



**Thalen
Consult**

Thalen Consult GmbH
Urwaldstraße 39 | 26340 Neuenburg
T 04452 916-0 | F 04452 916-101
E-Mail info@thalen.de | www.thalen.de

INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 146 „TEICHGARTENSTRASSE“ - beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB -

Begründung

Stadt Varel



PROJ.NR. 09606 | 11.03.2015

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 146 „Teichgartenstraße“, Begründung

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planungsanlass und –Erfordernis	4
2.	Planungsgrundlagen.....	4
2.1.	Verfahren.....	4
2.2.	Änderungsbereich (Räumlicher Geltungsbereich)	5
2.3.	Flächennutzungsplan	5
2.4.	Rechtswirksamer B-Plan Nr. 146.....	5
3.	Inhalt des Bebauungsplanes	6
3.1.	Art der baulichen Nutzung.....	6
3.2.	Maß der baulichen Nutzung	6
3.3.	Bauweise	6
3.4.	Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit	7
4.	Verwirklichung und Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	7
4.1.	Naturschutzfachliche Belange.....	7
4.2.	Passiver Lärmschutz.....	7
4.3.	Ver- und Entsorgung.....	8
5.	Nachrichtliche Übernahme	8
6.	Hinweise	9
6.1.	Baunutzungsverordnung.....	9
6.2.	Bodenfunde.....	9
6.3.	Schädliche Bodenveränderungen/ Altlasten.....	9
6.4.	Kampfmittel	9
6.5.	DIN-, ISO- und andere technische Vorschriften.....	9
6.6.	Überlagerung des Bebauungsplans Nr. 146.....	10
6.7.	Rechtsgrundlagen	10
7.	Zusammenfassende Erklärung	10
8.	Verfahrensvermerk	10

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 146 „Teichgartenstraße“, Begründung

1. Planungsanlass und –Erfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 146 wurde in 2002 rechtswirksam. Ziel der seinerzeitigen Aufstellung war die städtebauliche Neuordnung des Bereiches zwischen der Bürgermeister-Heidenreich-Straße (B 437), der Neuen Straße (L 819), der Teichgartenstraße und der Windallee. Maßgeblicher Auslöser waren die beabsichtigten Neubauten eines EWE-Verwaltungsgebäudes, Neubauten und Erweiterungen der Raiffeisen-Volksbank und einer Tiefgarage.

Derzeitige Erweiterungspläne der Raiffeisen/Volksbank stehen teilweise im Konflikt mit der im B-Plan vorgesehenen geschlossenen Bauweise an der Bürgermeister-Heidenreich-Straße und den rückwärtigen Bebauungsmöglichkeiten durch die limitierende Festsetzung einer Baugrenze. Aus Sicht der Bauordnungsbehörde war die Möglichkeit der Erteilung einer Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB für das jetzt beabsichtigte Bauvorhaben ausgeschlossen. Da das Vorhaben ermöglicht werden soll, ist der B-Plan Nr. 146 zu ändern.

2. Planungsgrundlagen

2.1. Verfahren

Das Verfahren soll nach den Vorschriften des § 13 a BauGB durchgeführt werden, da

- eine zulässige Grundfläche von 20.000 m² im Sinne des § 19 Abs. 2 BauN-VO unterschritten werden wird
- keine Vorhaben vorbereitet werden, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über Umweltverträglichkeitsprüfung des Bundes oder nach Landesrecht unterliegen und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (Natura 2000 Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) genannten Schutzgüter bestehen (siehe Pkt. 6.11)

Im Verfahren nach § 13 a BauGB wird

- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB
- von den Angaben zu den umweltbezogenen Informationen und
- von der Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung gemäß § 13 Abs. 3 BauGB

abgesehen.

Bei Planungen mit einer zulässigen Grundfläche unter 20.000 m², wie in vorliegendem Fall gegeben, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des vorliegenden B-Plans zu erwarten sind, als bereits erfolgt oder zulässig.

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 146 „Teichgartenstraße“, Begründung

Die Prüfungen haben ergeben, dass einer Anwendung des Verfahrens nach § 13 a BauGB nichts entgegensteht. Somit wird das Verfahren, bei dem

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann,
- der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise eine öffentliche Auslegung durchgeführt werden kann und
- den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise eine Beteiligung durchgeführt werden kann,

angewendet. Weiterhin wird im vereinfachten Verfahren u. a. von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Es wurde jedoch eine Bürgerinformationsveranstaltung am 24.02.2015 im Sinne der § 3 Abs. 1-BauGB Beteiligung durchgeführt. Hierzu erschienen 2 Bürgerinnen, die sich aber lediglich über die Planungen informieren wollten und des Weiteren keine Anregungen oder Hinweise einbrachten.

