

Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 12.05.2026, 17:00 Uhr, im Rathaus II (Langendamm), Sitzungssaal, Zum Jadebusen 20, 26316 Varel.

Anwesend:

| | |
|--------------------------------|----------------------------------|
| Ausschussvorsitzender: | Sascha Biebricher |
| stellv. Ausschussvorsitzender: | Georg Ralle |
| Ausschussmitglieder: | Sigrid Busch |
| | Anja Ender |
| | Dr. Susanne Engstler |
| | Anke Kück |
| | Stefan Schäfer |
| stellv. Ausschussmitglieder: | Norbert Ahlers |
| | Karl-Heinz Funke |
| | Ralf Rohde |
| Bürgermeister: | Gerd-Christian Wagner ab TOP 6.1 |
| von der Verwaltung: | David Heimann |
| | Sören Krieghoff |
| | Helen Meins |
| | Detlef Meyer |
| | Thorsten Pilger |
| | Michael Tietz |

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 21.04.2026
- 4 Einwohnerfragestunde
- 5 Anträge an den Rat der Stadt Varel
- 5.1 Antrag auf Errichtung eines Wohnhauses im Außenbereich nach § 35 BauGB mit Anwendung des Bauturbo nach § 246 e BauGB in Neuenwege, Hoheluchter Straße (nach Nr. 10), Flurstück 686/14 der Flur 42, Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 107/2026
- 5.2 Antrag auf Anwendung des Bauturbo nach § 31 BauGB für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses in Varel, Hafestraße (23), Flurstück 38/8 der Flur 10, Gemarkung Varel-Stadt
Vorlage: 112/2026

- 5.3 Beschluss über das ISEK „Marktplatz – Haferkamp“ als Grundlage für die Neuanschreibung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme im Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren“
Vorlage: 123/2026
- 6 Stellungnahmen für den Bürgermeister
- 6.1 BP Nr. 272 „Industriegebiet Papier- und Kartonfabrik Varel – südlich der Hellmut-Barthel-Straße“; hier: Abwägungsbeschluss und Beschluss über die Veröffentlichung der Entwurfsunterlagen
Vorlage: 108/2026
- 6.2 BP Nr. 34, 4. Ä. „Steenkamp“, hier: Beschluss über die Veröffentlichung der Entwurfsunterlagen
Vorlage: 109/2026
- 6.3 Bebauungsplan Nr. 59, 2. Änderung „Goethestraße“; hier: Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 110/2026
- 6.4 Bebauungsplan Nr. 276 „Parkplatz Sielstraße“; hier: Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 111/2026
- 6.5 Rücknahme einer Stellungnahme der Stadt Varel im Planfeststellungsverfahren für den Neubau eines Radweg einschließlich Ausbau der L 818 (Mühlenteichstraße) von der B 437 bis zum Mühlenteich
Vorlage: 118/2026
- 6.6 62. Änderung des Flächennutzungsplans "Aeropark/Riesweg"; hier: Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 119/2026
- 6.7 Bebauungsplan Nr. 184, 2. Änderung „Aeropark“; hier: Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 120/2026
- 6.8 Bebauungsplan Nr. 190, 1. Änderung „Erweiterung Aeropark“; hier: Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 121/2026
- 6.9 Bebauungsplan Nr. 277 „Verlegung Riesweg“; hier: Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 122/2026
- 7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern
- 8 Zur Kenntnisnahme
- 8.1 Vorstellung Leitungsvorhaben Avacon; Neubau 110-kV-Leitung Abzweig Varel/Nord (LH-14-150) (Netzanschluss PKV)
- 8.2 Bauturbo nach § 34 Abs. 3b BauGB
- 8.2.1 Bauvoranfrage auf Anbau an ein vorhandenes Wohnhaus unter Anwendung des Bauturbo nach § 34 Abs. 3b i.V.m. § 36a BauGB in Rallenbüschen, Dangaster Straße 88, Flurstück 74/7 der Flur 15, Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 141/2026
- 8.3 Städtebauliche Steuerung nach § 31 BauGB
- 8.3.1 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 261 (überbaubarer Bereich) für die Vergrößerung einer Außenterrasse in Dangast, Edo-Wiemken-Straße 61, Flurstück 2/3 der Flur 1, Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 142/2026
- 8.4 Städtebauliche Steuerung nach § 34 BauGB

- 8.4.1 Antrag auf Errichtung eines Rejektbunkers in Varel, Dangaster Straße 38, Flurstück 201/25 der Flur 15, Gemarkung Varel-Stadt
Vorlage: 143/2026
- 8.5 Städtebauliche Steuerung nach § 35 BauGB
- 8.5.1 Antrag auf Errichtung eines Carports in Grünenkamp, Westersteder Straße 70, Flurstück 321/1 der Flur 28, Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 144/2026

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 8.2 ÖT bis TOP 8.5.1 ÖT ergänzt.

3 Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 21.04.2026

Der öffentliche Teil des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 21.04.2026 wird einstimmig genehmigt.

4 Einwohnerfragestunde

Ein Bürger fragt an, ob im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 276 „Parkplatz Sielstraße“ die Fläche des Parkplatzes vergrößert wird?
Herr Meyer von der Verwaltung erläutert, dass ausschließlich die bereits als Parkplatz genutzte im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden soll. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 276 ist weiter gefasst um im Rahmen des Bauleitplanverfahrens auf diesen Flächen eventuell Ausgleichs- / Kompensationsmaßnahmen festzusetzen. Diese werden bereits in den Entwürfen des Bebauungsplans eindeutig ausgewiesen sein, so dass im Rahmen des formellen Beteiligungsverfahrens hierzu Einsichtnahmemöglichkeit und Klarheit besteht. Eine Bürgerin berichtet von einem Gespräch mit Bürgermeister Wagner über die

Verkehrssituation, welches sie vor einigen Jahren geführt hat. Sie erklärt, Herr Wagner hat in dem Gespräch das autonome Fahren als ein Verkehrsmittel der Zukunft hervorgehoben. Mit dieser Aussage sieht die Bürgerin jetzt die Aufstellung des Bebauungsplans für einen Parkplatz in Dangast im Widerspruch.

