

# ***Stadt Varel***

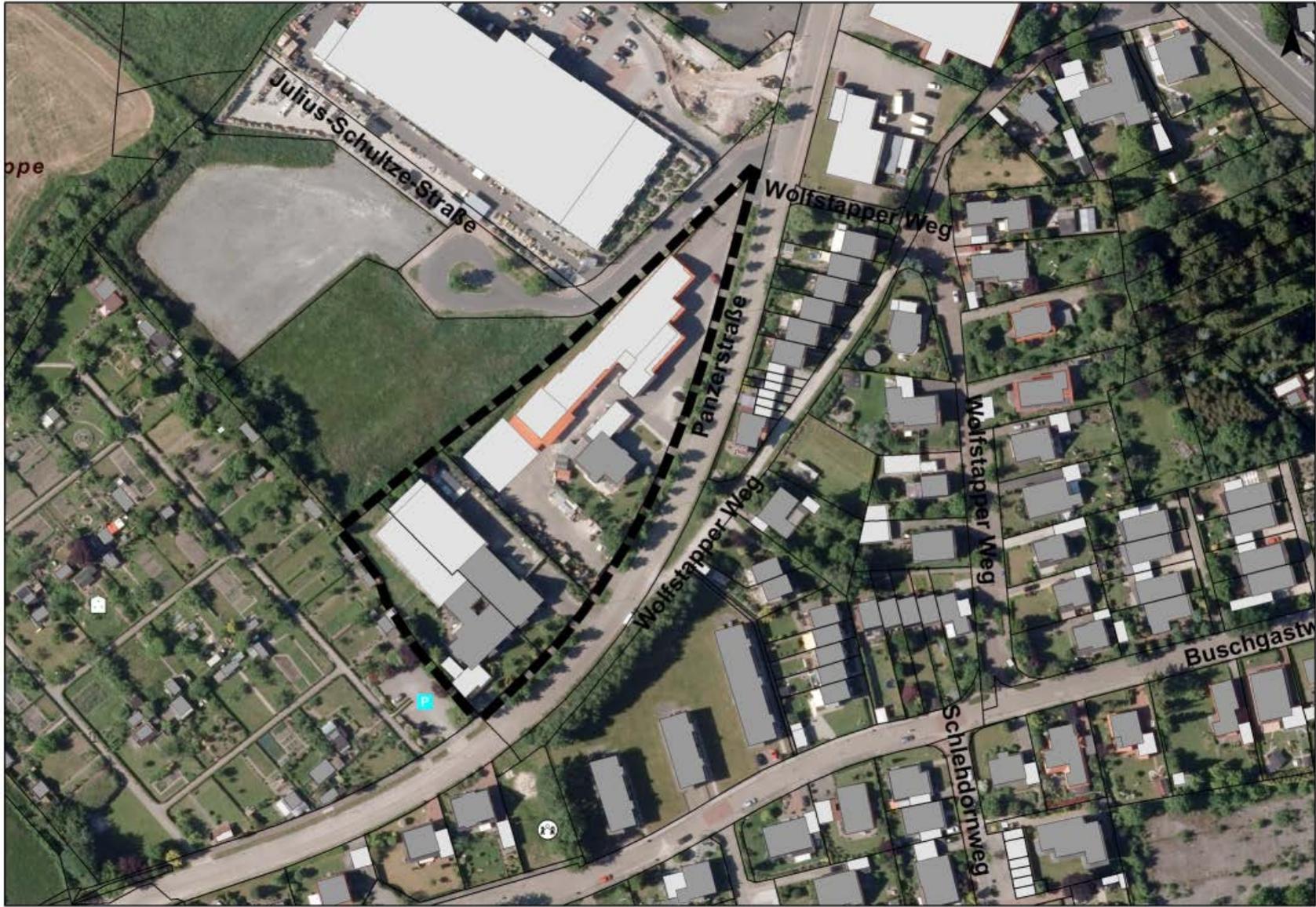
## ***Bebauungsplan Nr. 122 „Panzerstraße“ 1. Änderung***

