Stadt Varel

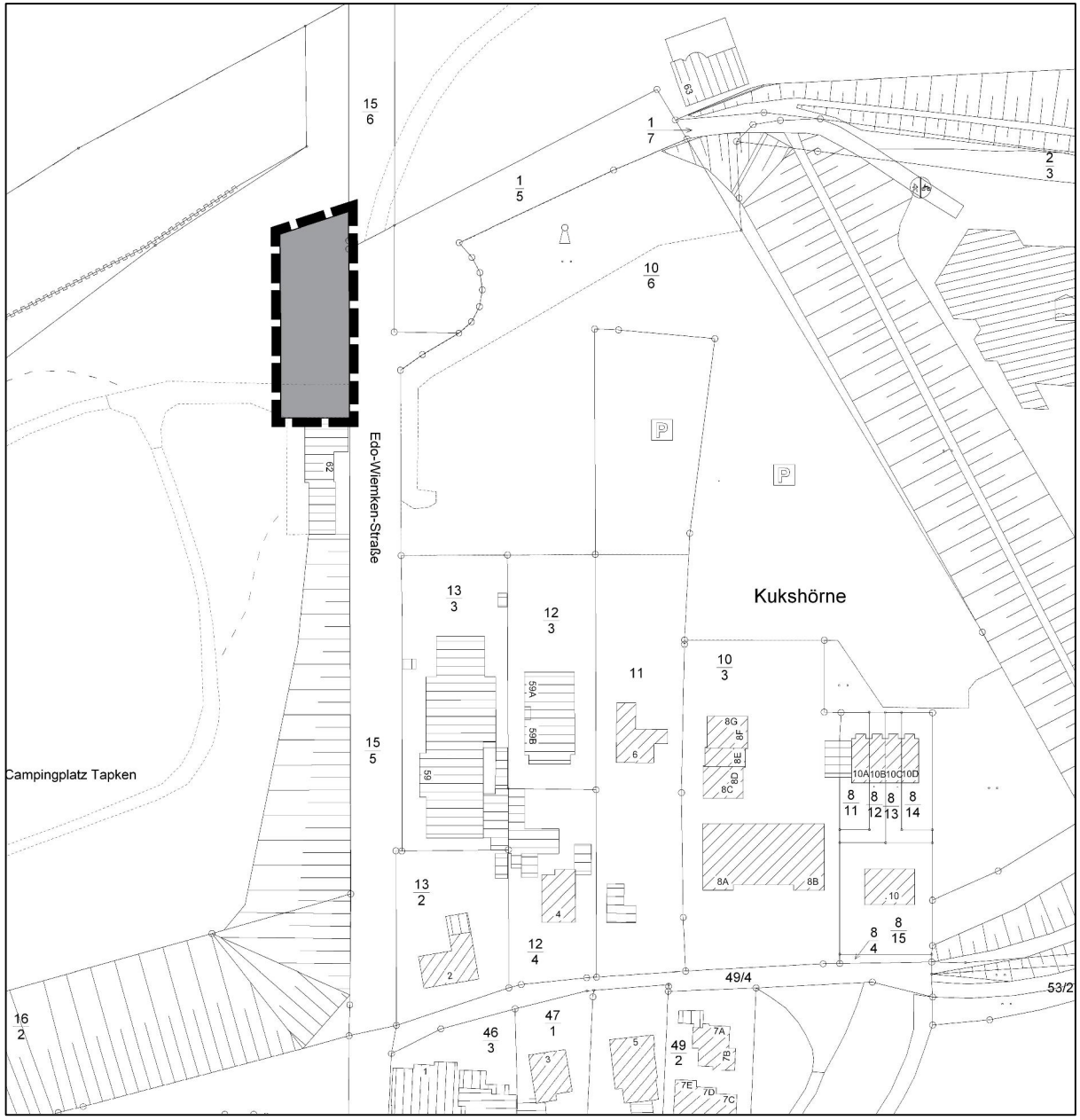
Landkreis Friesland

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 218 und 24. FNP-Änderung

Vorhabenträgerin: Angelika Tapken

Abwägung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungs-verfahren

Vorstellung des Entwurfs zur öffentlichen Auslegung



BONER + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

Planungsausschusssitzung am 29.09.2015

Lageplan zum Vorhaben

Gastronomie- und Verkaufsgebäude an der Edo-Wiemken-Straße in Varel-Dangast

Anlass der Planung

Die Vorhabenträgerin betreibt den Campingplatz an der *Rennweide*. In Ergänzung dazu ist der Bau eines Gastronomie- und Verkaufsgebäudes vorgesehen.

