

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 229/2026

BP Nr. 272 „Industriegebiet Papier- und Kartonfabrik Varel – südlich der Hellmut-Barthel-Straße,, hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Beratungsfolge	Status	Termin	Art der Beratung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz	öffentlich	01.09.2026	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	nicht öffentlich		Vorberatung
Rat	öffentlich		Entscheidung

Finanzielle Auswirkungen:

☐ Ja ☒ Nein

Gesamtkosten der Maßnahme	Direkte jährliche Folgekosten	Finanzierung	Sonst. einmalige oder jährliche laufende Haushaltsauswirkungen
€	€	☐ Mittel stehen zur Verfügung ☐ Mittel stehen in Höhe von _____ € zur Verfügung ☐ Mittel stehen nicht zur Verfügung	€

Sachbearbeiter/in: gez. Helen Meins	Stellv. Fachbereichsleiter: gez. David Heimann
--	---

Beschlussvorschlag:

Die Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben.

Der Bebauungsplans Nr. 272 wird nebst Begründung gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) als Satzung beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

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 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 werden nur alle Betriebsflächen der Papier- und Kartonfabrik südlich und östlich der Dangaster Straße / Hellmut-Barthel-Straße mit einem einzigen Bebauungsplan überplant. Mit überplant wird 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 Veröffentlichung der Entwurfsunterlagen gem. § 3 Abs. 2 und die Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 28.05. bis zum 29.06.2026 durchgeführt.

Die eingegangenen Stellungnahmen und die Satzungsfassung des Bebauungsplans werden in der Sitzung vorgestellt.

Anlagen:

BP Nr. 272 Planzeichnung Fassung zum Satzungsbeschluss

BP Nr. 272 Begründung Fassung zum Satzungsbeschluss

BP Nr. 272 Umweltbericht Fassung zum Satzungsbeschluss

BP Nr. 272 Abwägung der frühzeitigen Beteiligung

BP Nr. 272 Abwägungsvorschläge Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 und Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

BP Nr. 272 Entwässerungskonzept

BP Nr. 272 Potenzialanalyse für Brut- und Gastvögel sowie Fledermäuse, Biotoptypenkartierung

BP Nr. 272 Biotoptypenplan

BP Nr. 272 Beurteilung Biotoptypenpool Moorhausen

BP Nr. 272 Schalltechnische Stellungnahme

BP Nr. 272 Geruchstechnische Stellungnahme