

Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 21.07.2026, 17:00 Uhr, im Rathaus II (Langendamm), Sitzungssaal, Zum Jadebusen 20, 26316 Varel.

Anwesend:

Ausschussvorsitzender:	Sascha Biebricher
stellv. Ausschussvorsitzender:	Georg Ralle
Ausschussmitglieder:	Uwe Brennecke
	Sigrid Busch
	Anja Ender
	Dr. Susanne Engstler
	Anke Kück
	Regina Mattern-Karth
	Stefan Schäfer
stellv. Ausschussmitglieder:	Karl-Heinz Funke
	Ralf Rohde
von der Verwaltung:	David Heimann
	Sören Krieghoff
	Detlef Meyer
	Thorsten Pilger
Gäste:	Andreas Schneider zu TOP NÖT 4.2
	Meike Segger zu TOP ÖT 4.1
	Sefedin Selimi 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 23.06.2026
- 4 Einwohnerfragestunde
- 5 Anträge an den Rat der Stadt Varel
Kein Tagesordnungspunkt
- 6 Stellungnahmen für den Bürgermeister
- 6.1 Bebauungsplan Nr. 5, 1. Änderung „Brunsdamm/ Haidweg“; hier: Abwägungs- und Veröffentlichungsbeschluss
Vorlage: 206/2026
- 6.2 Bebauungsplan Nr. 55, 8. Änderung „Büppel“; hier: Abwägungs- und Veröffentli-

chungsbeschluss
Vorlage: 207/2026

- 7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern
- 8 Zur Kenntnisnahme
- 8.1 Städtebauliche Steuerung gem. § 31 BauGB
- 8.1.1 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 94 (Überschreitung der Baugrenze) für die temporäre Aufstellung von Büro- und Werkstatt-containern in Neuenwege, Riesweg 151-153, Flurstück 2/1 der Flur 54, Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 208/2026
- 8.1.2 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 (Baugrenze Nebengebäude) für die Errichtung einer Gartenhütte in Obenstrohe, Brunsdamm 37 B, Flurstück 133/61 der Flur 33, Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 209/2026
- 8.2 Städtebauliche Steuerung gem. § 35 BauGB
- 8.2.1 Antrag auf Errichtung einer Maschinenhalle in Jeringhave, Rotenhahner Straße 11, Flurstück 169/4 der Flur 21, Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 210/2026
- 8.3 Gemeindliche Zustimmungen nach § 36a BauGB
- 8.3.1 Bauantrag auf Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern unter Anwendung des Bauturbos nach § 31 Abs. 3 i.V.m. § 36a BauGB in Obenstrohe, Kronenweg 2, Flurstück 218/6 der Flur 32, Gemarkung Varel-Land
Vorlage: 212/2026
- 8.3.2 Antrag auf Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 6 Wohneinheiten in Varel, Hafenstraße 23, Flurstück 38/8 der Flur 10, Gemarkung Varel -Stadt im Rahmen des Bauturbos nach § 34 Abs. 3 i.V.m. § 36a BauGB
Vorlage: 211/2026

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.

3 Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 23.06.2026

Der öffentliche Teil des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 23.06.2026 wird einstimmig genehmigt.

4 Einwohnerfragestunde

Ein Bürger hat eine Frage zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 (Büppel). Er interessiert sich für die Festsetzung der Gebäudehöhe.
Herr Heimann von der Verwaltung erläutert, dass die Gebäudehöhe im Rahmen eines laufenden Verfahrens der Änderung eines Bebauungsplans festgesetzt wird. Ausschussvorsitzender Biebricher bemerkt, dass die Gebäudehöhe im aktuellen Entwurf des Bebauungsplans Nr. 55 auf 10 m festgesetzt ist.

**5 Anträge an den Rat der Stadt Varel
Kein Tagesordnungspunkt**

6 Stellungnahmen für den Bürgermeister

6.1 Bebauungsplan Nr. 5, 1. Änderung „Brunsdamm/ Haidweg“; hier: Abwägungs- und Veröffentlichungsbeschluss

Die Antragsteller planen eine Neuaufteilung ihrer zwei Grundstücke am Brunsdamm / Haidweg zur rückwärtigen Bebauung, da hier sehr große Gartengrundstücke ohne Baufenster ausgewiesen wurden.

Die Grundstücke werden vom dem Bebauungsplan Nr. 5 überplant. Dieser stammt noch aus den frühen Jahren der Aufstellung von Bebauungsplänen als noch eine andere städtebauliche Struktur die Planungsleitlinien bestimmt hat. Eine Nachverdichtung zum flächensparenden Umgang und dem Vermeiden der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich hatten zu dieser Zeit einen anderen Stellenwert. Um eine ergänzende Bebauung realisieren zu können, beantragen die Eigentümer die Änderung des Bebauungsplans.

