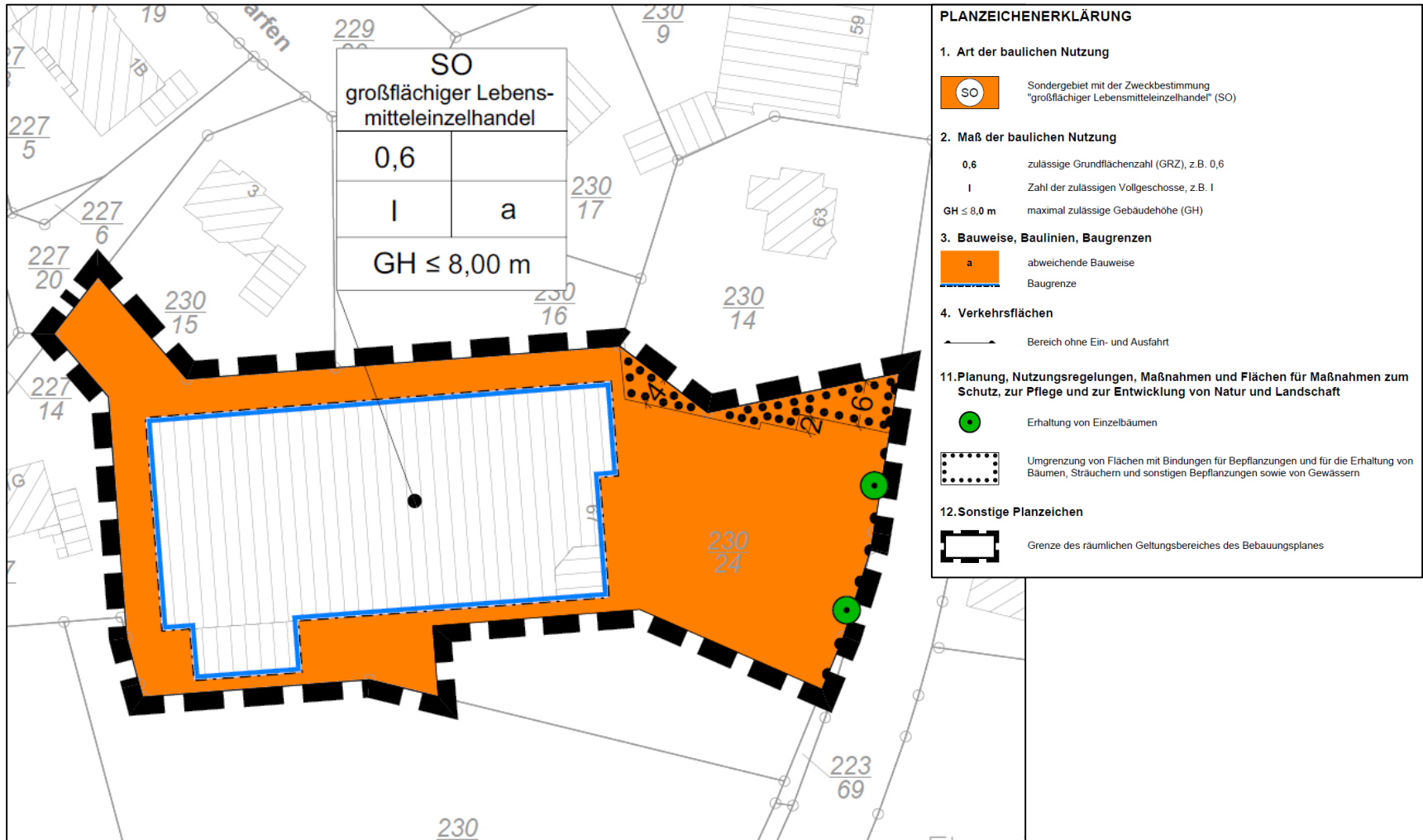
- Verträglichkeitsanalyse vorliegend (Stadt + Handel 2023)
- Verfahren gem. §13a
 - zweistufige Beteiligung geplant
- Durch die Änderung werden keine neuen immissionsschutzrechtlichen Belange hervorgerufen

Gültiger Bebauungsplan



- 3. Änderung B-Plan Nr. 112
- Festsetzung als MI

Planzeichnung - Endfassung



Planzeichnung – zulässige Nutzungen

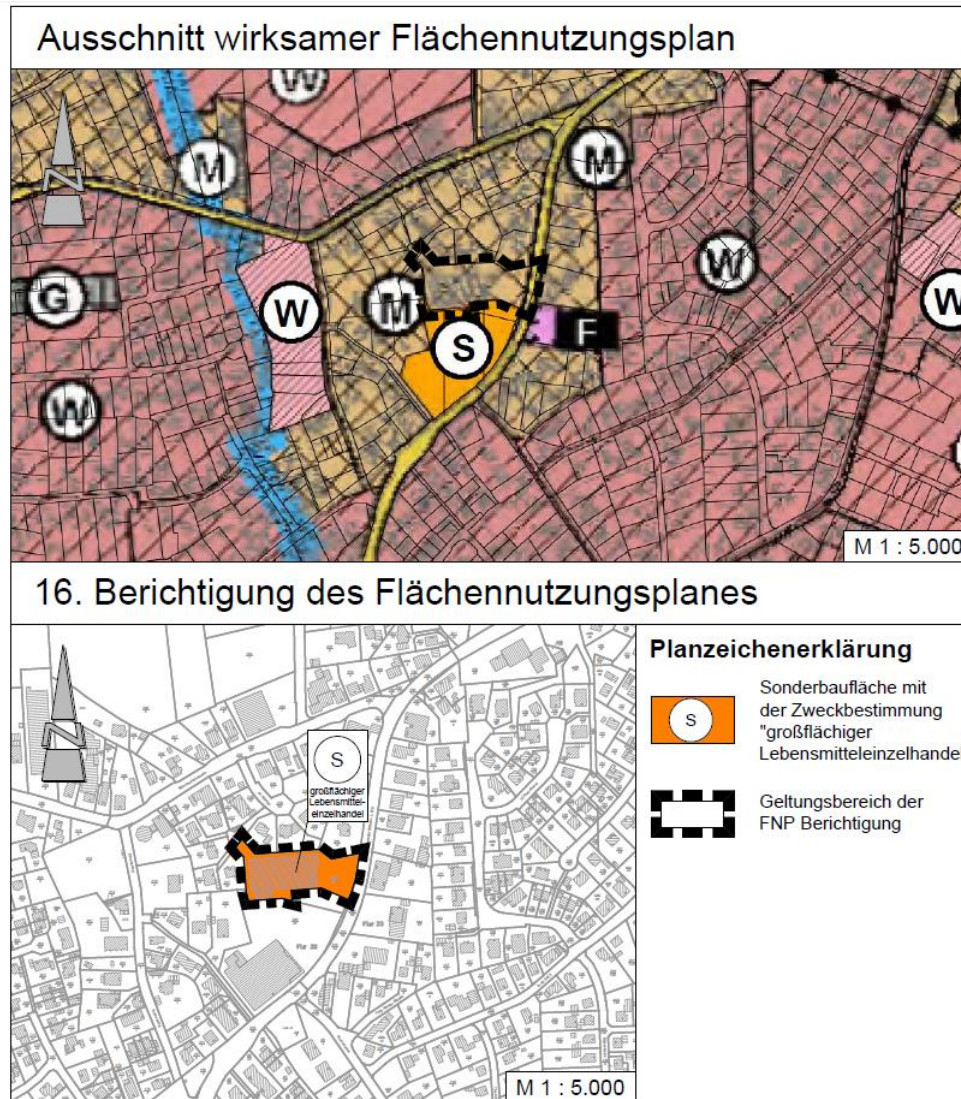
1. Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO) gemäß § 11 Absatz 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung "großflächiger Lebensmitteleinzelhandel" sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
 - Ein Lebensmittelverbrauchermarkt mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment mit einer Verkaufsfläche (VK) von maximal 1.190 Quadratmeter. Der zugehörige Anteil der Nahrungs- und Genussmittel beträgt 952 Quadratmeter VK, der Anteil der Drogeriewaren beträgt 119 Quadratmeter VK und der Anteil der sonstigen Sortimente beträgt 119 Quadratmeter VK,
 - Büro- und Sozialräume,
 - Geschäfts- und Büroräume,
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - deutlich kleinflächige Einzelhandelsbetriebe als nicht störende Betriebe mit ergänzenden nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten zur Arrondierung des Hauptsortimentes mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 85 Quadratmeter
 - Lagerräume,
 - eine Anlieferungszone,
 - Fahrradstellflächen,
 - Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf,
 - Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Fernmeldetechnik, Wasser sowie Anlagen zur Abwasserbeseitigung dienen.

