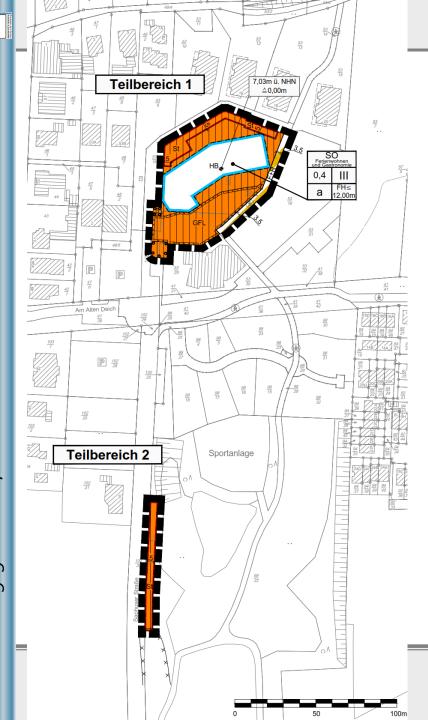


# Stadt Varel

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 212 C "Deichhörn-Mitte"

Ergebnisse der öffentlichen Auslegung, Beteiligung der TÖB's und sonstigen Behörden

Vorbereitung des Satzungsbeschlusses



### VHB 212 C "Deichhörn-Mitte"

### Art der baulichen Nutzung Sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung: Ferienwohnen und Gastronomie Maß der baulichen Nutzung 0,4 Grundflächenzahl Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß FH≤ 12,00m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß FH= Firsthöhe über Bezugspunkt Bauweise, Baulinien, Baugrenzen Abweichende Bauweise Baugrenze überbaubare Fläche nicht überbaubare Fläche Verkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung F+R Zweckbestimmung: Öffentlicher Fuß- und Radweg Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für 13. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 0 0 0 0 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 15. Sonstige Planzeichen Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, und Gemeinschaftsanlagen mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind Höhenbezugspunkt ü. NHN siehe Textliche Festsetzungen Nr. 3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

**Entwurf, Oktober 2018** 



### **Landkreis Friesland**

### Fachbereich Straßenverkehr:

Keine Bedenken.

Hinweis auf die bereits genannten organisatorischen Maßnahmen der Verkehrslenkung.

### <u>Fachbereich Planen, Bauen, Gebäudemanagement-</u> Städtebaurecht:

Brandschutzkonzept erforderlich.

Hinweise zur Katastergrundlage.

Grenzabstandsregelungen zu den Stellplätzen.

Definition SO Ferienwohnen/Gastronomie mit den tatsächlichen Nutzungen abgleichen.

#### Fachbereich Umwelt/

untere Bodenschutzbehörde:

Keine Bedenken.

Hinweise auf den Umgang mit möglichen Fundstoffen des Deponiekörpers.

#### Untere Immissionsschutzbehörde

Keine Bedenken, wenn die beschriebenen Immissionsrichtwerte 55/40 dB(A) an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Die Realisierung der gutachterlich genannten Maßnahmen wird im Rahmen der Erstellung eines Verkehrskonzeptes für die Ortschaft Dangast einer politischen Beratung zugeführt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der weiterführenden Genehmigungsplanung berücksichtigt. Die festgesetzten Nutzungen entsprechen den gewünschten Nutzungen des Betreibers. Servicefunktionen sind gemäß Betreiberkonzept nicht vorgesehen. Änderungen sind nicht erforderlich.

Die Planunterlagen enthalten einen Hinweis auf den Umgang mit Altlasten und Altablagerungen.

Alle weiteren erforderlichen Maßnahmen im Einfluss dieser Planfläche werden seitens des Vorhabenträgers abstimmungsgemäß mit dem Landkreis Friesland und der Stadt Varel durchgeführt

Die Planunterlagen enthalten in der textlichen Festsetzung Nr. 5 eine organisatorische Vorgabe zur Umsetzung und Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm. Im Zuge des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens sind diese Aussagen zu überprüfen und die Einhaltung nachzuweisen.