Hiermit findet die Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 jeweils Abs. 2 statt.

2.2. Änderungsbereich (Räumlicher Geltungsbereich)

Der Änderungsbereich umfasst das Flurstück 14/15 und einen nördlichen Teil des Flurstücks 8/4 der Flur 14 Varel-Stadt. Er hat eine Größe von rd. 2.360 m².

2.3. Flächennutzungsplan

Der F-Plan stellt den Änderungsbereich als gemischte Baufläche dar. Die vorliegende B-Plan Änderung berührt die F-Plan Darstellungen nicht.

2.4. Rechtswirksamer B-Plan Nr. 146

Im BP 146 wurde der gesamte Planbereich im Sinne des § 1 Abs. 4 BauNVO in verschiedene Mischgebietstypen gegliedert. Vom Änderungsbereich ist lediglich das MI 3 betroffen, für das folgende Festsetzungen getroffen wurden:

- die nach § 6 Abs. 2 Nrn. 6, 7 und 8 BauNVO zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) sowie gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.
- die nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Wohnungen) sind nur ausnahmsweise ab dem 2. Vollgeschoss zulässig.

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 146 „Teichgartenstraße“, Begründung

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1. Art der baulichen Nutzung

Die derzeitigen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung bleiben von den vorliegenden Änderungswünschen grundsätzlich unberührt.

Da vom Änderungsbereich lediglich das rechtswirksam festgesetzte MI 3 betroffen ist, kann die Bezifferung entfallen; die Art der Nutzung lautet also „MI“.

Ansonsten werden die rechtswirksamen Festsetzungen in die 1. Änderung des BP 146 übernommen.

Da zwischenzeitlich ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Varel vom Rat beschlossen wurde, sind die dortigen Vorgaben in die aktuelle Bauleitplanung zu übernehmen. Da der Änderungsbereich nicht zu einem zentralen Versorgungsbe- reich zählt, sind hier die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente im Angebotsspektrum von Einzelhandelsbetrieben auszuschließen. Dieses wurde in der vorliegenden Änderung vorgenommen.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben grundsätzlich eben- falls unberührt. Die Änderung des B-Plans wurde allerdings zum Anlass genom- men, eine Festsetzung zur maximalen Höhe der baulichen Anlagen zu treffen. Eine derartige Festsetzung ist im rechtswirksamen B-Plan nicht zu finden. Lediglich durch die nachrichtliche Übernahme des Schutzbereiches einer hier verlaufenden Richtfunktrasse beschränkte sich die Höhe auf 19 m über Straßenoberkante. In Be- zug auf die Festsetzung zur Maximalen Anzahl der Geschosse, im straßenzuge- wandten Bereich III und im rückwärtigen Bereich II, wurde eine bestandsorientierte und plausible Höhe von 15 m über Straßenniveau gefunden. Dieses mag für den rückwärtigen Bereich nicht sofort nachvollzogen werden können, beruht aber da- rauf, dass der Änderungsbereich aufgrund der vorhandenen Grenzpunkte so zu schneiden war, dass nur ein extrem kleiner Teil der rückwärtigen Bebauung vom Änderungsbereich erfasst ist. Hierauf eine abweichende Neufestsetzung der maxi- malen Höhe für den gesamten rückwärtigen Bereich zu gründen, wird nicht für zweckmäßig gehalten.

3.3. Bauweise

Eine relativ bedeutsame Änderung ist hinsichtlich der Festsetzung zur Bauweise vorgenommen worden. Die an der Bürgermeister-Heidenreich-Straße festgesetzte „geschlossene Bauweise“ wurde in „abweichende Bauweise“ geändert.

Während durch die jetzt wirksame geschlossene Bauweise ein Zwang zum Anei- nanderbauen an der seitlichen Grundstücksgrenze besteht, könnte dieses jeder Än- derung des Gebäudes entgegenstehen, welches dem „Aneinanderbauen“ entge- gensteht. Die Absicht, einen größeren Eingangsbereich zu schaffen, wurde als eine derartige Änderung bewertet. Um das Vorhaben zu ermöglichen, war dieser „An- bauzwang“ aufzuheben. Um aber Gebäudelängen von über 50 m, die in der alterna- tiv festzusetzenden offenen Bauweise einzuhalten wären, zuzulassen und zum an-

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 146 „Teichgartenstraße“, Begründung

deren weiterhin ein Aneinanderbauen auf der seitlichen Grundstücksgrenze zu ermöglichen, wurde die abweichende Bauweise festgesetzt, die lautet:

Es gilt die abweichende Bauweise, die den Vorgaben der offenen Bauweise folgt, allerdings mit folgender Abweichung: Ein Heranbauen an die seitliche Grenze zwischen den Flurstücken 8/4 und 14/15 ist zulässig, wenn die beiden betroffenen Eigentümer der Eintragung einer entsprechenden Baulast zustimmen; in diesem Fall ist eine Gebäudelänge von maximal 76 m zulässig.