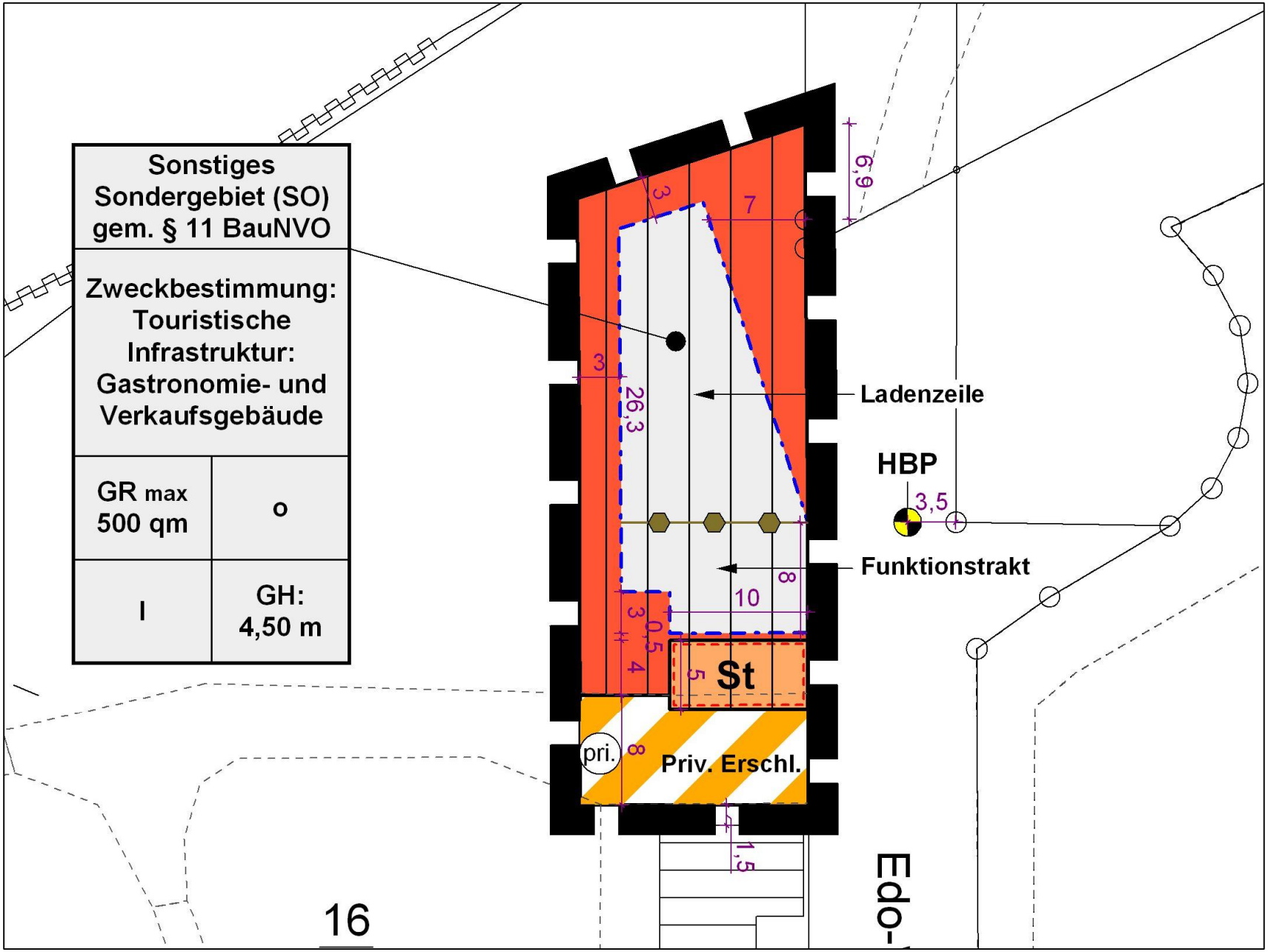
Das neue Gebäude soll die mobilen Verkaufsstände ersetzen, die bislang in der Urlaubssaison an dieser Stelle stehen.

Da der Vorhabenstandort derzeit noch nicht von der verbindlichen Bauleitplanung erfasst wird, ist für die Umsetzung des Projektes die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Das Vorhaben fügt sich in das Entwicklungskonzept der Stadt Varel ein, dass eine gestalterische Aufwertung für den Bereich zwischen Campingplatz und Weltnaturerbeportal vorsieht (Schnupperstrand).

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 218

Fassung zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Nr. 1 Art der baulichen Nutzung im Sonstigen Sondergebiet (SO)
Nr. 2 Grundfläche
Nr. 3 Gebäudehöhe
Nr. 4 Zuordnungsfestsetzung der ökologischen Ausgleichsmaßnahme

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 1 Geltungsbereich
§ 2 Fassadengestaltung

Folgende Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine abwägungsrelevanten Anregungen oder Hinweise vorgebracht:

- Entwässerungsverband Varel
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg
- Avacon AG
- Polizeiinspektion Wilhelmshaven / Friesland - Sachgebiet Verkehr
- TenneT TSO GmbH
- Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Landkreis Friesland
  - FB Umwelt (untere Wasserbehörde, untere Abfallbehörde, untere Immissionsschutzbehörde, untere Bodenschutzbehörde)
  - FB Straßenverkehr
  - FB Planung, Bauordnung, Gebäudemanagement (Regionalplanung)
  - FB Planung, Bauordnung, Gebäudemanagement (Brandschutz)
  - FB Planung, Bauordnung, Gebäudemanagement (Städtebaurecht)
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
- Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie

Folgende Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange haben abwägungsrelevante <u>Anregungen oder Hinweise</u> vorgebracht:

- **II. Oldenburgischer Deichband**
- **OOWV Brake**
- **Landkreis Friesland - Fachbereich Umwelt - Untere Deichbehörde**
- **Landkreis Friesland - Fachbereich Umwelt - Untere Naturschutzbehörde**
- **Niedersächsischer Heimatbund**

Zusammenfassung der Stellungnahme des II. Oldenburgischen Deichbandes

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet innerhalb des Geltungsbereiches der Verordnung über die Benutzung des Deichvorlandes zum Schutz der Hauptdeiche im Landkreis Friesland vom 17.12.2014 (Deichvorlandverordnung) liegt und es werden die rechtlichen Konsequenzen aufgezeigt.

Für die Umsetzung des Vorhabens ist daher bei der unteren Deichbehörde des Landkreises Friesland ein Antrag auf Befreiung von dem Verbot des § 4 Abs. 1 Ziffer a der Verordnung zu stellen.

Abwägung der Stadt Varel

Die Ausführungen zur rechtlichen Situation hinsichtlich der Lage im Geltungsbereich der Deichvorlandverordnung werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planaufstellung berücksichtigt.

Die Vorhabenträgerin wird beim Landkreis Friesland einen Antrag auf Befreiung von dem Verbot des § 4 Abs. 1 Ziffer a der Deichvorlandverordnung stellen.

Zusammenfassung der Stellungnahme des OOWV

Es werden Hinweise hinsichtlich der Trinkwasserversorgung und der Ableitung von Schmutzwasser und Oberflächenwasser vorgebracht.

Abwägung der Stadt Varel

Die Hinweise werden bei der Erschließung des Baugebietes entsprechend berücksichtigt.

Hinsichtlich der konkreten Regelungen zum Einbau von Einrichtungen zum Brandschutz wird seitens der Vorhabenträgerin bzw. der Stadt rechtzeitig eine Abstimmung mit dem OOWV erfolgen.

Zusammenfassung der Stellungnahme des LK Friesland - Untere Deichbehörde

1.
Aus der Sicht der unteren Deichbehörde bestehen keine Bedenken.

2.
Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass der NLWKN, Betriebsstelle Brake, beteiligt werden sollte.

Abwägung der Stadt Varel

zu 1.
Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

zu 2.
Dem Hinweis wird gefolgt. Der NLWKN, Betriebsstelle Brake wird am weiteren Verfahren beteiligt.

Zusammenfassung der Stellungnahme des LK Friesland - Untere Naturschutzbehörde

1.
Aus der Sicht der unteren Naturschutzbehörde bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.

2.
Hinweis: Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind noch auszuarbeiten.

Abwägung der Stadt Varel

zu 1.
Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

zu 2.
Rechtzeitig vor Beginn der öffentlichen Auslegung werden der Standort und die Art der ökologischen Aufwertung der externen Kompensationsmaßnahme benannt.

Zusammenfassung der Stellungnahme des Niedersächsischen Heimatbundes

1.
Da das Planvorhaben eine aus touristischen Gründen wünschenswerte Verbesserung mit sich bringt, und der Eingriff in den Naturhaushalt gering ist, werden keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht.

2.
Allerdings wird diese Aussage unter der Maßgabe gemacht, dass im Rahmen der noch ausstehenden externen Kompensation eine aus Sicht des Niedersächsischen Heimatbundes befriedigende Lösung gefunden wird.

Abwägung der Stadt Varel

zu 1.
Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

zu 2.
Rechtzeitig vor Beginn der öffentlichen Auslegung werden der Standort und die Art der ökologischen Aufwertung der externen Kompensationsmaßnahme benannt.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 19.08.2015 eine Informationsveranstaltung am 19.08.2015 angeboten, um die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung vorzustellen.

Zu der Veranstaltung sind keine Bürgerinnen und Bürger erschienen.

Es liegen auch keine schriftlichen Stellungnahmen vor.

Sonstige Änderungen

Neben den Änderungen, die aufgrund der Abwägungsergebnisse erforderlich sind, wurden weitere Änderungen am Planinhalt vorgenommen, die sich aufgrund neuerer Erkenntnisse während des allgemeinen Planungsfortschritts ergeben haben.

- **Änderung des Raumnutzungskonzeptes für das Gebäude und damit verbunden kleinere Veränderungen am Gebäudegrundriss**

- **Einheitliche Fassadengestaltung am gesamten Gebäude (es wird nicht mehr zwischen Funktionstrakt und Ladenzeile unterschieden)**

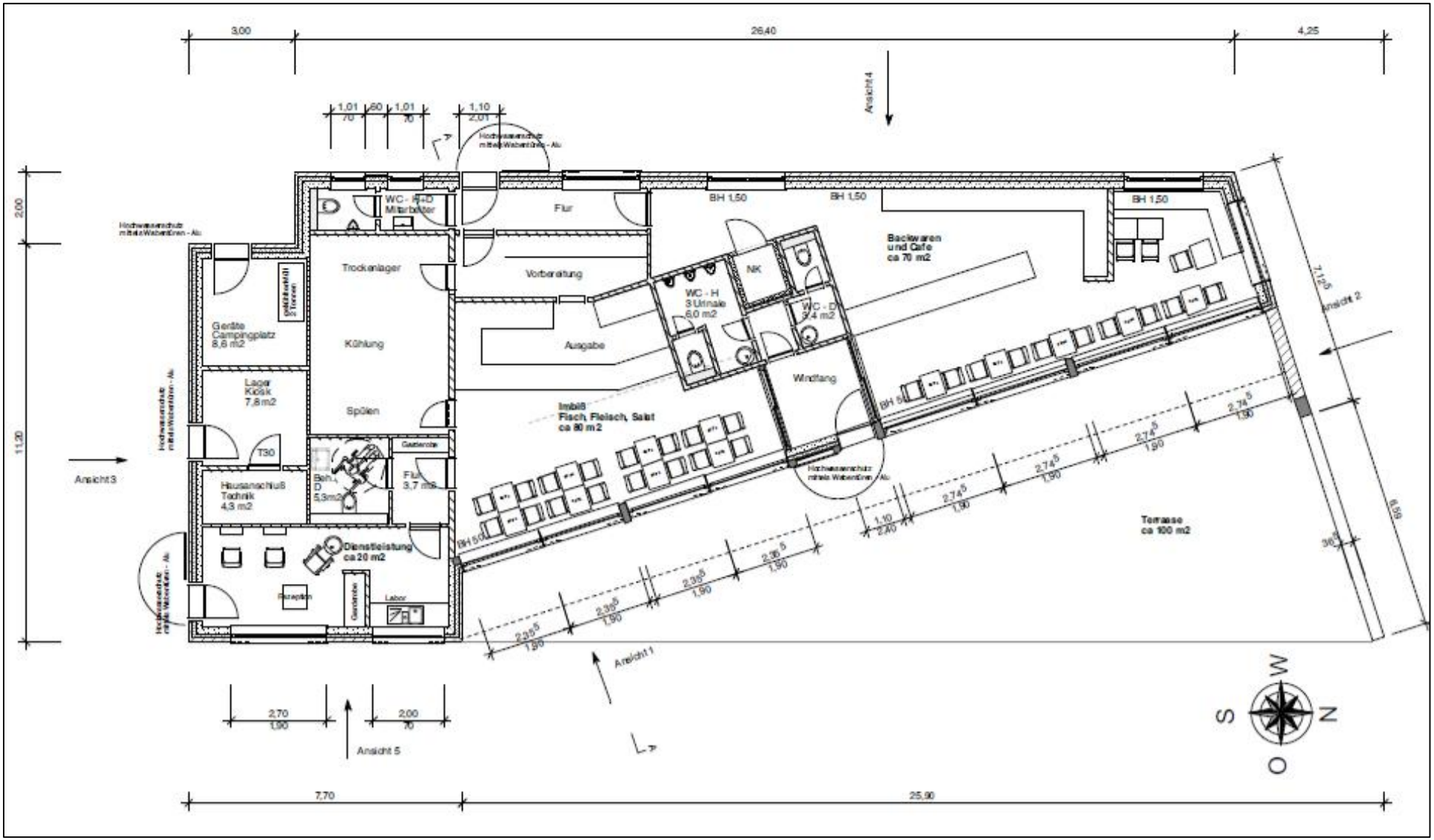
- **leichte Verschiebung des Baukörpers und der Stellplätze nach Norden**

- **Benennung der ökologischen Kompensationsmaßnahme**

- **Feststellung, dass nur solche Nutzungen zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet hat (Aufnahme der textlichen Festsetzung Nr. 5 in den B-Plan)**

Sonstige Änderungen

Änderung des Raumnutzungskonzeptes für das Gebäude und damit verbunden kleinere Veränderungen am Gebäudegrundriss



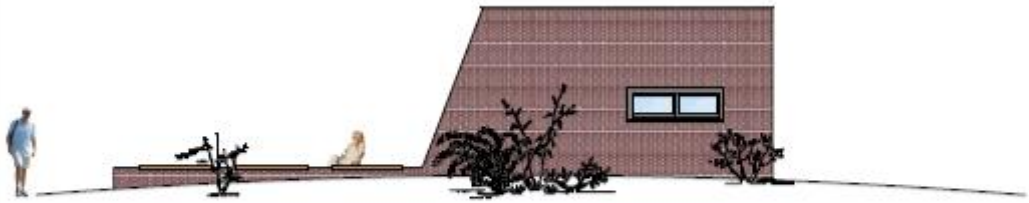
erfordert Änderung der Textlichen Festsetzung Nr. 1