Für die Definition der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente gilt die Vareler Liste des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Varel (Stand 10/2023): Nahversorgungsrelevante Sortimente sind (WZ-Nr. Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes aus dem Jahr 2008): (Schnitt-) Blumen (WZ 47.7.76.1), Drogerieartikel, Kosmetik, Parfümerieartikel (WZ 47.75, 47.78.9), Nahrungs- und genussmittel inkl. Getränke und Reformwaren (WZ 47.2), pharmazeutische Artikel (Apotheke) (WZ 47.73), Zeitungen, Zeitschriften (WZ 47.62.1)

Zentrenrelevante Sortimente sind (WZ-Nr. = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes aus dem Jahr 2008): Augenoptik (WZ 47.78.1), Bekleidung (inkl. Küschnerwaren; ohne Sportbekleidung sowie Berufs- und Arbeitsbekleidung) (WZ 47.71), Bücher (WZ 47.61 und 47.79.2), Glas/Porzellan/Keramik (WZ 47.59.2), Haus-/Bett-/Tischwäsche (aus WZ 47.51), Haushaltswaren (Hausrat) (aus WZ 47.59.9), Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/ Sonnenschutz) (aus WZ 47.53), Kurzwaren/Schneiderbedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (aus WZ 47.51), medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte; ohne Sanitätsartikel) (WZ 47.74), Musikinstrumente und Musikalien (WZ 47.59.3), Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Bild- und Tonträger) (WZ 47.41, 47.42, 47.43, 47.63, 47.78.2), Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf (WZ 62.2), Schuhe/Lederwaren (WZ 47.72), Spielwaren (WZ 47.65), Sportartikel (inkl. Sportbekleidung; ohne Campingartikel, Reitsportartikel, Sportwaffen und Sportgroßgeräte) (aus WZ 47.64.2), Uhren/Schmuck (WZ 47.77), Waffen, Jagdbedarf (aus WZ 47.78.9 und aus 47.64.2), (Schnitt-)Blumen (aus WZ 47.76.1), Drogerie, Kosmetik, Parfümerie (inkl. Wasch- und Putzmittel) (WZ 47.75 und aus 47.78.9), Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke und Reformwaren) (WZ 47.2), pharmazeutische Artikel (Apotheke) (WZ 47.73), Zeitungen, Zeitschriften (WZ 47.62.1))

- Nutzungskatalog für das festgesetzte sonstige Sondergebiet (SO) gem. § 11 (3) BauNVO

16. FNP- Berichtigung



- Anpassung von gemischter Baufläche zu Sonderbaufläche

Abwägungsvorschläge

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der
Öffentlichkeit gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB
Auslegung vom 16.06.2025 – 16.07.2025

1. Anregungen zur Planung – TÖB

Anregungen – TÖB	Abwägungsvorschläge
LK Friesland ▪ Anpassung der Begründung an den Entwurf des Landesraumordnungsprogramm es vom April 2025 ▪ Auseinandersetzung mit dem Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz ist ausstehend	▪ Die Begründung wird hinsichtlich der aktuellen Version des Landesraumordnungsprogrammes redaktionell überarbeitet. ▪ Es erfolgt eine redaktionelle Ergänzung der Begründung.