### Stellungnahmen zum Entwurf



### **IHK Oldenburg**

(Verweis auf Stellungnahme aus frühzeitigem Planverfahren):

Keine Bedenken.

Begrüßen die Verbesserung der Angebotssituation im Bereich des Beherbergungsgewerbes.

Weisen auf das Erfordernis eines touristischen Leitbildes hin.

## II. Oldenburgischer Deichband

Plangebiet befindet sich außerhalb der Deichschutzzone.

# Sonstige Leitungsträger (EWE Netz, Vodafone Kabel)

Hinweis auf Bestandsleitungen und den möglichen weiteren Ausbau.

Es haben sich keine veränderten Rahmenbedingungen ergeben. Es verbleibt bei der Abwägung aus dem frühzeitigen Planverfahren: (Städtebauliches Konzept wurde in Abstimmung mit der Kurverwaltung erarbeitet. Mit dem Ziel einer tragfähigen und zukunftsfähigen Entwicklung des Kurparkes.

Leitschnur: Masterplan Nordsee (2008)

Klassifizierung des Angebotes soll zu einer Steigerung der Belegzahlen führen, für ein breites Spektrum an Nutzern. Ziel: Klassifizierung als Anreiz auch für den Bestand.

Aktuell besteht in den städtischen Gremien kein Wunsch zur Entwicklung eines weitergehenden Leitbildes.)

Kenntnisnahme.

Kenntnisnahme.

Berücksichtigung im weiteren Verfahren.



### OOWV

(Verweis auf Stellungnahme aus frühzeitigem Planverfahren):

#### **Trinkwasser:**

allgemeinen Hinweise zum Trinkwasser und Schmutzwasser, Berücksichtigung der Arbeitsblätter und DIN Normen.

Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des OOWV.

Pflicht zur Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwassernetz seitens des OOWV besteht nicht.

### Abwasser/Schmutzwasser:

Plangebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Kanalnetzerweiterung an die zentrale Schmutzwasserentsorgung angeschlossen werden.

### Oberflächenwasser:

Regenwasserkanal angrenzend.

Bei erhöhten Niederschlägen (sehr hoher Fremdwasserzufluss) ist die Entsorgungssicherheit stark eingegrenzt.

Erschließungsvertrag mit privatem Investor erforderlich.

Aufgrund der bereits beschriebenen und unverändert gebliebenen Planvorgaben verbleibt es bei der Abwägung des frühzeitigen Verfahrens.

Eine diesbezügliche Anpassung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

Der Planung liegt ein Entwässerungskonzept (Oberflächenwasser und Schmutzwasser) zugrunde.

Abstimmungen zum Brandschutz und der Löschwasserversorgung erfolgen auf Umsetzungsebene.

Hinweise werden im Genehmigungsverfahren berücksichtigt.

Parallel zum Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, der alle relevanten Vertragsdetails zwischen der Stadt Varel und dem Investor regeln wird.



### **Themenbereiche:**

Nichteinhaltung der Rahmenbedingungen des Kaufvertrages/ Nichteinhaltung des Grundsatzbeschlusses (Eckwertepapier) des Rates.

Die festgesetzten städtebaulichen Dichtewerte entsprechen der Beschlusslage des Rates aus dem Jahr 2013.

Die Neubebauung des Gesamtvorhabens berücksichtigt neben niedrigeren Gebäudehöhen im südlichen Bereich auch eine dichtere Bebauung für die strandnahen und hochwertigen deichnahen Lagen.

Eine separate Beschlusslage zu diesem Eckwertepapier liegt durch den Rat nicht vor; jedoch weist der Verkaufsbeschluss des Rates vom 26.03.2014 explizit auf die öffentlich bekannt gegebenen Angebotsbedingungen und damit auf die Inhalte des Eckwertepapiers hin.