BONER + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

Sonstige Änderungen

Einheitliche Fassadengestaltung am gesamten Gebäude (es wird nicht mehr zwischen Funktionstrakt und Ladenzeile unterschieden)

Ansicht 1 (Osten / von der Straße)



Ansicht 2 (Norden / vom Strand und Campingplatz)

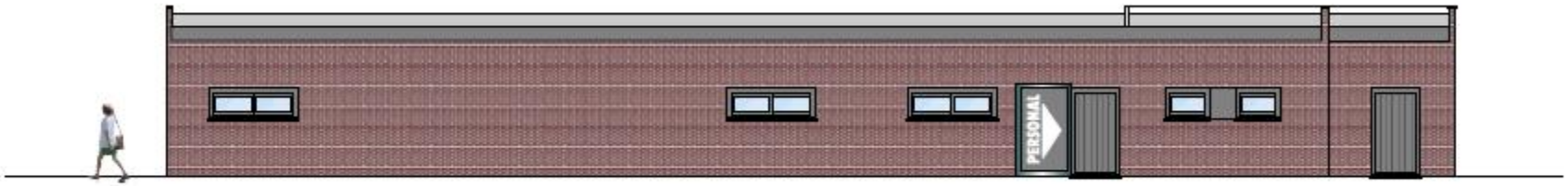
Ansicht 3 (Süden)

erfordert Änderung des § 2 der Örtlichen Bauvorschriften

BONER + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

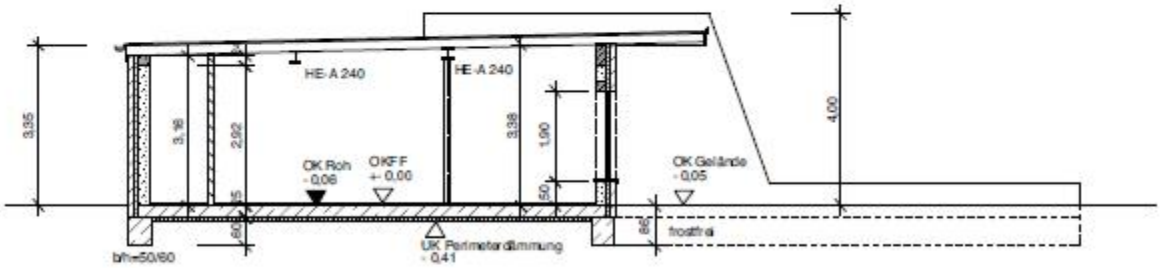
Sonstige Änderungen

Einheitliche Fassadengestaltung am gesamten Gebäude (es wird nicht mehr zwischen Funktionstrakt und Ladenzeile unterschieden)



Ansicht 4 (Westen)

Ansicht 5 (Osten)



Schnitt A-A

erfordert Änderung des § 2 der Örtlichen Bauvorschriften

BONER + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

Benennung der Kompensationsmaßnahme

Der notwendige Ausgleich soll innerhalb eines Flächenpools erfolgen, der von der Stadt Varel angelegt wurde und betrieben wird. Dabei handelt es sich um das Gelände „Sielweide / Rabenteich“ am Nordrand des Vareler Stadtgebietes westlich des Geländes der Fa. Bahlsen. Die Vorhabenträgerin wird die Werteinheiten bei der Stadt Varel finanziell ablösen.

Aufgrund dieser Zuordnung erhält die textliche Festsetzung Nr. 4 nunmehr folgende Fassung:

Aus naturschutzrechtlicher Sicht sind für den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 218 durchzuführen.

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB werden deshalb die im Umweltbericht mit integrierter Eingriffsregelung benannten und beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen auf dem Flurstück 385/19 der Flur 7, Gemarkung Varel-Stadt den Baugrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 218 zugeordnet.