Die im Zusammenhang mit der geschlossenen Bauweise festgesetzte Unterbrechung der überbaubaren Grundstücksfläche im Erdgeschoss („Luftgeschoss“) wurde aufgehoben und durch ein flächiges Gehrecht (s.u.) „ersetzt“.

3.4. Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

Die vorliegende Änderung wurde zu Anlass genommen, der Allgemeinheit ein Gehrecht einzuräumen. Hierdurch soll insbesondere die Erreichbarkeit der rückwärtigen Parkplätze ermöglicht werden. Durch die flächige Festsetzung bleibt es dem Grundstückseigentümer überlassen, an welcher Stelle er dieses Recht einräumt bzw. welche Änderung er künftig vornimmt. Da auch durch die neu festgesetzte Bauweise (s. o.a. Pkt. 3.3) ein geschlossener Baukörper zulässig ist, wird für diesen Fall wie auch schon in ähnlicher Form im rechtswirksamen B-Plan festgesetzt die Freihaltung eines ausreichend dimensionierten Luftgeschosses für eine evt. Durchwegung ermöglicht.

4. Verwirklichung und Auswirkungen des Bebauungsplanes

4.1. Naturschutzfachliche Belange

Die B-Plan-Änderung ermöglicht nur in geringem Umfang bauliche Erweiterungen. Diese beziehen sich sämtlich auf bereits versiegelte Flächen, so dass neue Eingriffe in Boden oder Vegetation nicht zu verzeichnen sind. Über am Gebäude oder in Gebäudeöffnungen siedelnde Tiere ist nichts Bemerkenswertes bekannt. Maßnahmen sind nicht zu ergreifen.

4.2. Passiver Lärmschutz

Der Änderungsbereich liegt unmittelbar an der Bundesstraße 437 (Bürgermeister-Heidenreich-Straße).

Als Prognosewert für die zu Grunde zu legenden Verkehrsbelastungen werden 18.000 KFZ/d (DTV) genannt.

Aus der Zählung von 2010 geht hervor, dass der zu betrachtende Abschnitt der B 437 eine Belastung von 17.900 DTV hatte. Da die vorliegende Planung in 2015 durchgeführt wird, ist eine Prognose für das Jahr 2030 aufzustellen. Üblicherweise wird derzeit von einer Steigerung der Verkehrsmenge von 2% pro 5 Jahre ausgegangen.

Bei einem Prognosezeitraum von 15 Jahren ergäbe sich eine Verkehrsmenge von 19.332, also rd. 19.400 pro 24 Std.

Der für das anhängige Bauvorhaben zu Rate gezogene Gutachter Dr. Nocke macht

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 146 „Teichgartenstraße“, Begründung

geltend, dass durch die Unterschiede bei den prognostizierten Verkehrsmengen der Emissionspegel theoretisch um 0,3 dB steigt, was bei Rundung auf ganze dB-Werte keine Auswirkung hat.

Mdl. wurde von Herrn Dr. Nocke ergänzt, dass rein zeichnerisch sich Lärmpegelbereiche um ca. 0,9 m verschieben würden. Da die LPBs derzeit nicht bemaßt sind, macht eine zeichnerische Änderung keinen Sinn. Die im B-Plan festgesetzten Lärmpegelbereiche dienen nur als Anhaltspunkt für die Berechnung des notwendigen Schallschutzes. An vorliegender Änderung lässt sich gut erkennen, dass Lärmpegelbereiche von der tatsächlichen Entwicklung der Verkehrsmengen abhängen. Diese sind in angepasster Form gutachterlich im Baugenehmigungsjahr zu verwenden.

Im Zuge der Behördenbeteiligung macht die Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr geltend, dass keine Aussagen hinsichtlich der sog. "Außenwohnbereiche" getroffen wurden.