Dabei sollen sich Art und das Maß der baulichen Nutzung am bestehenden Bebauungsplan orientieren, der zurzeit eine eingeschossige Bauweise und die GRZ von 0,4 festsetzt.

Mit den Eigentümern der benachbarten Grundstücke wurden seitens der Antragsteller Gespräche mit positivem Ergebnis geführt. Eine Unterschriftenliste zum Einverständnis der Planung liegt der Verwaltung vor.

Aufgrund der Lage und Größe des Änderungsbereiches kann das Verfahren als Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden

Da der Flächennutzungsplan für den Bereich bereits Wohnbauflächen ausweist, ist

keine Berichtigung erforderlich.

Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans wurde am 21.11.2024 im Verwaltungsausschuss gefasst.

Die Vorentwurfsunterlagen wurden in der Zeit vom 21.11. bis 23.12.2025 veröffentlicht; die Planunterlagen waren auf der Internetseite der Stadt veröffentlicht und konnten auch im Rathaus II eingesehen werden. Gleichzeitig fand die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt.

Die Planung und die eingegangenen Stellungnahmen werden in der Sitzung von Herrn Heimann von der Verwaltung vorgestellt.
Die Präsentation ist dem Protokoll angehängt.

Es gibt keine Anmerkungen aus den Reihen des Ausschusses.

Beschluss:

Die Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben.
Der Entwurf der ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 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 Bebauungsplan Nr. 55, 8. Änderung „Büppel“; hier: Abwägungs- und Veröffentlichungsbeschluss

Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 55 mit seinen sieben Änderungen ist die zulässige Bebauung hinsichtlich ihrer vertikalen Ausdehnung größtenteils ausschließlich über die Anzahl der Vollgeschosse geregelt. Diese Festsetzung erweist sich in der Praxis als nicht ausreichend, um die tatsächliche Gebäudehöhe und die daraus resultierende städtebauliche Wirkung eindeutig zu steuern.

Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, zur Wahrung eines verträglichen Maßes der baulichen Nutzung sowie zum Schutz nachbarschaftlicher Interessen ist es daher erforderlich, ergänzend zur Anzahl der Vollgeschosse verbindliche maximale Gebäudehöhen festzusetzen. Hierdurch kann eine bessere Abstimmung zwischen Neubebauung und bestehender Bebauungsstruktur erreicht und eine angemessene Rücksichtnahme auf die Nachbarschaft sowie das Ort- und Landschaftsbild gewährleistet werden.

Die Festsetzung von Gebäudehöhen erhöht zudem die Planungs- und Rechtssicherheit für Bauherren, Nachbarn und Genehmigungsbehörden, da die zulässige bauliche Ausnutzung klar, nachvollziehbar und eindeutig bestimmt wird.

Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans wurde am 12.02.2026 im Verwaltungsausschuss gefasst.

Die Vorentwurfsunterlagen wurden in der Zeit vom 31.03. bis zum 04.05.2026 veröffentlicht; die Planunterlagen waren auf der Internetseite der Stadt veröffentlicht und konnten auch im Rathaus II eingesehen werden. Gleichzeitig fand die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt.

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

Herr Heimann von der Verwaltung stellt zu der aktuellen Planung einen alternativen Entwurf des Bebauungsplans mit veränderten Baugrenzen vor.

Die vorgestellte Präsentation und der Alternativvorschlag sind dem Protokoll als Anhang beigelegt.

Hintergrund der Alternativplanung sind Hinweise von Bürgerinnen und Bürgern auf eine bereits vorhandene Stellplatzproblematik in dem Gebiet in Büppel.

In der Alternativplanung wurden die im ersten Entwurf erweiterten Baugrenzen wieder verkleinert, sie entsprechen größtenteils dem aktuell bestehenden Bebauungsplan. Neu beantragte Gebäude mit einer Überschreitung der Baugrenzen können allerdings im Rahmen des Bauturbos genehmigt werden. Vorteile bei der Genehmigung im städtebaulichen Rahmen des Bauturbos sind mehr Steuerungsmöglichkeiten seitens der Verwaltung, besonders vor dem Hintergrund der geschilderten Stellplatzproblematik.

Herr Meyer von der Verwaltung ergänzt, dass es bei der Anwendung des Bauturbos zu keinen nennenswerten Nachteilen kommt, der Arbeitsaufwand für die Verwaltung erhöht sich allerdings. Durch die bessere städtebauliche Steuerungsmöglichkeit bei den Anträgen nach Bauturbo kann zudem die Stellplatzproblematik abgeschwächt werden.

Der Ausschuss ist sich einig, dem von der Verwaltung vorgestellten Alternativvorschlag zu folgen und der Beschluss wird entsprechend wie folgt angepasst:

Die Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben.

Der Alternativ-Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 der Stadt Varel ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu veröffentlichen und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen.

Beschluss:

Die Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben.

Der Alternativ-Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 der Stadt Varel ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu veröffentlichen und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen.

Einstimmiger Beschluss

7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern

Ausschussmitglied Busch äußert sich positiv über die eingerichtete Fahrradstraße Osterstraße.

Sie regt an, die bestehenden Regeln zur Nutzung der Fahrradstraße nach außen nochmals deutlich zu kommunizieren. Sie berichtet, dass einige Anlieger die Einrichtung einer Anliegerstraße als sinnvoll erachten.

Weiterhin regt Frau Busch Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduzierung in der Fahrradstraße an, da ihr vermehrt von Anwohnern über überhöhte Geschwindigkeit von Fahrzeugen in der Osterstraße berichtet wurde. Sie fragt an, ob ein Farbauftrag (Rüttelstreifen) zur Reduzierung der Geschwindigkeit auf dem Asphalt möglich ist.

Herr Meyer von der Verwaltung erklärt, dass ein Farbauftrag auf die Fahrbahn sehr kostenintensiv ist. Die Öffentlichkeit soll über die Regeln zur Nutzung einer Fahrradstraße zeitnah informiert werden. Für Maßnahmen zur Reduzierung der

Geschwindigkeiten wird Kontakt zur Verkehrsbehörde aufgenommen werden. Eine Maßnahme wären Geschwindigkeitskontrollen in der Straße.

Ausschussmitglied Brennecke berichtet, dass es zu Gefahren für Radfahrer an Engstellen durch falsch geparkte Fahrzeuge kommen kann.

Herr Krieghoff von der Verwaltung erklärt, dass nach den seitens des OOWV in der Osterstraße geplanten Kanalarbeiten, die Parkplätze so angelegt werden, dass eine Reduzierung der Geschwindigkeit im Vordergrund steht. In dem Bereich der Osterstraße wird aktuell der ruhende Verkehr vermehrt kontrolliert.

Stellvertretendes Ausschussmitglied Funke erkundigt sich nach dem Stand der Planung des Fahrradwegs an der Mühlenteichstraße und den Verhandlungen der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr mit den Eigentümern der für den Ausbau benötigten Flächen.

Herr Meyer von der Verwaltung erklärt, dass er noch keine Rückmeldung der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hierzu erhalten hat.

8 Zur Kenntnisnahme

8.1 Städtebauliche Steuerung gem. § 31 BauGB

8.1.1 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 94 (Überschreitung der Baugrenze) für die temporäre Aufstellung von Büro- und Werkstattcontainern in Neuenwege, Riesweg 151-153, Flurstück 2/1 der Flur 54, Gemarkung Varel-Land

Die Verwaltung plant, den Antrag zu genehmigen.

8.1.2 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 (Baugrenze Nebengebäude) für die Errichtung einer Gartenhütte in Obenstrohe, Brunsdamm 37 B, Flurstück 133/61 der Flur 33, Gemarkung Varel-Land

Die Verwaltung plant, den Antrag zu genehmigen.

8.2 Städtebauliche Steuerung gem. § 35 BauGB

8.2.1 Antrag auf Errichtung einer Maschinenhalle in Jeringhave, Rotenhahner Straße 11, Flurstück 169/4 der Flur 21, Gemarkung Varel-Land

Die Verwaltung plant, den Antrag zu genehmigen.

8.3 Gemeindliche Zustimmungen nach § 36a BauGB

8.3.1 Bauantrag auf Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern unter Anwendung des Bauturbos nach § 31 Abs. 3 i.V.m. § 36a BauGB in Obenstrohe, Kronenweg 2, Flurstück 218/6 der Flur 32, Gemarkung Varel-Land

Die Verwaltung plant, den Antrag zu genehmigen.

8.3.2 Antrag auf Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 6 Wohneinheiten in Varel, Hafenstraße 23, Flurstück 38/8 der Flur 10, Gemarkung Varel -Stadt im Rahmen des Bauturbos nach § 34 Abs. 3 i.V.m. § 36a BauGB

Die Verwaltung plant, den Antrag zu genehmigen.

Zur Beglaubigung:

gez. Sascha Biebricher
(Vorsitzende/r)

gez. Thorsten Pilger
(Protokollführer/in)