erfordert Änderung der Textlichen Festsetzung Nr. 4

Bindung an Durchführungsvertrag

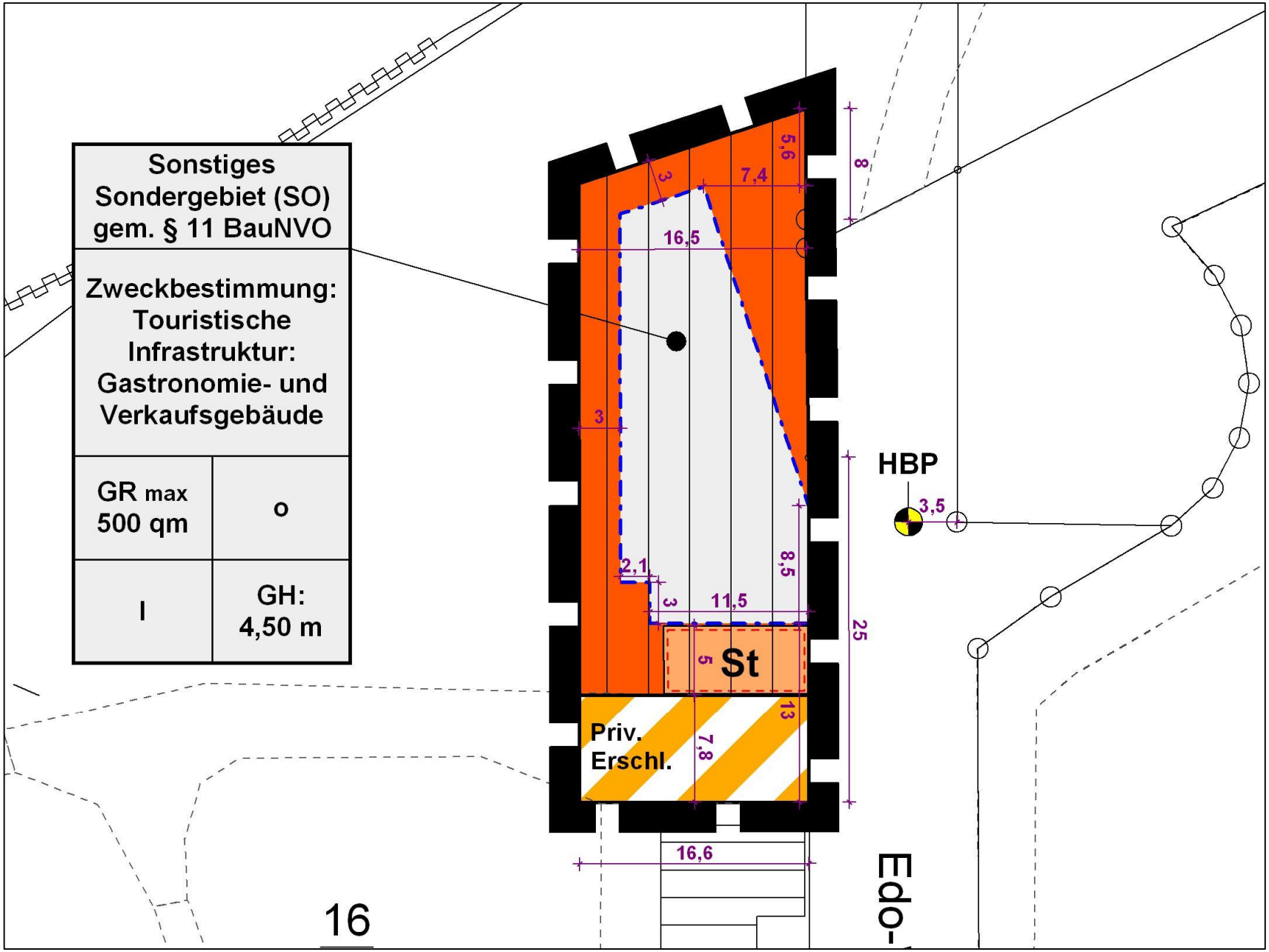
Hierzu wird die textliche Festsetzung Nr. 5 in folgender Fassung in den B-Plan aufgenommen:

Nr. 5 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Weitere im Sonstigen Sondergebiet zulässige Nutzungen setzen die Änderung des Durchführungsvertrages oder den Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages voraus.

erfordert Aufnahme der Textlichen Festsetzung Nr. 5

Fassung zur öffentlichen Auslegung - Planzeichnung



Nr. 1 Art der baulichen Nutzung im Sonstigen Sondergebiet (SO)

Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Touristische Infrastruktur: Gastronomie- und Verkaufsgebäude" sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

1. eine Backwarenverkaufsstelle mit angeschlossenem Café mit einer Grundfläche von maximal 70 qm,
2. ein Imbissbetrieb mit einer Grundfläche von maximal 80 qm,
3. Räumlichkeiten für einen Frisiersalon mit einer Grundfläche von maximal 20 qm,
4. eine Terrasse für die Außengastronomie und
5. Funktionsräume zum Betrieb der oben angeführten Einrichtungen.

Nr. 2 Grundfläche

Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Touristische Infrastruktur: Gastronomie- und Verkaufsgebäude" darf die Grundfläche des Gebäudes, der Terrasse, der Stellplätze und der sonstigen Erschließungswege zusammen maximal 500 qm betragen.

Nr. 3 Gebäudehöhe

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO werden im Sonstigen Sondergebiet die zulässige Höhe baulicher Anlagen und die erforderlichen Bezugspunkte festgesetzt.

Bei Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf die Gebäudehöhe (GH) den in der Planzeichnung angegebenen Wert nicht überschreiten. Sie wird gemessen zwischen dem in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt (HBP) und dem höchsten Punkt des Daches (Oberkante First bzw. Oberkante Flachdach). Beim Höhenbezugspunkt ist die Oberkante Fahrbahn der Edo-Wiemken-Straße anzunehmen.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile im Sinne des Landesrechts. Diese dürfen die zulässige Gebäudehöhe um 1 m überschreiten.

Nr. 4 Zuordnungsfestsetzung der ökologischen Ausgleichsmaßnahme

Aus naturschutzrechtlicher Sicht sind für den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 218 durchzuführen.

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB werden deshalb die im Umweltbericht mit integrierter Eingriffsregelung benannten und beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen auf dem Flurstück 385/19 der Flur 7, Gemarkung Varel-Stadt den Baugrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 218 zugeordnet.