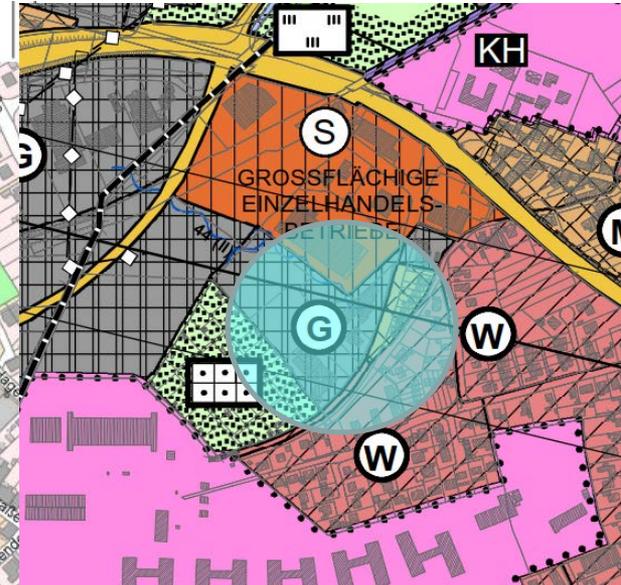
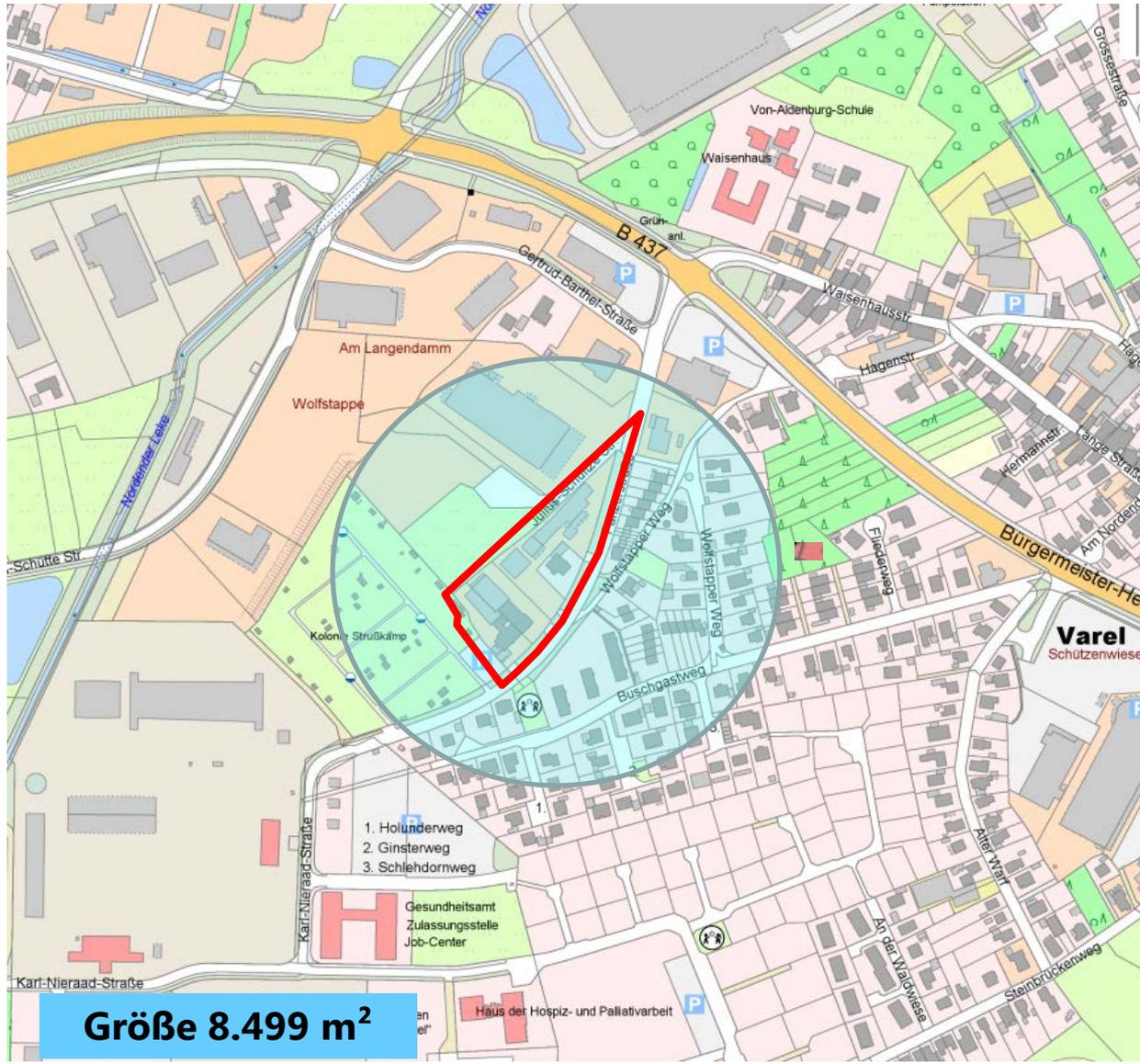
*im Verfahren gemäß § 13a BauGB*

**Ergebnisse der Beteiligung gemäß § 3 (2) BauGB  
und § 4 (2) BauGB**

**Vorbereitung des Satzungsbeschlusses**

**Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz  
22.09.2020**





### Ziel:

Umnutzung GE-Nutzung in MI-Nutzung

Wohnen allgemein zulässig

Entspricht der Realnutzung

Genehmigte Nutzungen haben Bestandsschutz



Ergänzung eines Bereiches  
ohne Ein- und Ausfahrt.

**1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4-11 BauNVO**

- a) In den Mischgebieten sind die folgenden allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:
- Wohngebäude nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (Ausschluss nur im MI2),
  - Gartenbaubetriebe nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO (MI1 und MI2),
  - Tankstellen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO (MI1 und MI2),
  - Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO (MI1 und MI2).
- b) In den Mischgebieten MI1 und MI2 werden die folgenden Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO:
- Vergnügungsstätten nach § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.
- c) In den Mischgebieten MI1 und MI2 sind Einzelhandelsbetriebe nur zulässig, wenn Sie keine zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimente im Sinne des Einzelhandelsentwicklungskonzepts der Stadt Varel vertreiben.

Zentrenrelevante Sortimente sind (WZ-Nr. = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes aus dem Jahr 2008: Augenoptik (WZ 47.78.1), Bekleidung (ohne Sportkleidung WZ 47.71), Bücher (WZ 47.61 und 47.79.2), Computer (PC-Hardware und Software) (WZ 47.41), Elektrokleingeräte (aus WZ 47.54), Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör (WZ 47.82.2), Glas/Porzellan/Keramik (WZ 47.59.2), Haus-/Bett-/ Tischwäsche (aus WZ 47.51), Hausrat (aus WZ 47.59.9), Heimtextilien/Gardinen (aus WZ 47.53 und aus WZ 47.51), Kurzwaren/Schneiderbedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (aus WZ 47.51), medizinische Geräte und orthopädische Artikel (WZ 47.74), Musikinstrumente und Musikalien (WZ 47.59.3), Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf (WZ 47.62.2), Schuhe/Lederwaren (WZ 47.72), Spielwaren (47.65), Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel und Angelbedarf, inkl. Sportbekleidung (aus WZ 47.64.2), Telekommunikationsartikel (WZ 47.42), Uhren/Schmuck (WZ 47.77), Unterhaltungselektronik (WZ 47.43 und 47.63), Waffen, Jagdbedarf, Angeln (aus WZ 47.78.9 und aus 47.64.2), Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder, Poster, Bilderrahmen, Kunstgegenstände (WZ 47.78.3 und aus WZ 47.59.9), Blumen (aus WZ 47.76.1), Drogerie, Kosmetik, Parfümerie (WZ 47.75), Nahrungs- und Genussmittel (WZ 47.2), pharmazeutische Artikel (Apotheke) (WZ 47.73), Zeitungen, Zeitschriften (WZ 47.62.1), zoologischer Bedarf und lebende Tiere (aus WZ 47.76.2).

**2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Bauliche Anlagen dürfen die in der Planzeichnung eingetragenen Höhen nicht überschreiten. Als Bezugspunkte für die baulichen Anlagen gelten die Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße „Panzerstraße“ mittig vor dem Grundstück sowie der oberste Punkt der baulichen Anlage. Dies gilt nicht für Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Energien an und auf den Gebäuden.

**3. Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO**

- a) Im Geltungsbereich gilt die abweichende Bauweise mit der Maßgabe des seitlichen Grenzabstandes und der Zulässigkeit von Gebäudelängen bis 75 m.
- b) Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

#### 4. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

##### Straßenverkehrslärm:

- a) An die Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (z.B. Wohnzimmer, Schlafräume und Büro) sind gemäß DIN 4109 erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen.

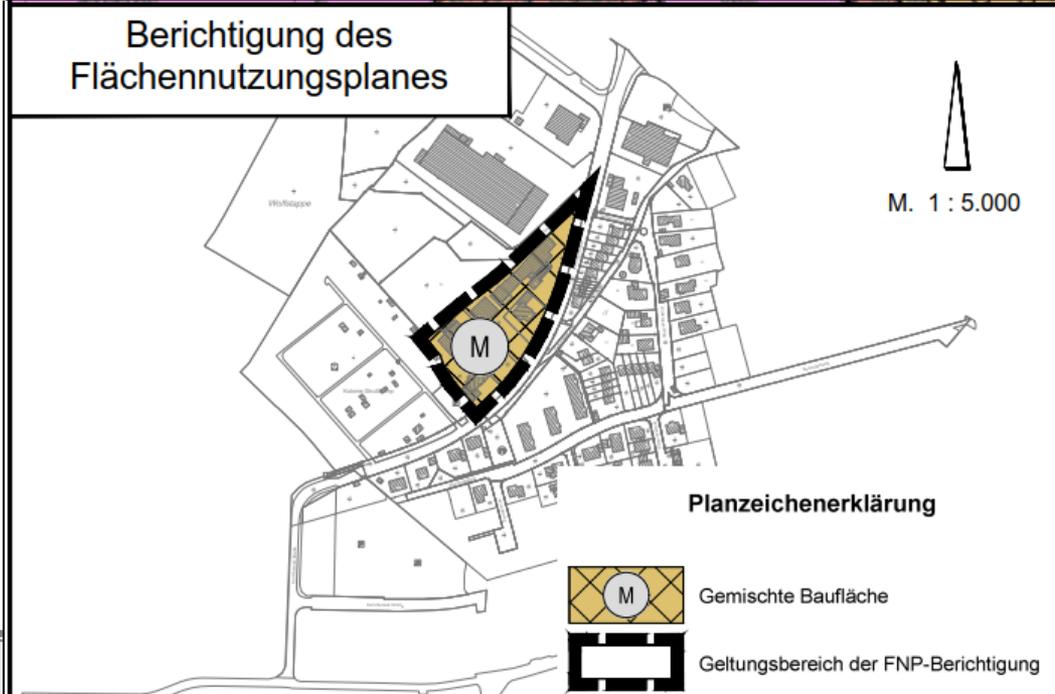
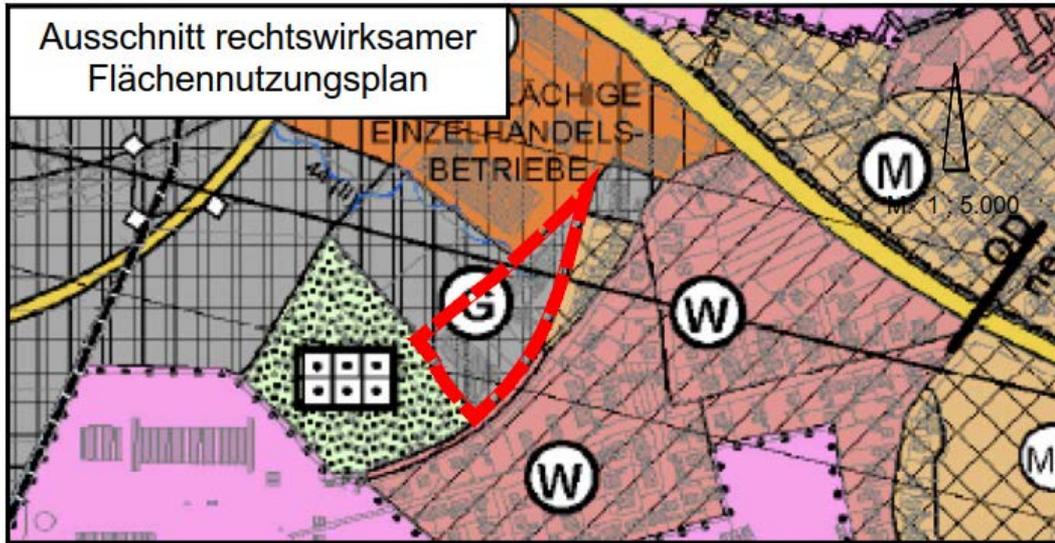
In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen III und IV auf Grundlage der nächtlichen Beurteilungspegel sind die in der nachfolgenden Tabelle genannten erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße durch die Außenbauteile (Wandanteile, Fenster, Lüftungen, Dächer etc.) einzuhalten. Die Berechnung der konkreten Schalldämmwerte erfolgt im Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der aktuellen DIN 4109-Norm. Die aufgeführten, bewerteten und resultierenden Luftschalldämm-Maße dürfen vom Luftschalldämm-Maß des gesamten Außenbauteils (inkl. Fenstern und Lüftungssystemen) eines schutzbedürftigen raumes nach DIN 4109-1 nicht unterschritten werden.