Die Bürgerin fragt weiter nach, ob mit den im Rahmen des ISEKs aufgeführten Fördermitteln für eine Tiefgarage im Bereich Haferkamp die Stadt eine Tiefgarage für Hotelgäste eines Hoteliers finanzieren wird?

Herr Meyer von der Verwaltung erklärt, dass die Tiefgarage eine von vielen im ISEK aufgeführten Maßnahmen ist. Es ist noch nicht entschieden, ob die Stadt Varel den Zuschlag für Fördermittel erhalten wird. Bei einem Zuschlag sind nur die im ISEK aufgeführten Maßnahmen förderfähig, weshalb hier breit gestreut werden muss. Alle Einzelmaßnahmen des ISEK müssen natürlich bei einer Förderzusage eine Detailplanung mit der üblichen Beteiligung durchlaufen.

Eine Bürgerin berichtet von der durchgeführten Bürgerinformationsveranstaltung zum ISEK. Sie erklärt, dass ihrer Meinung nach ca. 80 % der Anwesenden der Veranstaltung sich für eine starke Gewichtung der ökologischen Komponente bei der Städtebauförderung für die Zukunft ausgesprochen haben. Sie erkundigt sich, ob ihr Eindruck richtig ist, dass nur 5% der Fördermittel für „grüne Maßnahmen“ eingeplant worden sind, die restlichen Mittel für die Erneuerung von Straßen und Plätzen.

Herr Meyer von der Verwaltung erläutert, dass ein großer Schwerpunkt des ISEKs bei grünen Maßnahmen und der Steigerung des Grüns in Verbindung mit der Erneuerung der Straßen und Plätzen liegt, was wie zuvor dargestellt, erst in der Detailplanung der Straßen und Plätze zur Geltung kommt.

Eine Bürgerin wünscht sich eine Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger bei konkreten Maßnahmen der Städtebauförderung.

Ein Bürger erkundigt sich nach dem geplanten zeitlichen Rahmen der Städtebauförderungsmaßnahmen.

Herr Meyer erklärt, dass die Entscheidung über die Zuteilung von Mitteln im Frühjahr 2027 fallen wird. Die Maßnahme wird eine Laufzeit von voraussichtlich mindestens 10 und bis zu 15 Jahren haben.

5 Anträge an den Rat der Stadt Varel

5.1 Antrag auf Errichtung eines Wohnhauses im Außenbereich nach § 35 BauGB mit Anwendung des Bauturbo nach § 246 e BauGB in Neuenwege, Hoheluchter Straße (nach Nr. 10), Flurstück 686/14 der Flur 42, Gemarkung Varel-Land

Der Antragsteller beantragt den Erlass eines Bauvorbescheides nach § 246 e i.V.m. § 36 a BauGB für die Errichtung eines Wohnhauses angrenzend an den besiedelten Bereich im Ortsteil Neuenwege.

Es soll sich dabei um ein Wohnhaus handeln, das sich nach der äußeren Erscheinung in die ländliche Bebauung einfügt. Auf dem beigefügten Lageplan kann die geplante Lage sowie Größe (ca. 180 qm) und Geschossigkeit (eingeschossig mit Dachgeschoss) entnommen werden.

Die Begründung des Antrages durch den Bauherrn wurde der Vorlage beigefügt. Es wird darauf hingewiesen, dass aus datenschutzrechtlichen Gründen die Namen

geschwärzt wurden.

Nach § 246 c BauGB kann ein Bauvorhaben für den Wohnungsbau im Außenbereich zugelassen werden, wenn es sich im räumlichen Zusammenhang mit besiedelten Flächen nach § 30 oder § 34 BauGB befindet. Dies bedeutet, dass der Bebauungszusammenhang nicht weiter als 100m entfernt sein darf. Dies ist hier gegeben (siehe Lageplan).

Grundsätzlich liegen damit die Voraussetzungen für die Anwendung des Bauturbo nach § 246 e BauGB vor.

Die Richtlinie der Stadt Varel über die Anwendung des Bauturbo erfasst diesen Fall nicht. Für solche Fälle wurde ausdrücklich eine Einzelfallentscheidung vorgesehen.

Es liegt nun im Ermessen der städtischen Gremien, ob für diesen Fall die Anwendung beschlossen werden soll.

Nach § 36a BauGB hat die Stadt Varel eine entsprechende Entscheidung (Ratsbeschluss) innerhalb von 3 Monaten zu treffen.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass eine Beteiligung der unteren Naturschutzbehörde sowie der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr erforderlich ist. Aufgrund des engen Zeitrahmens erfolgt die Beteiligung parallel zur Beteiligung der städtischen Gremien.

Beschluss:

Für das vorgestellte Bauvorhaben wird der § 246 e BauGB angewendet und einer Bebauung zugestimmt.

Einstimmiger Beschluss

5.2 Antrag auf Anwendung des Bauturbo nach § 31 BauGB für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses in Varel, Hafestraße (23), Flurstück 38/8 der Flur 10, Gemarkung Varel-Stadt

Der Antragsteller plant auf dem Grundstück Hafestraße 23 ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus (7 Wohnungen) mit einer Höhe von 9,62m.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51. Dieser setzt ein Mischgebiet mit einer Baugrenze, eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 sowie eine Zweigeschossigkeit fest.

Das geplante Bauvorhaben ist aufgrund der schutzwürdigen Gartenbereiche der Nachbarn darauf angewiesen, die Stellplätze im vorderen Grundstücksbereich auszuweisen. Hierdurch muss der Baukörper nach hinten verschoben werden und überschreitet die hintere Baugrenze um 8,67m.