Nr. 5 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Weitere im Sonstigen Sondergebiet zulässige Nutzungen setzen die Änderung des Durchführungsvertrages oder den Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages voraus.

§ 1 Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO gelten für den Bereich des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Touristische Infrastruktur: Gastronomie- und Verkaufsgebäude".

§ 2 Fassadengestaltung

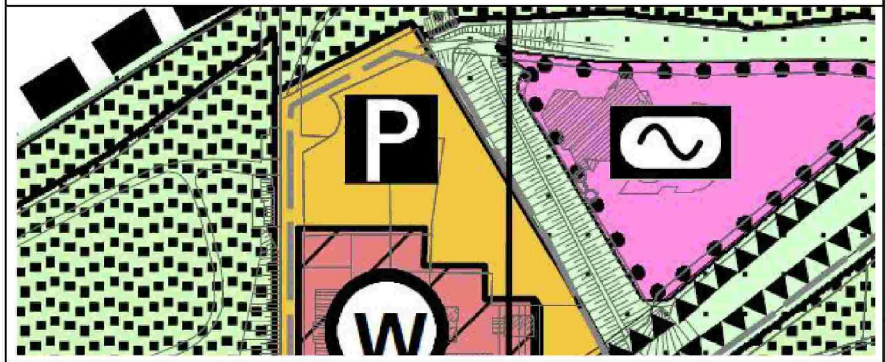
Die südliche, westliche und nördliche Außenwand des zu errichtenden Gebäudes sind in Mauerwerk zu errichten. Dabei ist ein dunkelroter Klinkerstein (angelehnt an die RAL-Töne 3003, 3004, 3005, 3007, 3009, 3011, 8004, 8012) zu verwenden. Das Aufbringen von Fassadenplatten in Holzoptik oder in einem dunkelgrauen Farbton (angelehnt an die RAL-Töne 7000, 7001, 7005, 7023, 7030, 7036, 7038, 7040, 7042) ist bis zu einem Anteil von 10 Prozent der jeweiligen Fassadenfläche zulässig.

Bei der östlichen Außenwand des zu errichtenden Gebäudes ist der Sockel unterhalb der Fensterfront mit einem dunkelroten Klinkerstein (angelehnt an die RAL-Töne 3003, 3004, 3005, 3007, 3009, 3011, 8004, 8012) zu verblenden. Über den Fenstern und Türen ist das Aufbringen von Fassadenplatten in Holzoptik oder in einem dunkelgrauen Farbton (angelehnt an die RAL-Töne 7000, 7001, 7005, 7023, 7030, 7036, 7038, 7040, 7042) zulässig.

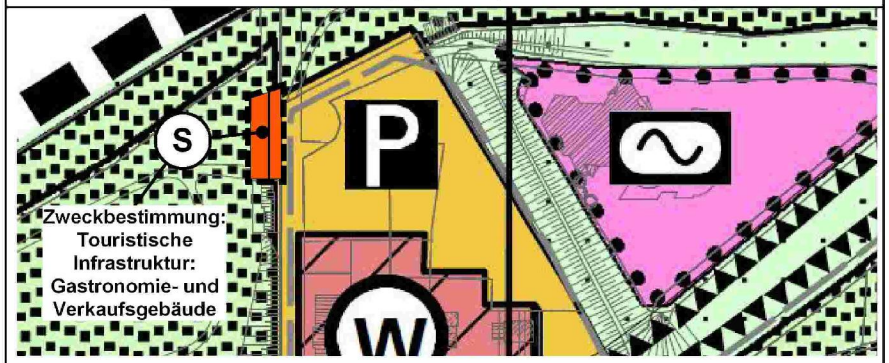
Änderung des Flächennutzungsplanes

Entwurf zur 24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel

Flächennutzungsplan rechtswirksam (Maßstab 1 : 2.500)



24. Änderung des Flächennutzungsplanes (Maßstab 1 : 2.500)



Planzeichenerklärung

(S) Sonderbaufläche (S)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Es gelten die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

PLANVERFASSER

Der Vorentwurf der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von:

BONER + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE
Johann H. Boner - Dr. Helmut Gramann GbR
Auf der Gast 36 B - 26316 Varel - Dangast
Emma-Ritter-Weg 4 - 26133 Oldenburg

Oldenburg, den 31.07.2015 .....
Planverfasser

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Stadt Varel diese 24. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung, beschlossen.

Varel, den ....
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte im Maßstab: 1 : 2.500
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Landesamt für
Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg - Katasteramt Varel -

LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen

Einleitungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am ..... im Rahmen einer Bürgerversammlung im Rathaus der Stadt Varel durchgeführt.

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der 24. Flächennutzungsplanänderung und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 24. Flächennutzungsplanänderung mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Feststellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Varel hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 24. Flächennutzungsplanänderung nebst Begründung in seiner Sitzung am ..... beschlossen.

