Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz

- Stadt Varel

05.12.2023

TOP 5.1

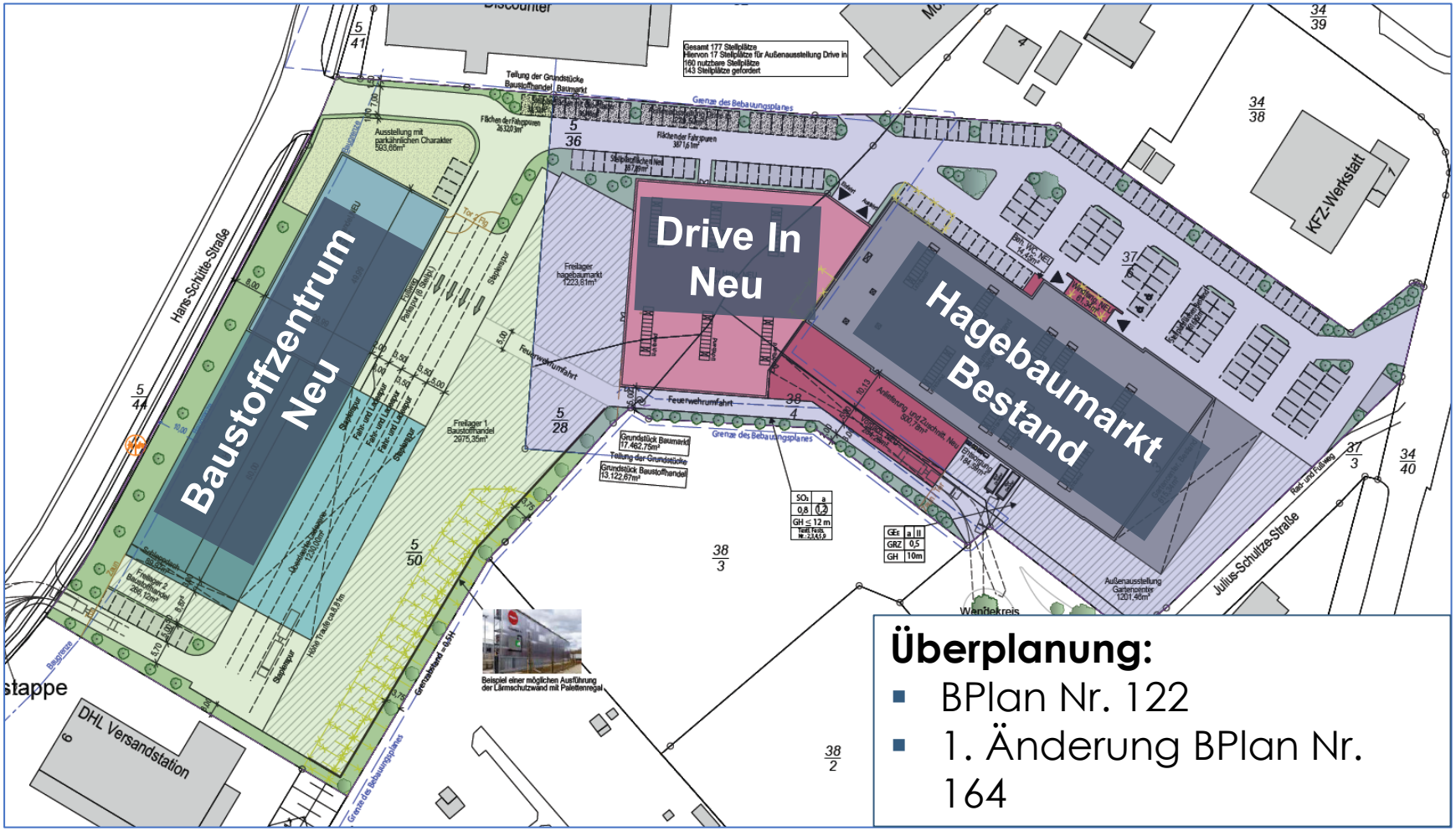
B Plan Nr. 260 "Hagebau Varel"

Diekmann • Mosebach & Partner

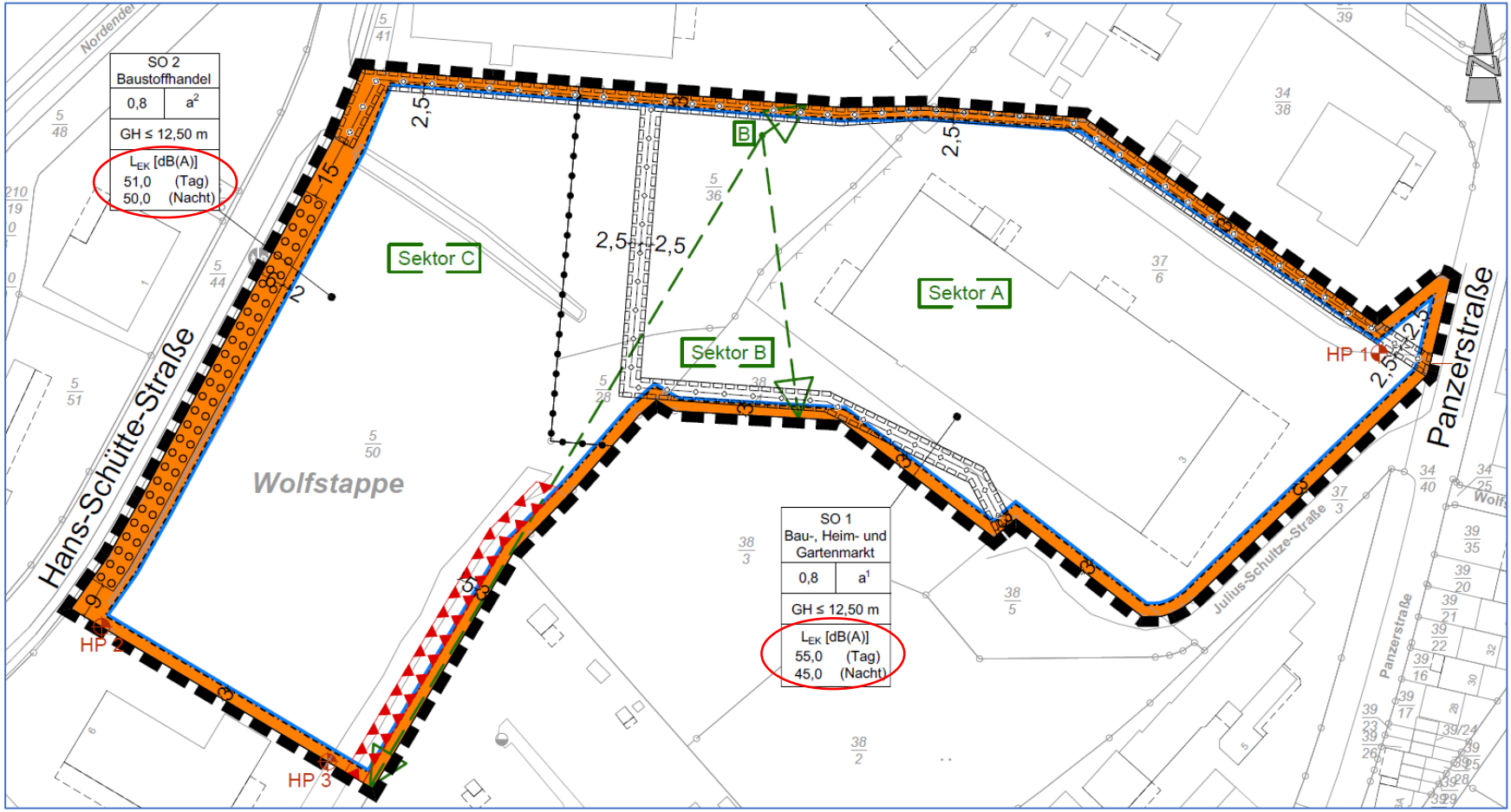
Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 www.diekmann-mosebach.de

Anlass und Ziel



Bebauungsplan Nr. 260 „Hagebau Varel“ - Vorentwurf



Abwägungsvorschläge

zu den im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB) und der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB) eingegangenen Stellungnahmen

Bebauungsplan Nr. 260

VAReL

TÖB/ Behörden

Anregung	Abwägungsvorschlag
Landkreis Friesland	
▪ Hinweise zum wasserrechtlichen Antrag (Oberflächenentwässerung)	▪ werden im Rahmen der Genehmigungsplanung berücksichtigt
▪ Anregung Dachbegrünung mit aufzunehmen	▪ erfolgt nicht ▪ freitragende Hallen, zu hoher Materialeinsatz für Statik ▪ Solardächer sind nach NBauO Pflicht
▪ Anregung zum Ausschluss fossiler Energien	▪ erfolgt nicht ▪ Baumarkt nach altem BPlan gebaut ▪ neue Hallen überwiegend unbeheizt ▪ Strombedarf durch Solaranlagen gedeckt
▪ Anregung Ladesäulen zu schaffen	▪ keine über Gesetze gehende Vorgaben
▪ redaktionelle Hinweise ▪ allgemeine Hinweise	▪ Unterlagen entsprechend angepasst ▪ zur Kenntnisnahme

TOP 5.1
Bebauungsplan Nr. 260

TÖB/ Behörden

Bürger

Anregung	Abwägungsvorschlag
IHK Oldenburg ▪ Einverstanden mit Planung (keine Agglomeration)	▪ zur Kenntnisnahme
OOWV ▪ Hinweise zur Oberflächenentwässerung und Leitungsrechten ▪ Redaktionelle Hinweise	▪ werden im Rahmen der Genehmigungsplanung berücksichtigt ▪ Unterlagen entsprechend angepasst
LBEG, Telekom, EWE ▪ Allgemeine und technische Hinweise	▪ Berücksichtigung in Genehmigungs- und Ausführungsplanung

Keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB)

Abwägungsvorschläge

zu den im Zuge der **erneuten** Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. (§ 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB) und der **erneuten** Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m § 4a Abs. 3 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen

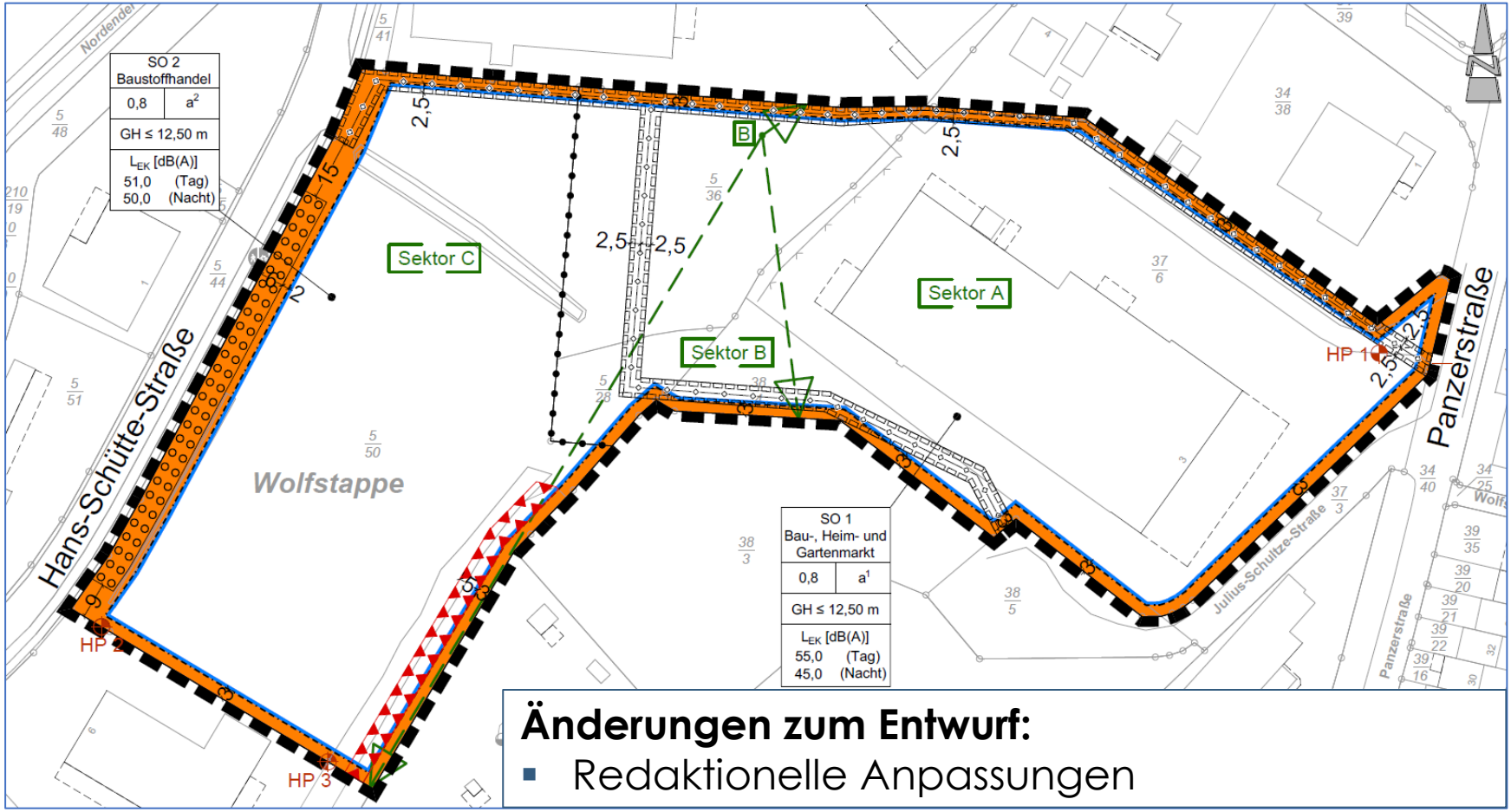
TOP 5.1
Bebauungsplan Nr. 260

VAReL

Anregung	Abwägungsvorschlag
Landkreis Friesland ▪ Hinweise Lärmschutzwand und zur Oberflächenentwässerung	▪ werden im Rahmen der Genehmigungs- bzw. Ausführungsplanung berücksichtigt
OOWV ▪ Stellungnahme aus § 4 (2) BauGB	▪ werden im Rahmen der Genehmigungsplanung berücksichtigt ▪ Unterlagen entsprechend angepasst
LBEG ▪ Hinweise zu vorkommenden Böden und Bodeninanspruchnahme	▪ Anpassung bestehenden Planungsrechts, teils bereits bebaut, weitere Hinweise im Umweltbericht
Telekom, EWE ▪ Allgemeine und technische Hinweise	▪ Berücksichtigung in Genehmigungs- und Ausführungsplanung

Keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB)

Bebauungsplan Nr. 260 „Hagebau Varel“ - Entwurf



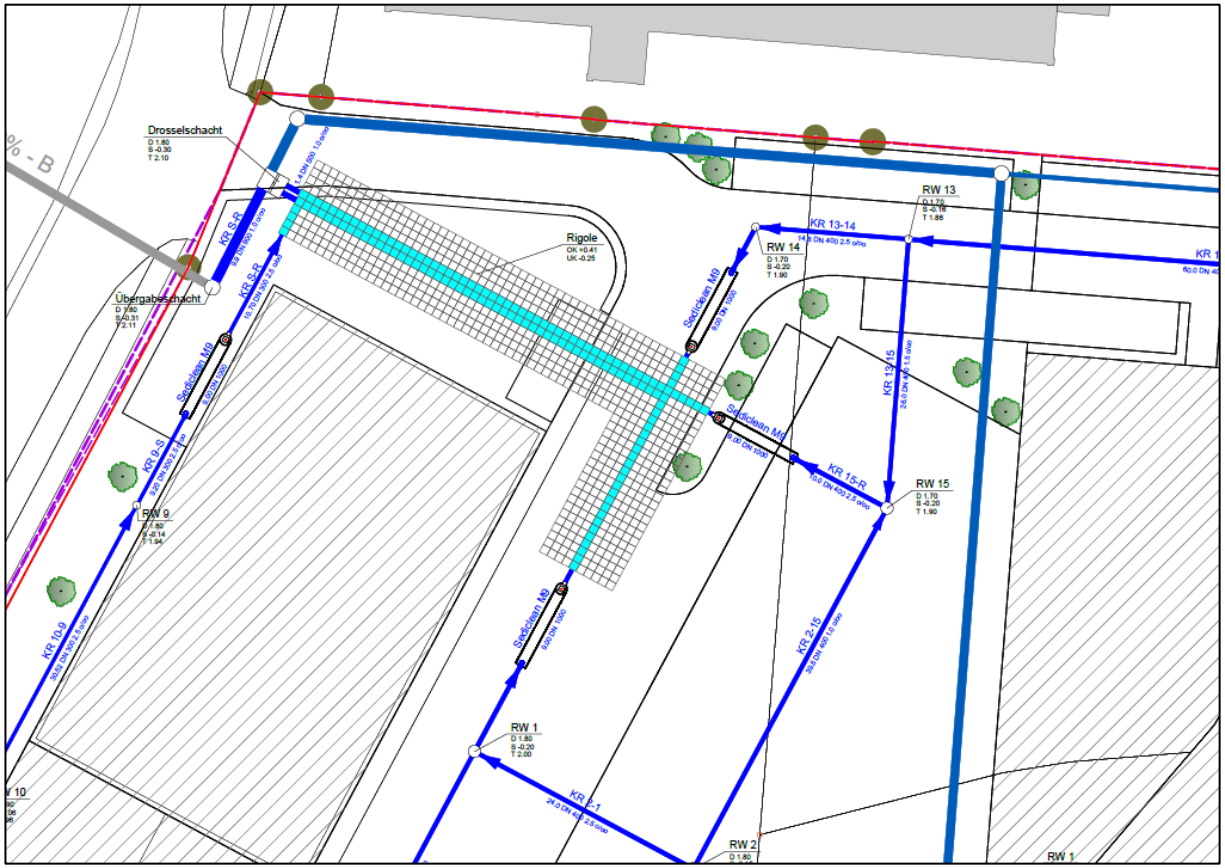
Änderungen zum Entwurf:

- Redaktionelle Anpassungen

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Bebauungsplan Nr. 260

- Hagebau-Markt: Anschluss an bestehendes Kanalsystem
- Baustoffhandel: Rigolen unter Stellplätzen
- Bypass für bestehende Einleitungen
- Gedrosselt in Nordender Leke
- Festsetzung vorhandener RW-Kanäle



Bebauungsplan Nr. 260

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes 1 (SO 1) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- Bau-, Heimwerker- und Gartenmärkte mit einer minimalen Gesamt-Verkaufsfläche von 6.000 m² maximalen Gesamt-Verkaufsfläche von 7.660 m² mit folgenden Sortimenten der Vareler Sortimentsliste (WZ Nr. = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes aus dem Jahr 2008):

  nicht zentrenrelevante Hauptsortimente:
  - Baumarkt-Sortiment im engeren Sinne (WZ 47.52, aus 47.53, aus 47.59.9, aus 47.78.9) auf maximal 4.355 m^2 Verkaufsfläche (davon maximal 1.940 m^2 im Innenraum)
  - Möbel (WZ 47.59.1) auf maximal 170 m^2 Verkaufsfläche
  - Gartenartikel (WZ aus 47.59.9 und 47.52.1) auf maximal 1.985 m^2 Verkaufsfläche (davon maximal 1.250 m^2 im Innenraum und maximal 120 m^2 auf überdachter Freifläche)
  - Pflanzen/Samen (WZ 47.76.1) auf maximal 560 m^2 Verkaufsfläche (davon maximal 240 m^2 im Innenraum und maximal 45 m^2 auf überdachter Freifläche)

  nicht zentrenrelevante Randsortimente:
  - Fahrräder und Zubehör (WZ 47.64.1) auf maximal 50 m^2 Verkaufsfläche
  - Kfz-Zubehör (WZ 45.32 und 45.40) auf maximal 40 m^2 Verkaufsfläche
  - Leuchten/Lampen (WZ aus 47.59.9) auf maximal 185 m^2 Verkaufsfläche

  Abweichend von den oben genannten nicht zentrenrelevanten Randsortimenten können ausnahmsweise andere nicht zentrenrelevante Sortimente zugelassen werden, sofern sie jeweils nicht mehr als 10 % der zulässigen Gesamt-Verkaufsfläche einnehmen (Randsortiment) und ihre städtebauliche Verträglichkeit im Rahmen einer fachgutachterlichen Einzelfallprüfung nachgewiesen wird.

Bebauungsplan Nr. 260

zentrenrelevante Randsortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel (WZ 47.2) auf maximal 5 m^2 Verkaufsfläche
- Bekleidung (ohne Sportbekleidung) sowie Schuhe (WZ 47.71 und 47.72) auf insgesamt maximal 16 m^2 Verkaufsfläche
- Hausrat (WZ aus 47.59.9) auf maximal 203 m^2 Verkaufsfläche
- Heimtextilien/Gardinen (WZ aus 47.53 und aus 47.51) auf maximal 42 m^2 Verkaufsfläche
- Glas/Porzellan/Keramik sowie Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände (WZ 47.9.2 und 47.78.3 und aus 47.59.9) auf insgesamt maximal 61 m^2 Verkaufsfläche

Abweichend von den oben genannten zentrenrelevanten Randsortimenten können ausnahmsweise andere zentrenrelevante Sortimente zugelassen werden, sofern sie insgesamt nicht mehr als 4 % der zulässigen Gesamt-Verkaufsfläche einnehmen und ihre städtebauliche Verträglichkeit im Rahmen einer fachgutachterlichen Einzelfallprüfung nachgewiesen wird.

- Lager- und Produktionsflächen für den nutzungsbezogenen Bedarf
- Verwaltungs-, Sanitär- und Aufenthaltsräume für den nutzungsbezogenen Bedarf
- Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen für den nutzungsbezogenen Bedarf
- Photovoltaik-Anlagen über Stellplatzanlagen sowie auf Dächern

Bebauungsplan Nr. 260

2. Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes 2 (SO 2) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Baustoffhandel sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

   - Ein Betrieb des Groß- und Einzelhandels für die nicht zentrenrelevanten Sortimente der Vareler Sortimentsliste (WZ Nr. = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes aus dem Jahr 2008) für Baumarkt-Sortiment im engeren Sinne (WZ 47.52, aus 47.53, aus 47.59.9, aus 47.78.9) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.530 m² (davon maximal 700 m² im Innenraum).
   - Lager- und Produktionsflächen für den nutzungsbezogenen Bedarf
   - Verwaltungs-, Sanitär- und Aufenthaltsräume für den nutzungsbezogenen Bedarf
   - Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen für den nutzungsbezogenen Bedarf
   - Photovoltaik-Anlagen über Stellplatzanlagen sowie auf Dächern

3. Zur Verkaufsfläche im Sinne der textlichen Festsetzungen Nr. 1 und Nr. 2 zählen alle dem Kunden zugänglichen Flächen, die geeignet sind, Verkaufsabschlüsse zu fördern (dies beinhaltet Stand-, Auslage- und Ausstellungsflächen, dem Kunden zugängliche Gänge bzw. Laufwege, Umkleidebereiche, Eingangs- und Kassenzonen, Windfänge, zugängliche Lagerflächen, SB- Hochregalhallen, Freiverkaufsflächen oder Zelte).

4. Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete 1 und 2 (SO 1 und SO 2) gem. § 11 BauNVO gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

   Oberer Bezugspunkt:
   Gebäudehöhe (GH): Obere Gebäudekante
   Schallschutzwand: Obere Wand/Konstruktionskante

   Unterer Bezugspunkt im SO1: + 2,08 m über Normalhöhenull (NHN) (HP 1 - Sinkkasten auf Panzerstraße)
   Unterer Bezugspunkt im SO2: + 1,98 m über Normalhöhenull (NHN) (HP 2 - Schachtdeckel auf Hans-Schütte-Straße)
   Unterer Bezugspunkt für die Schallschutzwand: + 2,42 m über Normalhöhenull (NHN) (HP 3 - Grenzpunkt)

   Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) durch untergeordnete Bauteile i. S. des Landesrechts sowie für technische Anlagen des Emissionsschutzes (Antennen, Schornsteine etc.) und Anlagen zur Wärmegewinnung und Nutzung regenerativer Energien um bis zu 1,50 m ist zulässig. Die Aufbauten und Anlagen müssen einen Abstand von 1,50 m zur Gebäudeaußenkante der obersten Geschosse einhalten.

Bebauungsplan Nr. 260

5. Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete 1 und 2 (SO 1 und SO 2) gem. § 11 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl auf 0,9 durch die Grundfläche der in § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen zulässig.

6. Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

7. In der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a^1) sind Gebäude mit einer Längenbegrenzung von 160,00 m zulässig. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO). In der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a^2) sind Gebäude mit einer Längenbegrenzung von 125,00 m zulässig. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

8. Bei der Neuanlage von Stellplätzen und Außenausstellungsflächen sind innerhalb des Geltungsbereiches als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausschließlich wasserdurchlässige Materialien (z. B. Rasengitterstein, Schotterrasen, Kies-/Splitterabdeckung, haufwerksporige Pflaster etc.) zur Befestigung zulässig (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).