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**

Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz

- Stadt Varel

19.08.2025

Bebauungsplan Nr. 98 „Am Kaffeehaus“

6. Änderung

gem. § 13a BauGB

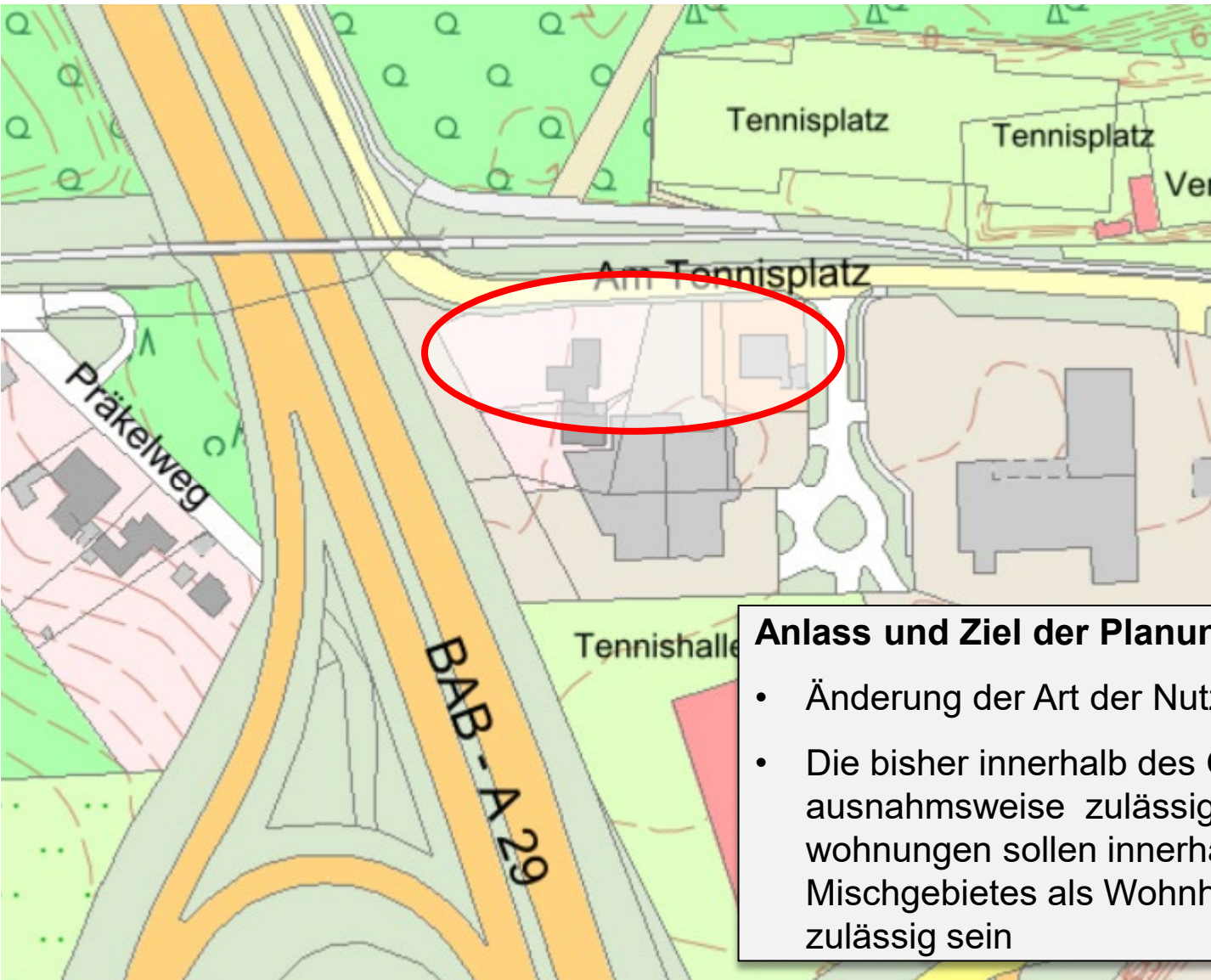
Endfassung

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 www.diekmann-mosebach.de

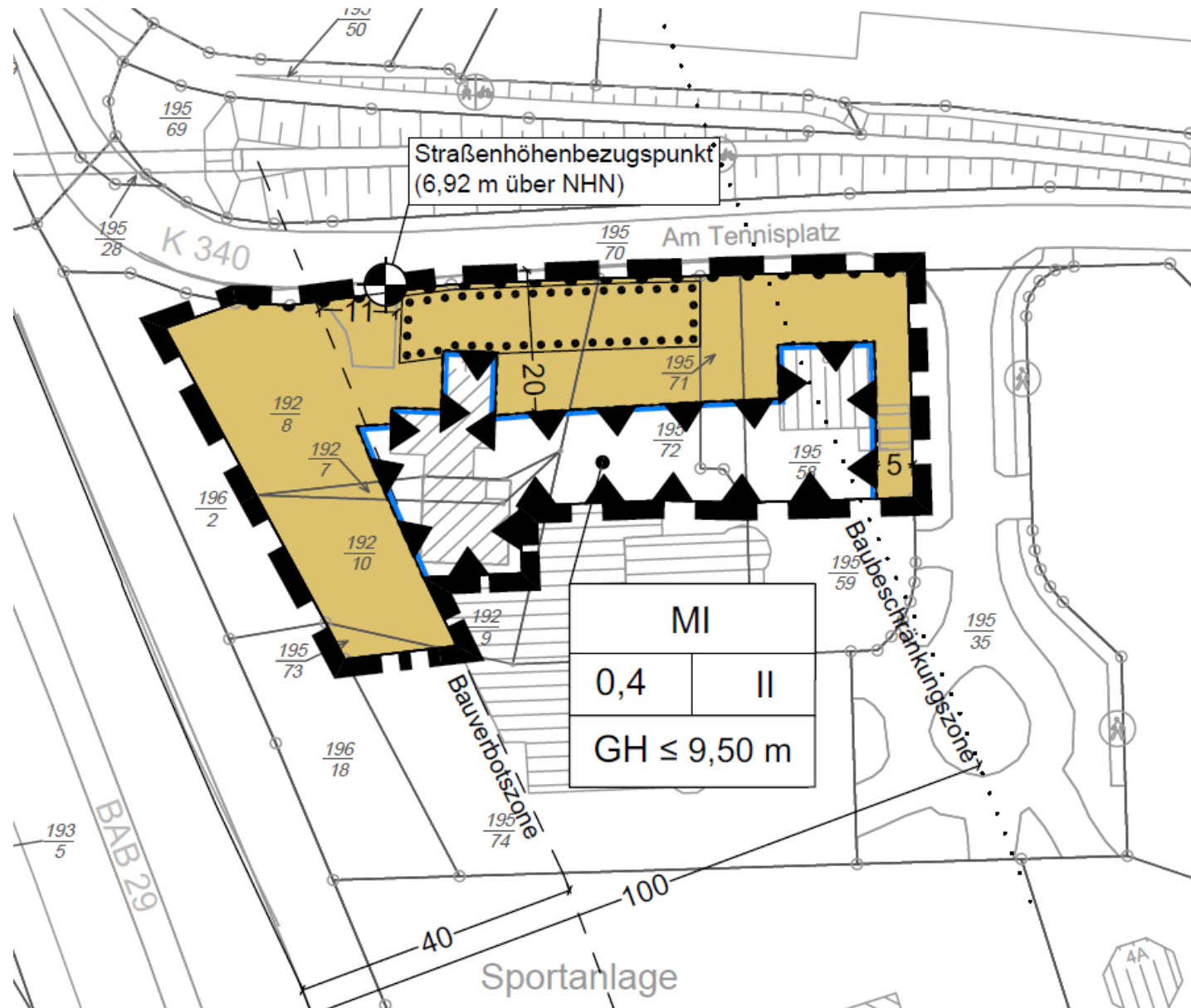




0,35 ha

Anlass und Ziel der Planung

- Änderung der Art der Nutzung
- Die bisher innerhalb des Gewerbegebietes ausnahmsweise zulässigen Betriebsleiterwohnungen sollen innerhalb eines Mischgebietes als Wohnhäuser allgemein zulässig sein



