

# **Stadt Varel**

## **Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz**

### **TOP 6.1:**

41. Flächennutzungsplanänderung / Bebauungsplan Nr. 236  
„Erweiterung Deutsche WindGuard“
- Abwägung und Auslegungsbeschluss –  
Vorlage: 103/2018



## Anlass und Ziel der Planung

- Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für den Neubau eines Bürogebäudes für 80 – 100 Mitarbeiter und Schaffung von zusätzlichen Stellplätzen



# Planungsrechtliche Situation – Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

- Innerhalb des Geltungsbereiches sind zum Teil bereits gewerbliche Bauflächen dargestellt
  - Der überwiegende Teil ist als Aufforstungsfläche ausgewiesen
- Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich

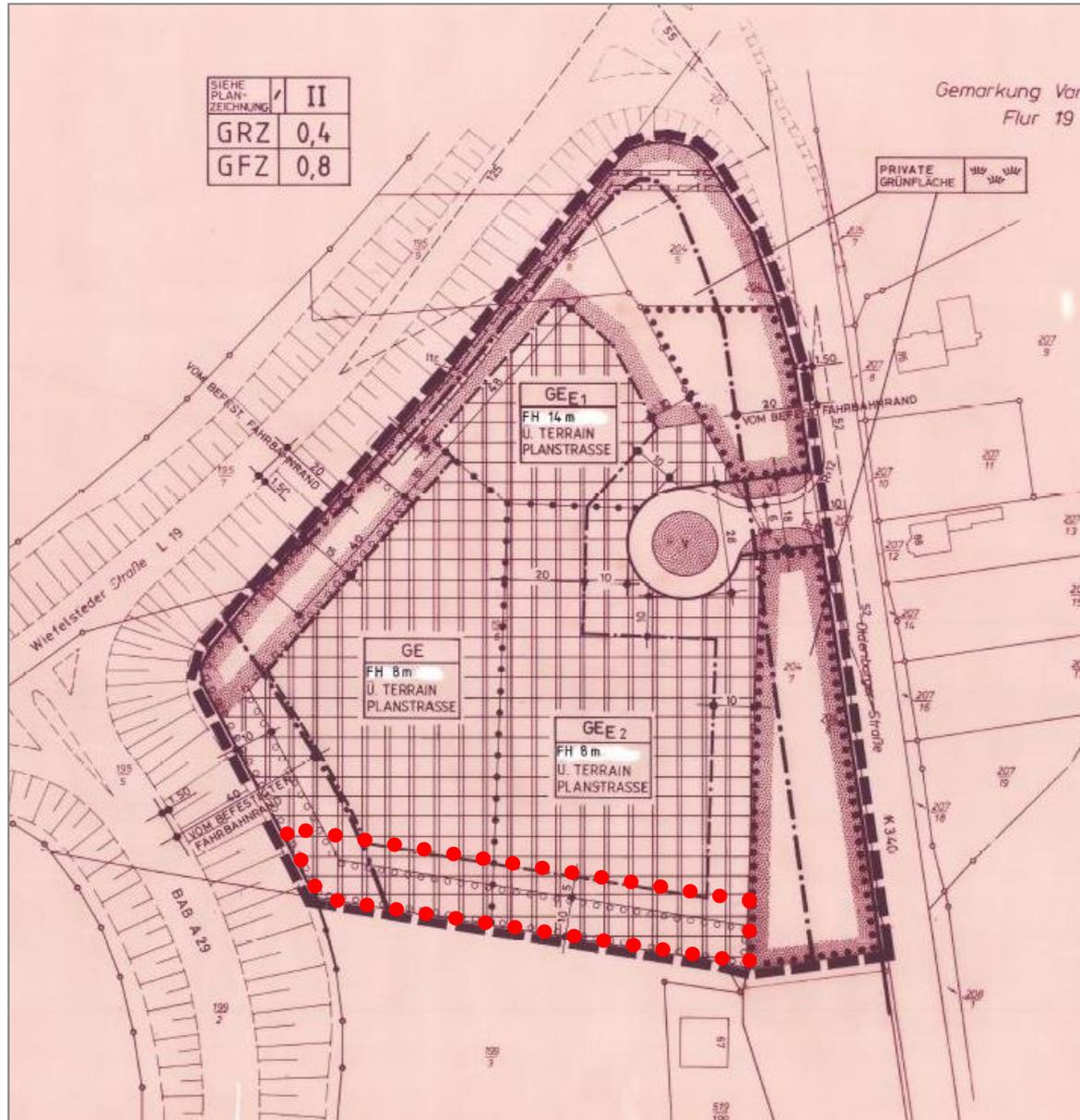


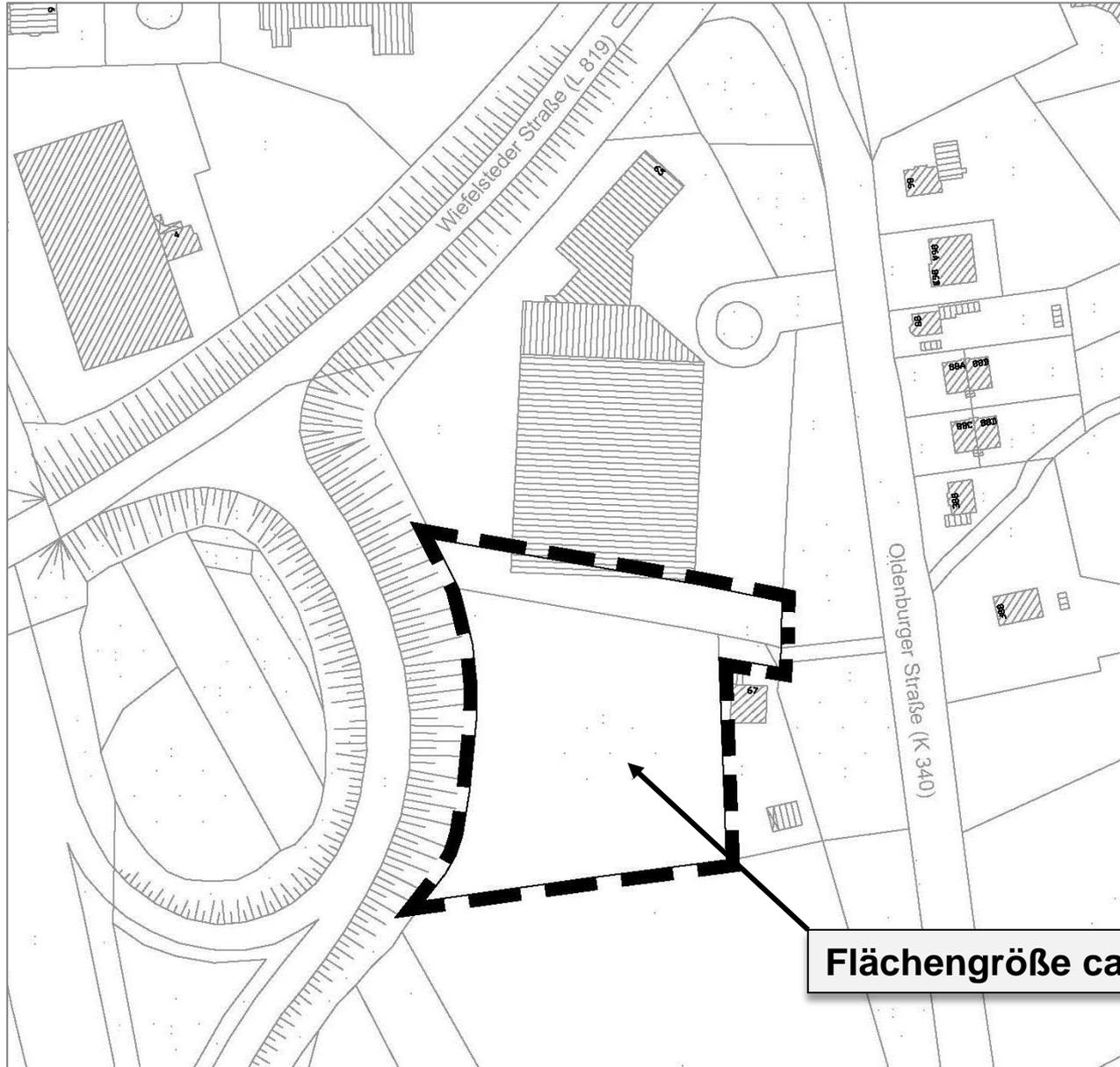
# Planungsrechtliche Situation – rechtskräftiger Bebauungsplan

