

Stadt Varel

Bebauungsplan Nr. 109, 3. Änderung

**Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung
und Umweltschutz - 28. Mai 2013**

Neue Straße

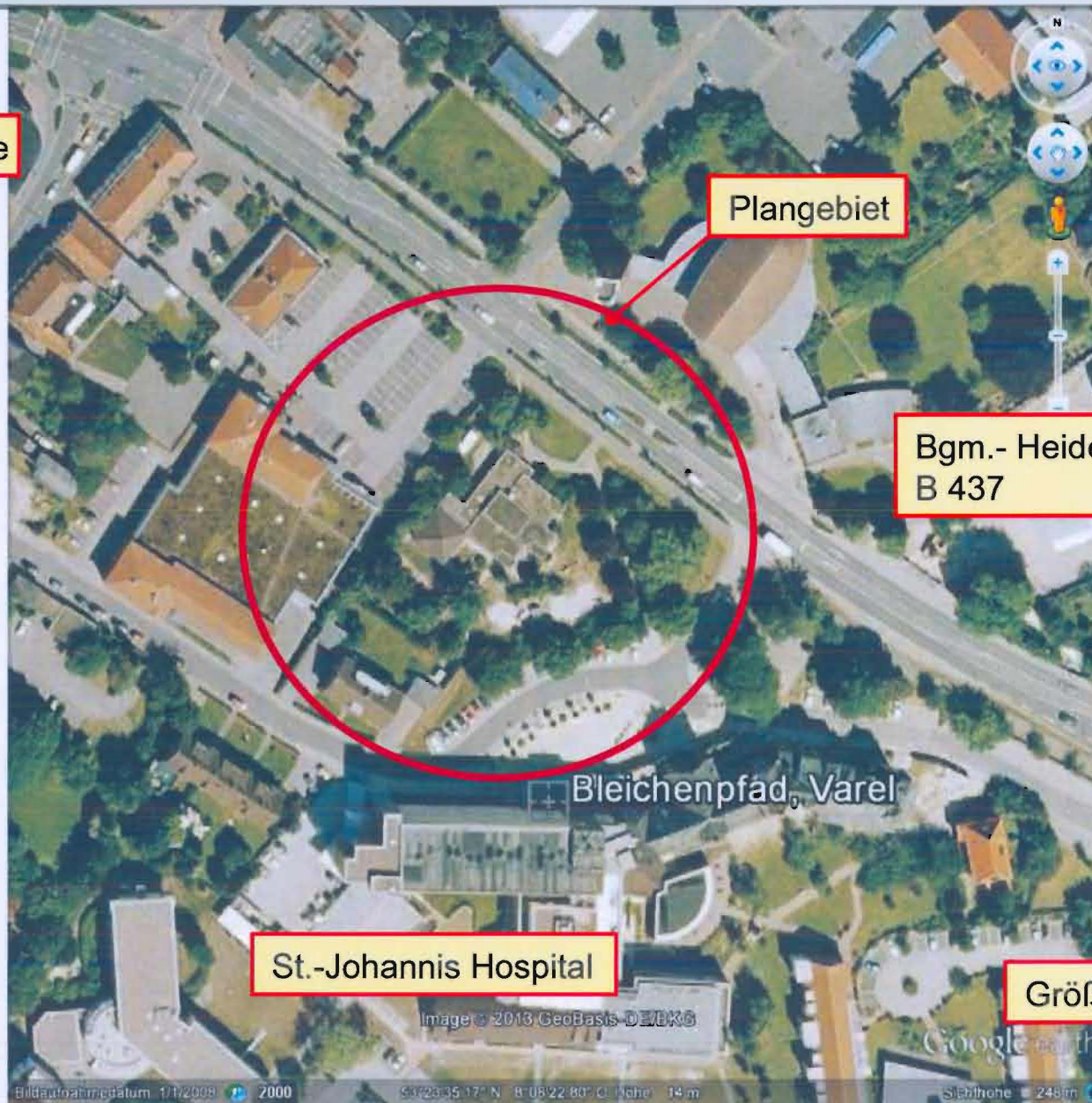
Plangebiet

Bgm.- Heidenreich Straße
B 437

Bleichenpfad, Varel

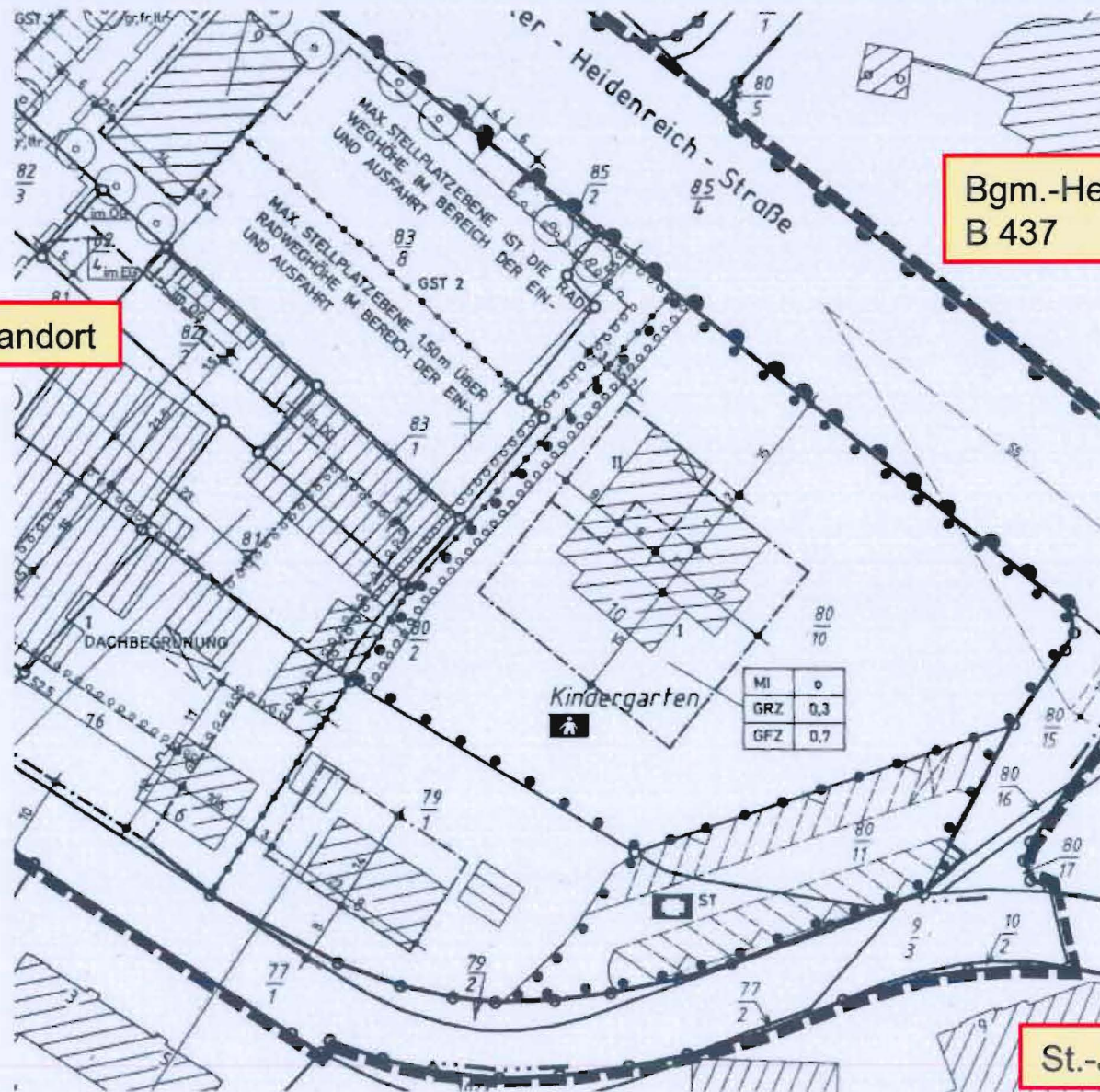
St.-Johannis Hospital