(Wesentliche) Abwägungsvorschläge

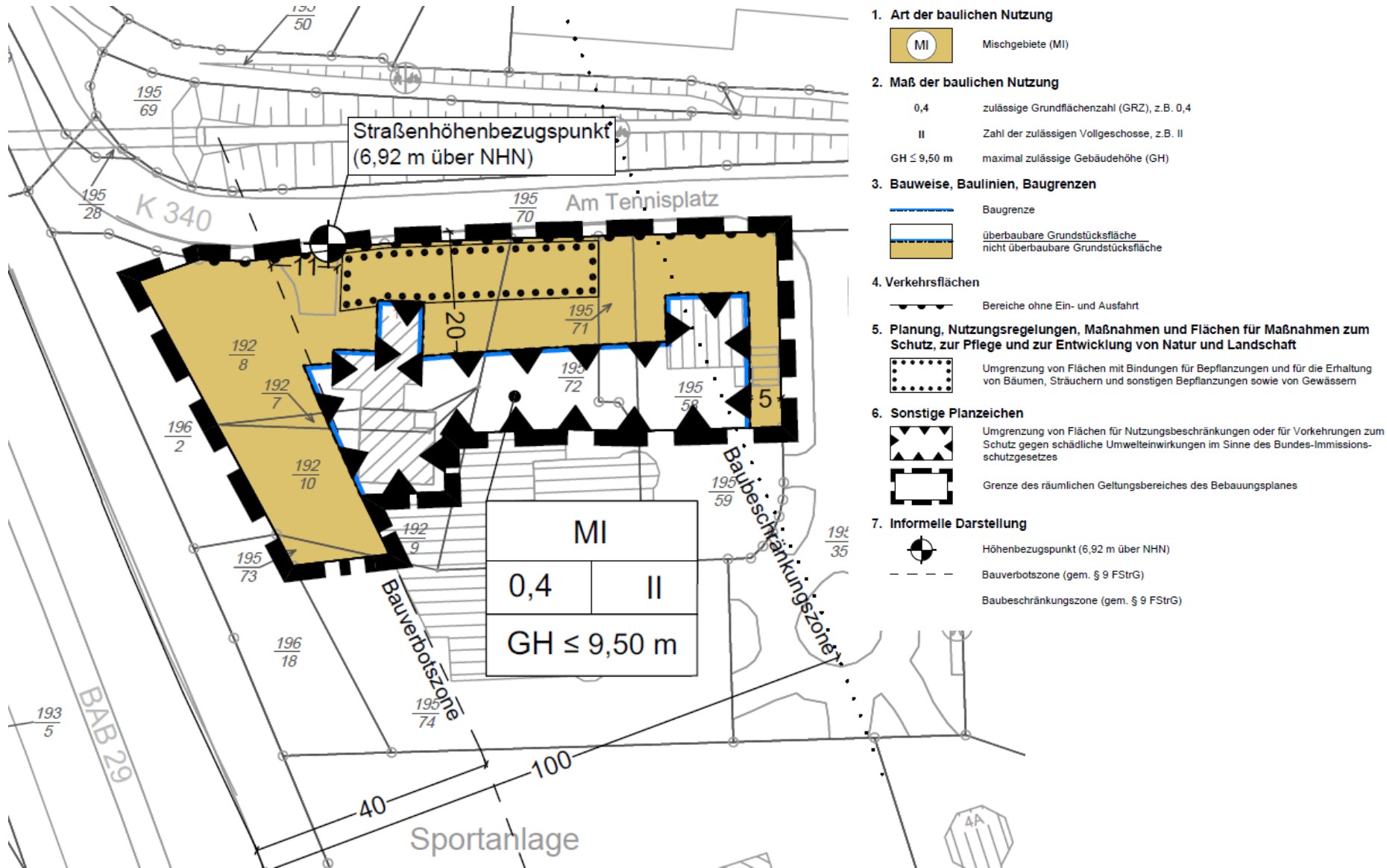
zu den im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)

**Aus der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB) sind keine
Stellungnahmen eingegangen**

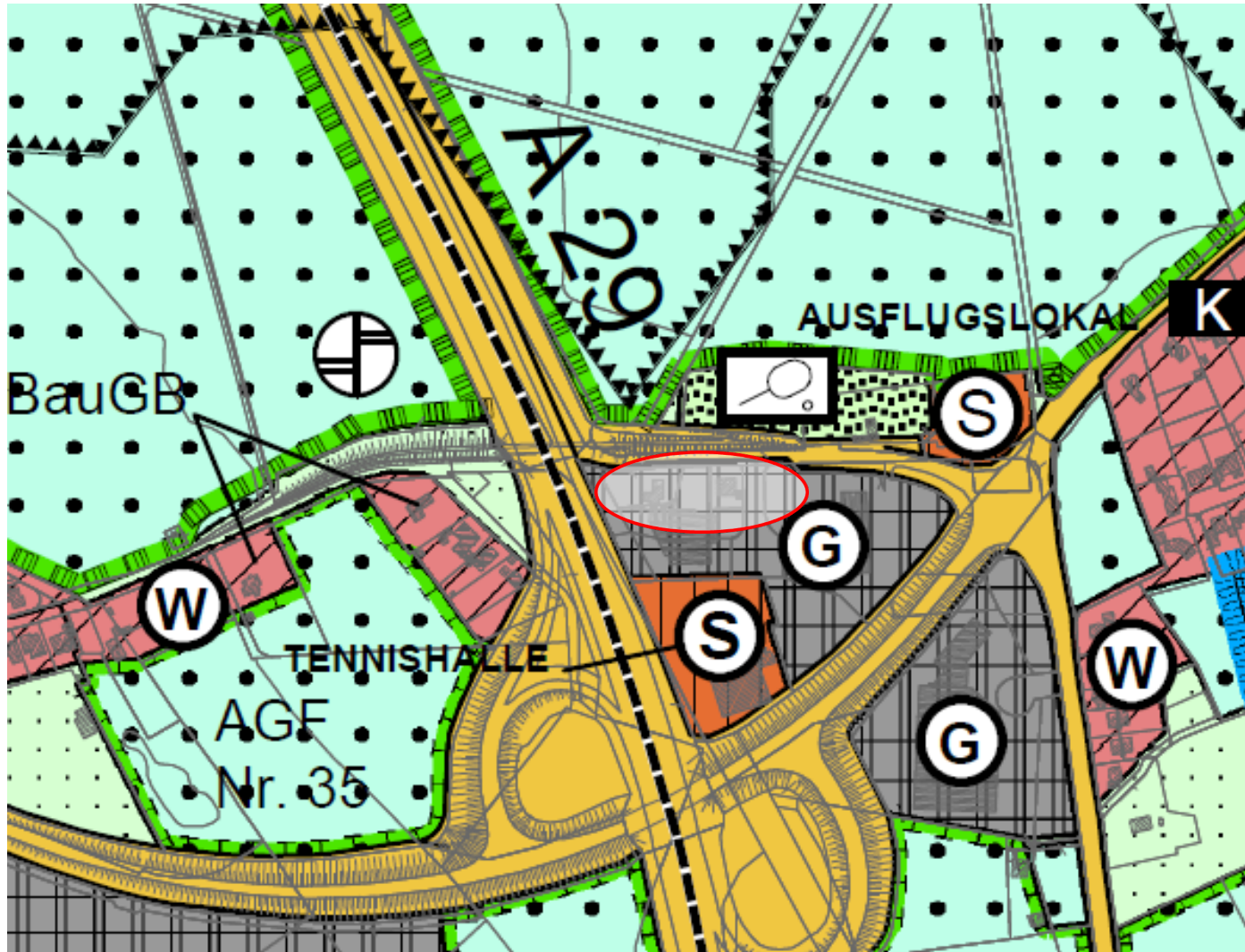
Anregung	Abwägungsvorschlag
Landkreis Friesland - Anpassung der Begründung an den Entwurf des Landesraumordnungsprogrammes vom April 2025 - Auseinandersetzung mit dem Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz ist ausstehend - Forderung zur Entnahme der Eibe (<i>Taxus baccata</i>) ist aus der Pflanzliste, da diese nicht heimisch ist	- Die Begründung wird hinsichtlich der aktuellen Version des Landesraumordnungsprogrammes redaktionell überarbeitet. - Es erfolgt eine redaktionelle Ergänzung der Begründung. - Redaktionelle Anpassung des Bebauungsplanes durch Entnahme aus der Pflanzliste