Varel, den ....
Bürgermeister

Genehmigung

Die 24. Flächennutzungsplanänderung ist mit Verfügung (Az. ....) vom heutigen Tage unter Auflagen / mit Maßgaben gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Jever, den ....
Genehmigungsbehörde

Beitrittsbeschluss

Der Rat der Stadt Varel ist den in der Genehmigungsverfügung vom ..... (Az.: .....) aufgeführten Auflagen / Maßgaben in seiner Sitzung am ..... beigetreten. Die 24. Flächennutzungsplanänderung hat zuvor wegen der Auflagen / Maßgaben vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Varel, den ....
Bürgermeister

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung der 24. Flächennutzungsplanänderung ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am ..... in ..... bekannt gemacht worden. Die Flächennutzungsplanänderung ist damit am ..... wirksam geworden.

Varel, den ....
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 24. Flächennutzungsplanänderung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Flächennutzungsplanänderung nicht geltend gemacht worden.

Varel, den ....
Bürgermeister

Stadt Varel
Landkreis Friesland

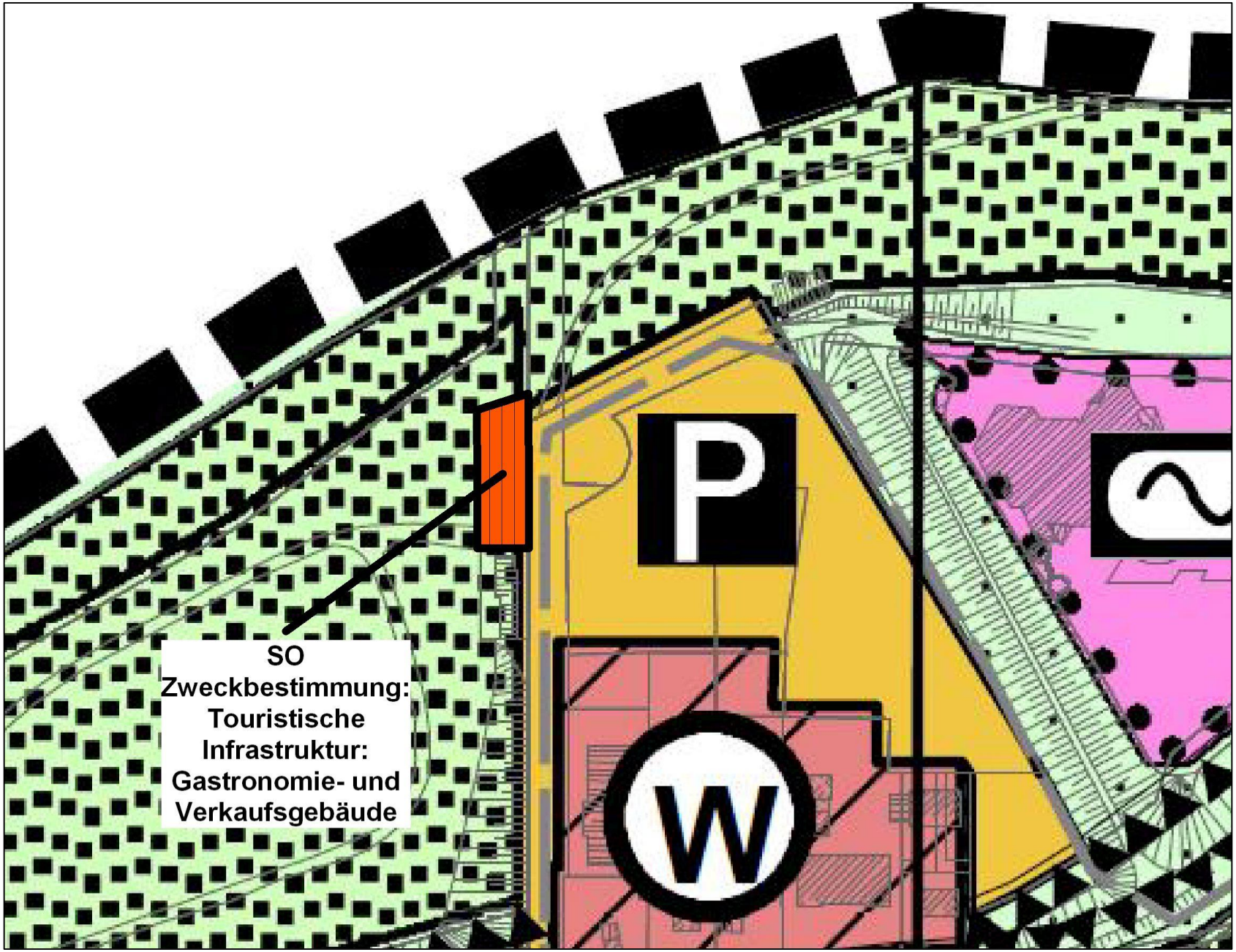
24. Änderung des Flächennutzungsplanes

im Stadtteil Dangast

VORENTWURF

Fassung für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

(Stand 31.07.2015)

BONER + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

Entwurf zur 24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel