

Stadt zwischen
Wald und Meer



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 207 und 20. Änderung des Flächennutzungsplanes

Betrieb K.-H. Schultze, Jeringhave

KFZ-Betrieb (KFZ-Verwertungen (ausschließlich Demontagen und Trockenlegungen), Reparatur + Verkauf von Gebrauchtfahrzeugen)

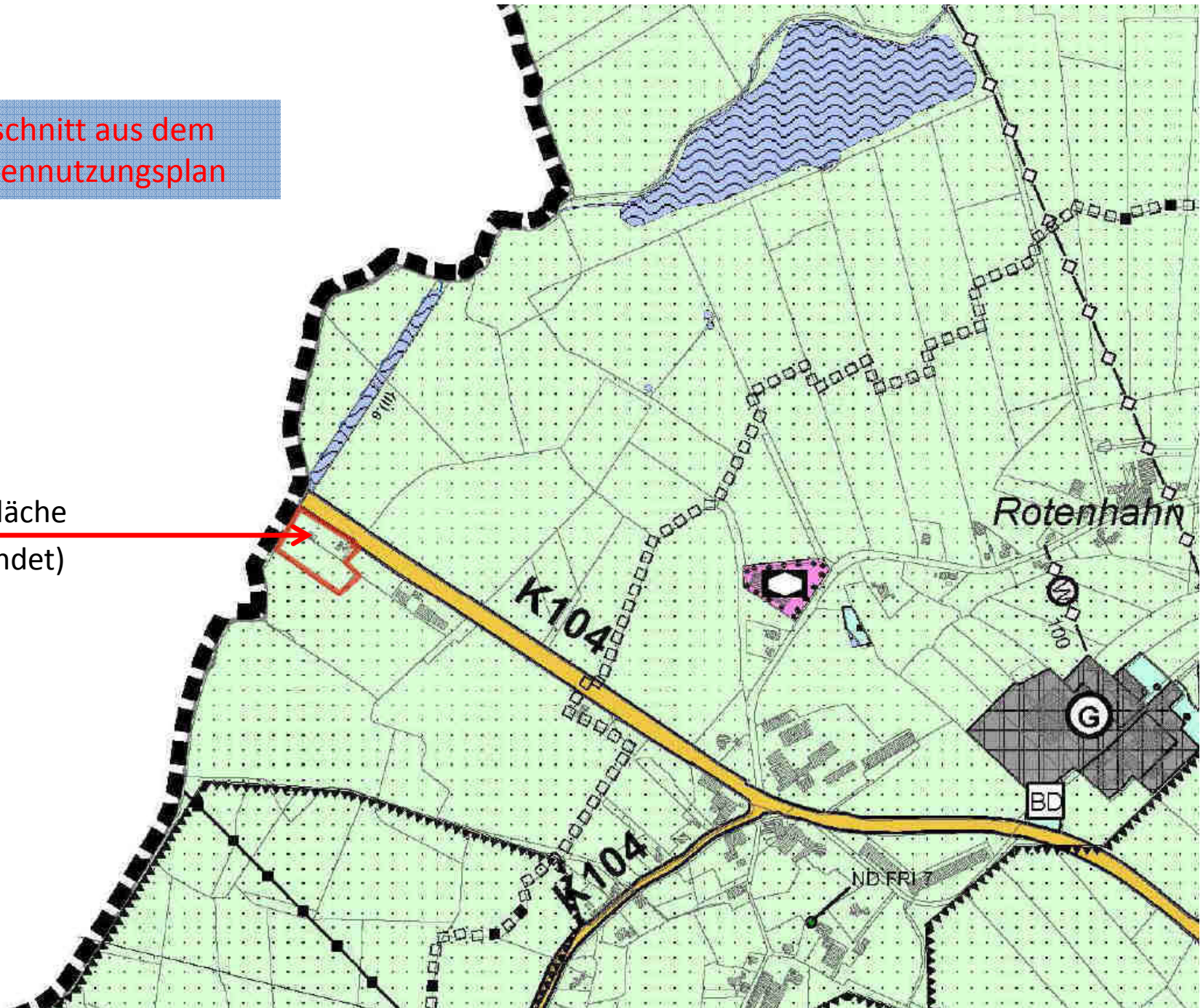




Luftbild

Ausschnitt aus dem
Flächennutzungsplan

Planungsfläche
rot umrandet
(rot umrandet)