Die Stadt Varel hat sich hiermit eine Selbstbindung auferlegt, die über die Ortssatzungen allgemein rechtsverbindlich wird.

Weitgehender Erhalt der Kuranlage Bestandteil des Kaufvertrages.

Das ehemalige Kursaalgebäude ist inzwischen abgebrochen. Von diesen Rahmenbedingungen muss die vorliegende Bauleitplanung ausgehen. Eine klare, verpflichtende Regelung im genannten Kaufvertrag, die

einen Erhalt des Kursaalgebäudes erzwingt, ist nicht vorhanden. Die übrigen Aussagen zum Kaufvertrag sind für die Bauleitplanung nicht relevant.

### Private Stellungnahmen zum Entwurf



### **Themenbereiche:**

Gesamtvorschau der Umweltverträglichkeit ist durch 4 gestückelte Einzelpläne nicht möglich.

Die in Rede stehende Gesamtplanung sowie die Klinikerweiterung wurde von der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes als vorbereitende Bauleitplanung vollständig abgedeckt.

Die Prüfung der Umweltbelange erfolgt, im Rahmen einer vollumfänglichen Umweltprüfung. Die Prüfinhalte sind in Verbindung mit § 17 UVPG durch die Maßgaben des Baugesetzbuchs bestimmt, insbesondere durch § 2 Abs. 4, § 2a, § 4c BauGB und die Anlage 1.

Die Ergebnisse sind im Umweltbericht dokumentiert und somit Bestandteil der Planunterlagen.

Eine Umgehung der Umweltverträglichkeitsprüfung erfolgt vorliegend nicht, insbesondere hat die Stadt Varel keinen Ermessensspielraum, im Bebauungsplanverfahren anstelle der Umweltprüfung gemäß Baugesetzbuch eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) durchzuführen.

Zudem wären die Umweltbelange in dem hypothetischen Fall, dass ein Bebauungsplan für das Gesamtvorhaben aufgestellt würde, ebenfalls im Rahmen einer Umweltprüfung zu untersuchen und im Ergebnis nicht anders.

Die Realisierung einer 6,5 ha großen Fläche über mehrere Bauabschnitte, die zudem inhaltlich einzelnen städtebaulichen Zielen zugeordnet werden können, entspricht vollständig den gesetzlichen Vorgaben.

### Private Stellungnahmen zum Entwurf



### Themenbereiche:

Zustimmung der aktuellen Bauleitplanung koppeln an die Rückabwicklung der Bebauung der Sandkuhle.

Verpflichtung zu einem Beitrag zur kulturelltouristischen Infrastruktur.

Stereotype Bauweise und Gebäudehöhen entsprechen nicht dem Ortsbild.

Dies entspricht nicht der aktuellen Beschlusslage der Stadt Varel, die eine Bebauung des Gesamtareals zu den beschriebenen Bedingungen vorgibt.

Mögliche Anpassungen der städtebaulichen Zielsetzung sind zuvor politisch zu beraten und zu beschließen.

Die Bebauung in Dangast wie auch in jedem anderen Siedlungsbereich spiegelt in der Gebäudehöhe und Materialität den jeweiligen "Zeitgeist" der Gestaltung wieder. Das gilt auch für die hier aktuellen Bebauungen.

Die Geschossigkeiten entsprechen für den Bereich nördlich der Straße Am Alten Deich mit 2 bis 3 Vollgeschossen den Vorgaben des Eckwertepapiers. Die gewünschte höhere Verdichtung wird der hochwertigen deichnahen Lage und einem enormen Nachfragedruck nach hochwertigem Freizeitwohnraum gerecht.

