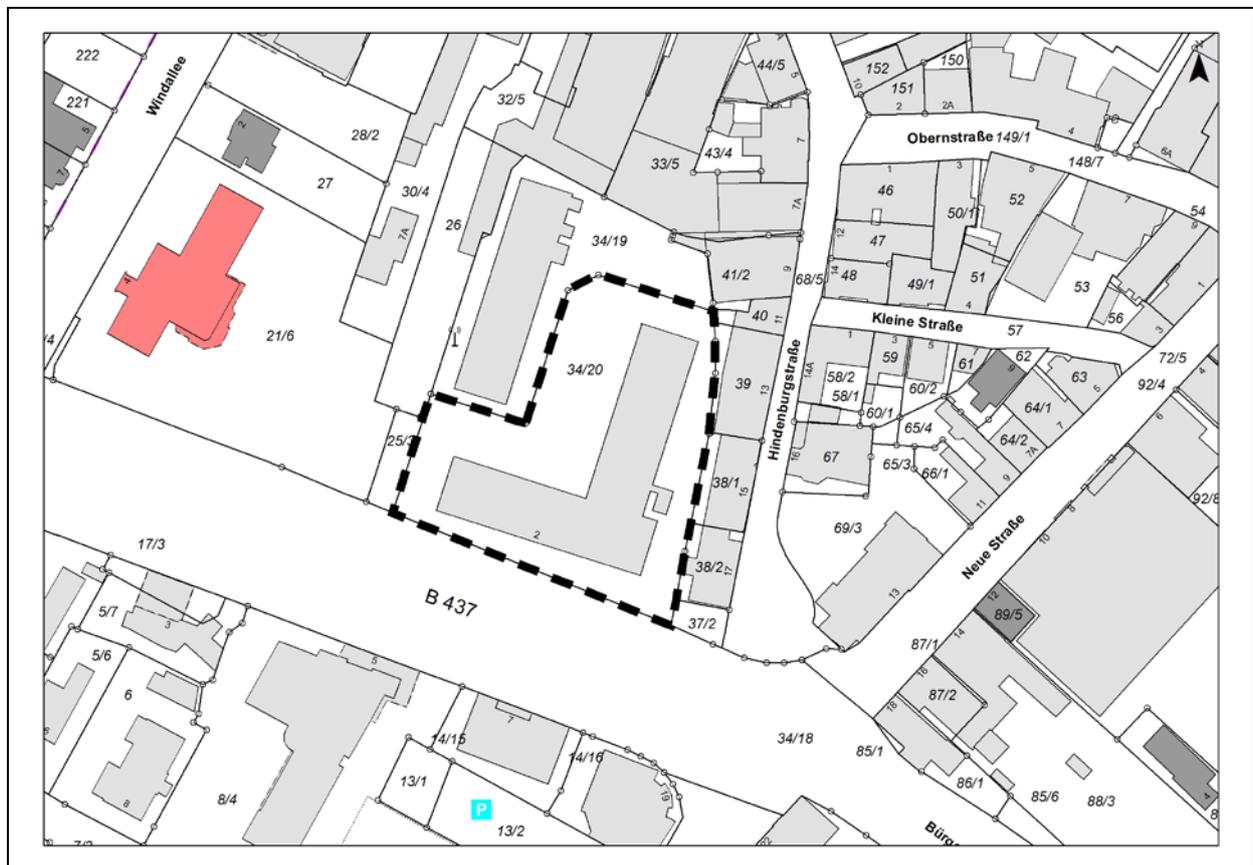


Stadt Varel

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 235

- Postgelände -

Satzungsfassung



Inhalt

1.	PLANUNGSANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	3
2.	PLANUNGSRAHMENBEDINGUNGEN	3
2.1	GELTUNGSBEREICH.....	3
2.2	BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG ALS VERFAHREN GEMÄß § 13 A BAUGB.....	3
2.3	RECHTSGRUNDLAGEN	4
2.5	RECHTSWIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT VAREL	5
2.6	RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN NR. 16.1 DER STADT VAREL.....	5
2.7	STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG	6
3	SCHALLSCHUTZ.....	8
4.	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES.....	9
4.1	BAULICHE ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN DES GEMEINBEDARFS	9
4.2	SONSTIGE FESTSETZUNGEN	9
4.3	HINWEISE.....	10
5	ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG	12
6	VERFAHRENSÜBERSICHT	12