Zudem soll die Geschossflächenzahl um 0,05 überschritten werden. Dies bewegt sich im Rahmen der üblichen Befreiungsmöglichkeit von 10 %, der bei der Stadt Varel regelmäßig angewendet wird.

Die Grundflächenzahl sowie die Geschossigkeit nach Bebauungsplan werden eingehalten.

Der Antragsteller hat die Zustimmung der umliegenden Nachbarn eingeholt und vorgelegt.

Die Überschreitung der Baugrenze ist durch die Richtlinie zur Anwendung der §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b, 246e und 36a BauGB (Wohnungsbau-Turbo) in der Stadt Varel geregelt. Da jedoch auch die Geschossflächenzahl überschritten wird, ist eine Beschlussfassung der städtischen Gremien erforderlich.

Mit dem Antragsteller ist zudem ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen, wobei die Verwaltung folgende Inhalte empfiehlt:

- Der Antragsteller verpflichtet sich zur Bereitstellung von 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit auf dem Baugrundstück.
- Es ist eine Einfriedung zur Hafestraße mit einer Hecke aus heimischen Gehölzen anzulegen.
- Die Zustimmung zum Bauturbo ist auf drei Jahre befristet. Wenn innerhalb dieser Frist das Bauvorhaben nicht begonnen wurde, verfällt die Zustimmung.

Ausschussmitglied Dr. Engstler bemerkt, dass bei der aktuellen Planung die Bauhöhe und Dachform des Gebäudes der Umgebung unbedingt angepasst werden müssen.

Stellv. Ausschussmitglied Ahlers schließt sich der Meinung von Ausschussmitglied Dr. Engster an und fragt nach, ob die Nachbarn die Pläne des Gebäudes kennen.

Die Verwaltung stellt fest, dass die Zustimmung der Nachbarn eingeholt worden ist.

Stellv. Ausschussmitglied Funke stellt fest, dass sich das Gebäude nicht in die Umgebung einfügt. Der Antrag soll an den Antragsteller zurückgegeben werden.

Ausschussmitglied Ender sieht es grundsätzlich als positiv, dass die Baulücke gefüllt werden soll.

Der Ausschuss ist sich einig, dass der Antrag auf Anwendung des Bauturbos abgelehnt werden soll.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Investor zu informieren. Höhe und Dachform des Gebäudes müssen angepasst werden, so dass es sich in die Gebäudeabfolge an der Hafestraße einfügt. Eine Begrünung ist entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung vorzusehen.

Zur Bewertung einer alternativen Planungsvariante fordert der Ausschuss vom Investor eine Höhenabwicklung als Straßenansicht mit Darstellung der Nachbarbebauung (mindestens 5 Häuser rechts wie links). Diese muss der Verwaltung zur Vorabstimmung vorgelegt werden, bevor sie in die politischen Gremien eingebracht werden kann.

Beschluss:

Dem Antrag auf Anwendung des Bauturbo nach § 31 Abs. 3 Baugesetzbuch wird unter der Bedingung zugestimmt, dass ein städtebaulicher Vertrag mit dem Antragsteller über die in der Vorlage dargestellten Vertragsinhalte abgeschlossen wird.

Einstimmiger Beschluss dagegen

5.3 **Beschluss über das ISEK „Marktplatz – Haferkamp“ als Grundlage für die Neuanmeldung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme im Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren“**

Die Stadt Varel hat in einem ca. 22,4 ha großen Betrachtungsraum ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) erstellt. Das ISEK ist Voraussetzung für die Neuanmeldung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme. Es legt städtebauliche Missstände in einem festgelegten Betrachtungsraum dar und stellt Maßnahmen zu deren Behebung zusammen.

Ziel ist eine nachhaltige Stärkung zu einer attraktiven, modernen, nachgefragten und unterschiedliche Zielgruppen ansprechenden Innenstadt. Durch die Aufwertung der an die Innenstadt angrenzenden Achse vom (historischen) Marktplatz über den Neumarktplatz bis zur Haferkamp-Straße soll die Innenstadt in Ihrer Funktion erhalten und gestärkt werden, indem Sie den Bedürfnissen der Bevölkerung entsprechend umfassend angepasst und mit dem zentralen Kerngebiet/Fußgängerzone verzahnt wird.

Die Förderung soll zur Erhaltung und Entwicklung der Innenstadt als Standort für Wohnen, Arbeiten, Wirtschaft und Kultur beitragen. Sie soll an die Innenstadtsanierung und folgende Anschlussprojekte, die ergänzend zu den baulichen Aspekten in den letzten Jahren stärker auf die Erlebnisqualität der Vareler Innenstadt abzielen, einen erneuten Schwerpunkt zur Attraktivierung öffentlicher Räume und ihrer Funktionserüchtigung (für teilweise neue Nutzungen) setzen. Somit soll die Anziehungskraft und Verweildauer erhöht werden und die Innenstadt als Wohnstandort attraktiviert werden.

Um dies zu erzielen muss die Innenstadt als vielfältiger und lebenswerter Standort von außen (Besucher:innen der Stadt Varel) und innen (Bewohner:innen) wahrgenommen und entsprechenden Nutzungsansprüchen gerecht werden. Das Untersuchungsgebiet des ISEK „Marktplatz – Haferkamp“ nimmt aufgrund der Lage eine besondere Rolle im innerstädtischen Gefüge und damit für die Erreichung dieser Ziele ein. Dabei gilt es, diesen Bereich der Stadt Varel mit seinen Besonderheiten an die veränderten Anforderungen und Ansprüche anzupassen. Gleichzeitig müssen positive bauliche Entwicklungen aus dem privaten Bereich durch öffentliche Maßnahmen flankiert werden, sodass besonders die harten Brüche im öffentlichen Raum und die Funktionsmängel aufgelöst werden.

In dem städtebaulichen Entwicklungskonzept wurde nachgewiesen, dass tiefgreifende städtebauliche Missstände im Betrachtungsraum vorhanden sind und sich weiter verstärken könnten (näheres siehe Anlage 1 und 3).

Die Ergebnisse des städtebaulichen Entwicklungskonzepts werden nach Beratung im Fachausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am 12.05.2026 vorgestellt und der Bericht übergeben.

Die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen und öffentlichen Aufgabenträger wurde frühzeitig durchgeführt.

Das ISEK wurde unter Beteiligung der Bürger:innen erstellt. Am 14.04.2026 hat in der Stadt Varel eine Informationsveranstaltung für alle interessierten Bürger:innen mit ausgiebigem Meinungsaustausch und Aufnahme von Bürgeranregungen stattgefunden.

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß §139 Abs. 2 BauGB formell beteiligt.

Herr Heimann stellt den Beschluss über das ISEK „Marktplatz – Haferkamp“ anhand einer Präsentation vor. Diese ist dem Protokoll im Anhang beigelegt.

Herr Heimann erläutert, dass es sich um einen Maßnahmenkatalog handelt, eine finale Differenzierung folgt zu einem späteren Zeitpunkt.

Stellv. Ausschussmitglied Funke möchte die Beschlusspunkte abschließend ergänzt haben. Er erklärt sich einverstanden, dass im Protokoll festgehalten wird, dass über die jeweilige Einzelmaßnahme beschlossen werden muss und dass die Finanzierung der Gesamtmaßnahme nur im Rahmen der städtischen Haushaltsmöglichkeiten erfolgen kann.

Die Verwaltung erläutert zudem, dass keine Verpflichtung zur Durchführung von Einzelmaßnahmen im Zuge einer städtischen Gesamtmaßnahme besteht. Wie bei den Städtebaufördermaßnahmen der Vergangenheit werden diese ausschließlich auf Basis politischer Beratungen und Beschlüsse umgesetzt.

Stellv. Ausschussmitglied Ahlers sieht das Maßnahmengbiet als ein konstruiertes Viertel. Ziel soll es sein, die Entwicklung eines bestimmten Bereichs zu fördern.

Die Grünen in Varel lehnen den Beschluss daher ab.

Beschluss:

- 1) Das Ergebnis des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) „Marktplatz – Haferkamp“ dient als Anmeldevoraussetzung für die Neuaufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren“ und wird durch die Verwaltung als Grundlage zur Umsetzung der dazugehörigen Maßnahmen herangezogen.
- 2) Die Umsetzung der Maßnahme „Marktplatz - Haferkamp“ im Fördergebiet „Marktplatz - Haferkamp“ im Rahmen der Städtebauförderung wird beschlossen.
- 3) Die Maßnahme ist Bestandteil der Gesamtmaßnahme gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Städtebauförderungsrichtlinie des Landes Niedersachsen.
- 4) Die Umsetzung erfolgt im Zeitraum von 2027 bis voraussichtlich 2042.
- 5) Die geschätzten Gesamtkosten der Maßnahme betragen 15.697.500 €. Die Finanzierung erfolgt anteilig durch:
 - Städtebauförderungsmittel (Bund/Land)
 - kommunalen Eigenanteil
- 6) Die Maßnahme wird in den jeweiligen jährlichen Förderanträgen angemeldet und entsprechend der Bewilligung umgesetzt.
- 7) Die Verwaltung wird beauftragt,
 - die Maßnahme weiter auszuarbeiten und umzusetzen,
 - die Neuaufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren“ zu beantragen
 - sowie die Abwicklung und Abrechnung sicherzustellen.
- 8) Die Stadt Varel beschließt die räumliche Abgrenzung der Gesamtmaßnahme orientiert an §§ 171b, 171e Abs. 3 BauGB
- 9) Die Stadt Varel beschließt, den durch Einnahmen und durch Städtebauförderungsmittel nicht gedeckten Teil der Ausgaben für die Finanzierung der Gesamtmaßnahme aufzubringen.

Mehrheitlicher Beschluss

Ja: 9 Nein: 1 Enthaltungen: 0 Befangen: 0

6 Stellungnahmen für den Bürgermeister

6.1 **BP Nr. 272 „Industriegebiet Papier- und Kartonfabrik Varel – südlich der Hellmut-Barthel-Straße“; hier: Abwägungsbeschluss und Beschluss über die Veröffentlichung der Entwurfsunterlagen**

Zur Realisierung ihres Dekarbonisierungspfades beabsichtigt die Papier- und Kartonfabrik Varel GmbH & Co. KG auf ihrem Betriebsgeländes die Errichtung eines Ersatzbrennstoff-Dampferzeugers (EBS-Dampferzeuger) sowie einer Großwärmepumpe.

Der EBS-Dampferzeuger soll im nordöstlichen Bereich des Werksgeländes 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) 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 BlmSchG-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 erfolgt im Regelverfahren.

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

Die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 19.01. bis zum 19.02.2026 durchgeführt.

Die eingegangenen Stellungnahmen und die Entwurfsunterlagen werden in der Sitzung vorgestellt.

Herr Korte vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach stellt die aktuellen Entwürfe zum Bebauungsplan Nr. 272 vor. Die Präsentation ist dem Protokoll angehängt. Stellv. Ausschussmitglied Ahlers fragt hinsichtlich der Änderung der Planzeichnung zum Entwurf bezüglich der festgesetzten Grünfläche im Süden, da diese wenig bepflanzt ist und es sich um eine Rasenfläche handelt. Herr Korte erläutert, dass dies richtig ist. Herr Heimann von der Verwaltung ergänzt, dass mit der Festsetzung eine Sicherung des Status Quo gegenüber der Möglichkeit einer Versiegelung festgesetzt wird und dies im Rahmen der Flächenermittlungen im Bebauungsplan entsprechende Beachtung findet.

Beschluss:

Die Abwägungsvorschläge zur frühzeitigen Beteiligung werden zum Beschluss erhoben.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 272 der Stadt Varel ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu veröffentlichen und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen.

Einstimmiger Beschluss

6.2 BP Nr. 34, 4. Ä. „Steenkamp“, hier: Beschluss über die Veröffentlichung der Entwurfsunterlagen

Ein Vorhabenträger 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. 6a, b und 8 mit überplant werden. Diese Flächen befinden sich nicht im Besitz des Vorhabenträgers.

Im vorliegenden Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wird das Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) angewendet, da sich das Plangebiet im beplanten Innenbereich befindet und nur rund 11.000 m² groß ist und keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Zur Verfahrensbeschleunigung und aufgrund der Tatsache, dass mit mehreren Trägern öffentlicher Belange bereits Vorabstimmungen stattgefunden haben, wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erhalten im Rahmen der Veröffentlichung der Entwurfsunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bzw. der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme.

Da der Flächennutzungsplan im Geltungsbereich teilweise gewerbliche Bauflächen ausweist, ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Herr Lux vom Ingenieurbüro lux planung stellt die aktuellen Entwürfe zum Bebauungsplan Nr. 34 vor. Die Präsentation ist dem Protokoll angehängt.

Stellv. Ausschussmitglied Ahlers hält eine Abstimmung mit den Bauten in der Umgebung für wichtig.

Herr Heimann von der Verwaltung erklärt, dass Einzel- und Doppelhäuser mit 1 – 2 Wohneinheiten zugelassen sind und das Erscheinungsbild der Umgebung Berücksichtigung bei den Planungen gefunden hat.

Herr Meyer von der Verwaltung betont, dass für die Neubebauung eine eingeschossige Bauweise mit einer maximalen Höhe von 8,50 m vorgesehen ist, bei Bestandsgebäuden sind 2 Geschosse zulässig.

Beschluss:

Der Entwurf der vierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 der Stadt Varel ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu veröffentlichen und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen.

Einstimmiger Beschluss

6.3 Bebauungsplan Nr. 59, 2. Änderung „Goethestraße“; hier: Aufstellungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 59 aus dem Jahr 1975 überplant den Bereich zwischen Plaggenkrugstraße, Wiefelsteder Straße und Riesweg in Varel-Obenstrohe.

An der Goethestraße 4A, die auch vom Bebauungsplan Nr. 59 überplant ist, ist eine Zahnarztpraxis ansässig. Diese Praxis möchte sich nun räumlich erweitern und das Gebäude der Goethestraße 4 in die Praxisnutzung mit einbeziehen. Diese Erweiterung ist für die Beibehaltung des Standorts wichtig.

Der Bebauungsplan setzt in diesem Bereich ein allgemeines Wohngebiet fest. In allgemeinen Wohngebieten ist gem. § 13 BauNVO die Ausübung von freien Berufen (zu denen auch Zahnärzte zählen) nur in Räumen, nicht aber in ganzen Gebäuden, zulässig.

In Mischgebieten ist die Ausübung von freien Berufen allerdings auch in Gebäuden

zulässig.

Aus diesem Grund soll die Art der baulichen Nutzung im Bereich der Goethestraße geändert werden.

Da die Nutzungen der Gebäude der Goethestraße 6, 8, 10 sowie Plaggenkrugstraße 36 auch in der Art der baulichen Nutzung eines Mischgebiets aufgehen, soll auch dieser Bereich mit überplant werden.

Ergänzend zur Änderung der baulichen Nutzung sollen auch Höhenfestsetzungen gefasst sowie die Baugrenzen vereinheitlicht werden.

Das Plangebiet ist ca. 4.100 m² groß.

Aufgrund der geringfügigen Änderungen soll das Verfahren als beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden. Auf eine frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB soll verzichtet werden.

Der Flächennutzungsplan weist im Plangebiet bislang Wohnbauflächen aus. Entsprechend ist eine Berichtigung erforderlich.

Frau Meins von der Verwaltung stellt die Planung anhand einer Präsentation vor. Diese ist dem Protokoll als Anhang beigefügt.

Beschluss:

Das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 59 „Goethestraße“ wird eingeleitet. Der Geltungsbereich ist dem anliegenden Lageplan zu entnehmen.

Einstimmiger Beschluss

6.4 Bebauungsplan Nr. 276 „Parkplatz Sielstraße“; hier: Aufstellungsbeschluss

An der Sielstraße im Nordseebad Dangast werden seit geraumer Zeit Teile einer privaten Grünfläche als Parkplatzfläche bewirtschaftet.

Diese Nutzung soll nun rechtlich gesichert werden. Aufgrund der Lage des Plangebiets im Außenbereich gem. § 35 BauGB ist dies nur über einen Bebauungsplan möglich.

Die Stadt Varel begrüßt die Planung, da das Nordseebad Dangast zwar über eine Vielzahl von öffentlichen Parkplätzen verfügt, die Anzahl doch gerade in der Hauptsaison und bei gutem Wetter für Touristen und Tagesbesucher nicht ausreicht.

Das Plangebiet umfasst ca. 1,2 ha.

Der Flächennutzungsplan weist für den Bereich bereits eine Grünfläche mit der zusätzlichen Signatur Parkplatzfläche aus. Entsprechend ist keine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Frau Meins von der Verwaltung stellt den aktuellen Stand zum Bebauungsplan Nr. 276 vor. Die Präsentation ist als dem Protokoll angehängt.

Stellv. Ausschussmitglied Ahlers fragt an, ob eine Verpflichtung zum Bau sanitärer Anlagen auf dem Parkplatzgelände besteht. Weiter erkundigt er sich nach einer möglichen Nutzung der sich im nördlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebau-

ungsplans befindlichen Grünfläche.

Herr Heimann von der Verwaltung erklärt, dass die Stadt Varel mit dem Bebauungsplan viele Möglichkeiten der Steuerung hat.

Die Größe des Parkplatzes bleibt unverändert, die Grünfläche im Norden kann als mögliche Kompensationsfläche genutzt werden.

Stellv. Ausschussmitglied Funke berichtet, dass der Antragsteller eine Erweiterung des Parkplatzes nicht geplant hat.

Ausschussmitglied Busch fragt nach, ob im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans für den Parkplatz die Verpflichtung zur Errichtung einer Photovoltaik-Überdachung greift.

Herr Meyer erklärt, dass die Solarpflicht nicht für bestehende Parkplätze gilt. Herr Heimann ergänzt, dass auch öffentliche Belange einer Errichtung einer Photovoltaik-Überdachung entgegenstehen können. Dies wird geprüft und dem Ausschuss mit Vorstellung der Plangrundlage im weiteren Verfahren zum Beschluss vorgestellt.

Im Ausschuss besteht Konsens, nur die aktuell vorhandene Parkfläche als Parknutzung zu erlauben. Eine Ausweitung wird ausgeschlossen.

Beschluss:

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 276 „Parkplatz Sielstraße“ wird eingeleitet. Der Geltungsbereich ist dem anliegenden Lageplan zu entnehmen. Die Planung wird dem Antragsteller durch einen städtebaulichen Vertrag übertragen.

Einstimmiger Beschluss

6.5 Rücknahme einer Stellungnahme der Stadt Varel im Planfeststellungsverfahren für den Neubau eines Radweg einschließlich Ausbau der L 818 (Mühlenteichstraße) von der B 437 bis zum Mühlenteich

Die Stadt Varel wurde im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens für den Neubau eines Radweges einschließlich Ausbau der L 818 (Mühlenteichstraße) von der B 437 bis zum Mühlenteich seitens der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV) plant den Neubau eines Radweges einschl. Ausbau/Sanierung der Landesstraße L 818 in der Ortschaft Obenstrohe. Der geplante Radweg bildet den Lückenschluss zwischen dem ersten Abschnitt des Radweges an der L 818 und dem vorhandenen Radweg an der B 437.

Die NLStBV wurde in der Stellungnahme durch die Stadt Varel aufgefordert, alle rechtlichen Möglichkeiten zum Erwerb der notwendigen Flächen zu prüfen und durchzusetzen, um eine durchgehende Zweispurigkeit der Straße mit einer Querschnittsbreite von mind. 5,50 m und einer Radwegbreite von mind. 2,00 m zu gewährleisten.

Die Eigentümer der o.g. Grundstücke sind jedoch nach wie vor nicht bereit, not-

wendige Teile ihrer Grundstücke für den Neubau eines Radweges einschl. des durchgehend zweispurigen Ausbau der Landesstraße abzugeben. Haushaltsmittel stehen seitens der Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr für das hoch priorisierte Projekt zur Verfügung, sodass eine zeitnahe Umsetzung möglich wäre. Daran hat auch die Stadt Varel ein großes Interesse aufgrund des derzeitigen Straßenzustandes.

Es wird deshalb vorgeschlagen, die abgegebene Stellungnahme zum Ausbau des Radwegs einschließlich des Ausbaus der Mühlenteichstraße (L818) zurückzunehmen und den ursprünglichen Planungen der NLStBV zu folgen.

Herr Heimann von der Verwaltung erläutert die seitens der NLStBV für die Herbeiführung des Planfeststellungsbeschlusses präferierten Planungen des Radwegs und den Ausbau der Mühlenteichstraße. Die Präsentation ist dem Protokoll angehängt.

Herr Meyer von der Verwaltung erklärt, dass mit Rücknahme der Stellungnahme das Planfeststellungsverfahren kurzfristig erfolgen könnte. Nach dem Planfeststellungsbeschluss und einer Ausschreibung der Leistungen kann mit einem Start des Ausbaus der Mühlenteichstraße und des Radwegs jedoch erst voraussichtlich im Jahr 2028 gerechnet werden, da noch weitere Untersuchungen erfolgen müssten. Beispielhaft werden hier naturschutzfachliche Kartierungen genannt.

Beschluss:

Die im Verwaltungsausschuss vom 15.04.2021 beschlossene Stellungnahme der Stadt Varel im Planfeststellungsverfahren für den Neubau eines Radweges einschließlich Ausbau der L 818 (Mühlenteichstraße) von der B 437 bis zum Mühlenteich wird zurückgenommen.

Einstimmiger Beschluss

6.6 62. Änderung des Flächennutzungsplans "Aeropark/Riesweg"; hier: Aufstellungsbeschluss

Die Airbus Aerostructures beabsichtigt eine Umstrukturierung ihres Betriebsgeländes am Riesweg.

Für die betrieblichen Abläufe ist eine Verbindung zwischen dem Werksgelände westlich des Rieswegs und der neu erworbenen, ehemaligen „Thyssenkrupp-Hallen“ östlich des Rieswegs vorgesehen, womit sich eine erhebliche Zunahme der Querungsanzahl des Rieswegs ergibt. Diese sollen durch Internalisierung der Flächen vermieden werden.

Mit dem bisherigen Verlauf der öffentlichen Straße „Riesweg“ ist dies nicht wie beabsichtigt möglich.

Es ist geplant den von Süden kommenden öffentlichen Verkehr über die Erwin-Hilbrink-Straße und die Straße Aeropark nach Norden zu führen und über eine neu herzustellende Straße nördlich des Gewerbegebiets wieder auf den Riesweg zu leiten. Zur Umsetzung der vorgeschlagenen Verkehrsführung sind mehrere Bauleitplanverfahren erforderlich. Zur Umsetzung der vorgeschlagenen Verkehrsführung sind mehrere Bauleitplanverfahren erforderlich.

Der Flächennutzungsplan setzt im Vorhabengebiet folgende Flächen fest, die im Zuge der 62. Änderung des Flächennutzungsplans geändert werden müssen:

- Von Flächen für Wald zu „Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtliche

- Hauptverkehrszüge“ mit der Zweckbestimmung „Verkehrswege“ (in Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 277 „Verlegung Riesweg“)
- Von „Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtliche Hauptverkehrszüge“ mit der Zweckbestimmung „Verkehrswege“ zu gewerbliche Bauflächen (in Zusammenhang mit dem 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 184)
 - Von gewerblicher Baufläche zu „Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtliche Hauptverkehrszüge“ mit der Zweckbestimmung „Verkehrswege“ (in Zusammenhang mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 190)

Die übrigen Flächenausweisungen bleiben erhalten.

Herr Korte, Planungsbüro Diekmann & Mosebach stellt die Planungen vor. Die Präsentation ist dem Protokoll angehängt.

Ausschussmitglied Kück gibt zu bedenken, dass der Zugang zum sich in der Nähe befindlichen und stark frequentierten Naherholungsgebiet Waldsee unbedingt möglich sein und attraktiv gestaltet werden muss.

Stellv. Ausschussmitglied Ahlers fragt nach, wie viele Bäume für den Bau der neuen Straße geschlagen werden müssen?

Herr Meyer von der Verwaltung erklärt, dass die Fläche der neuen Straße 1:1 kompensiert werden muss. Dies ist mit den Landesforsten und dem Landkreis Friesland bereits vorbesprochen. Die Kompensationsflächen befinden sich nach Möglichkeit in direkter Nähe des Plangebiets.

Stellv. Ausschussmitglied Rohde hat Bedenken aufgrund der veränderten Straßenführung zur Verkehrssituation für Fußgänger und Radfahrer an der Einmündung Aeropark / Erwin-Hilbrink-Straße. Er schlägt den Bau einer Querungshilfe vor.

Herr Heimann von der Verwaltung erklärt, dass die konkrete Verkehrsplanung und eine Verkehrsuntersuchung Bestandteile der späteren Planung sind.

Beschluss:

Das Verfahren zur 62. 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

6.7 Bebauungsplan Nr. 184, 2. Änderung „Aeropark“; hier: Aufstellungsbeschluss

Die Airbus Aerostructures beabsichtigt eine Umstrukturierung ihres Betriebsgeländes am Riesweg.

Für die betrieblichen Abläufe ist eine Verbindung zwischen dem Werksgelände westlich des Rieswegs und der neu erworbenen, ehemaligen „Thyssenkrupp-Hallen“ östlich des Rieswegs vorgesehen, womit sich eine erhebliche Zunahme der Querungsanzahl des Rieswegs ergibt. Diese sollen durch Internalisierung der Flächen vermieden werden.

Mit dem bisherigen Verlauf der öffentlichen Straße „Riesweg“ ist dies nicht wie beabsichtigt möglich.

Es ist geplant den von Süden kommenden öffentlichen Verkehr über die Erwin-

Hilbrink-Straße und die Straße Aeropark nach Norden zu führen und über eine neu herzustellende Straße nördlich des Gewerbegebiets wieder auf den Riesweg zu leiten. Zur Umsetzung der vorgeschlagenen Verkehrsführung sind mehrere Bauleitplanverfahren erforderlich. Zur Umsetzung der vorgeschlagenen Verkehrsführung sind mehrere Bauleitplanverfahren erforderlich.

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 184 sollen betreffende Teilstücke des Rieswegs, statt wie bis jetzt als öffentliche Verkehrsfläche, als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Außerdem soll die Kompensationsfläche entlang des Rieswegs in Zukunft als Gewerbefläche genutzt werden.

Der Flächennutzungsplan weist im Bereich des Rieswegs eine Fläche für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge mit der Zweckbestimmung „Verkehrswege“ aus. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend in einem separaten Verfahren, als Parallelverfahren zur verbindlichen Bauleitplanung, geändert.

Die Planung wird in der Sitzung vorgestellt.

Beschluss:

Das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 184 wird eingeleitet. Der Geltungsbereich ist dem anliegenden Lageplan zu entnehmen. Die Planung wird dem Antragsteller durch einen städtebaulichen Vertrag übertragen.

Einstimmiger Beschluss

6.8 Bebauungsplan Nr. 190, 1. Änderung „Erweiterung Aeropark“; hier: Aufstellungsbeschluss

Die Airbus Aerostructures beabsichtigt eine Umstrukturierung ihres Betriebsgeländes am Riesweg.

Für die betrieblichen Abläufe ist eine Verbindung zwischen dem Werksgelände westlich des Rieswegs und der neu erworbenen, ehemaligen „Thyssenkrupp-Hallen“ östlich des Rieswegs vorgesehen, womit sich eine erhebliche Zunahme der Querungsanzahl des Rieswegs ergibt. Diese sollen durch Internalisierung der Flächen vermieden werden.

Mit dem bisherigen Verlauf der öffentlichen Straße „Riesweg“ ist dies nicht wie beabsichtigt möglich.

Es ist geplant den von Süden kommenden öffentlichen Verkehr über die Erwin-Hilbrink-Straße und die Straße Aeropark nach Norden zu führen und über eine neu herzustellende Straße nördlich des Gewerbegebiets wieder auf den Riesweg zu leiten. Zur Umsetzung der vorgeschlagenen Verkehrsführung sind mehrere Bauleitplanverfahren erforderlich. Zur Umsetzung der vorgeschlagenen Verkehrsführung sind mehrere Bauleitplanverfahren erforderlich.

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 190 soll die Erschließungsstraße „Aeropark“ bis zur nördlichen Geltungsbereichsgrenze weitergeführt werden. Darüber hinaus wird im Rahmen der Änderung eine Neuordnung der weiteren Verkehrsflächen angestrebt. Durch die Überplanung der vorhandenen Erschließungsstiche an der Straße „Aeropark“ sollen zwei großflächige, zusammenhängende Bauteppiche geschaffen werden, um die Flächenausnutzung der Gewerbeflächen zu verbessern.