Da Wohnungen ab dem II. Vollgeschoss nach wie vor zulässig bleiben sollen, war die textliche Festsetzung Nr. 9 um nachfolgenden Zusatz zu ergänzen:

Falls Wohnungen ab dem II. OG errichtet werden, ist auf den zu ihnen gehörenden Balkonen und Dachterrassen durch geeignete Maßnahmen (z. B. transparente Schallschutzelemente, straßenabgewandte Ausrichtung) sicherzustellen, dass in den Aufenthaltsbereichen am Tag der Lärmimmissionspegel von 55 dB(A) um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird.

Diese Änderungen berühren nur die Belange des betroffenen Grundstückseigentümers. Weitere Betroffenheiten sind nicht erkennbar. Zudem werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Als betroffene Grundstückseigentümerin hat die Raiffeisen Volksbank erklärt, dass sie mit dieser Änderung der 1. Änderung des B-Plans Nr. 146 einverstanden ist und keine Einwendungen erheben wird.

4.3. Ver- und Entsorgung

Durch die vorliegende Änderung ergeben sich keine Unterschiede für die Ver- und Entsorgungssituation.

5. Nachrichtliche Übernahme

Richtfunktrasse

Der gesamte Änderungsbereich wird von einer Richtfunktrasse mit ihrem Schutzbereich überstrichen. Hieraus ergibt sich eine maximale Bauhöhe auch inklusive untergeordneten Bauteile von 19,00 m über Gelände

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 146 „Teichgartenstraße“, Begründung

6. Hinweise

6.1. Baunutzungsverordnung

6.2. 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 Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege- Archäologische Denkmalpflege-, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg oder der Denkmalschutzbehörde der Stadt Varel gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG 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 Arbeit gestattet.

6.3. Schädliche Bodenveränderungen/ Altlasten

Im Geltungsbereich sind weder gefahrenverdächtige, kontaminierte Betriebsflächen bekannt noch altlastverdächtige Flächen (Altablagerungen, Rüstungsaltslasten) erfasst.¹ Hinweise auf Altablagerungen liegen nicht vor.

Sollten bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Friesland - Untere Bodenschutzbehörde - zu informieren.

6.4. Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat der zentralen Polizeidirektion zu benachrichtigen.

6.5. Leitungen des OOWV

An den Änderungsbereich grenzen Leitungen des OOWV in öffentlichem Straßenland an. Die genaue Lage der Leitungen des OOWV kann auf Anfrage vom Dienststellenleiter Herr Zimmering von der Betriebsstelle des OOWV in Schoost, Telefon 044619810211 in der Örtlichkeit angegeben werden.

6.6. DIN-, ISO- und andere technische Vorschriften

Die in den Planunterlagen genannten DIN-, ISO- und anderen technischen Vor-

¹ Vgl.: NIBIS© Kartenserver (2010): Altlastverdächtige Flächen - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover, (Zugriff 11.06.2014).

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 146 „Teichgartenstraße“, Begründung

schriften können bei der Stadt Varel eingesehen werden.

6.7. Überlagerung des Bebauungsplans Nr. 146

Die Festsetzungen in dem von dieser Änderung überlagerten Teil des B-Plans Nr. 146 treten außer Kraft und werden durch die Festsetzungen der 1. Änderung des B-Plans ersetzt.

6.8. Rechtsgrundlagen

Die vorliegende Bebauungsplanänderung basiert auf den folgenden Rechtsgrundlagen:

- a) Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKom-VG),
 - b) Baugesetzbuch (BauGB),
 - c) Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke,
 - d) Planzeichenverordnung (PlanzV) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes,
 - e) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege,
 - f) Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
 - g) Niedersächsische Bauordnung (NBauO),
 - h) Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGB-Nat SchG),
 - i) Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) und
 - j) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)
- jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

7. Zusammenfassende Erklärung

Da das Verfahren nach den Vorschriften des § 13 a BauGB durchgeführt wurde, bedarf es gemäß § 13 Abs. 3 BauGB keiner zusammenfassenden Erklärung.

8. Verfahrensvermerk

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 146 der Stadt Varel hat mit der Entwurfsbegründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Varel in seiner Sitzung amdie 1. Änderung des B-Plans Nr. 63 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 146 „Teichgartenstraße“, Begründung

Aufgestellt:

Thalen Consult GmbH

Neuenburg, im Juni 2015

i.A. Dipl.-Ing. Lutz Winter

T:\Varel\09606 Änd BP 146\05_B-Plan\03_Satzung\Begrueendung\2015_06_02_09606_BP 146_1
Ae_Begr_S.docx