1. Planungsanlass und Ziele der Planung

Die Stadt Varel ist Eigentümerin des Grundstücks Bürgermeister-Heidenreich-Straße 2, das sich im Stadtzentrum unmittelbar an der Ortsdurchfahrt der Bundesstraße B 437 befindet. Auf dem Flurstück steht ein aus den sechziger Jahren des letzten Jahrhunderts stammendes Funktionsgebäude, das bislang von der Deutschen Post AG als Standort der Postbankfiliale und der Brief- und Paketlogistik für den Raum Varel genutzt wurde.

Nachdem im Jahr 2017 bereits die Postbankfiliale einen neuen innerstädtischen Standort an der Obernstraße gefunden hatte, verlässt nun auch die Brief- und Paketverteilung ihr bisheriges Domizil und zieht in einen Neubau im Gewerbegebiet an der Hans-Schütte-Straße.

Für das nunmehr leerstehende Gebäude findet sich keine adäquate Nutzung mehr, daher ist seitens der Stadt Varel ein Abbruch des Gebäudes ins Auge gefasst worden. Das Grundstück soll als Parkplatzfläche bzw. innerstädtische Grünfläche genutzt werden.

2. Planungsrahmenbedingungen

2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 235 „Postgelände“ umfasst das Flurstück 34/20, Flur 14, Gemarkung Varel-Stadt. Das Flurstück und damit der Geltungsbereich weisen eine Größe von 4.002 m² auf.

Die Grenzen des Plangebietes sind aus der Planzeichnung ersichtlich.

2.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung als Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Das Plangebiet liegt in einem sehr zentralen und seit Jahrzehnten baulich genutzten Stadtbereich. Für die bisherige Nutzung wurde das Gelände nahezu vollständig versiegelt.

Aufgrund der Größe des Geltungsbereiches ist eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² und der Zielsetzung als klassische Maßnahme der Innenentwicklung sind die beiden Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13 a BauGB erfüllt.

Die Erstellung einer Umweltprüfung, eines Umweltberichts sowie eine etwaige Kompensation für Eingriffe in Natur und Landschaft sind daher gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauGB nicht erforderlich.

2.3 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO),
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90),
- das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG),

jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses aktuellen Fassung.

2.4 Ziele der Raumordnung

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (2017)

Das Landesraumordnungsprogramm legt die Ziele der Raumordnung und Landesplanung fest, die der Erfüllung der in § 1 des Niedersächsischen Raumordnungsgesetzes gestellten Aufgaben und der Verwirklichung der Grundsätze des § 2 des Raumordnungsgesetzes des Bundes dienen.

Die Stadt Varel wird im LROP als Mittelzentrum dargestellt und muss somit zur Deckung des gehobenen, seltener auftretenden Bedarfs der Daseinsvorsorge der Bevölkerung im Mittelbereich (z.B. Gymnasien, Kreiskrankenhäuser) die erforderlichen Versorgungsstrukturen bereitstellen.

Der Jadebusen und angrenzende Freiräume sind Teil eines großräumigen Vorranggebietes Natura 2000.