## B Plan Nr. 95 (1985)

- An der südlichen Grenze sind Anpflanzmaßnahmen und nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt
- Anpassung der Inhalte an die aktuellen Gegebenheiten und die Entwicklungsvorstellungen erforderlich

→ Teilüberplanung des Bebauungsplans Nr. 95







# Abwägungsvorschläge: Ergebnis der Beteiligung gemäß § 3 (2) BauGB

TÖBS

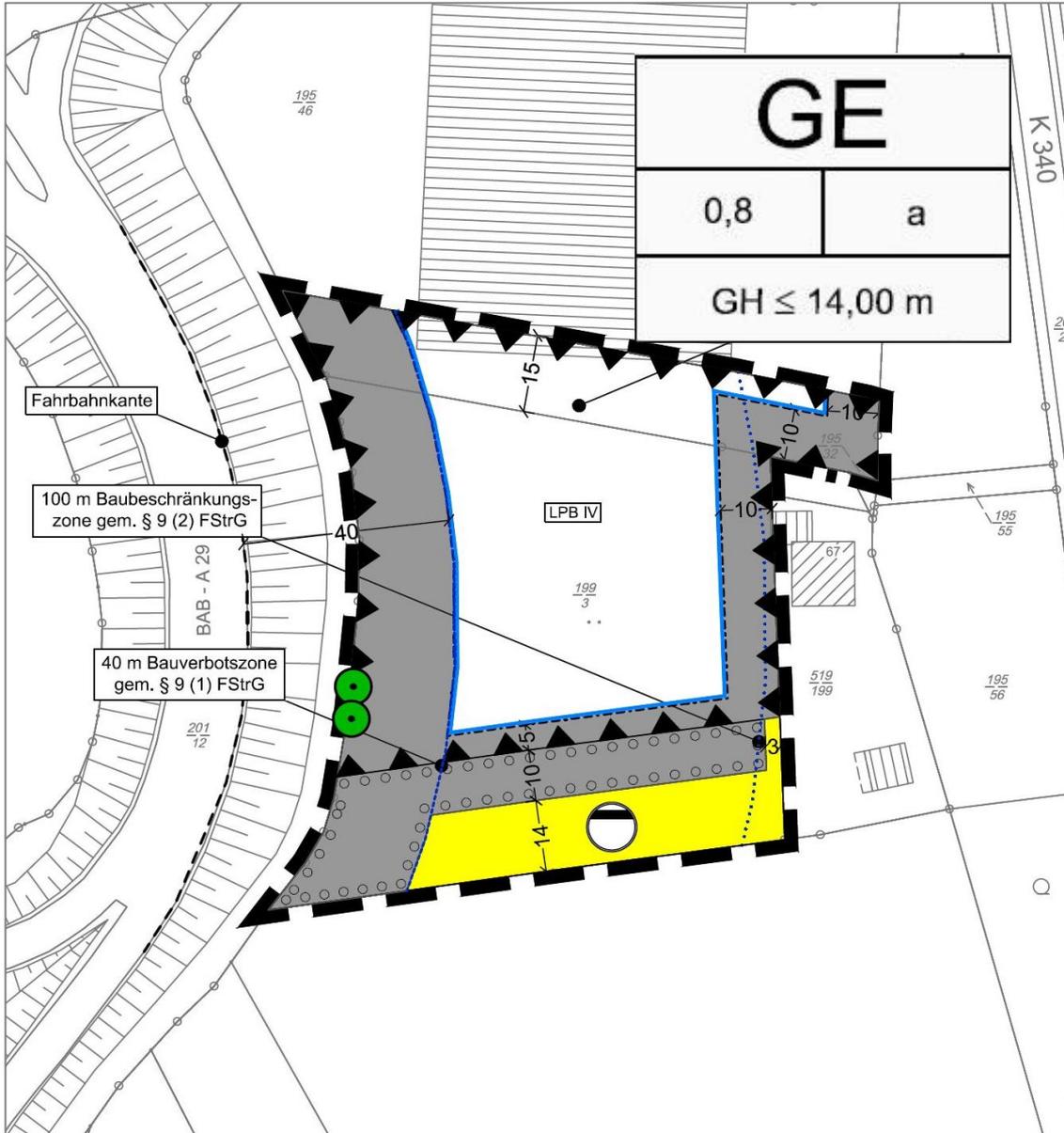
Relevante Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><b>Landkreis Friesland</b></p>	
<p><b>Kompensationsmaßnahmen</b> sind in die Planung einzustellen</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p>
<p><b>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr</b></p>	
<p>Bestimmungen des <b>Fernstraßengesetzes</b> sind zu berücksichtigen (Bauverbots- und Baubeschränkungszone)</p> <p>Hinweis auf von der BAB 29 ausgehende <b>Verkehrslärmemissionen</b></p>	<p>Auf die Bauverbots- und Baubeschränkungszone wird im Plan hingewiesen.</p> <p>Verkehrslärmimmissionen wurden im Rahmen des Schallgutachtens betrachtet. Im Bebauungsplan werden entsprechende Schutzvorkehrungen und ein Hinweis aufgenommen.</p>
<p><b>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie</b></p>	
<p>Hinweis auf <b>Wasserschutzgebiet</b> für das Wasserwerk Varel</p>	<p>Im Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.</p>
<p>Hinweise zum <b>Bodenschutz</b></p>	<p>Der Umweltbericht wird dahingehend ergänzt.</p>