Zum Betrieb:

- Der Betrieb besteht seit über 40 Jahren an diesem Ort.
- Bis 1999 erfolgten hier neben KFZ-Reparaturen auch Demontagen (Verwertungen), die 1999 vom LK FRI untersagt wurden.
- Die Demontagen erfolgen seither ausschließlich in Linswege (Stadt Westerstede). Dieser Betrieb ist vom TÜV zertifiziert.
- In der Vergangenheit gab es Bodenkontaminationen, die in einem Gutachten nachgewiesen wurden und im Jahre 2000 weitgehend beseitigt wurden.
- Die Arbeiten, die im Betriebsteil Jeringhave jetzt durchgeführt werden, beschränken sich ausschließlich auf KFZ-Reparaturen und den Handel von Gebrauchtfahrzeugen.

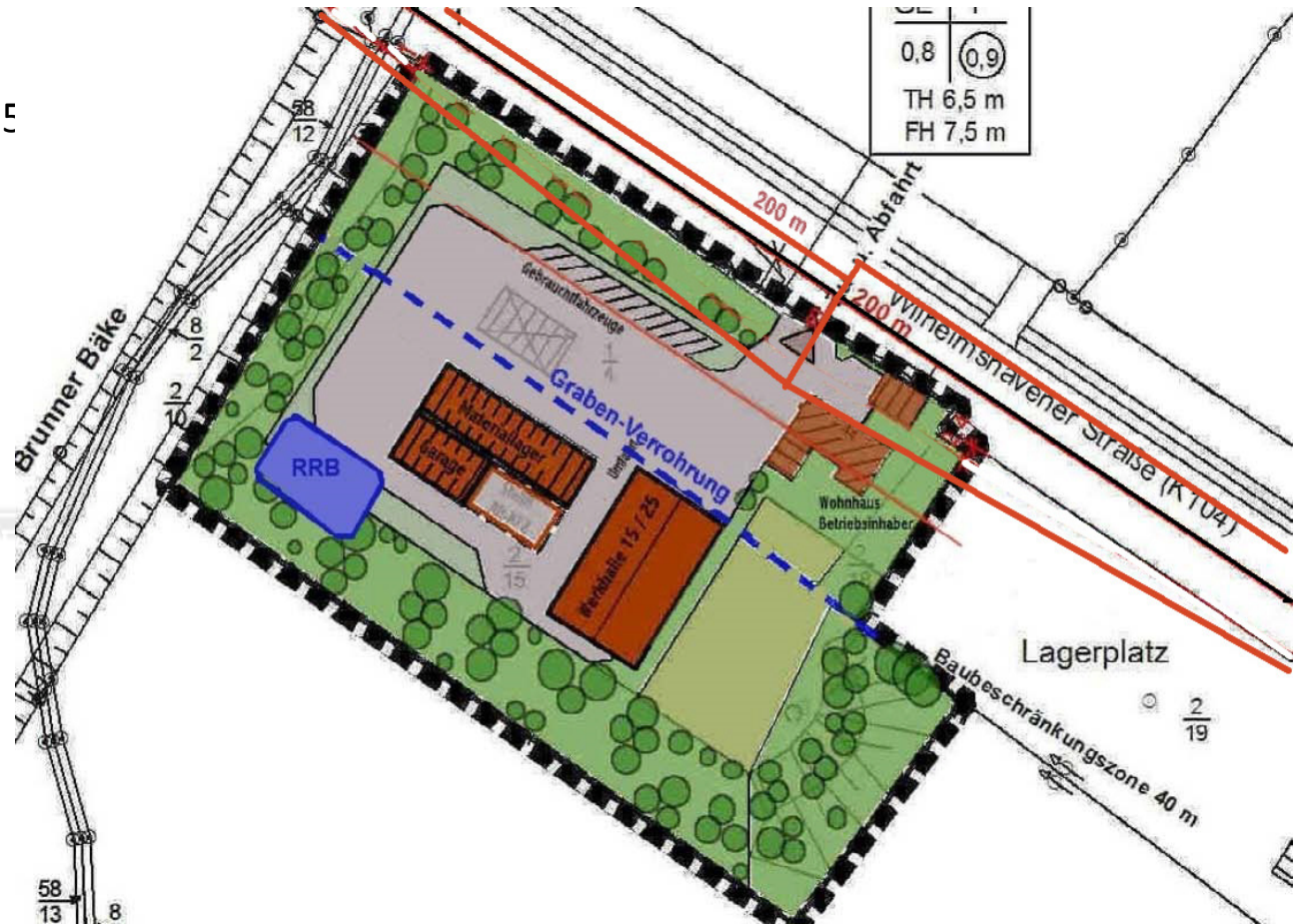


13.08.2014



Umfang der betrieblichen Vorhaben:

- Erschließung von der K 104,
- Neubau einer Werkhalle 15/25
- Abbau der nördlichen kleinen Nissenhalle und Aufstellung südlich der bestehenden größeren Wellblechhalle (Nutzung als Garage für Oldtimer),
- die größere Nissenhalle dient ausschließlich als Materiallager,
- Lagerfläche für Alt-KFZ (ca. 90 m² im Winkel beider Wellblechhallen,
- Aufstellfläche für Gebrauchtfahrzeuge im nördlichen Bereich des Plangebietes und
- Schaffung einer Umfahrt sowie das
- Betriebsinhaber-Wohnhaus als Bestand

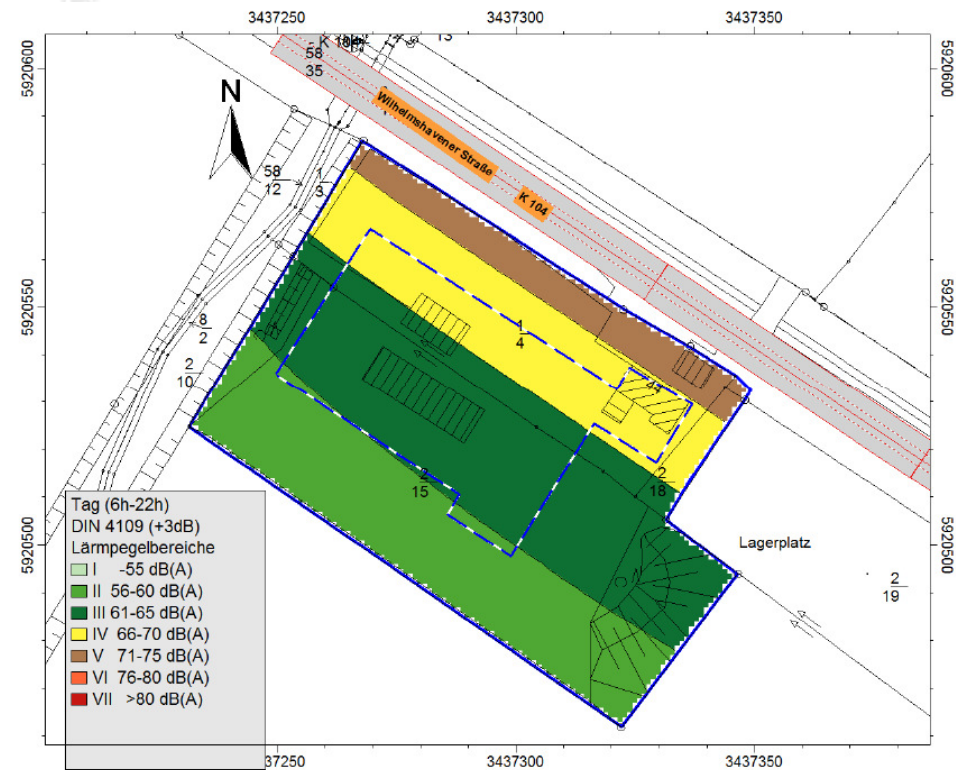


Künftiger Vorhaben- u. Erschließungsplan

Festsetzungen zum Verkehrslärmschutz:

- Es gelten erhöhte Anforderungen des Schallschutzes von schutzbedürftigen Räumen (Schlaf- Wohnräume und Büros in den LPB III und IV.
- Einhaltung von Luftschall-Dämmmaßen in den LPB III und IV lt. Tabelle.
- Für Außenbauteile auf der schallquellenabgewandten Seite können um 5 dB(A) verminderte Werte angesetzt werden.
- Werden schutzbedürftige Räume in den LPB III und IV errichtet, muss die erforderliche Gesamtschalldämmung auch im Lüftungszustand sichergestellt werden.
- In den LPB III und IV dürfen Außenwohnbereiche nur auf der schallquellenabgewandten Seite errichtet werden, es sei denn, sie werden durch eine mind. 2 m hohe Mauer abgeschirmt.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Erforderliches, bewertetes, resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$	
		Wohn-, Schlafräume	Büroräume
I	< 55	30	--
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40



**20. Änderung des Flächennutzungsplanes von 2006
der Stadt Varel - Gewerbefläche in Jeringhave**



Maßstab: 1:5.000
(Grundlage: AK 6)

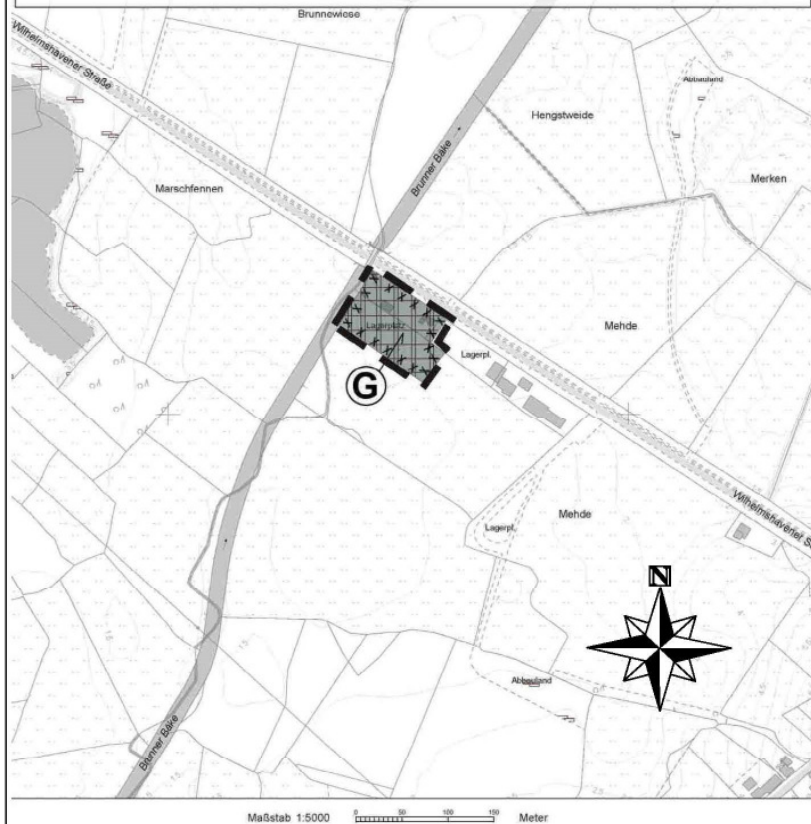
Planzeichenerklärung (gemäß Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV'90)



Gewerbliche Baufläche (G)
(§ 1 (1) Nr. 3 BauNVO'90)
Umgrenzung der Flächen, deren
Böden erheblich mit umweltge-
fährdeten Stoffen belastet sind



**Räumlicher Geltungsbereich
der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes**



Hinweise

1. - auf das Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG):
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch in geringen Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Archäologische Denkmalpflege –, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg (Tel.-Nr. 0441-799-2125) oder der Denkmalschutzbehörde der Stadt Varel unverzüglich gemeldet werden.
Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn die Denkmalschutzbehörde nicht vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. - auf Altlasten und/oder Altablagerungen:
Auf dem Grundstück wurde bis 1999 ein Altfahrzeug-Verwertungsbetrieb betrieben, wodurch es wiederholt zu Verunreinigungen des Oberbodens durch Motoren- und Getriebeöl gekommen ist.
Im Baugenehmigungsverfahren ist durch eine gutachterliche Bestandsaufnahme des gesamten Betriebsgeländes im Hinblick auf Bodenverunreinigungen nachzuweisen, dass keine weiteren Bedenken gegen die geplante Nutzung der Flurstücke mehr bestehen.
Für den Betrieb einer Altfahrzeug-Verwertung sind die Bestimmungen der Altfahrzeug-Verordnung (AltfahrzeugV), insbesondere der Anhang zu beachten.
Bei Aufgabe des derzeit angesiedelten Betriebes sind die potentiellen Kaufinteressenten auf die ehemalige Nutzung der Fläche mit den damit verbundenen Risiken hinzuweisen.

3. - auf die bestehende Kreisstraße (K 104):
Das Plangebiet liegt an der Wilhelmshavener Straße, der K 104. Nach § 34 NStrG gilt ein Bauverbot für Hochbauten in einer Tiefe von 20 und eine Baubeschränkungszone von 40 m jeweils gemessen ab befestigter Straßenkante. Das Grundstück ist zur Straße einzufriedigen.

Planverfasser

Der Entwurf der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes von 2006 der Stadt Varel wurde ausgearbeitet von:

architektur & stadtplanung, Dipl.-Ing. W. Glaum
27798 Hude (Oldb.), Langenberger Straße 22
Tel.: 04408.80 92 99, Fax: 04408.80 92 98
E-Mail: a-s.glaum@onlinehome.de

27798 Hude (Oldb.), im August 2014

Planunterlage

Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen (VVKV)
Bereitgestellt durch das Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen

Herausgeber: Regionaldirektion Oldenburg, Katasteramt Varel
© Katasteramt Varel, 26316 Varel, 2013
Vervielfältigungserlaubnis für eigene, nicht gewerbliche Zwecke erteilt.

Präambel

Auf Grund der § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) i. V. m. den Bestimmungen des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds.GVBl. S. 576) in der aktuellen Fassung hat der Rat der Stadt Varel in seiner Sitzung am ... die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehend aus der Planzeichnung mit Begründung beschlossen:

26316 Varel, den
(LS.)
.....
Wagner, Bürgermeister

Verfahrensvermerke:

Der VA der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am ... die Durchführung des Verfahrens zur 20. Änderung des Flächennutzungsplanes (nachfolgend stets mit Änderung bezeichnet) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ... ortsbüchlich bekannt gemacht worden.

Der VA der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am ... dem Entwurf der Änderung und die Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... ortsbüchlich bekannt gemacht. Der Entwurf der Änderung und des Erläuterungsberichtes haben vom ... bis ... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgeteigt.

Der Rat der Stadt Varel hat nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Änderung nebst Begründung in seiner Sitzung am ... beschlossen.

26316 Varel, den
.....
Wagner, Bürgermeister

Genehmigung

Die Änderung ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az. ...) gemäß § 8 BauGB genehmigt.

26441 Jever, den
.....
Landkreis Friesland

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung der Änderung ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am ... ortsbüchlich bekannt gemacht worden.
Die Änderung ist damit am ... wirksam geworden.

26316 Varel, den
.....
Wagner, Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel ist die Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel in der Abwägung beim Zustandekommen der 20. Änderung nicht geltend gemacht worden.