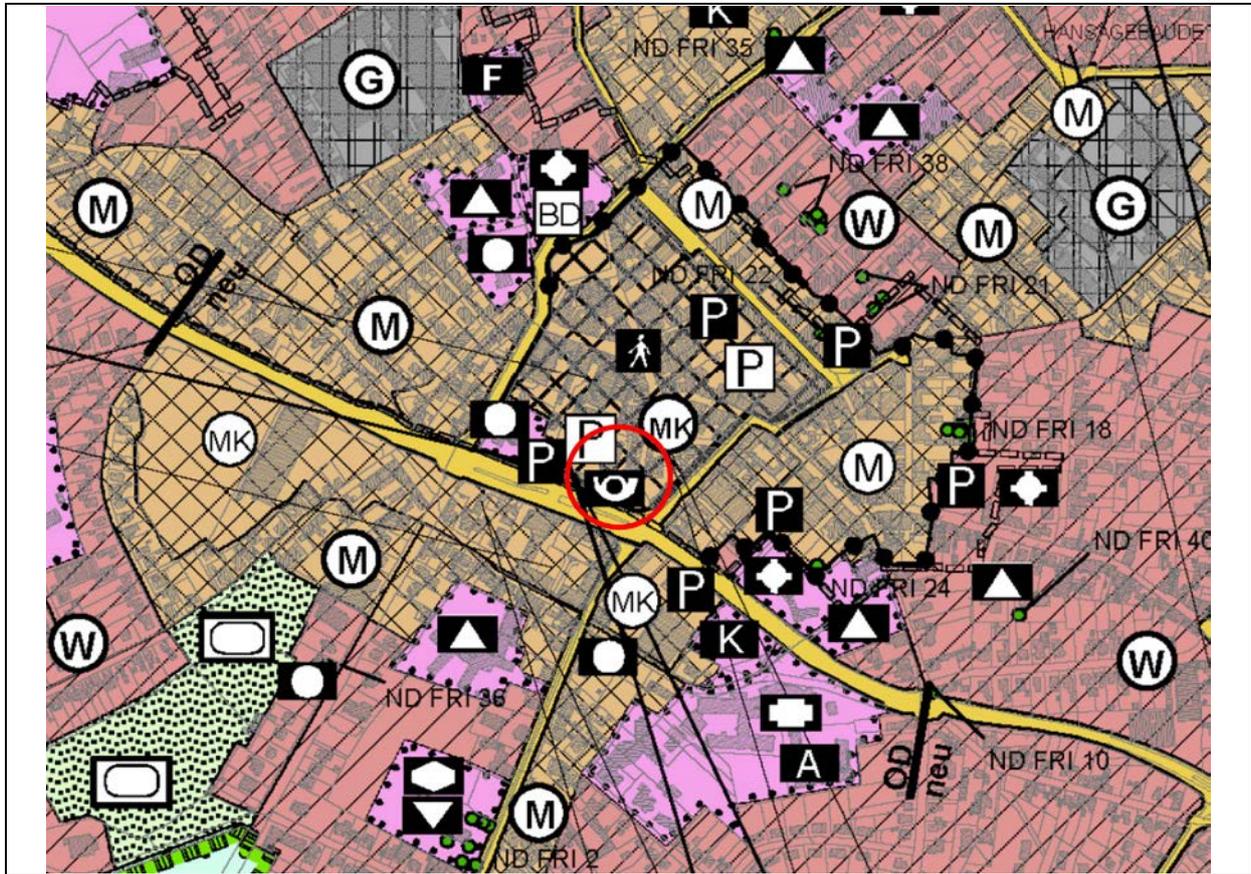
Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Friesland

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Friesland aus dem Jahr 2004 wird die Stadt Varel als Mittelzentrum zentralörtlicher Bedeutung mit Standorten für die Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und Arbeitsstätten sowie als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung dargestellt. Der Landkreis Friesland bereitet derzeit die Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms vor. Ein Vorentwurf bzw. bereits formulierte und damit zu berücksichtigende Ziele der Raumordnung über den landwirtschaftlichen Fachbeitrag hinaus liegen bislang noch nicht vor.