# Abwägungsvorschläge: Ergebnis der Beteiligung gemäß § 3 (2) BauGB

Relevante Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsvorschläge
OOWV und Vodafone	
Technische Hinweise	Die Hinweise werden im Zuge der Ausführungsplanung berücksichtigt.

TÖBS

# Bebauungsplan Nr. 236 – Entwurf



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### 1. Art der baulichen Nutzung



Gewerbegebiet (GE)

### 2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl

GH ≤ 14 m maximal zulässige Gebäudehöhe

### 3. Bauweise, Baugrenzen

a abweichende Bauweise

Baugrenze

### 4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen



Fläche für die Abwasserbeseitigung, hier: Regenrückhaltebecken

### 5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Erhaltung von Einzelbäumen



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

### 6. Sonstige Planzeichen



Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## DARSTELLUNGEN

LPB IV

Lärmpegelbereiche (LPB) gem. DIN 4109, z.B. LPB IV

----- Grenze der Bauverbotszone von 40 m entlang der BAB 29 gem. § 9 (1) FStrG

..... Grenze der Baubeschränkungszone von 100 m entlang der BAB 29 gem. § 9 (2) FStrG





## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb des gem. § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebietes (GE) sind Bordelle als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO sowie Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 (2) Nr. 4 BauNVO nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO). Zusätzlich sind innerhalb des gem. § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebietes (GE) Einzelhandelsbetriebe mit den

### Sortimenten der Sortimentsliste für zentrenrelevante Sortimente:

(Augenoptik, Bekleidung (ohne Sportbekleidung), Bücher, Computer (PC-Hardware und - Software), Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör, Glas/ Porzellan/ Keramik, Haus-/ Bett-/ Tischwäsch, Hausrat, Heimtextilien/ Gardinen, Kurzwaren/ Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche, Medizinische und orthopädische Geräte, 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)

### sowie für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente:

(Blumen, Drogerie, Kosmetik, Parfümerie, Nahrungs- und Genussmittel, Pharmazeutische Artikel (Apotheke), Zeitungen/ Zeitschriften, Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere)

der Stadt Varel ("Vareler Liste") nicht zulässig. Einzelhandelsbetriebe sind als Nebenanlagen für Fabrikverkauf, Shops und Cafés als Zubehör der ansässigen Betriebe ausnahmsweise zulässig, wenn diese Vorhaben sich der Betriebsgröße anpassen. Sie dürfen nur als unselbständiger Betrieb geführt werden und eine Größe von 10% der Betriebsgröße (maximal 150 m<sup>2</sup>) nicht überschreiten.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2. Innerhalb des gem. § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebietes (GE) sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 8 (3) Nr. 2 BauNVO sowie Vergnügungstätten gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO als ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).
3. Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes (GE) gem. § 8 BauNVO gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
  - Oberer Bezugspunkt: obere Gebäudekante
  - Unterer Bezugspunkt: NHN + 3 m
4. In der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbegrenzung.
5. Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. 9 (1) Nr. 20 BauGB ist die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung (ausgenommen Gehölzentfernungen) zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli durchzuführen. Eine Baufeldräumung / Baufeldfreimachung ist ausnahmsweise in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli zulässig, wenn durch eine ökologische Baubegleitung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

6. Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. 9 (1) Nr. 20 BauGB sind Baumfäll- und Rodungsarbeiten zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September durchzuführen. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausvorkommen zu überprüfen. Sind Individuen/Quartiere vorhanden, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
  
7. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind beim Neubau bzw. bei baulichen Veränderungen im Bestand, die einem Neubau gleichkommen, für Büro-, Wohn- und Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße ( $R'_{w,res}$ ) durch die Außenbauteile einzuhalten:

Lärmpegelbereich IV:

Aufenthaltsräume von Wohnungen:

erf.  $R'_{w,res} = 40$  dB

Büroräume u. ähnliches:

erf.  $R'_{w,res} = 35$  dB

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

8. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind heimische, standortgerechte Gehölzanzpflanzungen in Form einer Baum-Strauchhecke anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Zu verwendende Pflanzenarten:

Bäume: Eberesche, Stieleiche, Hainbuche, Schwarzerle

Sträucher: Faulbaum, Haselnuss, Weißdorn, Schwarzer Holunder, Salweide, Grauweide

Qualitäten:

Bäume: Heister: 2 x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm

Sträucher: leichte Sträucher: 1 x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm

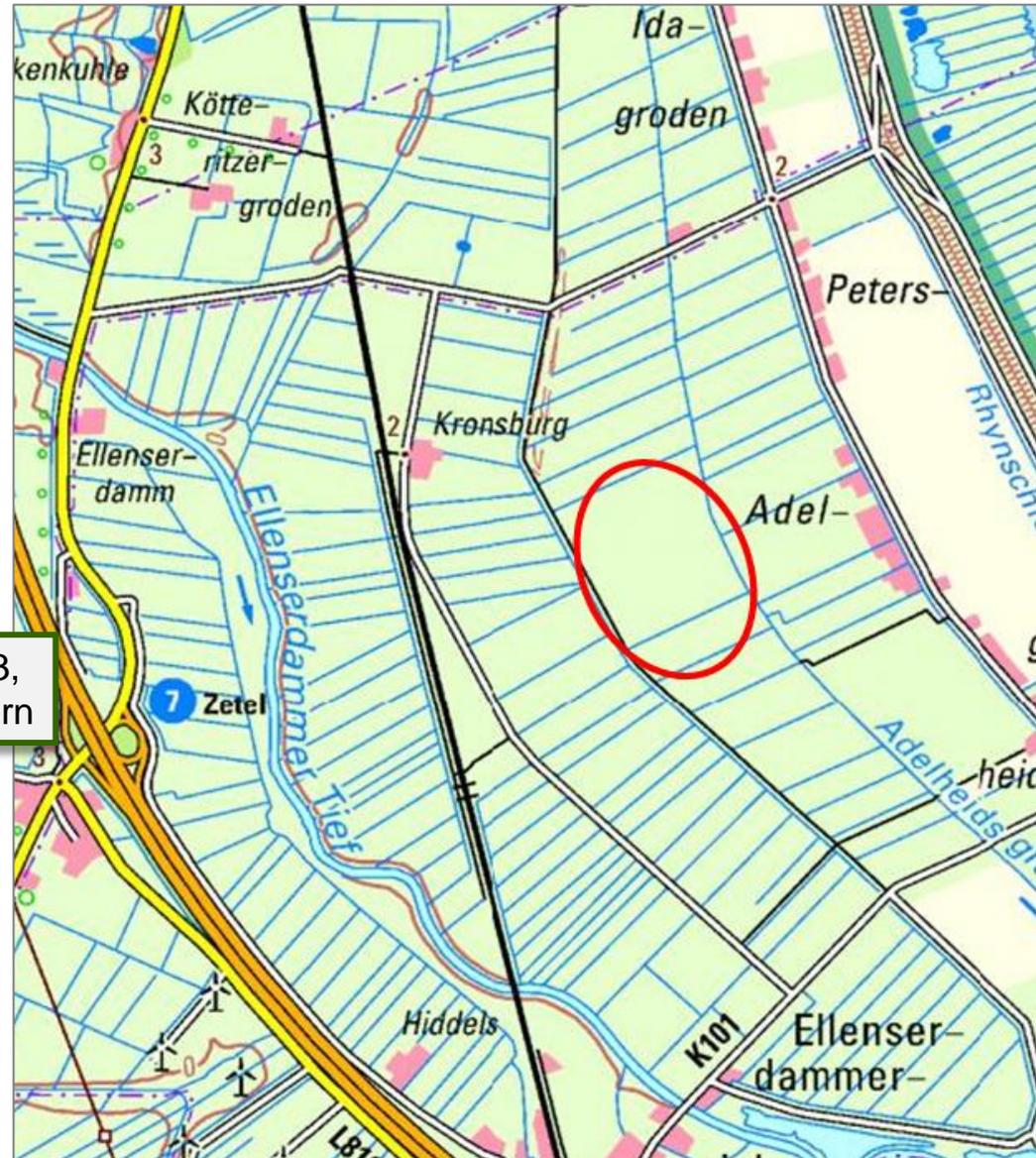
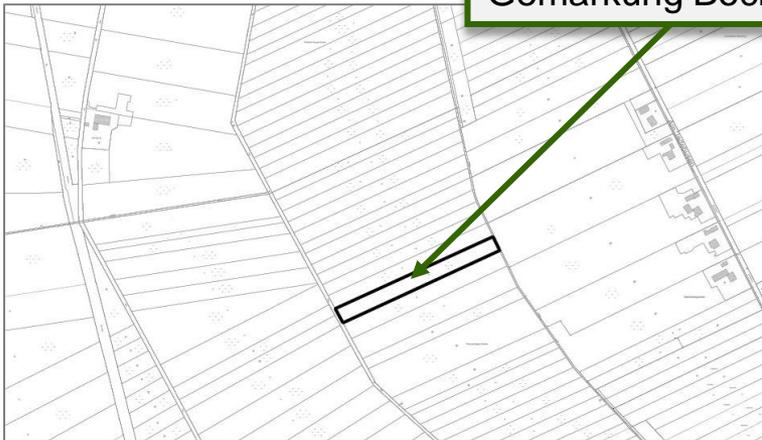
9. Die innerhalb des Geltungsbereichs gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang oder bei Beseitigung aufgrund einer Befreiung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen. Im Radius von 5,00 m ausgehend von der Stammmitte der zu erhaltenden Einzelbäume sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.



# Bebauungsplan Nr. 236 – Fläche für Kompensationsmaßnahmen

- Kompensationsrestwert von 12.375 Werteinheiten
- Kompensation in der Gemeinde Bockhorn
- in dem dargestellten Bereich wurden Kompensationsmaßnahmen für den Windpark „Ammersche Länder“ umgesetzt
- auf dem Flurstück stehen noch 1,17 ha für die Kompensation weiterer Vorhaben zur Verfügung

Flurstück 241, Flur 3,  
Gemarkung Bockhorn



**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**