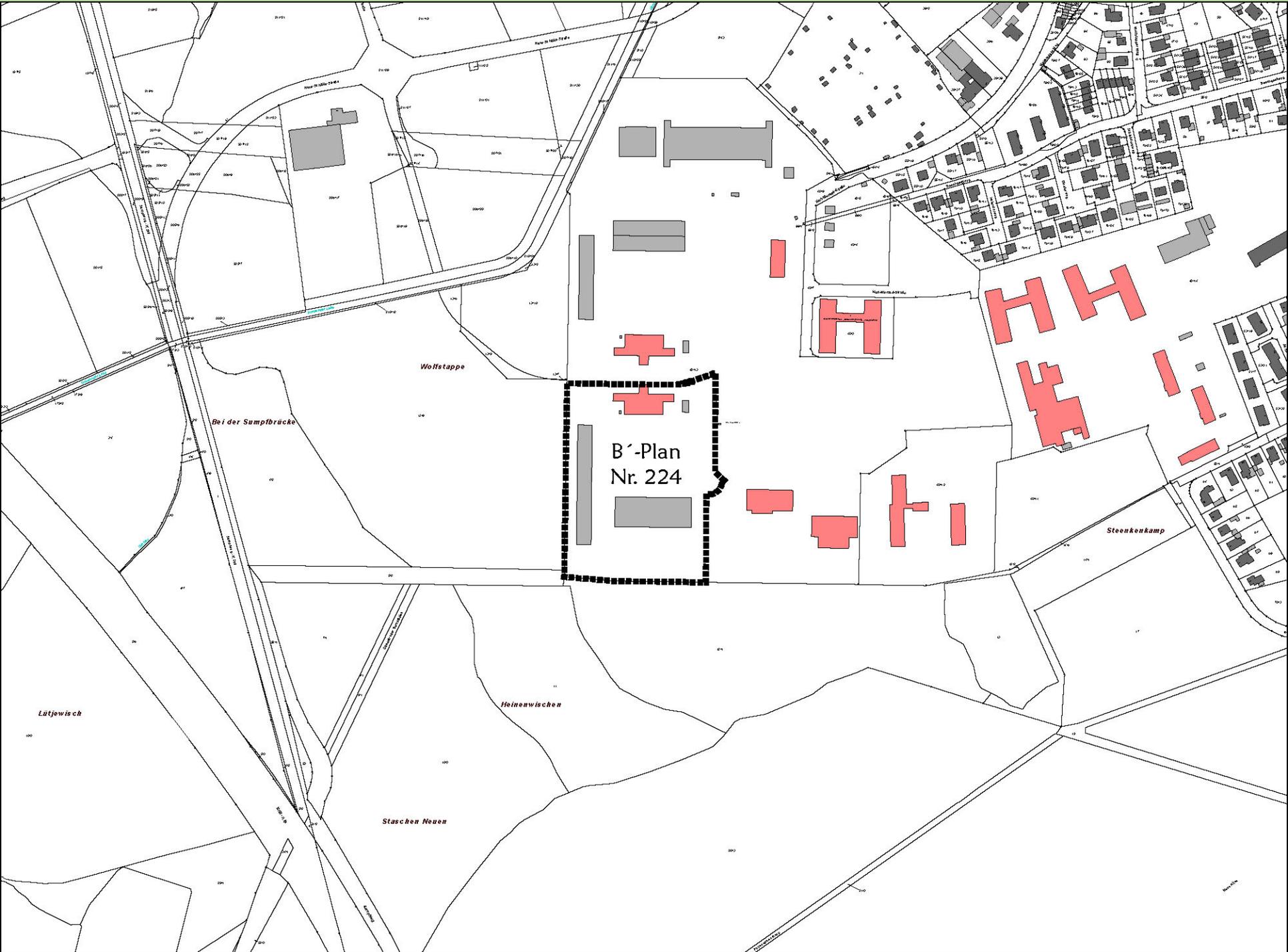


**Abwägungsvorschläge nach der
öffentlichen Beteiligung gemäß § 3 (2) und
§ 4 (2) BauGB**

04.04. – 03.05.2017

**BP Nr. 224 – Stadtbetrieb
sowie 30. FNP-Änderung
Gemarkung Varel-Stadt
Flur 1
Flurstück 40/13**



B'-Plan
Nr. 224

Wolftappe

Bei der Samptbrücke

Steenkenkamp

Heinenwischen

Staschen Neuen

Lütjewisch



Wolfstappe

B'-Plan
Nr. 224

Karl-Nierad-Straße

Heidenwisch

Planzeichenerklärung - PlanzV '90

1. Art der baulichen Nutzung - § 9 (1) Nr. 1 BauGB



Gewerbegebiet mit Einschränkungen - § 8 BauNVO

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

0,4 Grundflächenzahl (GRZ), Höchstmaß - § 19 BauNVO

0,4 Geschossflächenzahl (GFZ), Höchstmaß - § 20 BauNVO

GH Höhe baulicher Anlagen - § 18 BauNVO

