

# Protokoll

über die Sitzung des Verwaltungsausschusses am Donnerstag, 21.05.2026, 19:00 Uhr,  
im Rathaus I, großer Sitzungssaal, Windallee 4, 26316 Varel.

## **Anwesend:**

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| Bürgermeister:                | Gerd-Christian Wagner |
| stellv. Bürgermeisterin:      | Dr. Susanne Engstler  |
|                               | Anke Kück             |
| Beigeordnete:                 | Jürgen Bruns          |
|                               | Karl-Heinz Funke      |
|                               | Timmy Kruse           |
|                               | Alfred Müller         |
|                               | Georg Ralle           |
| Grundmandatsinhaber/in:       | Regina Mattern-Karth  |
| Beigeordneten-Stellvertreter: | Anja Ender            |
| Ratsmitglieder:               | Norbert Ahlers        |
|                               | Tobias Rostek         |
| Gleichstellungsbeauftragte:   | Andrea Arens          |
| von der Verwaltung:           | Thomas Besse          |
|                               | Heiko Eilers          |
|                               | David Heimann         |
|                               | Sören Krieghoff       |
|                               | Marion Lübben-Groß    |
|                               | Detlef Meyer          |
|                               | Jens Neumann          |

## **- Auszug Öffentlicher Teil -**

### **Protokoll:**

- 5 Ausschuss für Bauen, Liegenschaften/Betriebsausschuss für den Eigenbetrieb Wohnungsbau Varel vom 11.05.2026**
  
- 5.1 Anträge an den Rat der Stadt Varel**
  
- 5.1.1 Eigenbetrieb Wohnungsbau der Stadt Varel; Handlungsoptionen zum Antrag der SPD Varel zur Umsetzung von Maßnahmen zur Beschleunigung der Modernisierung der städtischen Wohnungen  
Vorlage: 065/2026**

**Beschluss:**

Zur Realisierung des sozialen Wohnungsbaus und der Modernisierung des vorhandenen Wohnungsbestands wird der Eigenbetrieb Wohnungsbau der Stadt Varel beauftragt, auf der Basis des Vorschlags 3/3a des SPD-Antrags vom 11.11.2025 Rahmenkonzepte zu entwickeln und umzusetzen.

Als erste Projekte sollen auf dieser Grundlage möglichst zeitnah der Wohnungsbau auf dem Grundstücksareal Friedrich-Ebert-Straße/Bahnhofstraße sowie das Quartier Am Waldesrand realisiert werden.

**Einstimmiger Beschluss****6 Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 12.05.2026****6.1 Anträge an den Rat der Stadt Varel**

**6.1.1 Antrag auf Errichtung eines Wohnhauses im Außenbereich nach § 35 BauGB mit Anwendung des Bauturbos nach § 246 e BauGB in Neuenwege, Hoheluchter Straße (nach Nr. 10), Flurstück 686/14 der Flur 42, Gemarkung Varel-Land  
Vorlage: 107/2026**

**Beschluss:**

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

**Einstimmiger Beschluss**

**6.1.2 Antrag auf Anwendung des Bauturbos nach § 31 BauGB für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses in Varel, Hafestraße (23), Flurstück 38/8 der Flur 10, Gemarkung Varel-Stadt  
Vorlage: 112/2026**

**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**

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

**Vorlage: 123/2026**

#### **Beschluss:**

- 1) Das Ergebnis des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (I-SEK) „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.

#### **Einstimmiger Beschluss**

## **6.2 Beschlüsse in eigener Zuständigkeit**

### **6.2.1 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**

**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.

**Mehrheitlicher Beschluss**

- 6.2.2 BP Nr. 34, 4. Änderung „Steenkamp“; hier: Beschluss über die Veröffentlichung der Entwurfsunterlagen  
Vorlage: 109/2026**

**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**

- 6.2.3 Bebauungsplan Nr. 59, 2. Änderung „Goethestraße“; hier: Aufstellungsbeschluss  
Vorlage: 110/2026**

**Beschluss:**

Das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 59 „Goethestraße“ wird eingeleitet. Der Geltungsbereich ist dem Protokoll über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 12.05.2026 anliegenden Lageplan zu entnehmen.

**Einstimmiger Beschluss**

- 6.2.4 Bebauungsplan Nr. 276 „Parkplatz Sielstraße“; hier: Aufstellungsbeschluss  
Vorlage: 111/2026**

**Beschluss:**

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 276 „Parkplatz Sielstraße“ wird eingeleitet. Der Geltungsbereich ist dem Protokoll über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 12.05.2026 anliegenden Lageplan zu entnehmen. Die Planung wird dem Antragsteller durch einen städtebaulichen Vertrag übertragen.

**Einstimmiger Beschluss**

**6.2.5 Rücknahme der Stellungnahme im Planfeststellungsverfahren für den Neubau eines Radweges einschließlich Ausbau der L 818 (Mühlenteichstraße) von der B 437 bis zum Mühlenteich  
Vorlage: 118/2026**

**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. Zugleich wird die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV) aufgefordert, die derzeitige Verkaufs- bzw. Verhandlungsbereitschaft des Herrn Förster zu eruieren.

**Einstimmiger Beschluss**

**6.2.6 62. Änderung des Flächennutzungsplans „Aeropark“; hier: Aufstellungsbeschluss  
Vorlage: 119/2026**

**Beschluss:**

Das Verfahren zur 62. Änderung des Flächennutzungsplans wird eingeleitet. Der Geltungsbereich ist dem Protokoll über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 12.05.2026 anliegenden Lageplan zu entnehmen. Die Planung wird dem Antragsteller durch einen städtebaulichen Vertrag übertragen.

**Einstimmiger Beschluss**

**6.2.7 Bebauungsplan Nr. 184, 2. Änderung „Aeropark“; hier: Aufstellungsbeschluss  
Vorlage: 120/2026**

**Beschluss:**

Das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 184 wird eingeleitet. Der Geltungsbereich ist dem Protokoll über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 12.05.2026 anliegenden Lageplan zu entnehmen. Die Planung wird dem Antragsteller durch einen städtebaulichen Vertrag übertragen.

**Einstimmiger Beschluss**

**6.2.8 Bebauungsplan Nr. 190, 1. Änderung „Erweiterung Aeropark“; hier: Aufstellungsbeschluss  
Vorlage: 121/2026**

**Beschluss:**

Das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 190 wird eingeleitet. Der Geltungsbereich ist dem Protokoll über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 12.05.2026 anliegenden Lageplan zu entnehmen. Die Planung wird dem Antragsteller durch einen städtebaulichen Vertrag übertragen.

**Einstimmiger Beschluss****6.2.9 Bebauungsplan Nr. 277 „Verlegung Riesweg“; hier: Aufstellungsbeschluss  
Vorlage: 122/2026****Beschluss:**

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 277 wird eingeleitet. Der Geltungsbereich ist dem Protokoll über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 12.05.2026 anliegenden Lageplan zu entnehmen. Die Planung wird dem Antragsteller durch einen städtebaulichen Vertrag übertragen.

**Einstimmiger Beschluss****6.3 Zur Kenntnisnahme****6.3.1 Bauturbo nach § 34 Abs. 3b BauGB****6.3.1.1 Bauvoranfrage auf Anbau an ein vorhandenes Wohnhaus unter Anwendung des Bauturbos 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****6.3.2 Städtebauliche Steuerung nach § 31 BauGB****6.3.2.1 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**

**6.3.3 Städtebauliche Steuerung nach § 34 BauGB**

**6.3.3.1 Antrag auf Errichtung eines Rejektbunkers in Varel, Dangaster Straße 38,  
Flurstück 201/25 der Flur 15, Gemarkung Varel-Stadt  
Vorlage: 143/2026**

**6.3.4 Städtebauliche Steuerung nach § 35 BauGB**

**6.3.4.1 Antrag auf Errichtung eines Carports in Grünenkamp, Westersteder Straße  
70, Flurstück 321/1 der Flur 28, Gemarkung Varel-Land  
Vorlage: 144/2026**

Zur Beglaubigung:

gez. Gerd-Christian Wagner  
Vorsitzender

gez. Thomas Besse  
Protokollführer/in