Das zu betrachtende Plangebiet befindet sich in zentraler Lage der Stadt Varel. Die Planungsziele entsprechen den übergeordneten regionalplanerischen Aussagen.

2.5 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Varel

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Varel stellt das Plangebiet als Kerngebiet (MK) dar. Zusätzlich ist zur Kennzeichnung der Lage ein Planzeichen „Post“ im Sinne der Ziffer 4.1 Planzeichenverordnung ausgewiesen.



Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 235 wird die Stadt Varel ihren Flächennutzungsplan gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 2 im Wege der Berichtigung anpassen.

2.6 Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 16.1 der Stadt Varel

Im Bereich des Plangebietes liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 16.1 aus dem Jahr 1966 vor. Er setzt eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Post und eine ausgedehnte überbaubare Grundstücksfläche fest.

2.7 Städtebauliche Zielsetzung

Die Stadt Varel beabsichtigt, das freigeräumte Gelände zukünftig als öffentlich nutzbare Parkplatzfläche bzw. als öffentlich nutzbare Grünfläche zu nutzen. Eine konkrete Aufteilung der Flächenanteile der beiden Nutzungsarten ist seitens der Ratsgremien noch nicht abschließend festgelegt. Es werden aktuell verschiedene Konzeptionen diskutiert. Die Anzahl an Stellplätzen, die auf dem Gelände untergebracht werden kann bewegt sich dabei zwischen 50 und maximal ca. 110. Die Erschließung soll dabei in jedem Fall über die heute bereits vorhandene Zufahrt von der Bundesstraße B 437 sichergestellt werden.

Die folgenden Abbildungen zeigen einige der diskutierten Varianten:

Abbildung: Variante 3



Abbildung Variante 4



Abbildung Variante 5



3 Schallschutz

Zur Klärung der Fragestellung, ob durch die beabsichtigte Umnutzung des ehemaligen Postgeländes ggf. ein schalltechnischer Konflikt mit der Bebauung in der Nachbarschaft entstehen könnte, wurde ein schalltechnisches Gutachten bei der Firma itap, Oldenburg, in Auftrag gegeben.

Dabei wurde geprüft, ob im Sinne eines Worst-Case-Szenarios bei einer maximalen Stellplatzanzahl von 116 Parkplätzen die Schutzansprüche der als Kerngebiet (MK) eingestuftes Bebauung an der Hindenburgstraße eingehalten werden.

Als schalltechnische Ausgangslage wurde sowohl die aktuelle Situation mit einem DTV von knapp 18.000 Fahrten pro Tag auf der B 437 in Höhe des Plangebietes als auch die von der Niedersächsischen Straßenbauverwaltung für das Jahr 2030 mit einer Entlastungswirkung durch die dann voraussichtlich für den Verkehr freigegebene Küstenautobahn A 20 Belastung in Höhe von 8.500 Fahrten in die Planung eingestellt.

Im Ergebnis kommt das Gutachten zu dem Schluss, dass aus gutachterlicher Sicht an den umliegenden Immissionsorten (insbesondere an der Bebauung entlang der Hindenburgstraße) keine Lärmwerte auftreten, die als bedenklich einzustufen sind.

Zwar werden an einigen Immissionsorten an der Hindenburgstraße die Orientierungswerte der DIN 18005 für Kerngebiete überschritten. Dies ist allerdings auf die heute bereits vorhandene Verkehrsbelastung zurückzuführen.

So ist tagsüber eine maximale Überschreitung des Orientierungswertes für Kerngebiete in von Höhe von 60 dB (A) um 1,4 dB (A) festzustellen. Nachts wird durch den heute vorhandenen Verkehr der Orientierungswert von 50 dB (A) um max. 5,3 dB (A) überschritten.

Auch die von der Straßenbauverwaltung prognostizierte deutliche Verkehrsreduzierung für das Jahr 2030 wurde nachts immerhin noch zu einer Überschreitung des Orientierungswertes der DIN 18005 um 1,6 dB (A) führen.

Der nunmehr geplante Parkplatz wird die Situation nur geringfügig ändern. Tagsüber steigt die Überschreitung des Orientierungswertes von heute 1,4 dB (A) auf dann 1,6 dB (A) an. Nachts beträgt der maximale durch die Planung des Parkplatzes verursachte Anstieg des Beurteilungspegels um 0,9 dB (A). Damit beläuft sich der maximale Wert der Gesamtbelastung nachts auf 55,4 dB (A).

Bei dem Szenario für die reduzierte Verkehrsmenge nach dem Bau der Küstenautobahn sind entsprechend geringere Gesamtbelastungen zu verzeichnen. Hier sind tagsüber keine Überschreitungen der DIN 18005 prognostiziert. Nachts kommt es an dem am stärksten belasteten Immissionsort zu einer Gesamtbelastung von 52,0 dB (A) (ohne Parkplatz bei 51,6 dB (A)).

Insgesamt bewegt sich also die Zunahme des Gesamtbelastungspegels durch die vorliegende Planung in einem Bereich von tagsüber 0,2 dB (A) und nachts von 0,9 dB (A).

Die geringfügige Zunahme um weniger als 1,0 dB (A) durch die geplante Nutzung bewegt sich in einem Rahmen, in dem die Erhöhung vom menschlichen Gehör kaum wahrgenommen wird. Angesichts der vorhandenen Vorbelastung, die den überragenden

Anteil an der Gesamtbelastung einnimmt und dem Ziel der Schaffung einer innerörtlichen Stellplatzanlage, die als Ergänzung für den zentralen Geschäftsbereich der Stadt Varel von großer Bedeutung ist, ist die Planung vertretbar.

Die Berücksichtigung aktiver Schallschutzmaßnahmen ist bei einer Flächenschallquelle wie einem Parkplatz nicht effektiv. Eine Lärmsanierung durch aktive Maßnahmen an der Bundesstraße kollidiert mit der beabsichtigten verträglichen städtebaulichen Gestaltung in der Ortsdurchfahrt Varel.

Da auch die in der politischen Diskussion befindlichen Nutzungsvarianten jeweils eine geringere Anzahl an Stellplätzen vorsehen, als der im schalltechnischen Gutachten betrachtete Vorschlag, was zu einer weiteren Reduzierung der Gesamtbelastung führt, sieht die Stadt Varel die Verträglichkeit der vorliegenden Planung als gegeben an.

4. Inhalte des Bebauungsplanes

4.1 Bauliche Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs

Das Plangebiet wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Der Begriff Gemeinbedarf beinhaltet, dass die zukünftige Einrichtung oder Anlage der Allgemeinheit dient und öffentliche Aufgaben wahrgenommen werden. Unabhängig vom Eigentümer bzw. Träger verfolgt die Einrichtung oder Anlage keine privatwirtschaftliche Gewinnerzielungsabsicht und muss einem nicht fest bestimmten, wechselnden Teil der Bevölkerung zugänglich sein. Diese Voraussetzung sieht das Bundesverwaltungsgerichts als wesentlichen Charakter einer Gemeinbedarfsfläche an [BVerwG, Urteil vom 30.06.2004, Az.: 4 C 3/03].

Die gesamte Fläche im Plangebiet wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche bzw. öffentliche Grünfläche festgesetzt. Da zum Zeitpunkt der Planung noch nicht abschließend festliegt, welche der beiden Nutzungen in welchen Flächenanteilen auf dem Grundstück realisiert werden soll, hat sich die Stadt Varel entschlossen, eine kombinierte Nutzung der Gemeinbedarfsfläche festzulegen.

Die eingangs formulierten Voraussetzungen für die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche wird mit der dargelegten Nutzung allerdings in jedem Fall entsprochen.