3. Baugrenzen, Bauweise - § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Baugrenze - § 23(3) BauNVO

a abweichende Bauweise - § 22 (4) BauNVO

4. Sonstige Festsetzungen/Darstellungen



öffentliche Verkehrsflächen - § 9 (1) Nr. 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie - § 9 (1) Nr. 11 BauGB



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - § 9 (1) Nr. 11 BauGB
Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg



Öffentliche Grünfläche - § 9 (1) Nr. 15 BauGB
Zweckbestimmung: Grünanlage
z. T. mit Vorschlag Wegführung



Flächen für Wald - § 9 (1) Nr. 18 BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung - § 16 (5) BauNVO



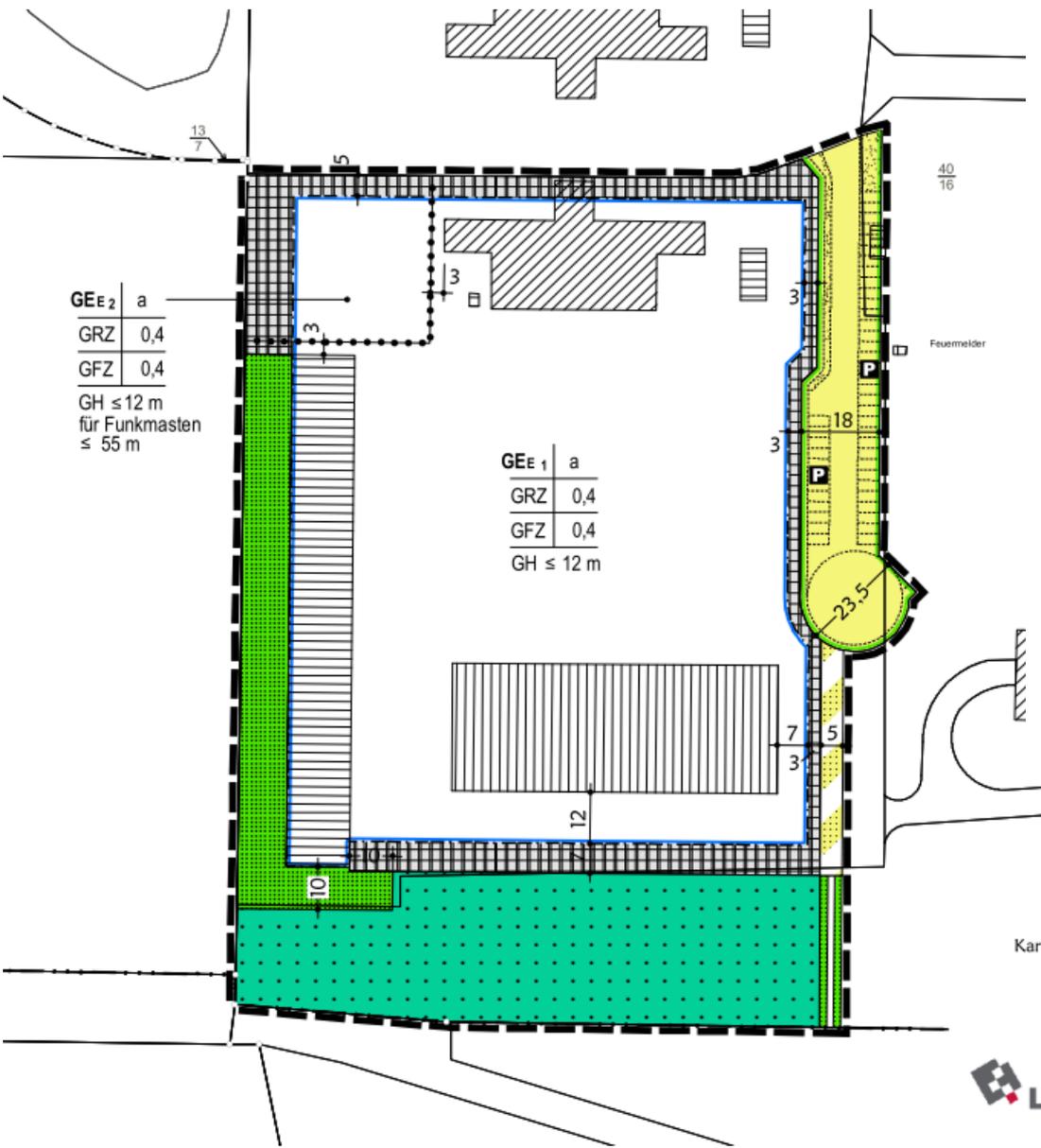
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches - § 9 (7) BauGB



Lage der Stellplätze (Vorschlag)



Verkehrsgrün (Vorschlag)



GE E ₂	a
GRZ	0,4
GFZ	0,4
GH ≤ 12 m für Funkmasten ≤ 55 m	

GE E ₁	a
GRZ	0,4
GFZ	0,4
GH ≤ 12 m	

Karte



Teil B • Textliche Festsetzungen

1. Gewerbegebiet mit Einschränkungen (gemäß § 8 BauNVO)

1.1 Gemäß § 1 Abs. 9 in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO sind innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 (Tankstellen) und Nr. 4 (Anlagen für sportlich Zwecke) BauNVO nicht zulässig.

Betriebstankstellen sind zulässig.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe innerhalb der Gewerbegebiete nicht zulässig.

1.3 Die Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.4 Im gesamten eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Vorhaben (Betriebe, Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Immissionswerte nach der TA-Lärm bezüglich gewerblicher Geräuschimmissionen für allgemeine Wohngebiete nicht überschreiten.

	Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm bzgl. gewerblicher Geräuschimmissionen in dB(A) für WA
tags (06:00 - 22:00 Uhr)	45 dB(A)
nachts (22:00 - 06:00 Uhr)	35 dB(A)

2. Höhe baulicher Anlagen (gemäß § 18 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 19 BauNVO)

2.1 Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der maximal zulässigen Gebäudehöhe gilt die Mittelachse der nördlich angrenzenden Erschließungsstraße.

2.2 Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen dem o. a. unteren Bezugspunkt und der Oberkante des Gebäudes. Eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, Antennen) ist zulässig.

2.3 Eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Lager- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis 100 % der Baugebietsfläche ist zulässig.

3. Abweichende Bauweise (gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit einer Längenbegrenzung bis zu 120 m zulässig. Seitliche Grenzabstände sind nach der niedersächsischen Bauordnung (NBauO) wie in der offenen Bauweise einzuhalten.

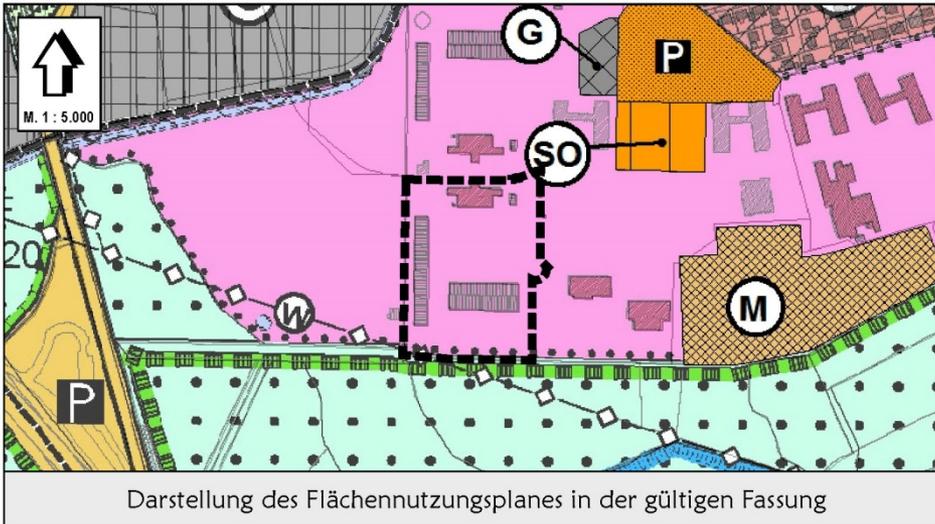
4. Garagen und Nebenanlagen (gemäß §§ 12 und 14 BauNVO)

Einstellplätze gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Garagen, überdachte Einstellplätze und Nebenanlagen in Form von Gebäuden zwischen der nördlichen Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze in einem Abstand von 5 Metern.

5. Grünflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

5.1 Die öffentliche Grünfläche ist als Rasenfläche mit max. zweimaliger Mahd und Abtransport des Mähgutes oder als Sukzessionsfläche zu erhalten bzw. anzulegen.

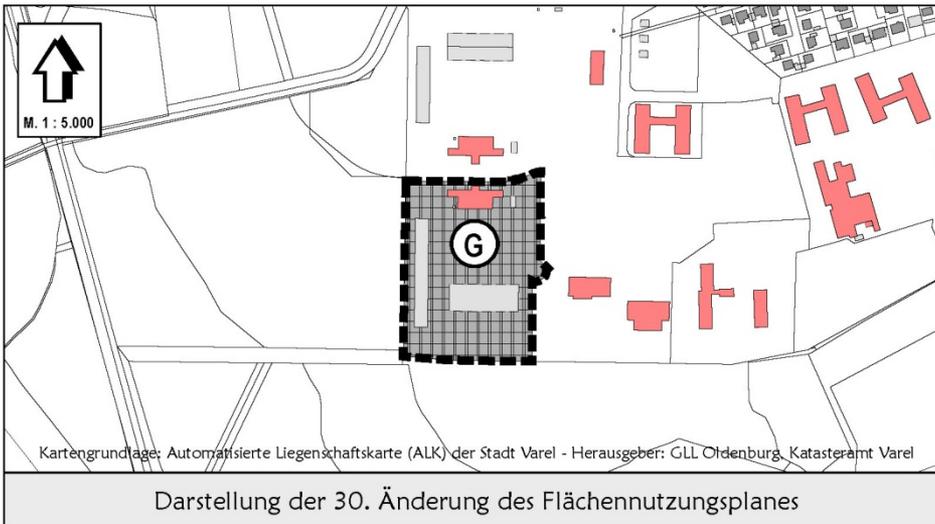
5.2 In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage z.T. mit Vorschlag Wegeführung, ist das Anlegen eines Waldweges zulässig. Die vorhandenen Gehölzstrukturen sind zu erhalten und zu pflügen.



Planzeichenerklärung gemäß PlanzV

- nur für Darstellungen innerhalb des Änderungsbereiches -

- Fläche für den Gemeinbedarf
- Geltungsbereich der Änderung
- G Gewerbliche Baufläche



Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) der Stadt Varel - Herausgeber: GLL Oldenburg, Katasteramt Varel

Präambel

Aufgrund des § 1 (3) des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Varel in seiner Sitzung am xx.xx.2016 diese 30. Flächennutzungsplanänderung bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung beschlossen.

Varel, den

Bürgermeister



Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am xx.xx.2016 die Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am xx.xx.2016 dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB / § 4 a (3), Satz 1 i. V. m. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am xx.xx.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung und der Begründung haben vom xx.xx.2016 bis xx.xx.2016 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Varel hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB die Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Begründung in seiner Sitzung am xx.xx.2016 beschlossen.

Varel, den

Bürgermeister

Die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Verfügung vom heutigen Tage unter Auflagen/mit Maßgaben/mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 BauGB genehmigt worden.

Landkreis Friesland
Jever, den

Unterschrift



Die Erteilung der Genehmigung der 30. Flächennutzungsplanänderung ist gemäß § 6 (5) BauGB in der Nordwest-Zeitung vom xx.xx.2016 bekannt gemacht worden. Die Änderung ist damit am xx.xx.2016 wirksam geworden

Varel, den

Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der Flächennutzungsplanänderung ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der Flächennutzungsplanänderung nicht geltend gemacht worden.

Varel, den

Bürgermeister



Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von der Stadt Varel - Fachbereich Planung und Bau, Zum Jadebusen 20, 26316 Varel

30. Änderung des Flächennutzungsplanes "Stadtbetriebe Varel" - Entwurfsfassung

Hinweise, Anregung, Bedenken

Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur
Handhabung / Abwägungsvorschläge

Behörden und andere Träger öffentlicher Belange

- EWE Netz GmbH
- Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Oldenburg
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- Entwässerungsverband Varel
- Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung
- Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Oldenburg – Luftverkehr
- Landkreis Friesland
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH - 30. FNP-Änderung
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH - Bebauungsplan Nr. 224
- TenneT TSO GmbH
- Polizeiinspektion Wilhelmshaven / Friesland
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
- OOWV
- Avacon AG

3. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (Stellungnahme vom 31.03.2017)

[...] Bezug nehmend auf Ihr Schreiben vom 27.03.2017 zu o.g. Maßnahme teile ich Ihnen mit, das sich das Plangebiet im Interessenbereich der militärischen LV-Radaranlage Brockzetel sowie innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz befindet.

Die Bundeswehr hat keine Bedenken bzw. keine Einwände, wenn bauliche Anlagen - einschl. untergeordneter Gebäudeteile ~ die von Ihnen angegebene Gebäudehöhe von 12 Metern - nicht überschreiten.

Sollte diese Höhe überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung - zur Prüfung zuzuleiten.

Ergänzende Stellungnahme (Stellungnahme vom 03.04.2017)

[...] vielen Dank für Ihre Anmerkung bezüglich der geplanten Errichtung des Funkmastes.

Bezüglich der Stellungnahme zum Plangebiet GEE 1 halte ich meine Stellungnahme weiter aufrecht.

Im Bezug auf den Funkmast werde ich im weiteren Verfahren nach Eingang des Bauantrages (§ 64 NBauO) über den Landkreis Friesland meine militärischen Fachdienststellen beteiligen, da es innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz zu Höheneinschränkungen kommen kann.

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr wurde am 03.04.2017 verwaltungsseitig darauf hingewiesen, dass in dem Bebauungsplan Nr. 224 – Stadtbetrieb, die Errichtung eines 55 Meter hohen Funkmastes vorgesehen ist. Es wurde darum gebeten, diesbezüglich eine Aussage zu treffen. Dazu erhielt die Stadt Varel umseitig abgedruckte Stellungnahmen.

Die Stadt Varel wird bei der Genehmigung einer Funkmastanlage das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr beteiligen.

7. Landkreis Friesland (Stellungnahme vom 03.02.2017)

Zu der o. a. Bauleitplanung nimmt der Landkreis Friesland wie folgt Stellung:

Fachbereich Umwelt:

untere Naturschutzbehörde:

Gegen die beantragte Maßnahme bestehen aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde grundsätzlich keine Bedenken.

Wie im Umweltbericht im Punkt 1.11.1. festgestellt, hat der Wald in diesem Gebiet der Stadt sehr große Bedeutung. Es wäre zu fordern die Abgrenzung zwischen dem „städtischen“ Wald und dem Landesforst aus ökologischen Gründen aufzuheben.

untere Wasserbehörde:

Gegen die beantragte Maßnahme bestehen aus Sicht der unteren Wasserbehörde grundsätzlich keine Bedenken.

Hinweis:

Die in Teilen vorhandene, aber stillgelegte technische Infrastruktur, wie Tankstellen, Abscheideranlagen etc. müssen an die neue Nutzung ggf. angepasst und wieder aktiviert werden!

Aus Sicht der unteren Abfallbehörde, der unteren Immissionsschutzbehörde und der unteren Bodenschutzbehörde bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen, Personal:

Fachbereich Straßenverkehr:

Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement -

Brand- u. Denkmalschutz:

Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement -

Städtebaurecht:

Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement -

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf Grund von verkehrssicherungspflichtigen Aspekten, ist eine Beseitigung der Einfriedung des Flurstücks derzeit nicht angedacht.

Die angesprochenen technischen Infrastrukturen wurden stillgelegt und fachgerecht zurückgebaut. Es besteht kein Interesse an einer Aktivierung der Anlagen.