

# Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 30.09.2025, 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
	Regina Mattern-Karth
	Stefan Schäfer
	Gesche Wittkowski
Ratsmitglieder:	Klaus Ahlers
	Ralf Rohde
Bürgermeister:	Gerd-Christian Wagner
von der Verwaltung:	David Heimann
	Helen Meins
	Thorsten Pilger
Gäste:	Christoph Finke zu TOP NÖT 4.1
	Dr. Helmut Gramann zu TOP ÖT 6.1
	Ingo Laurien zu TOP NÖT 4.1
	Adrian Mende zu TOP NÖT 4.1
	Susanne Spille zu TOP NÖT 4.1
	Hannes Voß zu TOP NÖT 4.2

## 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 09.09.2025
- 4 Einwohnerfragestunde
- 5 Anträge an den Rat der Stadt Varel  
Kein Tagesordnungspunkt
- 6 Stellungnahmen für den Bürgermeister
- 6.1 Bebauungsplan Nr. 266 (Ebkenriege 15+17); hier: Abwägungs- und Auslegungsbe-

schluss

Vorlage: 231/2025

- 7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern
- 7.1 Zustand der Trommeln der Trommlergruppe nach Brand im Haus des Handwerks
- 8 Zur Kenntnisnahme
- 8.1 Städtebauliche Steuerung nach § 34 BauGB
- 8.1.1 Antrag auf Nutzungsänderung des Erdgeschosses der alten Feuerwache Varel zu einer Arztpraxis in Varel, Marktplatz 1-3, Flurstück 261 der Flur 4, Gemarkung Varel-Stadt  
Vorlage: 240/2025
- 8.2 Städtebauliche Steuerung nach § 35 BauGB
- 8.2.1 Antrag auf Sanierung und Erweiterung eines Wohnhauses in Rosenberg, Beekeweg 8, Flurstück 25 der Flur 55, Gemarkung Varel-Land  
Vorlage: 239/2025
- 8.3 Beteiligung Gemeinde Wiefelstede - Gewerbegebiet Herrenhaus

## **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 ÖT 8.1.1 und 8.2.1 und TOP NÖT 4.2 und 4.3 ergänzt.

#### **3 Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 09.09.2025**

Der öffentliche Teil des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 09.09.2025 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. 266 (Ebkenriege 15+17); hier: Abwägungs- und Auslegungsbeschluss**

Auf den städtischen Flächen der Ebkenriege 15+17 in Obenstrohe soll Baurecht für den sozialen Wohnungsbau in Form von max. zwei Mehrparteienhäusern geschaffen werden. Die Flächen liegen im unbeplanten Innenbereich. Aufgrund des Maßes der baulichen Nutzung fügt sich das geplante Bauvorhaben nicht nach § 34 BauGB in die umgebende Wohnbebauung ein. Daher ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 146/19 der Flur 32, Gemarkung Varel - Land und hat eine Größe von 3460 m<sup>2</sup>. Durch das Vorhaben wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Aus diesem Grunde wird das Bebauungsplanverfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt.

Der Flächennutzungsplan weist im Geltungsbereich bereits Wohnbauflächen aus, so dass die vorbereitende Bauleitplanung als Grundlage der verbindlichen Bauleitplanung unverändert bleiben kann.

Am 29.03.2024 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel den Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplans gefasst.

Der Vorentwurf wurde in der Zeit vom 23.09.2024 bis zum 23.10.2024 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.

Dr. Gramann vom Planungsbüro Boner + Partner stellt die Inhalte der Planung, die eingegangenen Stellungnahmen sowieso die dazugehörigen Abwägungsvorschläge anhand einer Präsentation in der Sitzung vor. Die Präsentation wird dem Protokoll als Anlage beigefügt.

Aus den Reihen anwesender Bürger kommen Fragen zur Größe der geplanten Gebäude und den Abständen der Gebäude zu den Nachbargrundstücken. Herr Heimann von der Verwaltung erklärt, dass das Gebäude in westlicher Richtung einen Abstand von mindestens 10 m zur Grundstücksgrenze haben wird, und damit der Abstand im Sinne des Nachbarschutzes über den baurechtlichen Grenz-

abständen liegt. Die Höhe des Gebäudes wird laut Entwurfsfassung des Bebauungsplans auf maximal 10,8 m begrenzt. Die Tiefe der Gebäude liegt bei maximal 21 m.

Herr Heimann fügt abschließend noch Anmerkungen zum Ablauf des Planungsprozess hinzu. Er erläutert die Beteiligungsmöglichkeiten für alle Bürgerinnen und Bürger im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Entwürfe des Bebauungsplans. In der Zeit der Auslegung können sich Bürgerinnen und Bürger auch im Rathaus II direkt informieren.

Ausschussmitglied Cassens fragt nach der Nutzung des sich in der Nähe befindlichen Sportplatzes.

Frau Meins von der Verwaltung erklärt, dass der Sportplatz unter anderem auch durch regulären Vereinssport (Fußball) mit Fokus auf die Wochenenden genutzt wird und als Ausweichplatz für den Sportplatz an der Plaggenkrugstraße vorgesehen ist. Dies findet Beachtung im für den Bebauungsplan erstellten Schallgutachten.

Ausschussmitglied Mattern-Karth erkundigt sich nach der in der Präsentation von Herrn Gramann erwähnten Versiegelung von Teilflächen. Der OOWV hatte sich in seiner Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans für ein komplettes Versiegelungsverbot ausgesprochen. Dieses wurde im Rahmen der Abwägung abgelehnt. Als Begründung erwähnt Herr Gramann und die Verwaltung die Notwendigkeit der Herstellung der Barrierefreiheit, besonders im Parkplatzbereich oder bei den Gehwegen. Für die Verwaltung erläutert Herr Heimann, dass weite Teile des Grundstücks unversiegelt bleiben werden, was durch die Grundflächenzahl von 0,4 sichergestellt wird; eine Verwendung versickerungsfähiger Materialien wird erst bei höheren Versiegelungsgraden oder in entsprechenden Gemengelagen mit hoher Versiegelung im Umfeld als zielführend erachtet. Der anwesenden Architekt der Wohnungsbau Friesland, Herr Finke, gibt zudem zu Protokoll, dass die Entwässerung der Parkplatzflächen ohnehin an Rigolen zur Versickerung auf dem Grundstück angeschlossen werden sollen.

Ausschussmitglied Engstler erkundigt sich nach Geschosshöhe und Anzahl der Wohneinheiten der geplanten Gebäude. Herr Heimann erklärt, dass es sich um versetzte Geschosse handelt. Herr Finke von der Wohnungsbau Friesland erklärt, dass 4 Wohnungen pro Geschoss (EG und OG) handeln wird. Für das Dachgeschoss sind 2 Wohnungen geplant.

### **Beschluss:**

Die Abwägungsvorschläge der frühzeitigen Beteiligung werden zum Beschluss erhoben. Dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 266 der Stadt Varel wird zugestimmt. Er ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen.

### **Einstimmiger Beschluss**

## **7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern**

### **7.1 Zustand der Trommeln der Trommlergruppe nach Brand im Haus des Handwerks**

Ausschussmitglied Engstler fragt nach dem Zustand der Trommeln der Trommlergruppe nach dem Brand des Haus des Handwerks. Die Trommeln wurden im Gebäude gelagert und es gibt verschiedene Aussagen über die weitere Nutzbarkeit dieser Trommeln.

Bürgermeister Wagner ergänzt, dass es in der Zwischenzeit gelungen ist, allen Nutzern des Gebäudes Ersatzräumlichkeiten zur Verfügung zu stellen. Eventuelle Schäden an den Trommeln werden der Versicherung gemeldet.

Anmerkung des Protokollführers:

Die Trommeln befinden sich nach dem Brand im Gebäude, und sind bei der Begehung durch die Stadt Varel nach kurzer Inaugenscheinnahme in einem befriedigenden Zustand. Das Gebäude ist mittlerweile von der Staatsanwaltschaft freigegeben und die Trommeln können durch den Mieter aus dem Gebäude geholt werden.

## **8 Zur Kenntnisnahme**

### **8.1 Städtebauliche Steuerung nach § 34 BauGB**

#### **8.1.1 Antrag auf Nutzungsänderung des Erdgeschosses der alten Feuerwache Varel zu einer Arztpraxis in Varel, Marktplatz 1-3, Flurstück 261 der Flur 4, Gemarkung Varel-Stadt**

Die Verwaltung plant, den Antrag zu genehmigen.

Ausschussmitglied Brennecke regt an, die Fläche vor dem Gebäude zu begrünen. Herr Heimann von der Verwaltung bestätigt, dass es für die Gestaltung dieser Flächen bereits Gespräche und Abstimmungen mit der Arztpraxis gibt. Diese sind jedoch nicht Bestandteil des Antrages auf Nutzungsänderung.

### **8.2 Städtebauliche Steuerung nach § 35 BauGB**

#### **8.2.1 Antrag auf Sanierung und Erweiterung eines Wohnhauses in Rosenberg, Beekenweg 8, Flurstück 25 der Flur 55, Gemarkung Varel-Land**

Die Verwaltung plant, den Antrag zu genehmigen.

### **8.3 Beteiligung Gemeinde Wiefelstede - Gewerbegebiet Herrenhaus**

Frau Meins von der Verwaltung berichtet, dass die Stadt Varel eine Beteiligung erhalten hat von der Gemeinde Wiefelstede für die Änderung eines Bebauungsplans am Ende der Rosenberger Straße.

Im Geltungsbereich befindet sich ein Gewerbegebiet, welches um einen Recyclinghof für Bauschutt erweitert werden soll.  
Die Verwaltung sieht von einer Beteiligung ab, Vareler Interessen sind nicht betroffen.

Zur Beglaubigung:

gez. Sascha Biebricher  
(Vorsitzende/r)

gez. Thorsten Pilger  
(Protokollführer/in)