

# 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 m<sup>2</sup>. 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 beigefügt.

#### **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 beigefügt.

#### **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 Betriebsgeländes 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 beigefügt.

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)