Anregung	Abwägungsvorschlag
Die Autobahn GmbH des Bundes Bitte um mitgeteilte Aufnahme von Hinweisen zu rechtlichen Vorgaben und Verboten in der Anbauverbotszone	Noch nicht aufgeführte Hinweise redaktionell werden auf der Planzeichnung ergänzt

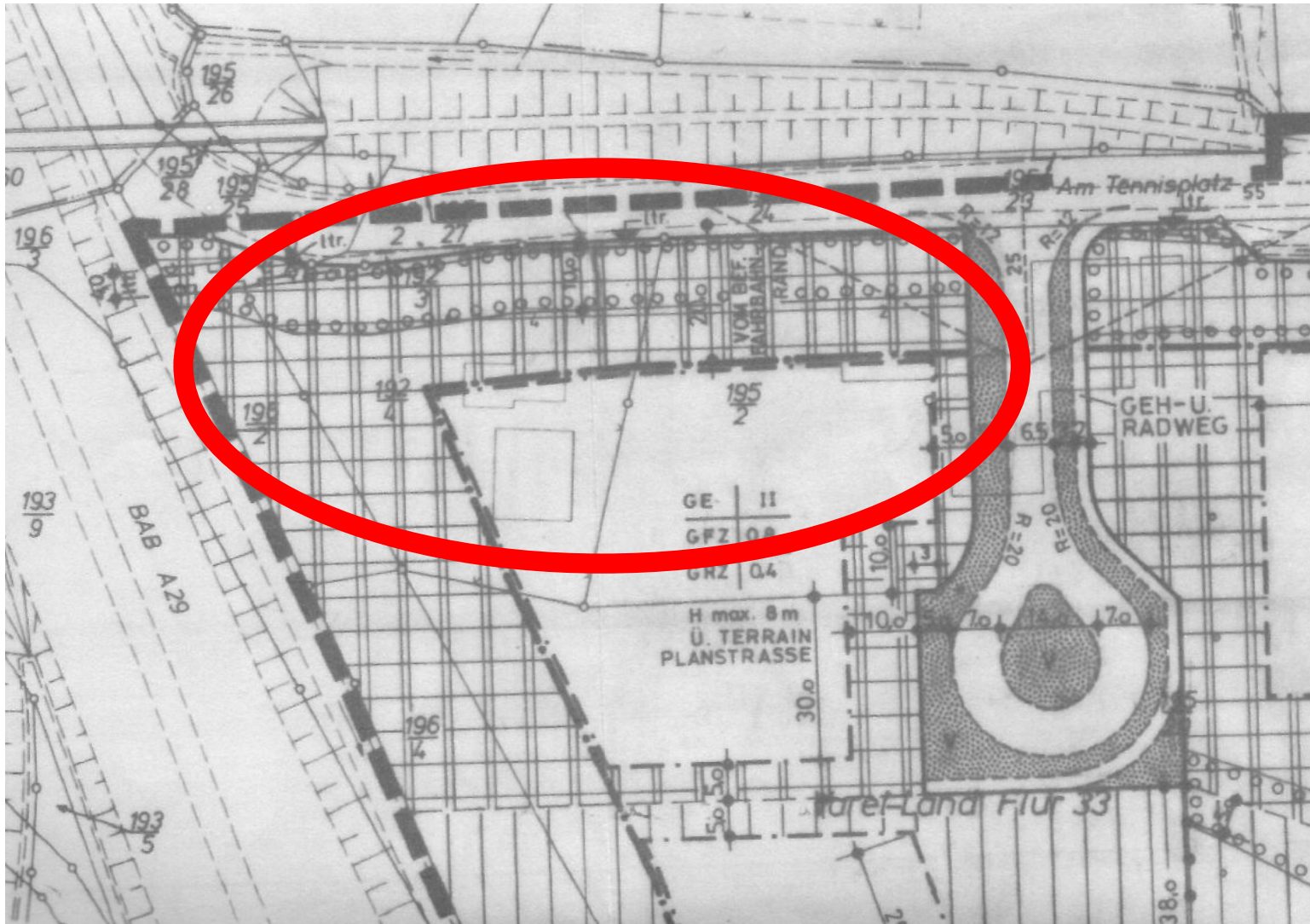
Planzeichnung Endstand – unverändert gegenüber Entwurf



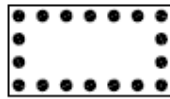
Berichtigung des FNP gem.
§ 13a (2) Nr. 2 BauGB



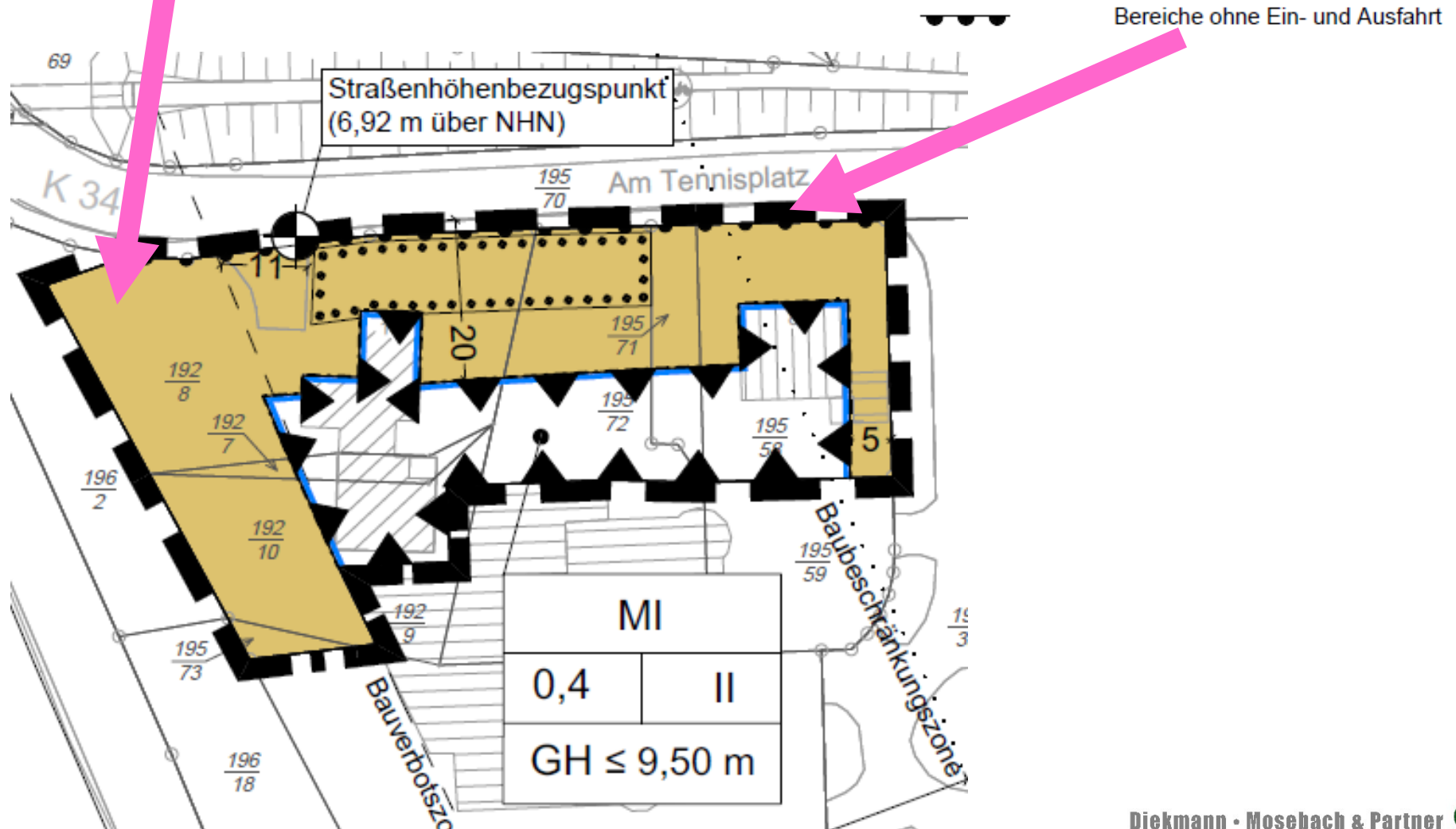
**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**



Wegfall



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern



Ö 6.1



Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz - Stadt Varel

19.08.2025

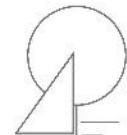
**Bebauungsplan Nr. 272
(Industriegebiet Papier- und Kartonfabrik Varel
– südlich der Hellmuth-Barthel-Straße)**

Aufstellungsbeschluss

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 www.diekmann-mosebach.de



Stadt Varel

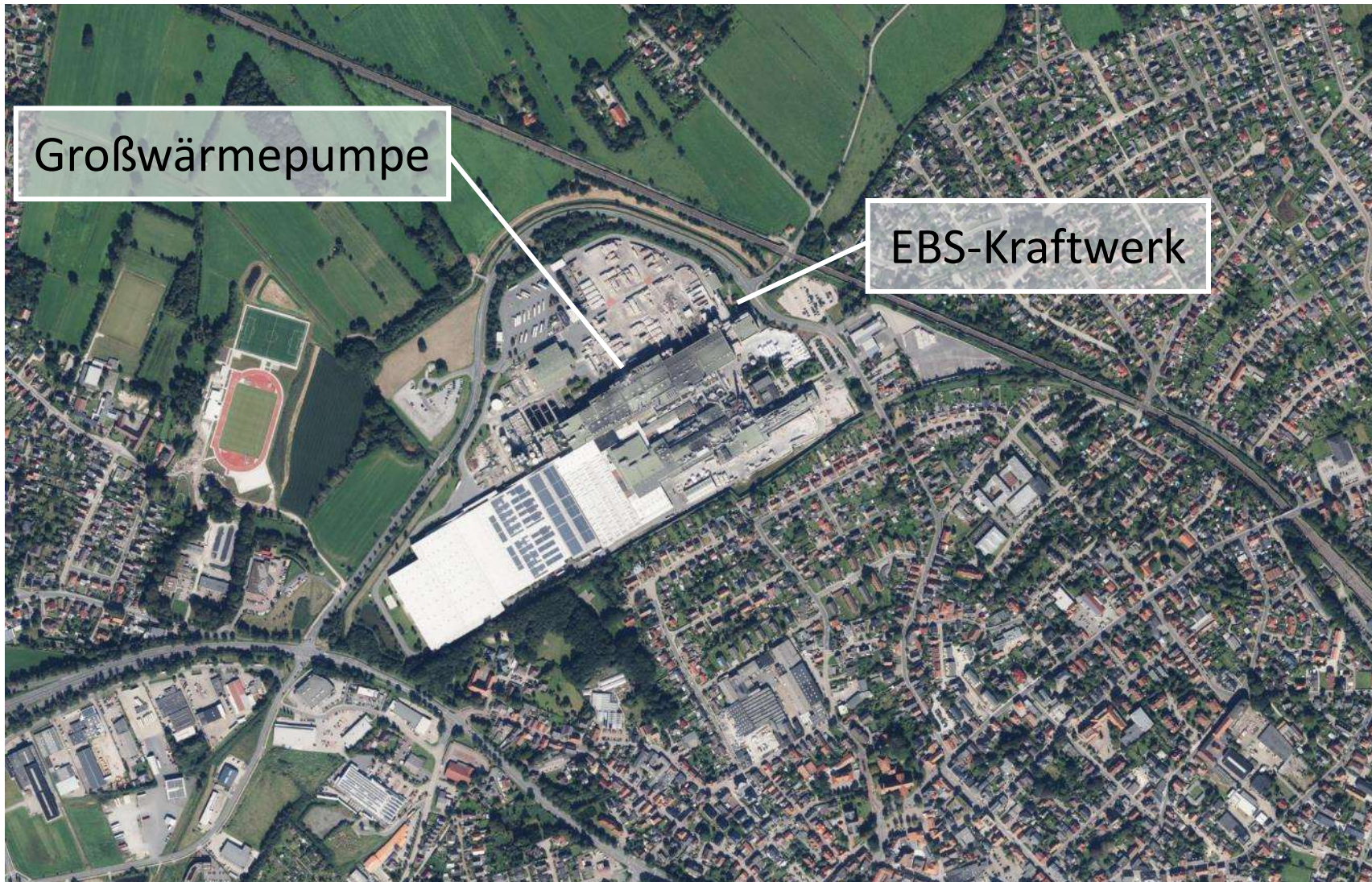
B-Plan Nr. 272 Industriegebiet Papier- und Kartonfabrik



Übersicht



Anlass und Ziel

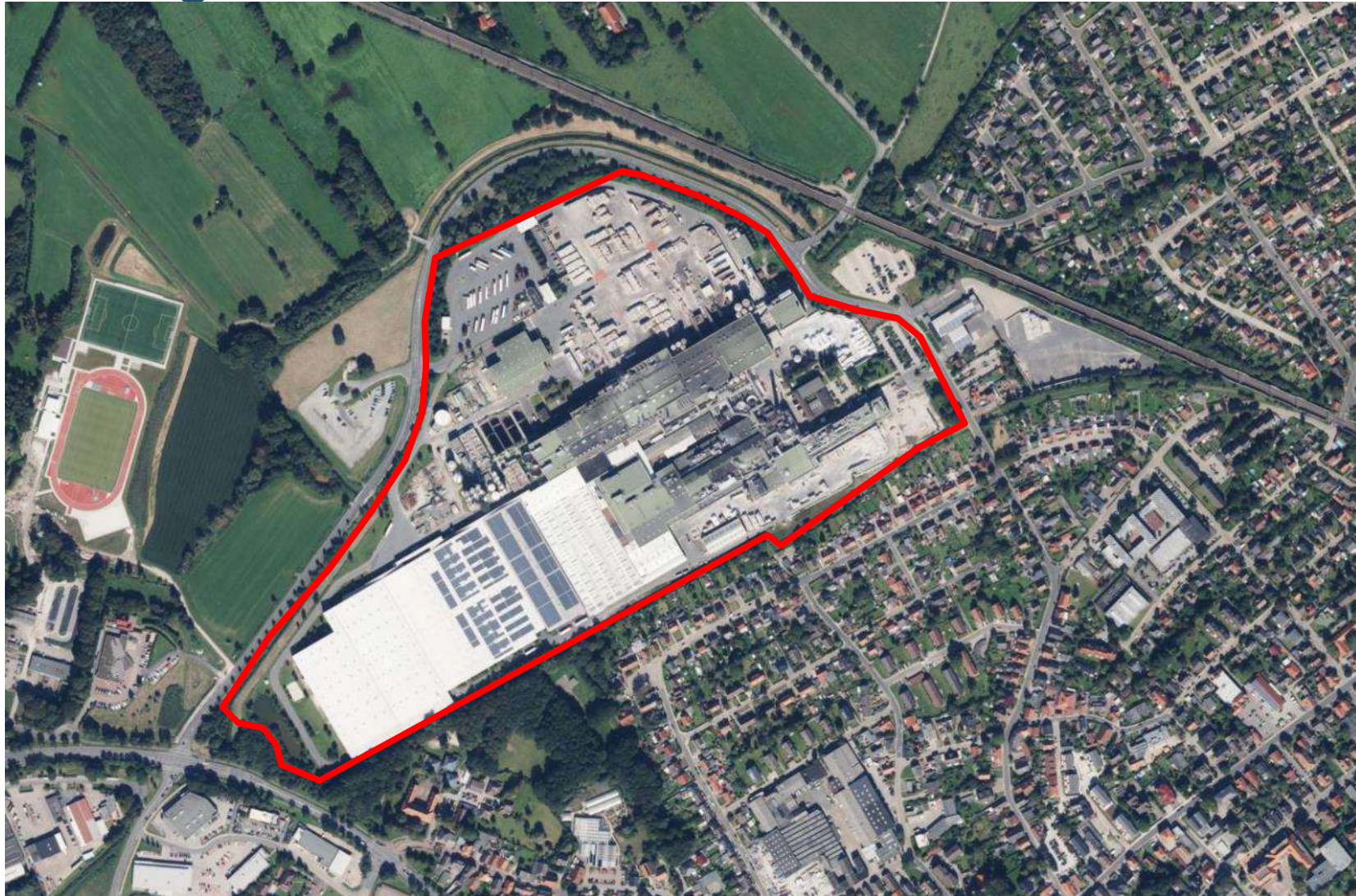


Stadt Varel

B-Plan Nr. 272 Industriegebiet Papier- und Kartonfabrik



Geltungsbereich

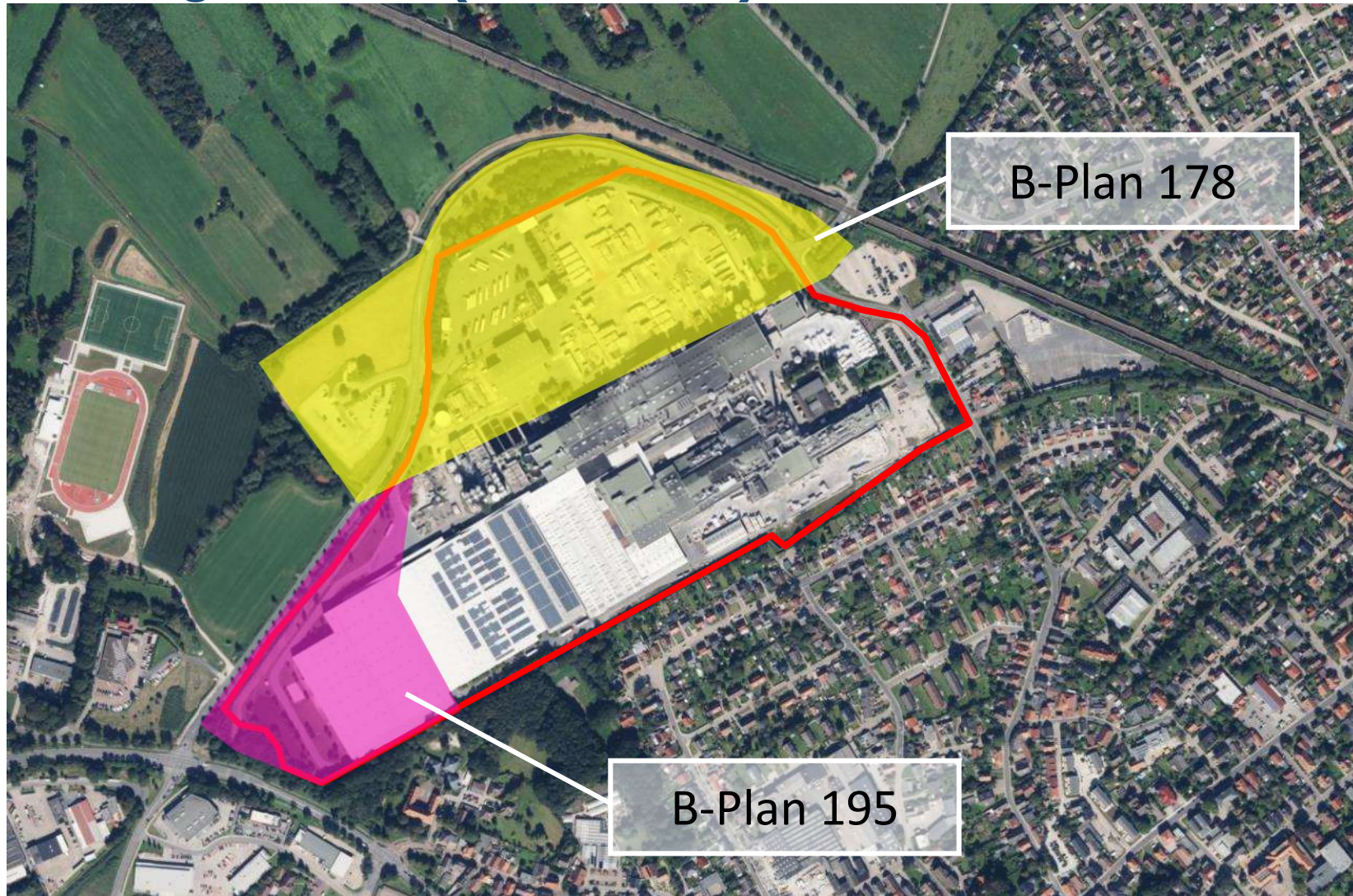


Stadt Varel

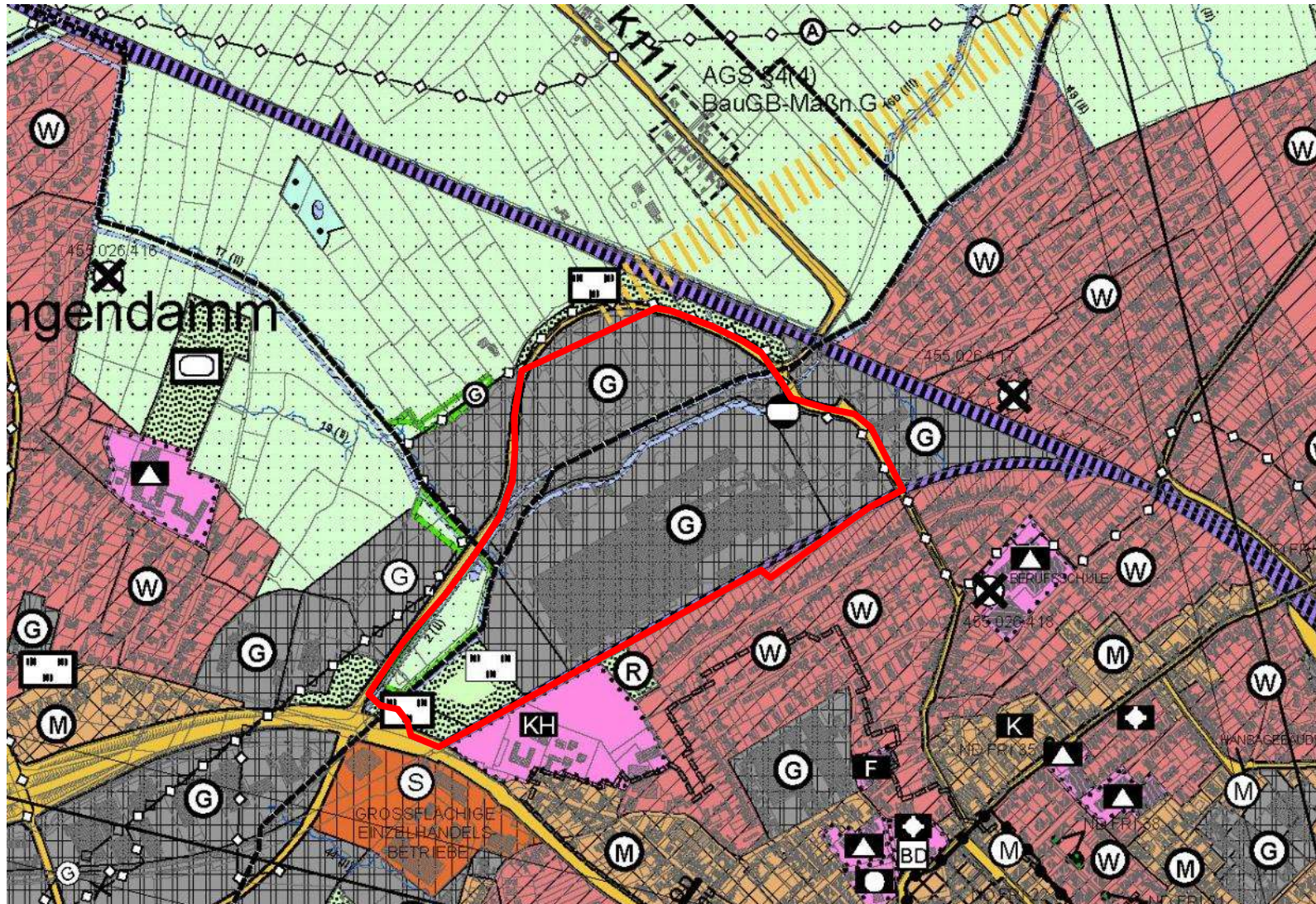
B-Plan Nr. 272 Industriegebiet Papier- und Kartonfabrik



Geltungsbereich (ca.30,5 ha)



Flächennutzungsplan



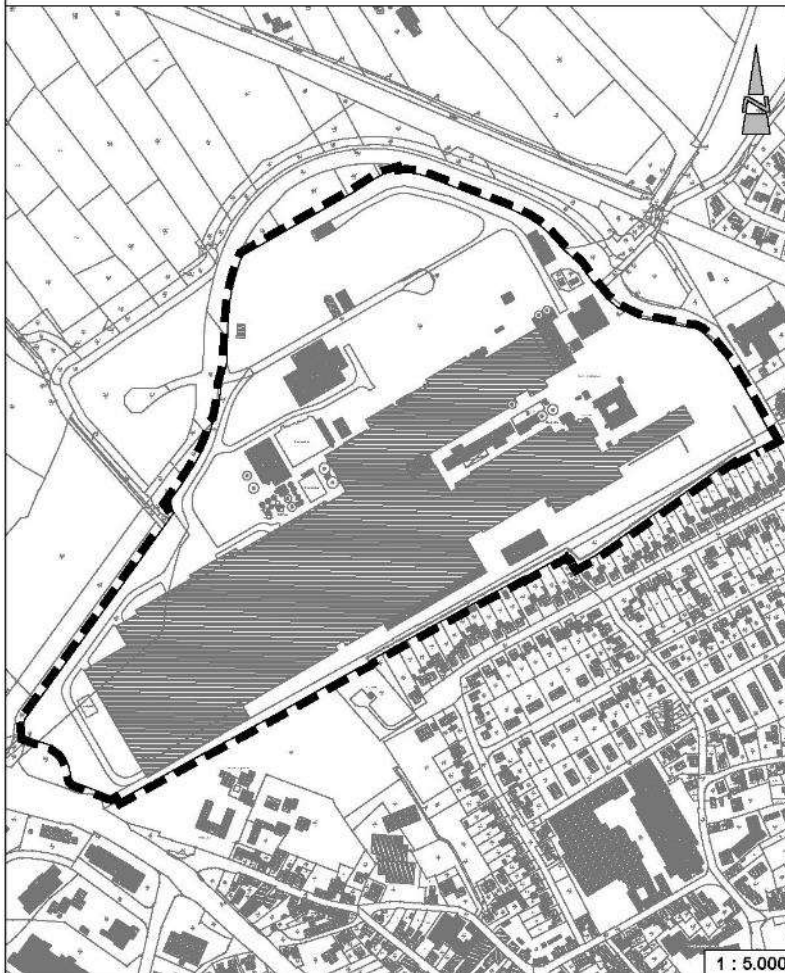
Stadt Varel

Bauleitplanung "Papier und Kartonfabrik"

Auftraggeber: Papier und Kartonfabrik Varel GmbH & Co. KG

Geltungsbereich: ~ 30,50 ha

30.07. 2025



1 : 5.000

WMS TopPlusOpen
Auszug aus den Geobasisdaten des Bundesamtes
für Kartographie und Geodäsie (BKG), ©2025



Diekmann • Mosebach & Partner

Stadtplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Bauleitplanung und Flächennutzungsplanung
20160 Krefeld • Dinslagener Straße 65 • 17475 1770075 • www.diekmann-mosebach.de



Planinhalte:

- Höhensteuerrung
- Unkontingentierte Bauflächen
- „Auflösung“ der Straße

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**