|                  |                                      | Erforderliches, resultierendes Schalldämmmaß des Gesamtaußenbauteils erf. R'w,res in dB |                                    |                |
|------------------|--------------------------------------|---|------------------------------------|----------------|
| Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A) | Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien  | Aufenthaltsräume in Wohnungen o.ä. | Büroräume o.ä. |
| III              | 61-65                                | 40  | 35                                 | 30             |
| IV               | 66 bis 70                            | 45  | 40                                 | 35             |

- b) Außenwohnbereiche müssen auf der von der Panzerstraße aus lärmabgewandten Gebäudeseite angeordnet werden oder durch eine entsprechende Abschirmung vor dem Straßenlärm geschützt werden. Das betrifft einen Streifen von 10 m gemessen ab Grenze des Geltungsbereiches entlang der Panzerstraße. Die Dimensionierung des Lärmschutzes erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung.
- c) In zukünftigen Schlafräumen ist zur Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr ein Schalldruckpegel von < 30 dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten. Schlafräume im Bereich (\*) sind zur geräuschabgewandten Seite auszurichten oder z.B. mit schallgedämmten Lüftungssystemen so auszustatten, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminneren nicht überschritten wird. Schlafräume im Bereich (\*\*) sind grundsätzlich mit entsprechenden Lüftungssystemen auszustatten. Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Genehmigungsplanung festzulegen und zu konkretisieren.

##### Gewerbelärm

- d) Im Mischgebiet MI2 sind schutzbedürftige Wohn- bzw. Schlafräume zu berücksichtigen.



**Landkreis Friesland**

Fachbehörden des Landkreises:

Keine Bedenken

**Leitungsträger (Avacon Netz, EWE Netz GmbH, Vodafone Kabel, Deutsche Telekom, OOWV)**

Keine Bedenken und Einwände.

Hinweis auf Bestandsleitungen mit Angabe der Sicherungsmaßnahmen sowie den Umgang während eines möglichen Ausbaus.

Angabe von Sicherungsmaßnahmen und Hinweis auf Abstimmungsgebot des Bauherren.

Kenntnisnahme

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge möglicher Baumaßnahmen berücksichtigt.

**Keine Anregungen bzw. Bedenken:**

Landkreis Friesland  
Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr  
Entwässerungsverband Varel  
TenneT TSO GmbH  
Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

## **Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:**

Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.



|   |   |
|---|---|
| <b>1. Art der baulichen Nutzung</b>       |   |
|   | Mischgebiet   |
| <b>2. Maß der baulichen Nutzung</b>       |   |
| 0,6                                       | Grundflächenzahl  |
| II  | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  |
| GH ≤ 10,0m                                | Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß    GH= Gebäudehöhe   |
| <b>3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b> |   |
| a   | Abweichende Bauweise, Gebäudelängen bis 75m zulässig  |
|   | Baugrenze   |
|   | überbaubare Fläche  |
|   | nicht überbaubare Fläche  |
| <b>6. Verkehrsflächen</b>                 |   |
|   | Bereich ohne Ein- und Ausfahrt  |
| <b>15. Sonstige Planzeichen</b>           |   |
|   | Bereiche mit Schallschutzanforderungen zur Nachtzeit (Straßenverkehr)   |
|   | Abgrenzung unterschiedlicher Bereiche mit Schallschutzanforderungen zur Nachtzeit (Straßenverkehr)  |
|   | Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes |
|   | Lärmpegelbereich  |
|   | Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche  |
|   | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen  |
|   | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes   |

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit**