

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61A

Abwägungsbeschluss und Satzungsbeschluss

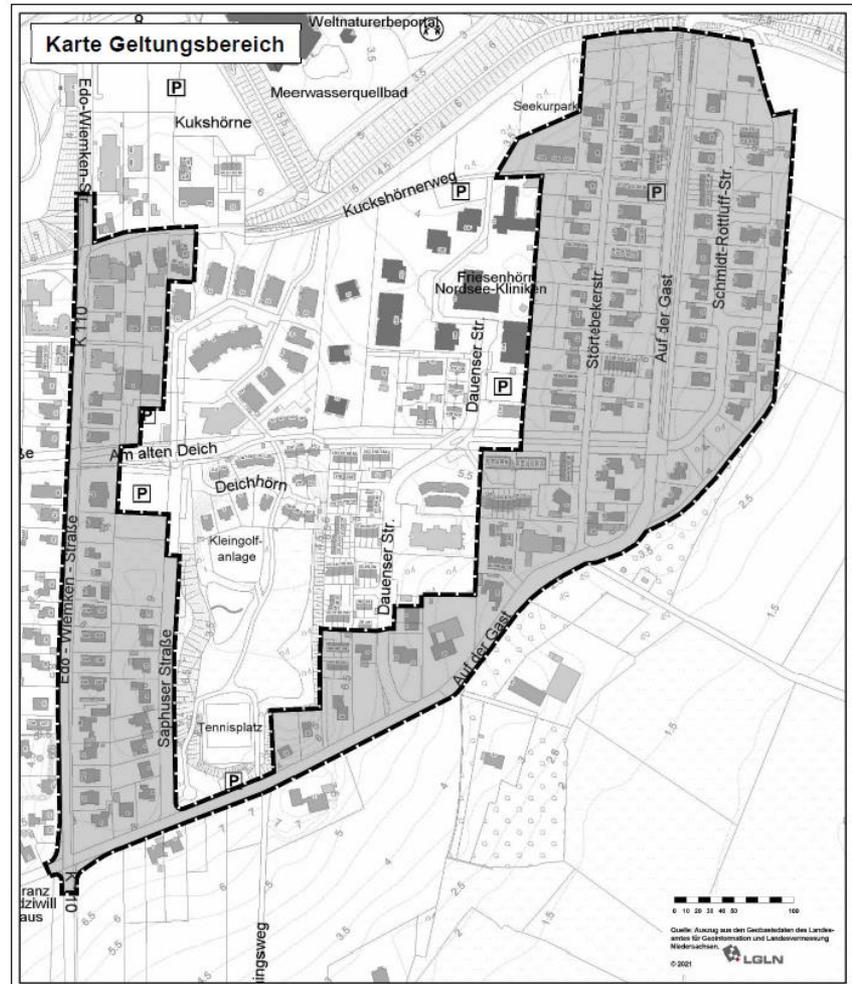
Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und
Umweltschutz

22.11.2022, Öffentlicher Teil

Inhalt der Satzung

§1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61A ist der nachfolgenden Karte zu entnehmen (grau hinterlegte Fläche innerhalb der gestrichelten Linie).



§ 2 Art der baulichen Nutzung in Reinen Wohngebieten (WR)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Reinen Wohngebieten (WR), die in der Ursprungsplanung bzw. in deren rechtsverbindlichen Änderungen festgesetzt wurden, „kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit § 13a Satz 2 BauNVO (Ferienwohnungen) allgemein zulässig sind.

§ 3 Art der baulichen Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten (WA)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten (WA), die in der Ursprungsplanung bzw. in deren rechtsverbindlichen Änderungen festgesetzt wurden, „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit § 13a Satz 2 BauNVO (Ferienwohnungen) und „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in Verbindung mit § 13a Satz 1 BauNVO (Ferienwohnungen) allgemein zulässig sind.

§ 4 Beibehaltung aller anderen Festsetzungen

Alle anderen Festsetzungen der Ursprungsplanung sowie deren rechtsverbindlichen Änderungen bleiben im Geltungsbereich dieser 6. Änderung unverändert bestehen. Gleiches gilt für die in den Planwerken enthaltenen Hinweise.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Öffentliche Auslegung / Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB

- Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben.
- Folgende Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange haben **keine abwägungsrelevanten Anregungen oder Hinweise** vorgebracht:
 - Andrea Arens, Gleichstellungsbeauftragte der Stadt Varel
 - Entwässerungsverband Varel
 - Avacon GmbH
 - Landkreis Friesland
 - FB Umwelt, FB Straßenverkehr, FB Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement, FB Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen und Personal
 - Kabel Deutschland
 - *II. Oldenburgischer Deichband: fehlerhafte Zustellung der Post, eine erneute Zusendung war aufgrund der Äußerungsfrist nicht möglich. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden keine Bedenken geäußert.*
- Folgende Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange haben **Hinweise vorgebracht**:
 - EWE Netz GmbH
 - Landesamt f. Bergbau, Energie und Geologie
 - OOWV
 - Landkreis Friesland, FB Umwelt – Untere Abfallbehörde

Abwägungsvorschläge TöB-Beteiligung

EWE Netz

- Es werden Hinweise zum Schutz bestehender Versorgungseinrichtungen bei der Bauausführung und Hinweise hinsichtlich der Modalitäten bei eventuellen Netzanpassungen vorgebracht.

Landesamt f. Bergbau, Energie und Geologie

- Verweis auf Stellungnahme der frühzeitigen Beteiligung:
 - Es werden Hinweise auf aktuelle Bergbauberechtigung (Sole) und zum Umgang mit dem Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen vorgebracht.

OOWV

- Verweis auf Stellungnahme der frühzeitigen Beteiligung:
 - Es werden Hinweise zum Schutz bestehender Versorgungseinrichtungen bei der Bauausführung vorgebracht.

LK Friesland, Fachbereich Umwelt – Untere Abfallbehörde

- Um die Durchfahrt der Entsorgungsfahrzeuge zu gewährleisten, wird darum gebeten das Parken zusätzlicher Fahrzeuge zu bedenken.

→ Abwägung der Stadt Varel: Alle Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.

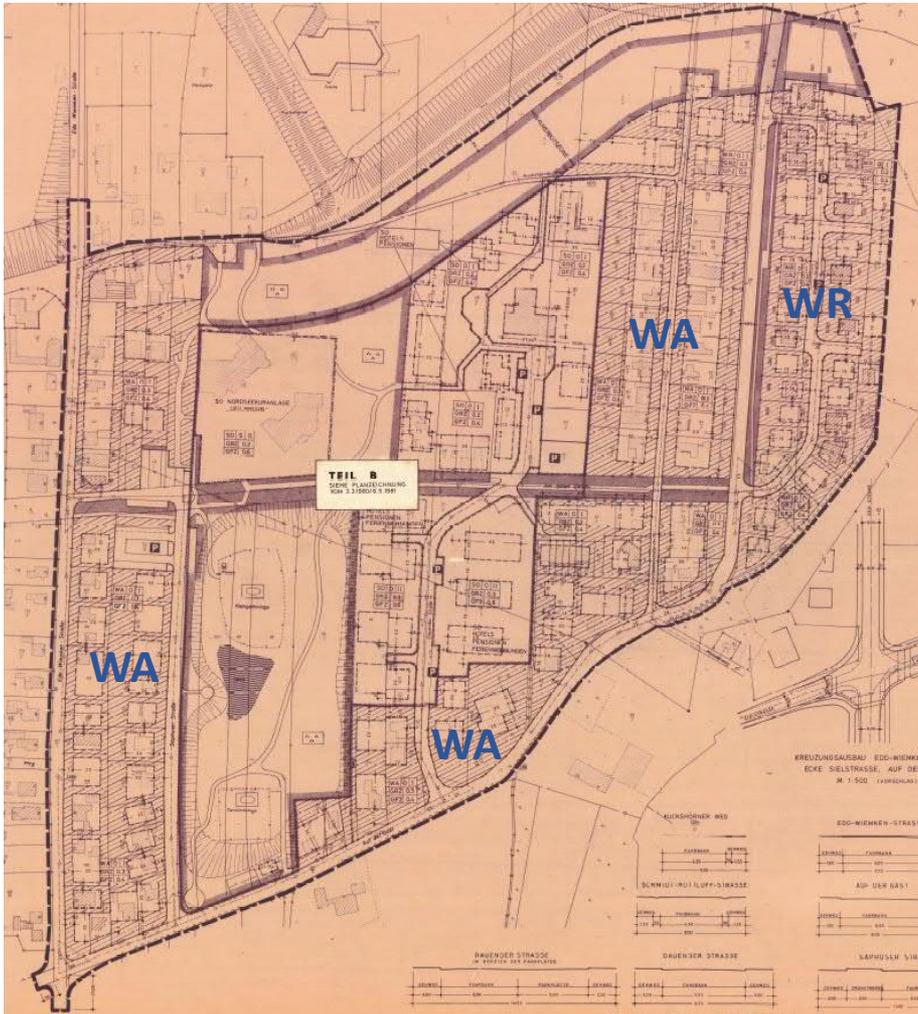
Fazit

Die vorgebrachten Hinweise werden bei der Planrealisierung entsprechend berücksichtigt.

Die Abwägungsergebnisse bedingen keine Änderungen des Bebauungsplanentwurfs, die die Grundzüge der Planung berühren.

Somit kann der Satzungsbeschluss zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61A gefasst werden.

Stand der Planung



Für den geplanten Änderungsbereich gelten derzeit die Ursprungsplanung und die rechtskräftigen Änderungen.

Es werden Allgemeine Wohngebiete (WA) und Reine Wohngebiete (WR) ausgewiesen.

Eine Änderung der Planzeichnung ist bei der anstehenden Planung nicht erforderlich.

Die Änderung erfolgt in Form einer Satzung, die insbesondere

- Vorgaben zum räumlichen Geltungsbereich

und

- textliche Festsetzungen zur zukünftigen Art der baulichen Nutzung enthält.

Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Varel sieht sich zur Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61A veranlasst, da im Plangebiet zukünftig auch Ferienwohnungen in den bestehenden Reinen und Allgemeinen Wohngebieten allgemein zugelassen werden sollen.

→ Damit soll ein Beitrag zur Verbesserung der touristischen Infrastruktur im Nordseeheilbad Dangast geleistet werden.

Gemäß § 13a BauNVO gehören Ferienwohnungen zu den „nicht störenden Gewerbebetrieben“ gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO oder zu den „kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes“ gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO. Im Bebauungsplan 61 A wurden diese Nutzungen jedoch für nicht zulässig erklärt, so dass derzeit im Plangebiet keine neuen Ferienwohnungen genehmigt werden können.

Eine Zulässigkeit wäre nur gegeben, wenn die aktuell gültige verbindliche Bauleitplanung entsprechend geändert wird.