4.2 Sonstige Festsetzungen

Geh- und Fahrrechte

Ursprünglich waren das Plangebiet (Flurstück 34/20) und das Flurstück 34/1 eine Einheit. Die frühere Deutsche Bundespost hatte hier ihre Nutzungen zur Paket- und Briefzustellung und ihre Telekommunikationseinrichtungen untergebracht. Das auf dem heutigen Flurstück 34/19 gelegene Telekommunikationsgebäude wurde mit der Postreform im Jahre 1995 zur Deutschen Telekom ausgelagert und das Grundstück geteilt. Damit eine verkehrliche

Stadt Varel - Begründung zum Bebauungsplan Nr. 235

Erschließung des rückwärtig gelegenen Gebäudes sichergestellt werden konnte, wurde auf dem Flurstück 34/20 ein Geh- und Fahrrecht eingetragen. Der Bebauungsplan übernimmt diese Grunddienstbarkeit und setzt zum Zwecke der Sicherung der Erschließung auf dem Flurstück 34/20 ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Flurstücks 34/19 fest.

Leitungsrechte

Auf dem Gelände sind bestehende Grunddienstbarkeiten für die Verlegung von Leitungen zugunsten der Deutschen Telekom eingetragen. Der Bebauungsplan übernimmt diese Aussagen und setzt zwei Flächen mit Leitungsrechten fest.

Verbot der Zu- Und Abfahrt

Die Zugänglichkeit des bisherigen Postareals und des rückwärtig gelegenen Geländes der Deutschen Telekom ist über eine heute schon vorhandene Zufahrt von der Bundesstraße B 437 sichergestellt. Diese Zufahrt liegt im Westen des Plangebietes und hält somit den größtmöglichen Abstand zur Kreuzung Neue Straße, was unter dem Aspekt der Verkehrssicherheit auch sinnvoll ist. Daher setzt der Bebauungsplan mit Ausnahme des Bereiches für die bestehende Zufahrt ein durchgehendes Verbot der Ein- und Ausfahrt in Richtung B 437 fest. Der künftige Verkehr wird somit die heute bereits vorhandene Zufahrt nutzen.

4.3 Hinweise

Die Planunterlagen enthalten ergänzende Hinweise, die bei der nachfolgenden Genehmigungs- und Ausführungsplanung zu berücksichtigen sind.

Überlagerung rechtskräftiger Bebauungspläne

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 235 „Postgelände“ treten die sich überlagernden Teile und Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16.1 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 (Stadt Varel) oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege -Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden.

Stadt Varel - Begründung zum Bebauungsplan Nr. 235

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 weitere Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Friesland zu benachrichtigen. Ggf. notwendige Grundwasserhaltungen bei Tiefbauarbeiten sind vorab mit dem Landkreis Friesland abzustimmen.

Versorgungsleitungen

Die detailgenaue 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 der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion umgehend zu benachrichtigen.

Verwendete DIN-Normen und Regelwerke

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

5 Zusammenfassende Erklärung

Die zusammenfassende Erklärung im Sinne des § 10 a BauGB soll darlegen, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung im Sinne des § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahmen mit umweltbezogenen Aspekten eingegangen. Dies gilt auch für die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit im Sinne des § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB

6 Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in der Sitzung am 16.11.2017 gemäß § 2 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 235 - Postgelände beschlossen.

Frühzeitige öffentliche Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung am 25.04.2018 mit der Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung.

Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Begründung des Bebauungsplans Nr. 235 – Postgelände hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 29.06 bis zum 02.08.2018 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich im Rathaus II, Zum Jadebusen 20 in 26316 Varel, ausgelegt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 29.06. bis 30.07.2018.

Satzungsbeschluss

Der Satzungsbeschluss wurde am xxx durch den Rat der Stadt Varel gemäß § 10 BauGB gefasst.

Aufgestellt:

Planverfasser

Stadt Varel
Fachbereich 4
O. Freitag