26316 Varel, den
.....
Wagner, Bürgermeister

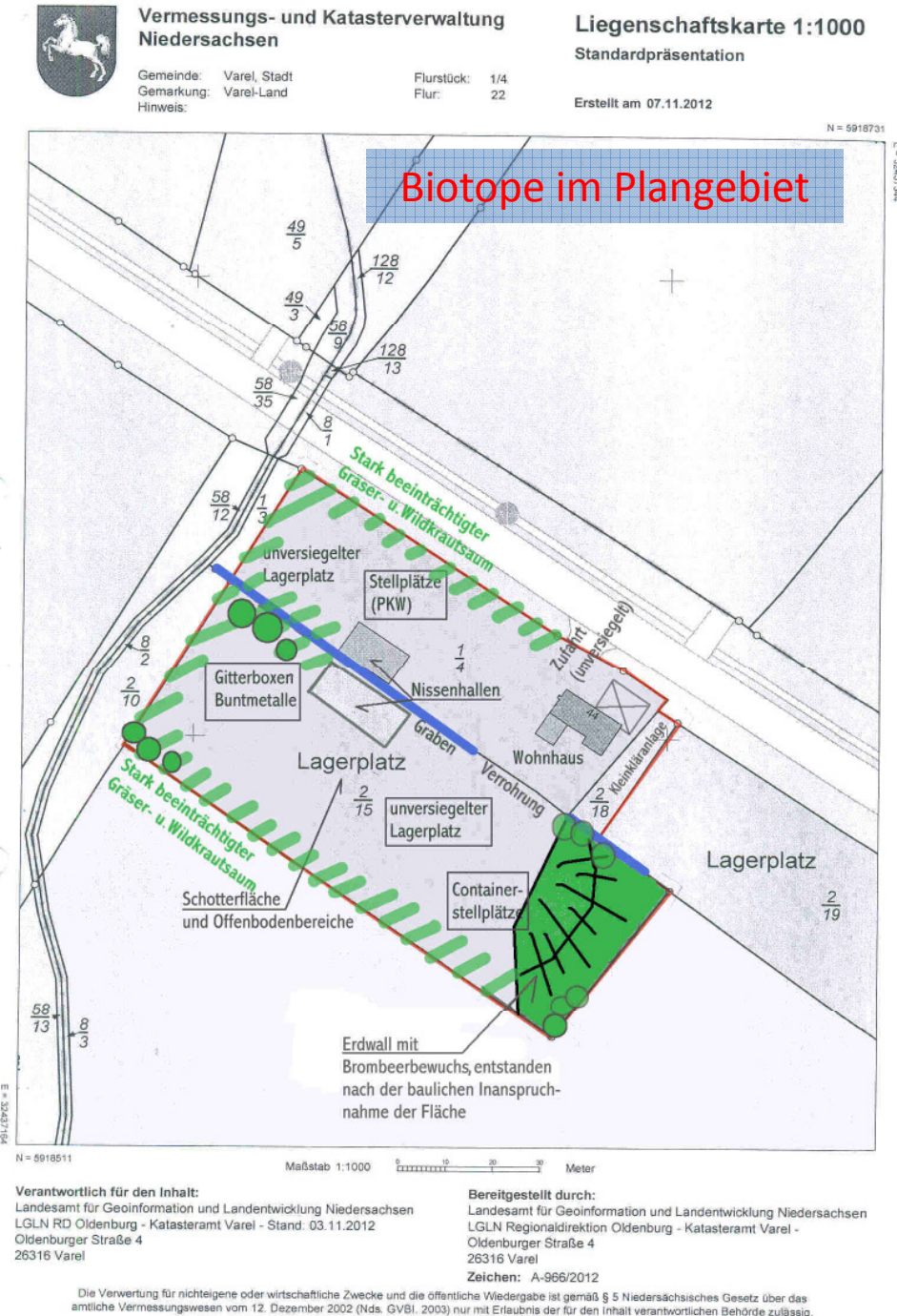
**20. Änderung des Flächennutzungsplanes
der Stadt Varel
Gewerbefläche in Jeringhave**



Planungsziele:

- Die planungsrechtliche Absicherung und die Zusammenlegung beider Betriebsteile an diesem Standort.
- Das Einräumen einer bestimmten Betriebsentwicklung .
- Kein Verdichten oder Shreddern von Altfahrzeugen.
- Die Obergrenzen der Entwicklung liegen bei der Verwertung (Demontagen) von max. 250 KFZ/Jahr und einer max. Lagerfläche von 1.000 m². Sie bilden ugleich die gesetzlichen Obergrenzen, für deren Überschreitung sonst die 4. BImSchV anzuwenden wäre.
- Verbesserung der Belange von Natur und Landschaft gegenüber dem derzeitigen Zustand (Derzeit wird nahezu 85 % der Fläche betrieblich genutzt).

13.08.2014





Ende der Präsentation