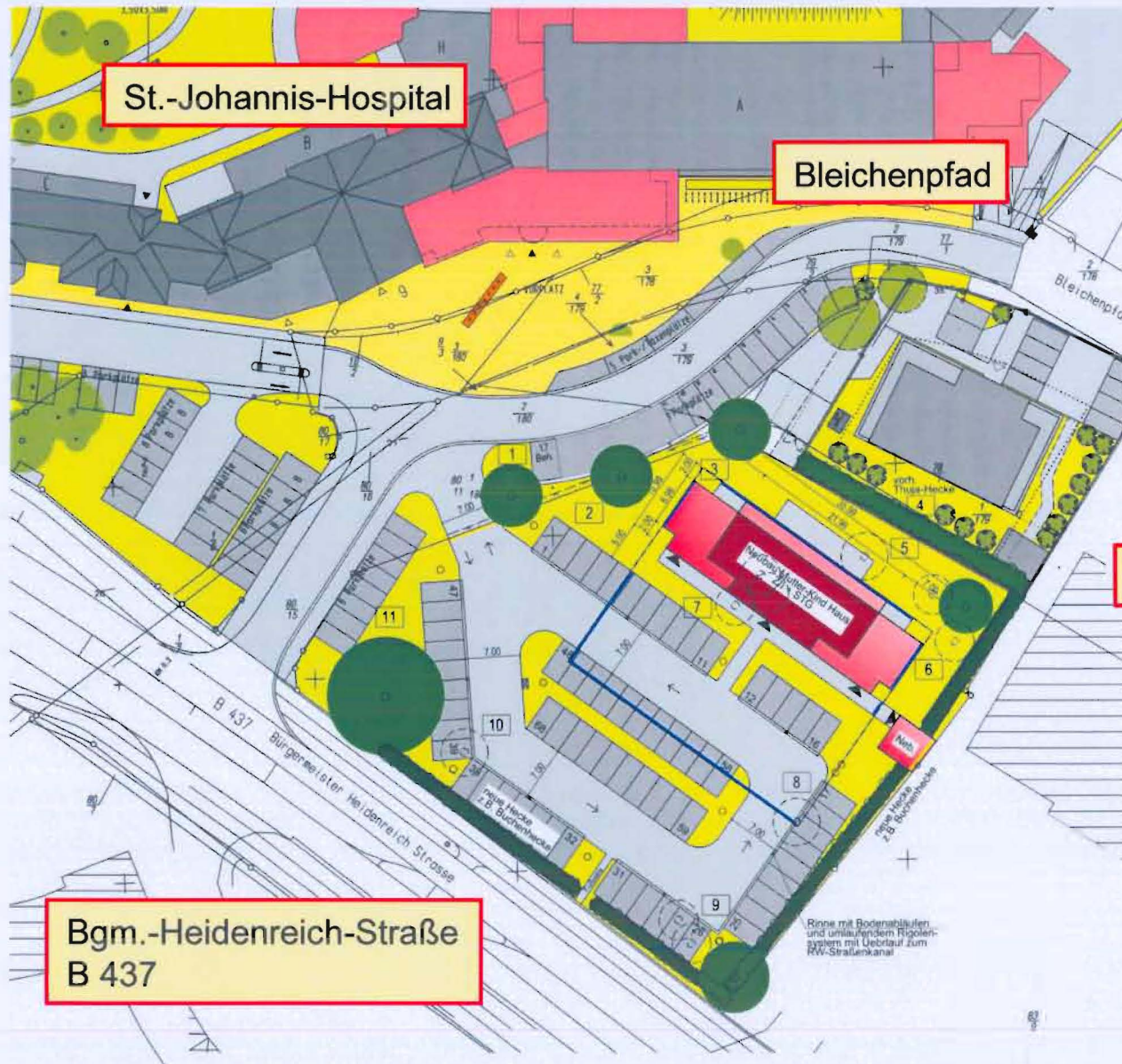
Größe: ca. 4.500 m²



Luftbild

Einzelhandelsstandort





Legende Baumbestand

- vorh. Baumbestand
- Baum entfällt
- 1 Kastanie
- 2 Kastanie
- 3 Kastanie (Pilzbefall)
- 4 Thuja-Hecke
- 5 Kastanie (Stammriss)
- 6 3 Birken (zu dicht)
- 7 3 Lärchen (zu dicht)
- 8 Kastanie
- 9 3 Kastanien (zu dicht)
- 10 Birke
- 10 Weide