### Private Stellungnahmen zum Entwurf

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

Das Sonstige Sondergebiet SO mit der besonderen Zweckbestimmung "Ferienwohnen und Gastronomie" gemäß § 11 (2) BauNVO dient der Unterbringung von Ferienwohnungen, einer gastronomischen Nutzung sowie von Stellplätzen. Zulässig sind:

Ferienwohnungen und Ferienappartements

für eine dauernde touristische Vermietung. Ferienwohnungen und Ferienappartements im Sinne dieses Bebauungsplanes sind definiert als

- Unterkünfte, die für einen ständig wechselnden Personenkreis für einen zeitlich befristeten Aufenthalt bestimmt sind. Eine eigene Häuslichkeit und die Gestaltung des häuslichen Wirkungskreises kann nicht vorgehalten werden.
- Räume für eine gastronomische Nutzung sowie
- die der touristischen Nutzung zugeordneten Stellplätze.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

Im Sonstigen Sondergebiet SO ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen/ Carports und Garagen mit ihren Zufahrten im Sinne des § 12 BauNVO sowie hochbaulichen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO über das zulässige Maß von 50 % bezogen auf die Gesamtfläche der zugeordneten Sonstigen Sondergebiete nicht zulässig.

- 3 Höhenentwicklung der Baukörper (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)
- Die in der Planzeichnung festgelegte Firsthöhe darf nicht überschritten werden.
- (2) Als Bezugspunkt zur Höhenmessung wird der in der Planzeichnung gekennzeichnete Höhenbezugspunkt mit der NHN-Höhe von + 7,03 m festgesetzt. Dieser Punkt ist gleich der Null-Ebene (± 0,00 m) für die Höhenabwicklung des Gebäudes.
- Bei der Messung der Gesamthöhe bleiben Ziergiebel und Schornsteine unberücksichtigt.

#### 4. Bauweise gemäß § 22 BauNVO

Im Geltungsbereich gilt die abweichende Bauweise gemäß  $\S$  22 (2) Satz 2 BauNVO mit der Maßgabe von Gebäudelängen > 50 m.

 Vorkehrungen und Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Die Nutzung der Außenterrasse durch Gäste und Mitarbeiter der Gastronomie ist auf den Tagzeitraum zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr zu beschränken.

### HB 212 C "Deichhörn-Mitte"

### **Ohne Anpassungen**

### Textliche Festsetzungen



- 6. Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft, zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 20, 25a und 25b BauGB)
- (1) Pro 10 innerhalb Teilbereich 1 neu angelegte Stellplätze ist ein großkroniger, heimischer Laubbaum innerhalb eines begrünten Beetes zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzungen sind auch außerhalb der Stellplatzbereiche zulässig. Als Pflanzqualität sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm (Baumschulware) zu verwenden.
- (2) Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB mit einem Pflanzgebot belegten Flächen sind vollflächig dichte Strauchpflanzungen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Als Pflanzqualität ist Baumschulware mit einer Mindesthöhe von 100 cm zu verwenden. Der Pflanzabstand soll 1,5 m nicht überschreiten. Es sind Straucharten der folgenden Artenliste zu verwenden. Abgängige Gehölze sind entsprechend nachzupflanzen.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Weißdorn	Crataegus laevigata, C. monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Heckenrose	Rosa corymbifera
Weinrose	Rosa rubiginosa
Falsche Hundsrose	Rosa subcanina
Ohr-Weide	Salix aurita
Grau-Weide	Salix cinerea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

**Ohne Anpassungen** 



### Hinweise

**Ohne Anpassungen** 

Rechtskraft

**Bodenfunde** 

Altablagerungen / Altlasten

Versorgungsleitungen

Kampfmittel

Artenschutz

Verwendete DIN-Normen und Regelwerke

### Örtliche Bauvorschriften

**Ohne Anpassungen** 

#### 1. Grundstückseinfriedungen

Einfriedungen und Gartenzäune auf privaten Grundstücksflächen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Von den Einfriedungen darf keine geschlossene, wandartige Wirkung ausgehen.