Der Flächennutzungsplan weist für den zu ändernden Bereich eine Fläche für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge mit der Zweckbestimmung „Verkehrswege“ aus. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend in einem separaten Verfahren, als Parallelverfahren zur verbindlichen Bauleitplanung, geändert.

Die Planung wird in der Sitzung vorgestellt.

Beschluss:

Das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 190 wird eingeleitet. Der Geltungsbereich ist dem anliegenden Lageplan zu entnehmen. Die Planung wird dem Antragsteller durch einen städtebaulichen Vertrag übertragen.

Einstimmiger Beschluss

6.9 Bebauungsplan Nr. 277 „Verlegung Riesweg“; hier: Aufstellungsbeschluss

Die Airbus Aerostructures beabsichtigt eine Umstrukturierung ihres Betriebsgeländes am Riesweg.

Für die betrieblichen Abläufe ist eine Verbindung zwischen dem Werksgelände westlich des Rieswegs und der neu erworbenen, ehemaligen „Thyssenkrupp-Hallen“ östlich des Rieswegs vorgesehen, womit sich eine erhebliche Zunahme der Querungsanzahl des Rieswegs ergibt. Diese sollen durch Internalisierung der Flächen vermieden werden.

Mit dem bisherigen Verlauf der öffentlichen Straße „Riesweg“ ist dies nicht wie beabsichtigt möglich.

Es ist geplant den von Süden kommenden öffentlichen Verkehr über die Erwin-Hilbrink-Straße und die Straße Aeropark nach Norden zu führen und über eine neu herzustellende Straße nördlich des Gewerbegebiets wieder auf den Riesweg zu leiten. Zur Umsetzung der vorgeschlagenen Verkehrsführung sind mehrere Bauleitplanverfahren erforderlich.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 277 soll eine neue verkehrliche Verbindung zwischen der Straße Aeropark und dem Riesweg nördlich der bestehenden Gewerbeflächen geschaffen werden.

Der Flächennutzungsplan weist im Plangebiet Flächen für Wald aus. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend in einem separaten Verfahren geändert.

Die Planung wird in der Sitzung vorgestellt.

Beschluss:

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 277 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

Ausschussmitglied Ender lobt die Pflanzung von Tulpen im gesamten Stadtgebiet und berichtet über eine positive Resonanz bei den Bürgerinnen und Bürgern.

Ausschussmitglied Busch berichtet von einer Entspannung der Verkehre in der Osterstraße nach Durchführung der Markierungsarbeiten für die ausgewiesenen Stellplätze. Sie fragt an, wann neben den bereits angebrachten Fahrbahnmarkierungen die Beschilderung aufgestellt wird?

Herr Meyer erklärt, dass die Beschilderung in den nächsten Wochen aufgestellt wird.

8 Zur Kenntnisnahme

8.1 Vorstellung Leitungsvorhaben Avacon; Neubau 110-kV-Leitung Abzweig Varel/Nord (LH-14-150) (Netzanschluss PKV)

Herr Werner und Herr Unbehaun von der Avacon stellen das Projekt anhand einer Präsentation vor. Die Präsentation ist dem Protokoll als Anhang beigelegt.

Ausschussmitglied Engstler fragt an, welche Auswirkungen eine Verlegung eines Kabels auf die unmittelbare Umgebung hat. Sie ergänzt, dass es wichtig ist, mögliche zukünftige städtebauliche Planungen bei der Trassenwahl mit einzubeziehen.

Herr Unbehaun erklärt, dass die direkte Trasse des Kabels nicht bebaubar ist und gewisse Abstände zu anderen Leitungen eingehalten werden müssen. Die Breite dieses Schutzstreifens richtet sich nach den örtlichen Bedingungen. Ziel ist es, die Trasse nahe eines Gehwegs oder der Fahrbahn zu errichten.

Herr Heimann von der Verwaltung ergänzt, dass die favorisierte Trassenführung durch das Gewerbegebiet präferiert wurde, da bei dieser Vorzugsvariante die geringsten Einschränkungen angenommen werden. Zudem werden Wohnbaugebiete dabei nicht betroffen. Er betont weiterhin, dass es sich aktuell um eine nicht flurstücksgenaue Vorplanung handelt.

8.2 Bauturbo nach § 34 Abs. 3b BauGB

8.2.1 Bauvoranfrage auf Anbau an ein vorhandenes Wohnhaus unter Anwendung des Bauturbo nach § 34 Abs. 3b i.V.m. § 36a BauGB in Rallenbüschen, Dangaster Straße 88, Flurstück 74/7 der Flur 15, Gemarkung Varel-Land

Die Verwaltung beabsichtigt, den Antrag zu genehmigen.

8.3 Städtebauliche Steuerung nach § 31 BauGB

8.3.1 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 261 (überbaubarer Bereich) für die Vergrößerung einer Außenterrasse in Dangast, Edo-Wiemken-Straße 61, Flurstück 2/3 der Flur 1, Gemarkung Varel-Land

Die Verwaltung beabsichtigt, den Antrag zu genehmigen.

8.4 Städtebauliche Steuerung nach § 34 BauGB

8.4.1 Antrag auf Errichtung eines Rejektbunkers in Varel, Dangaster Straße 38, Flurstück 201/25 der Flur 15, Gemarkung Varel-Stadt

Die Verwaltung beabsichtigt, den Antrag zu genehmigen.

8.5 Städtebauliche Steuerung nach § 35 BauGB

8.5.1 Antrag auf Errichtung eines Carports in Grünenkamp, Westersteder Straße 70, Flurstück 321/1 der Flur 28, Gemarkung Varel-Land

Die Verwaltung beabsichtigt, den Antrag zu genehmigen.

Zur Beglaubigung:

gez. Sascha Biebricher
(Vorsitzende/r)

gez. Thorsten Pilger
(Protokollführer/in)