9. Der gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB festgesetzte unterirdische Regenwasserkanal darf weder mit einer geschlossenen Fahrbahndecke noch durch Hochbauten überbaut werden. Eine Überpflanzung der Leitung oder anderweitige Störung oder Gefährdung in ihrer Funktion auszuschließen. Auf der mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zugunsten des Leitungsträgers zu belastenden Fläche dürfen keine Gebäude oder Anlagen errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Abwasserkanäle und -anlagen (Freigefälle und Druckleitungen etc. mit den erforderlichen Armaturen einschl. Pumpwerke) beeinträchtigen oder gefährden können.

Bebauungsplan Nr. 260

10. Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete 1 und 2 (SO 1 und SO 2) gem. § 11 BauNVO sind auf Einstellplatzanlagen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB je zehn Einstellplätze fünf standortgerechte Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode vom Eingriffsverursacher durchzuführen. Zum Schutz des Wurzelwerks und zur Sicherung der Wurzelversorgung sind technische Lösungen (zum Beispiel durchwurzelbares Substrat) einzusetzen. Beim Einsatz technischer Lösungen sind die FLL-Richtlinien (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V.) (Pflanzgrubenbauweise 2 - überbaute Pflanzgruben) zu berücksichtigen. Bei Abgang oder bei Beseitigung sind entsprechende Arten auf dem Grundstück nachzupflanzen.

    zu verwendende Pflanzenarten:
    Sträucher: Hundsrose, Schwarzer Holunder, Schlehe, Weißdorn, Felsenbirne, Gemeiner Schneeball
    Gehölzqualitäten: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 90 - 120 cm

11. Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind standortgerechte, heimische Gehölzpflanzungen anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die Anpflanzungen sind in der auf die baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Anpflanzungen mit Heistern und leichten Sträuchern sind lochversetzt, mit einem Reihenabstand von 1,00 m und einem Pflanzabstand von 1,00 m, vorzunehmen. Die Abstände zwischen den Hochstämmen belaufen sich auf 15,00 m. Abgänge oder Beseitigungen sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.

    Zu verwendende Pflanzenarten:
    Bäume: Stieleiche, Eberesche, Schwarzerle, Birke, Bergahorn, Spitzahorn
    Sträucher: Hundsrose, Schwarzer Holunder, Schlehe, Weißdorn, Felsenbirne, Gemeiner Schneeball

    Zu verwendende Gehölzqualitäten:
    Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 16 - 18 cm
    Heister, 2x verpflanzt, Höhe 150 - 200 cm
    leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 90 - 120 cm

Bebauungsplan Nr. 260

12. Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete 1 und 2 (SO 1 und SO 2) sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung zugeordneten Emissionskontingente (LEK Tag- und Nachtwert in dB(A)/m²) nach DIN 45691 nicht überschreiten. Die Einhaltung der Emissionskontingente durch Betriebe bzw. Anlagen ist im bau- oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren nach den Maßgaben der DIN 45691, Anhang B.8, in Verbindung mit der TA Lärm zu prüfen. (§ 1 (4) Satz 1 BauNVO)

    Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren B und C erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente. Zur Definition des Bezugspunktes und der Sektoren sind folgende Koordinaten maßgeblich:

Richtungssektor k	Zusatzkontingent LEK,zus,k [dB(A)]		Koordinaten (ETRS89/ UTM-Zone 32N (6°))	
	tags	nachts	Start	Ende
A	9	0	E 441676 N 5916876	E 441675 N 5916799
B	0	0	E 441675 N 5916799	E 441569 N 5916708
C	14	0	E 441569 N 5916708	E 441676 N 5916876

	Koordinaten (ETRS89/ UTM-Zone 32N (6°))
Bezugspunkt B	E 441666 N 5916869

13. Innerhalb der Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB ist auf der gesamten Länge eine Schallschutzwand mit einer Höhe von mindestens 3 m und direktem funktionalen Anschluss an die südlich des Geltungsbereiches verlaufende Lärmschutzvorrichtung zu errichten. Die Schallschutzwand muss eine flächenbezogenen Masse von mindestens 20 kg/m² aufweisen und ist dauerhaft zu begrünen. Die in der textlichen Festsetzung Nr. 4 definierten Bezugspunkte sind maßgeblich.