Geplantes Mutter-Kind Haus

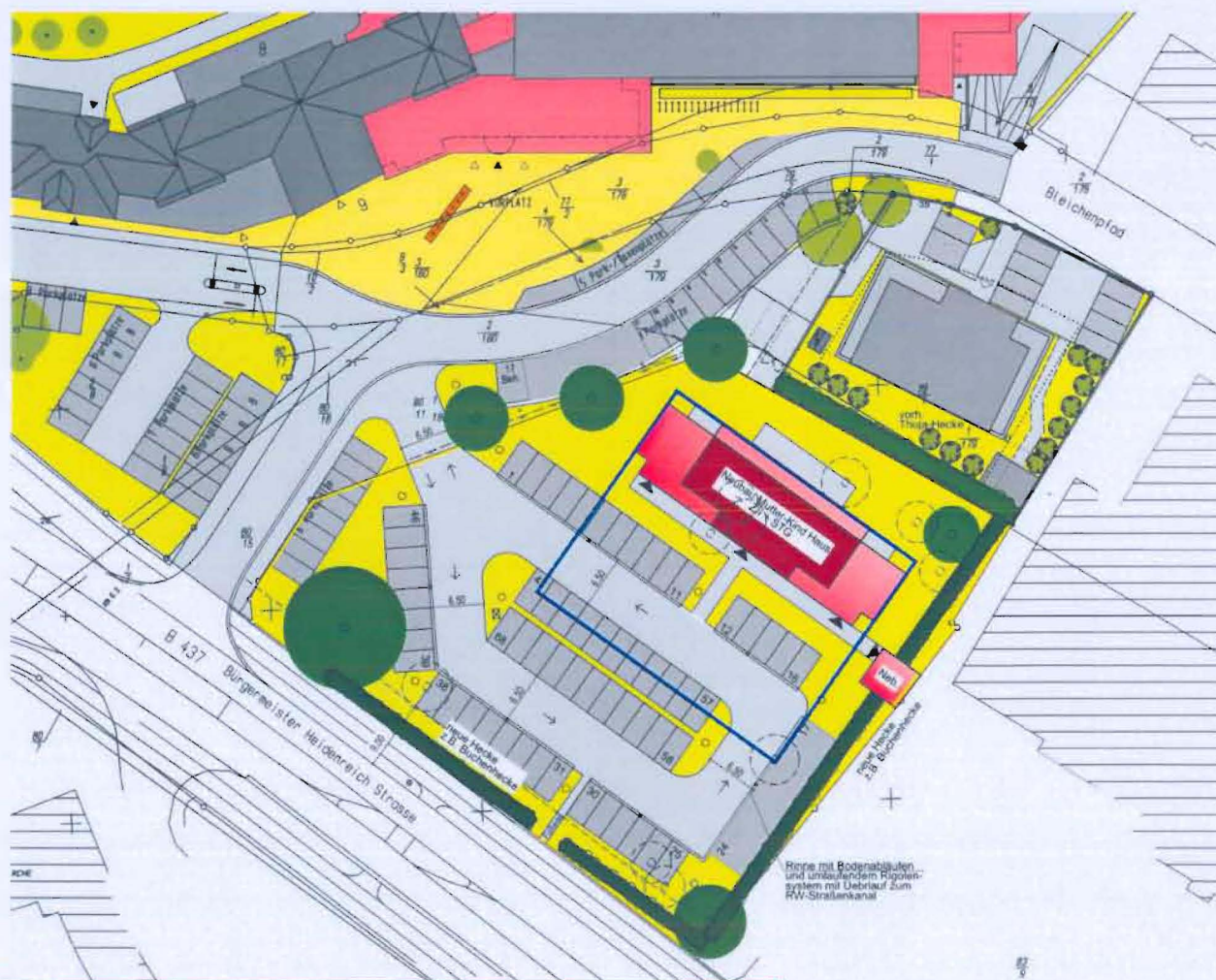
Neubau Mutter-Kind Haus
mit 9 Wohneinheiten in
26316 Varel, Bleichenpfad

Lageplan M 1:500

Architekt: H.-J. Gehl, Oldenburg

11.03.2013

Vorhaben, März 2013



Änderungen Stellplatzabstand zur Bundesstraße

Legende

- Grundstücksgrenze
- Stellplätze, Betonstein, anthrazit
- Zufahrt, Betonstein, grau
- Parkscheinautomat
- Parkplatzleuchte
- vorh. Baumbestand
- Baum entfällt

insgesamt 68 Stellplätze

B	21.05.2013	IB	8.00m Mindestabstand Stellplätze zur Fahrbahnkante der K 437
A	14.02.2013	IB	Änderung Stellplatzanzahl, Eintragung Baumbestand
Index Datum:		gez.	Änderungen:

heinz-jürgen gehl
dipl.-ing. architekt

kronsbeerenweg 16 tel.: 0441 3049832
26125 Oldenburg fax: 0441 9331616

Bauherr: St. Marien-Stift
Menckestraße 4
26316 Varel

Projekt: Herstellen eines Parkplatzes
mit 93 Pkw-Stellplätzen
in 26316 Varel, Bleichenpfad 10

Bauteil: Lageplan

Projekt-Nr. G-2012-41	Plan-Nr. 001	Maßstab: 1:500
gezeichnet: IB	Blattgröße: DIN A3	Datum: 29.11.2012

Unterschrift Bauherr:

Gemeinde: Varel, Stadt
Gemarkung: Varel, Stadt
Flur: 14
Flurstück: 80/19



Gesamtvorhaben - Stand nach Beteiligung

1.	Art der baulichen Nutzung
	Mischgebiete
2.	Maß der baulichen Nutzung
0,6	Grundflächenzahl
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH max. ≤ 11,5m	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (GH=Gebäudehöhe)
3.	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
o	Offene Bauweise
	Baugrenze
	überbaubare Fläche
	nicht überbaubare Fläche
6.	Verkehrsflächen
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
13.	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	zu erhaltender Baum
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
15.	Sonstige Planzeichen
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
	Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
LPB III	Lärmpegelbereich
	Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
	Sichtdreieck (55/10)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Stellungnahmen und Hinweise von:

Landesamt für Denkmalpflege = Hinweis archäologische Bodenfunde ist bereits in den Planunterlagen enthalten.

Landesbehörde f. Straßenbau u. Verkehr = Korrektur Sichtdreieck, Ergänzung Zu- und Abfahrtsverbot Bundesstraße, Abstand Stellplatzflächen von Bundesstraße
Ergänzung der textlichen Festsetzungen zum Schutz der Außenwohnbereiche, Freistellen der Straßenbaubehörde von Forderungen.

Handelsverband Nordwest e.V. = Ergänzung der textlichen Festsetzungen zum Einzelhandel

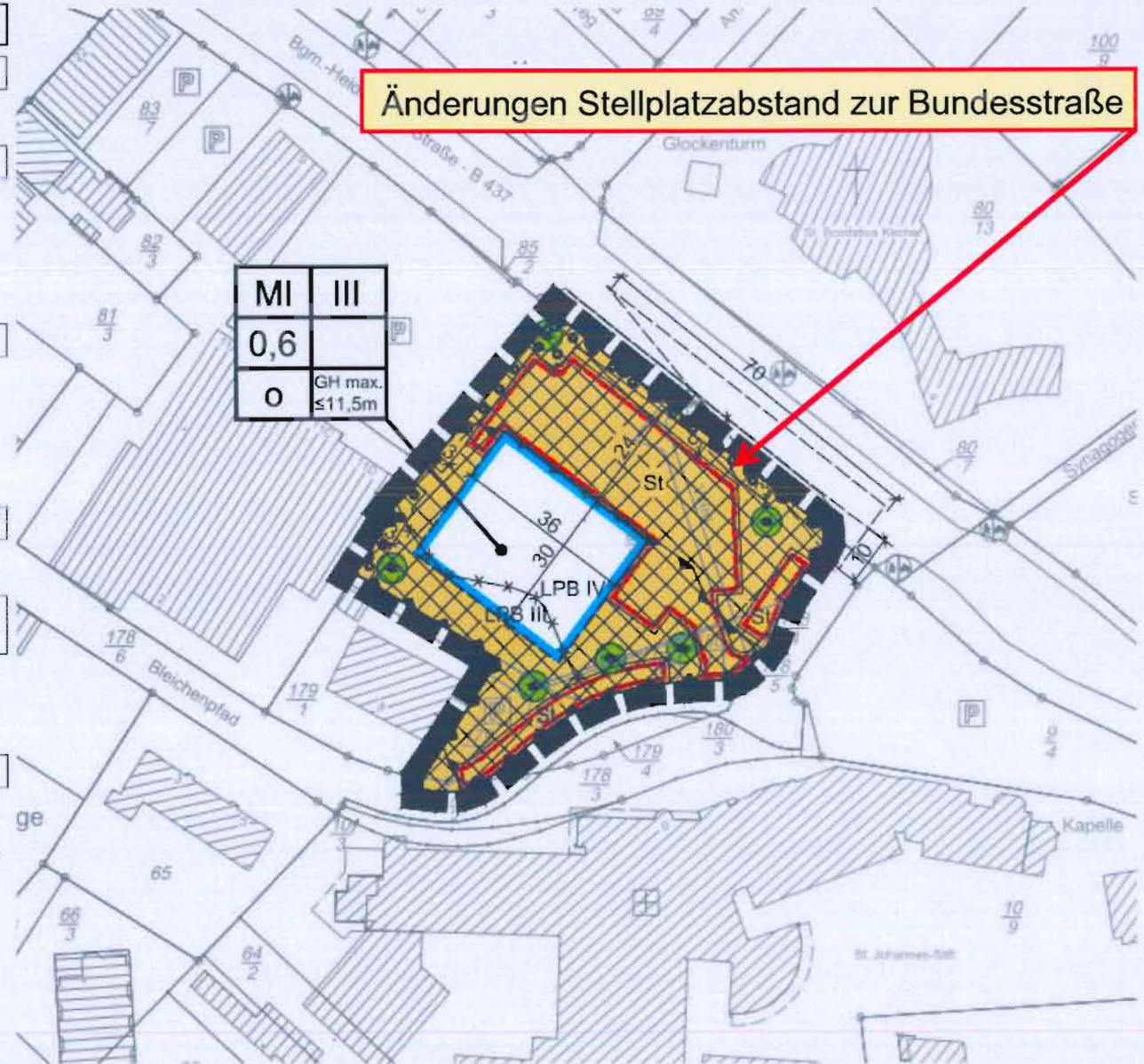
Leitungsträger (OOWV, EWE NETZ) = Kenntnissgabe vorhandener Leitungen.

Keine Anregungen / Bedenken = Landkreis Friesland, Gewerbeaufsichtsamt, Entwässerungsverband Varel, sonstige Leitungsträger

Private Stellungnahme = Verbesserung der Grundwassersituation / Entlastung des Mischwassersystems durch Versickerung des Oberflächenwassers.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
 - MI Mischgebiete
2. Maß der baulichen Nutzung
 - 0,6 Grundflächenzahl
 - III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - GH max. ≤ 11,5m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (GH= Gebäudehöhe)
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - o Offene Bauweise
 - Baugrenze
 - überbaubare Fläche
 - nicht überbaubare Fläche
6. Verkehrsflächen
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - zu erhaltener Baum
 - o o o o Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
15. Sonstige Planzeichen
 - St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
 - x x x x Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
 - LPB III Lärmpegelbereich
 - x x x x Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
 - △ Sichtdreieck (70/10)
 - + + + + Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Änderungen Stellplatzabstand zur Bundesstraße

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4-11 BauNVO)

- (1) Im Mischgebiet sind die folgenden Nutzungen nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO):
- Gartenbaubetriebe nach § 6 (2) Nr. 6 BauNVO,
 - Tankstellen nach § 6 (2) Nr. 7 BauNVO,
 - Vergnügungsstätten nach § 6 (2) Nr. 8 BauNVO.
- (2) Im Mischgebiet sind darüber hinaus die folgende Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 (6) BauNVO):
- Vergnügungsstätten nach § 4a (3) Nr. 2 BauNVO.

- (3) Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe nur zulässig, wenn Sie **keine zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimente** im Sinne des Einzelhandelsentwicklungskonzepts der Stadt Varel vertreiben. Zentrenrelevante Sortimente sind (WZ-Nr. = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes aus dem Jahr 2008:

Augenoptik, Bekleidung (ohne Sportkleidung), Bücher, Computer (PC-Hardware und Software), Elektrokleingeräte, Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör, Glas/Porzellan/Keramik, Haus-/Bett-/ Tischwäsche, Hausrat, Heimtextilien/Gardinen, Kurzwaren/Schneiderbedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche, medizinische Geräte und orthopädische Artikel, Musikinstrumente und Musikalien, Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf, Schuhe/Lederwaren, Spielwaren, Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel und Angelbedarf, inkl. Sportbekleidung, Telekommunikationsartikel, Uhren/Schmuck, Unterhaltungselektronik, Waffen, Jagdbedarf, Angeln, Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder, Poster, Bilderrahmen, Kunstgegenstände, Blumen, Drogerie, Kosmetik, Parfümerie, Nahrungs- und Genussmittel, pharmazeutische Artikel (Apotheke, Zeitungen, Zeitschriften, zoologischer Bedarf und lebende Tiere.

Entwurf Textliche Festsetzungen

(4) Ausnahmsweise können Randsortimente aus den aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereichen in einer Größenordnung von bis zu 10% **der Verkaufsfläche (= maximal 100 m² als Gesamtverkaufsfläche für Randsortimente)** zugelassen werden, sofern nicht städtebauliche Gründe wie der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche einer Ausnahme entgegenstehen.

(5) Gewerbe- und Handelsbetriebe mit betriebsbezogenem Einzelhandel (Ladengewerbe und Ladenhandwerk) sind ausnahmsweise zulässig, wenn eine räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb vorhanden ist, der Einzelhandel in einem betrieblichen Zusammenhang mit dem Hauptbetrieb steht, eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung sowie eine sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- (1) Bauliche Anlagen dürfen die in der Planzeichnung eingetragenen Höhen nicht überschreiten. Als Bezugspunkte für die baulichen Anlagen gelten die Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße „Bleichenpfad“ mittig vor dem Grundstück und der oberste Punkt der baulichen Anlage. Dies gilt nicht für Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Energien an und auf den Gebäuden.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und BauNVO)

- (1) Im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise mit maximalen Gebäudelängen von 50 m und einem seitlichen Grenzabstand gemäß der zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes gültigen Landesbauordnung.
- (2) Garagen gemäß § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- (3) Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und müssen einen Mindestabstand zur Fahrbahnkante der Bundesstraße von 30 m einhalten.

4. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- (1) Das Plangebiet ist durch Straßenverkehrslärm vorbelastet. An das Schalldämm-Maß der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind gemäß DIN 4109 (z.B. Wohn-, Schlaf- und Büroräume) erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen.

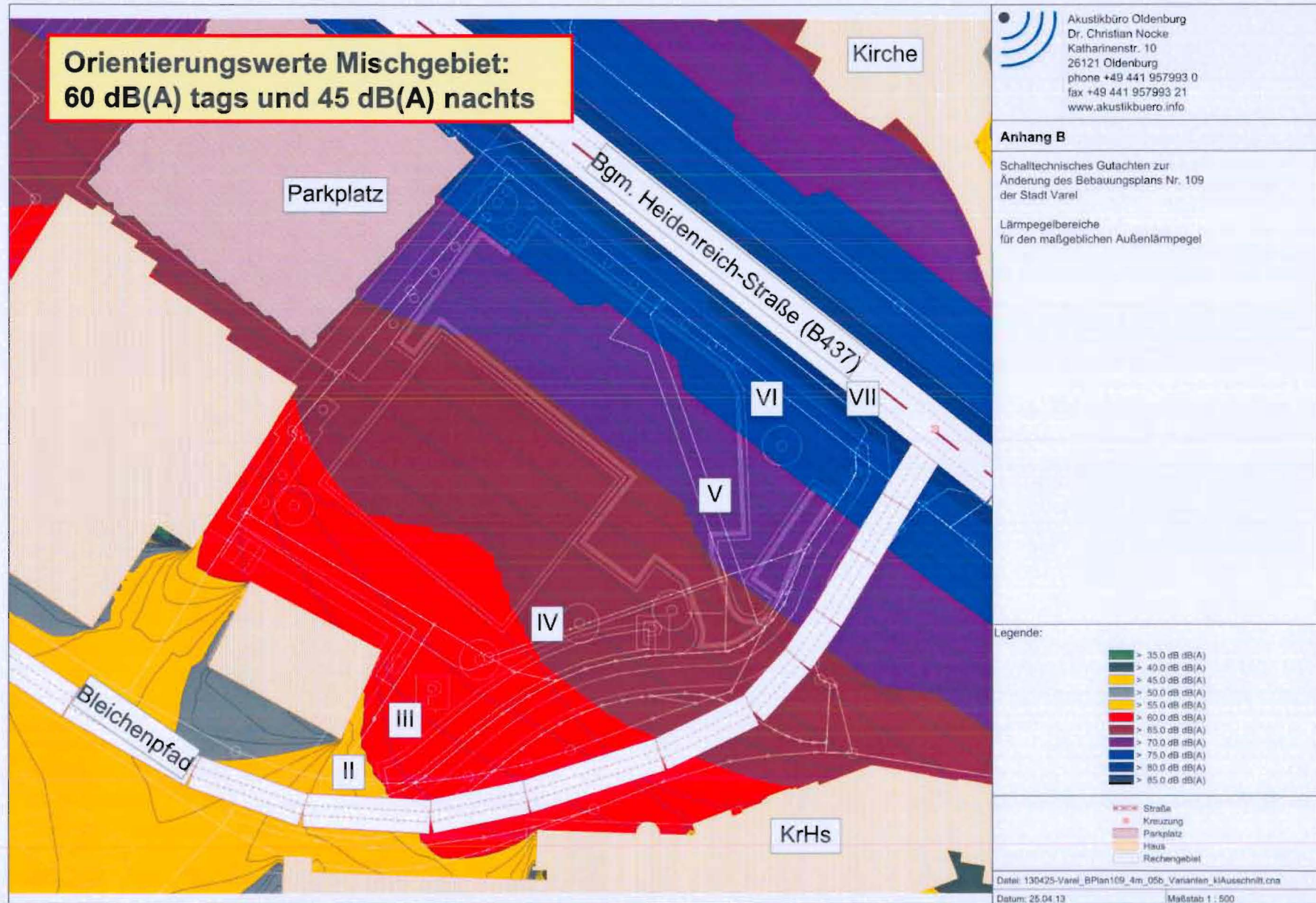
In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen III und IV sind für Neubauten bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 die in der nachfolgenden Tabelle genannten erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße durch die Außenbauteile (Wandanteile, Fenster, Lüftungen, Dächer etc.) einzuhalten.

		Erforderliches, resultierendes Schalldämmmaß des Gesamtaußenbauteils erf. $R'_{w,res}$ in dB		
Lärmpegel -bereich	Maßgeblicher Außenlärm-pegel in dB(A)	Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen o.ä.	Büroräume o.ä.
III	61-65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35

Entwurf Textliche Festsetzungen

(2) In den mit einem Außenlärmpegel von IV oder höher gekennzeichneten Bereichen des Plangebietes sind Außenwohnbereiche wie Terrassen, etc. nur mit zusätzlichen Schall abschirmenden Maßnahmen wie z.B. Schallschutzwänden oder im Schallschatten zugehöriger Gebäude zulässig. Die Maßnahmen müssen geeignet sein, in dem betroffenen Außenwohnbereich eine Minderung um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 im Tageszeitraum herbeizuführen.

**Orientierungswerte Mischgebiet:
60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts**



Akustikbüro Oldenburg
 Dr. Christian Nocke
 Katharinenstr. 10
 26121 Oldenburg
 phone +49 441 957993 0
 fax +49 441 957993 21
 www.akustikbuero.info

Anhang B

Schalltechnisches Gutachten zur
 Änderung des Bebauungsplans Nr. 109
 der Stadt Varel

Lärmpegelbereiche
 für den maßgeblichen Außenlärmpegel

5. Maßnahmen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a und 25b BauGB

- (1) Die gekennzeichneten Anpflanzbereiche sind mit einer Heckenpflanzung aus Rotbuchen (*Fagus sylvatica*) zu begrünen. Pro Meter Anpflanzung sind mindestens 4 Heckenpflanzen in Baumschulqualität zu setzen und mit Spanndrähten zu sichern.
- (2) Die als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft in ihrem Bestand zu erhalten. Bei Verlust sind qualitative und quantitative Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- (3) Die Stellplatzbereiche sind mit standortgerechten Einzelbaumpflanzungen sowie Unterpflanzungen zu begrünen und zu gestalten. Als Maß ist einzuhalten: pro 10 neu angelegten Stellplätzen ist ein Laubbaum innerhalb eines begrüneten Beetes zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind auch außerhalb der Stellplatzbereiche zulässig.

Pflanzliste (Auswahl)

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
<i>Amelanchier lamarckii</i>	Felsenbirne
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Crataegus</i> i.S.	Weißdorn/Rotdorn/Hahnendorn
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Malus</i> in Sorten	Zierapfel
<i>Prunus</i> in Sorten	Zierkirschen
<i>Rosa</i> in Sorten	Wildrosen
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball
Stauden, Rosen, Bodendecker	

Entwurf Textliche Festsetzungen

Rechtskraft

Mit Bekanntmachung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 treten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 109 für die sich überlagernden Flächen außer Kraft.

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege -Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Altablagerungen / Altlasten

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Friesland zu benachrichtigen. Notwendige Grundwasserhaltungen bei Tiefbauarbeiten sind vorab mit dem Landkreis Friesland abzustimmen.

Versorgungsleitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.

Kampfmittel

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Sachstand keine Bombardierung bzw. Funde von Abwurfkampfmitteln (Bomben) dokumentiert. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion umgehend zu benachrichtigen.

Bauverbots-/Baubeschränkungszonen

Entlang der Bundesfernstraße B 437 (Bürgermeister-Heidenreich-Straße) sind die anbaurechtlichen Bestimmungen des § 9 des Fernstraßengesetzes (FStrG) zu beachten. Demnach gilt gemäß § 9 (1) FStrG eine Bauverbotszone (20 m) sowie gemäß § 9 (2) FStrG eine Baubeschränkungszone (40 m).

Grundsätzlich sind nur blendfreie, sich nicht bewegende Werbeanlagen an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.

Verwendete DIN-Normen und Regelwerke

Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Verwaltung der Stadt Varel während der üblichen Öffnungszeiten der Verwaltung aus.

Straßenbaulastträger

Der Straßenbaulastträger ist von jeglichen Forderungen (insbesondere Lärmschutz), die aus dieser Bauleitplanung entstehen können, freizustellen.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

1. Vorlaufphase

2. Aufstellungsbeschluss (ist gefasst: Januar 2013)

3. Erste Stufe der Beteiligung (freiwilliger Schritt, da § 13a BauGB)

⇒ frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (BI 13.05.2013)

⇒ Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger der öffentlichen Belange

⇒ (bis 17.05.2013)

4. Zweite Stufe der Beteiligung

⇒ Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (1 Monat – Juni/Juli 2013)

⇒ Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger der öffentlichen Belange

⇒ (noch bis 17.05.2013)

⇒ Ggf. Wiederholung der öffentlichen Auslegung nach Änderung des Planentwurfes

5. Beschluss der Stadt über den Bebauungsplan

Bebauungsplan: Satzungsbeschluss (Vorgesehen: September 2013)

6. Rechtsverbindlichkeit des Planes durch Bekanntmachung



Bleichenpfad Richtung Westen



Bleichenpfad 8



Bleichenpfad Parken



Kastaniengruppe an der B
437



Fußweg mit
Buchenhecke

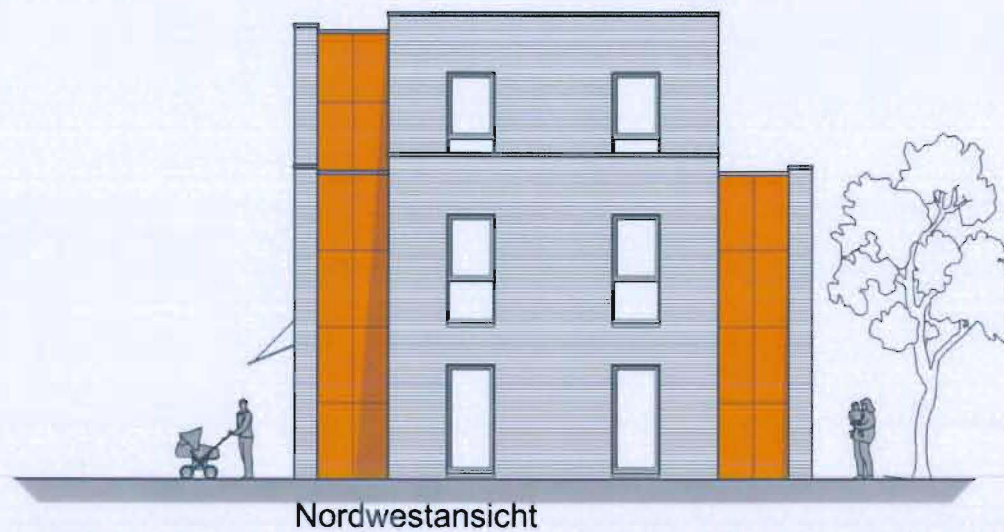


Plangebiet

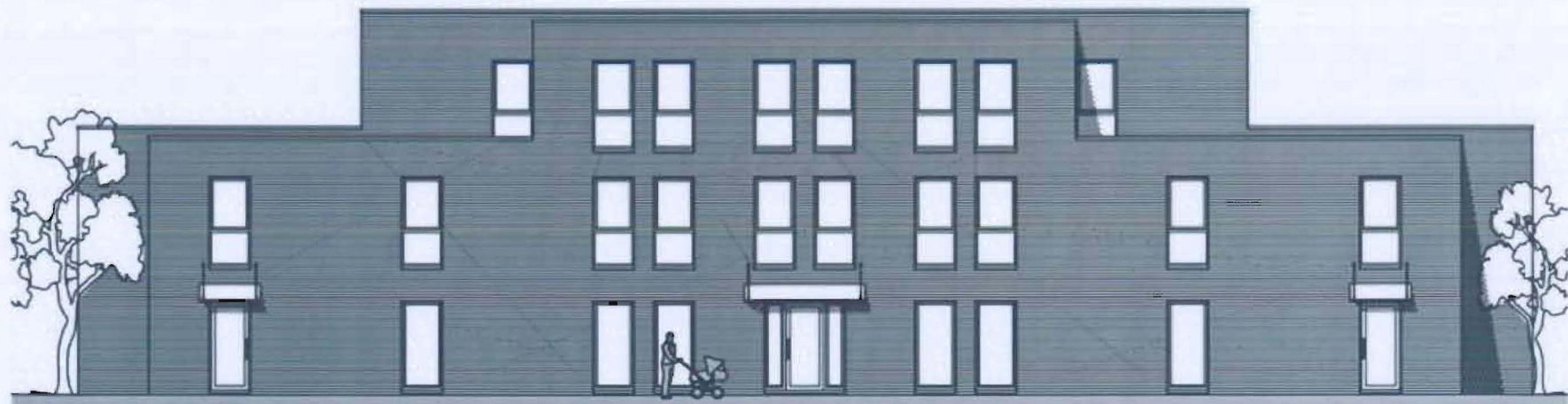


geplante Gebäudehöhe: 9,80 m

9 eigenständige Wohnungen

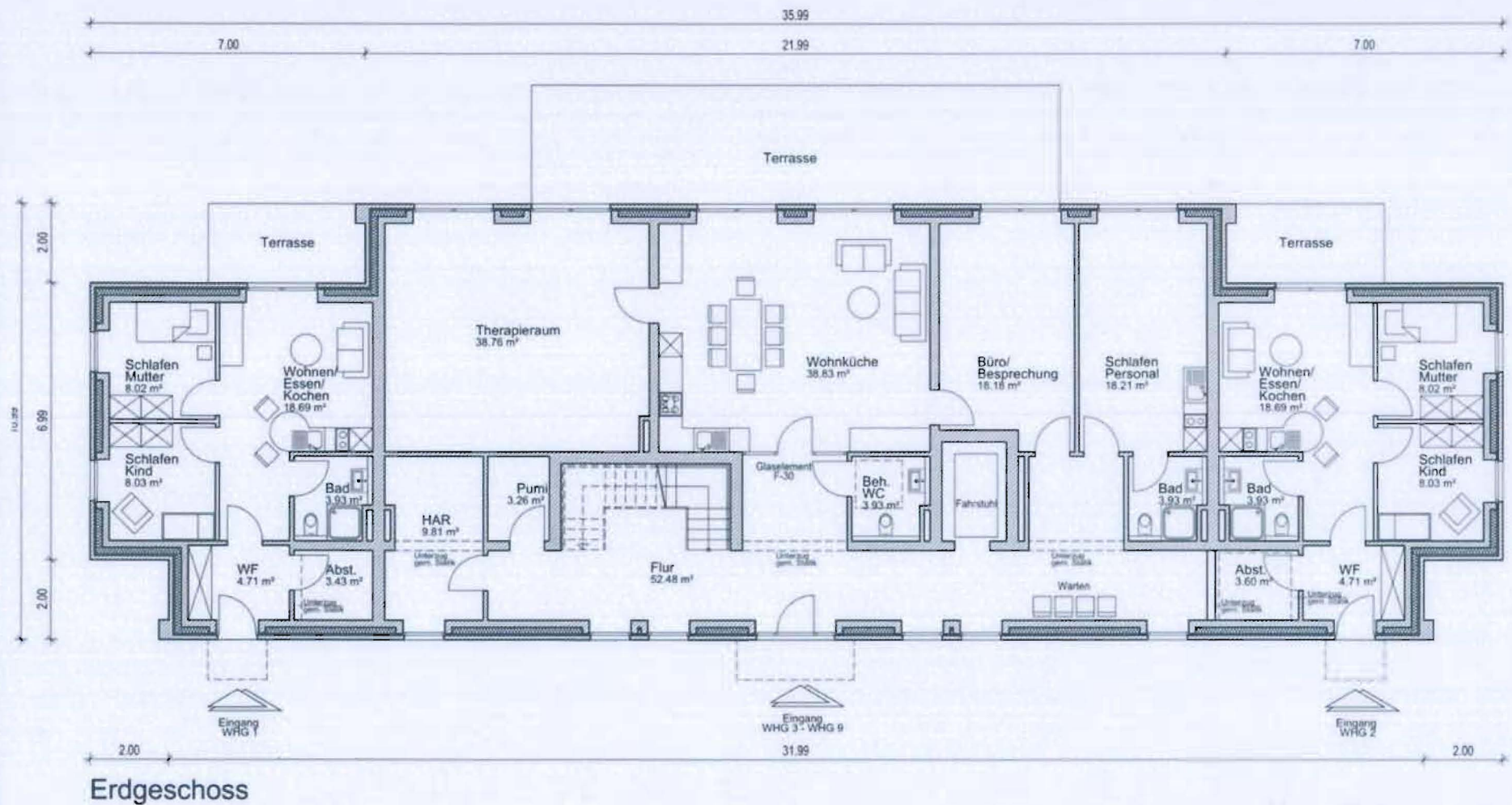


Mutter-Kind Haus - Ansichten

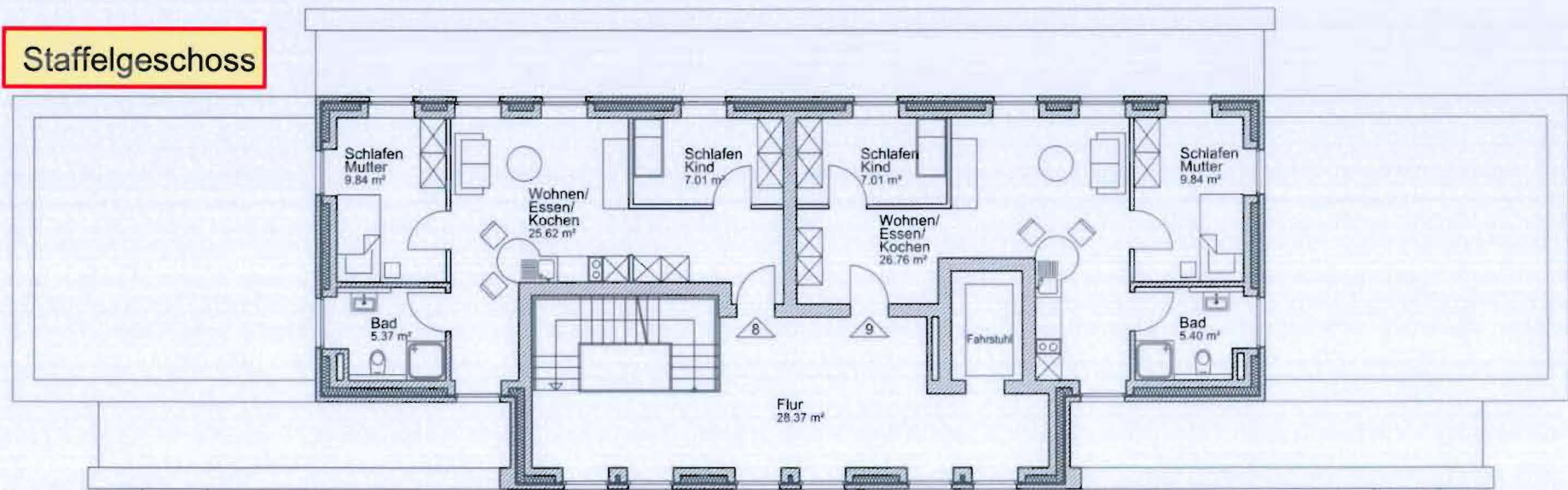


Nordostansicht

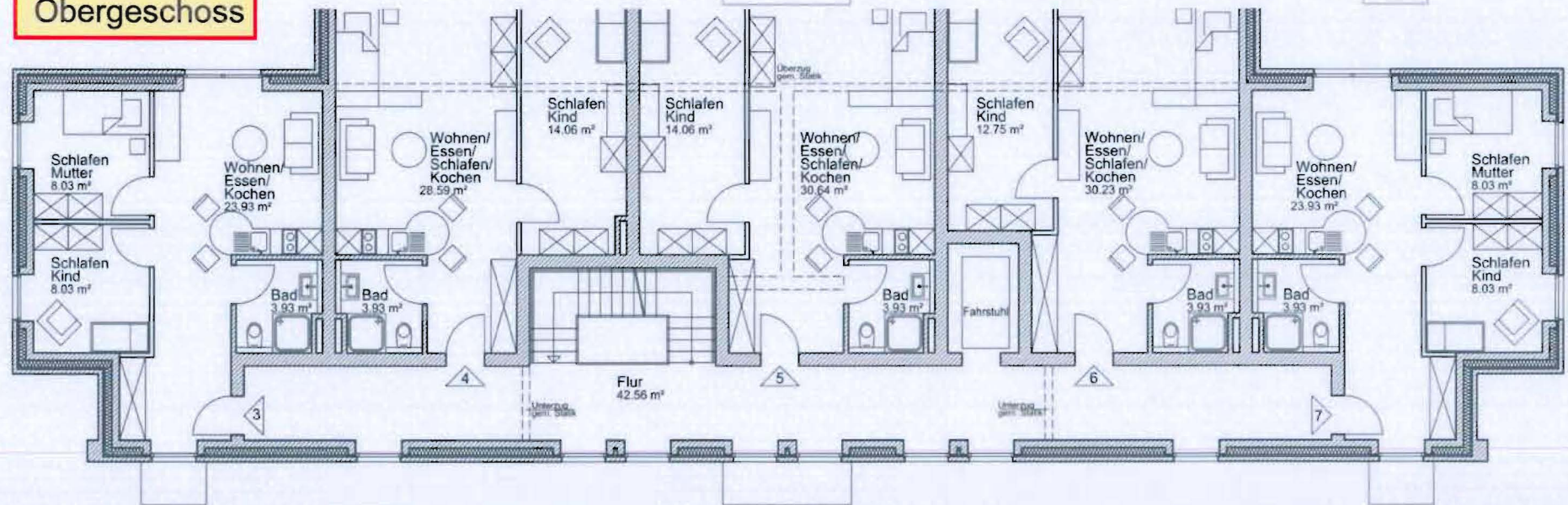
Ansicht Nord-Ost



Staffelgeschoss

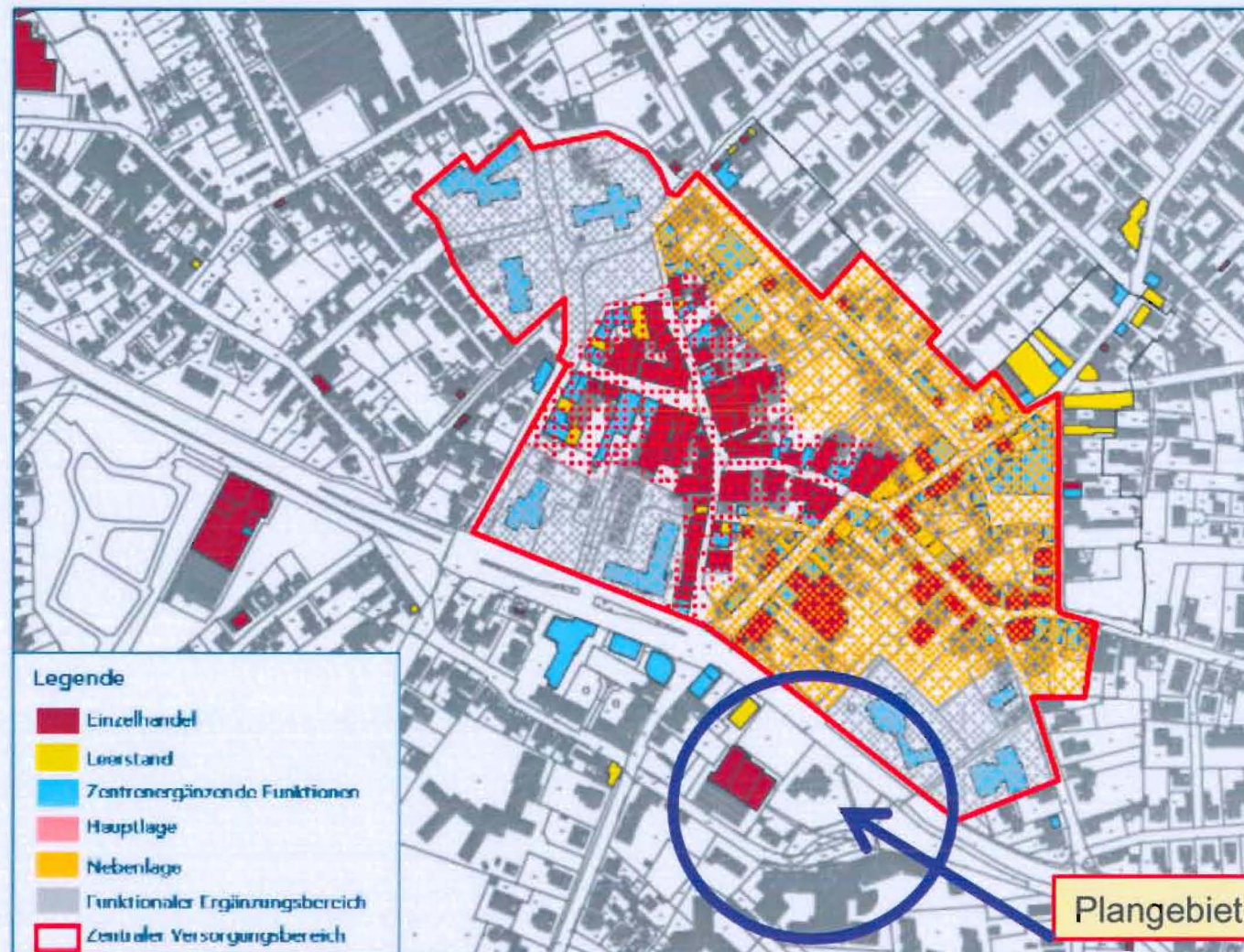


Obergeschoss



Grundriss Obergeschoss / Staffelgeschoss

Abbildung 47: Räumliche Festlegung des Innenstadtzentrums als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept)



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 04/2010; eigene Darstellung; Karten-
grundlage: Stadt Varel