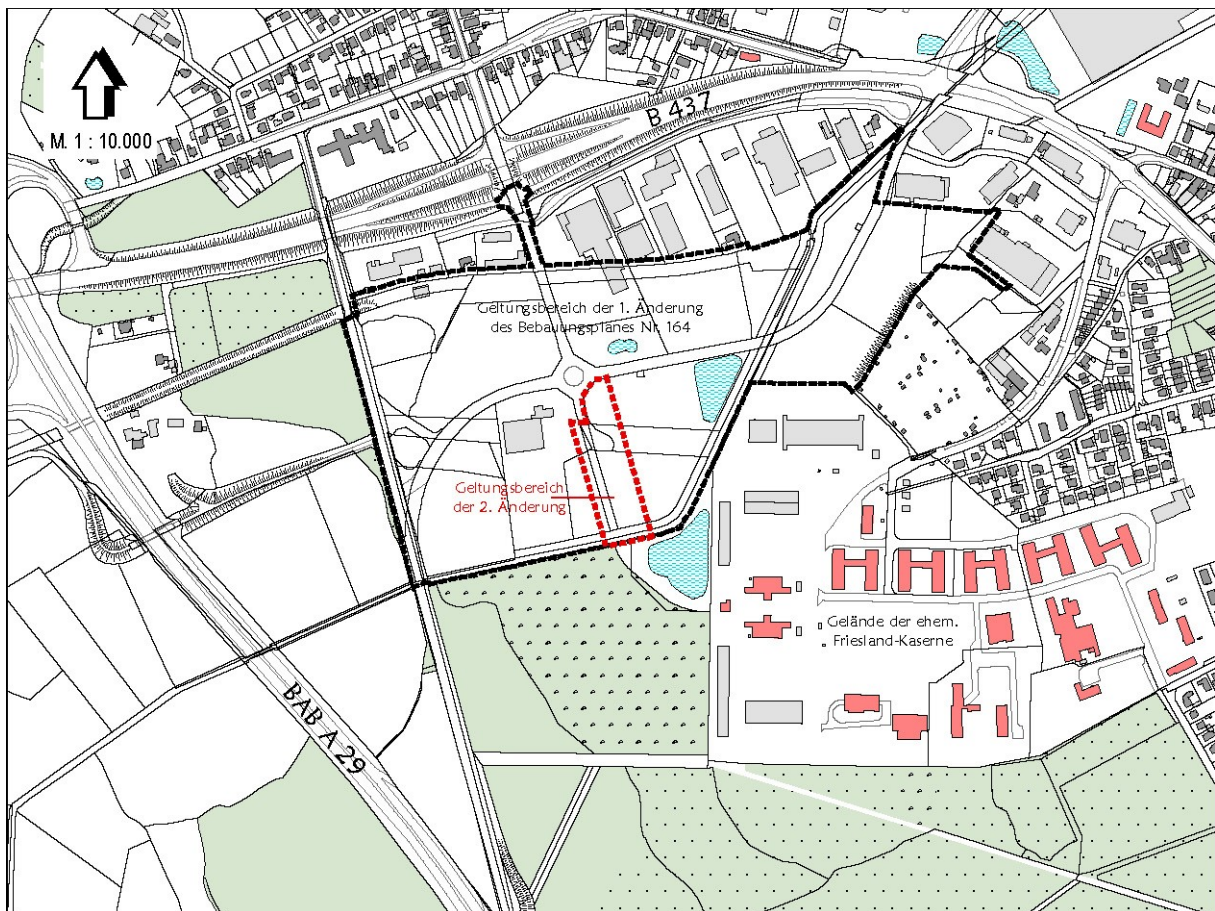


Begründung

zur

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 164

Gewerbe- & Logistik Port Varel



Vorbemerkungen:

Diese Begründung ist der zweiten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 164 „Gewerbe & Sondergebiet Langendamm“ beigefügt, ihr Inhalt hat jedoch nicht die Rechtswirkungen von Festsetzungen.

Regelungen mit normativer Wirkung können nicht in der Begründung, sondern nur in Form von Festsetzungen durch Zeichnung oder Text im Bebauungsplan selbst getroffen werden.

Die zweite Bebauungsplanänderung ist als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt worden. Sie dient einer Maßnahme der Innenentwicklung.



Inhaltsverzeichnis:

1. Anlass und Ziel der Planung	4
2. Planverfahren	5
3. Rahmenbedingungen	7
3.1 Bebauungsplan	7
3.2 Flächennutzungsplan	7
3.3 Kartengrundlage	7
4. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	8
5. Inhalt der Planung	9
5.1 Art der baulichen Nutzung	9
5.2 Bauweise, Baugrenzen	9
5.3 Wasserflächen	9
5.4 Grünflächen	10
5.5 Infrastruktur	10
5.6 Übernahme von Festsetzungen	10
6. Städtebauliche Werte	11
7. Hinweise	11
8. Umweltbelange	11
9. Bodenordnende Maßnahmen	12
10. Kosten	12
11. Eigentumsverhältnisse	12

1. Anlass und Ziel der Planung

Derzeit gilt für den Planbereich der Bebauungsplan Nr. 164 „Gewerbe- und Sondergebiet Langendamm“ in der Fassung der ersten Änderung vom 10.01.2014. Für den hier vorliegenden Geltungsbereich der zweiten Änderung wurde in der Fassung der ersten Änderung Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO, sowie Verkehrsfläche festgesetzt, ferner sind Wasserflächen und öffentliche Grünflächen Bestandteil des Bebauungsplanes (Abb. 1). Die hierbei festgesetzte Stichstraße ohne Wendeanlage sollte neben der Erschließung der anliegenden Bauflächen in angedachter Verlängerung der Anbindung des Geländes der ehem. Friesland-Kaserne dienen. Sie wurde bisher nicht ausgebaut.

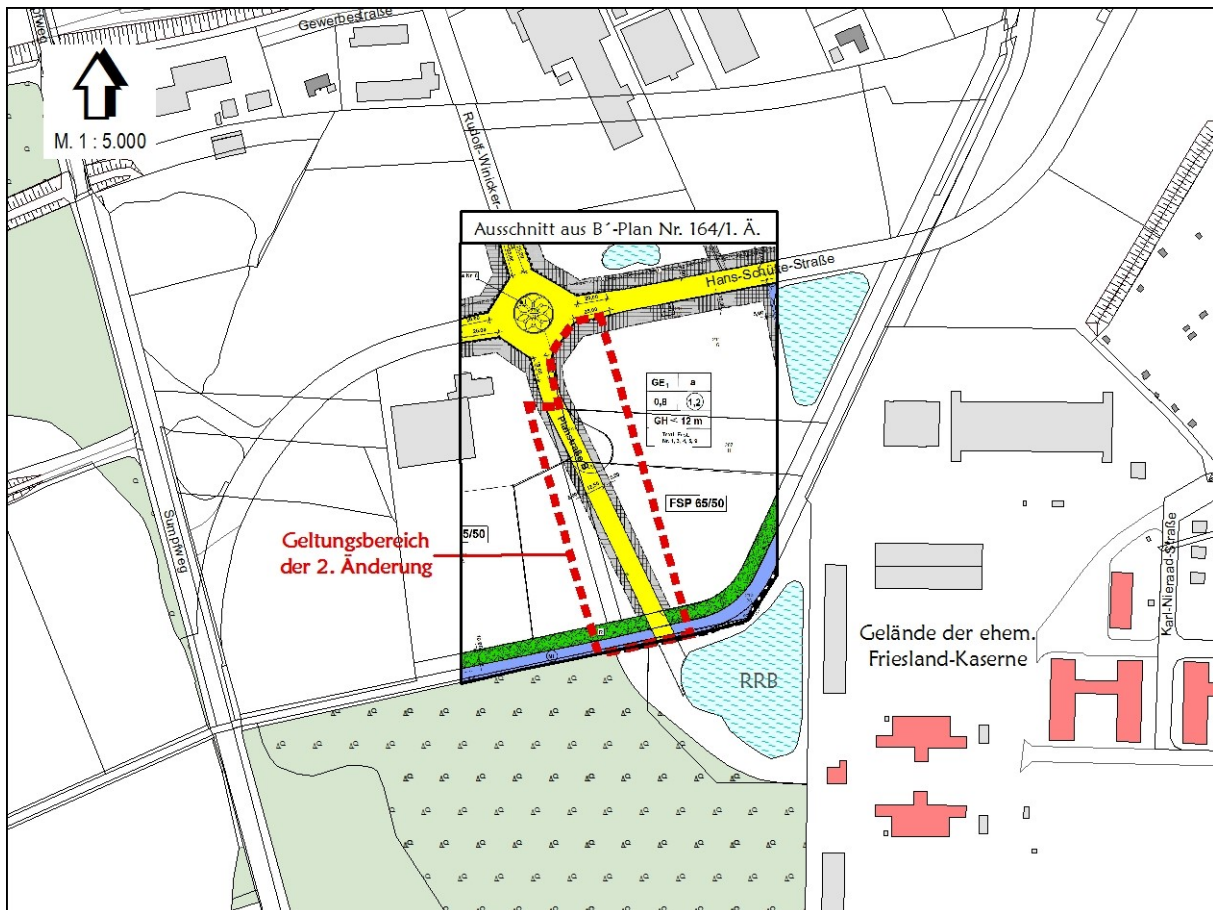


Abbildung 1

Durch die zwischenzeitliche Realisierung eines erforderlichen Regenrückhaltebeckens auf dem ehemaligen Kasernengelände ist eine Anbindung des Kasernenareals mit angedachter Trassenführung nicht mehr möglich. Das Regenrückhaltebecken musste etwas umfangreicher realisiert werden als ursprünglich angedacht. Mit der zweiten Änderung des Bebauungsplanes wird die ursprüngliche Lage der Stichstraße etwas nach Westen verschoben, so dass ein Anschluss an die im Bereich der Kaserne geplanten Straße möglich ist. Die Straßenplanung in der Kaserne bereitet die Stadt Varel aktuell durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 221 vor.

2. Planverfahren

Die Bebauungsplanänderung dient einer Maßnahme der Innenentwicklung und wird daher im beschleunigten Verfahren nach den Vorschriften des § 13 a BauGB durchgeführt. Bei diesem Planungsvorhaben handelt es sich um eine Maßnahme mit Zielcharakter zur Verwirklichung eines Infrastrukturvorhabens in innerörtlicher Lage.

Das BauGB führt hierzu aus:

„Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt 1. weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind ...

. . . Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.“

Die vorliegende Bebauungsplanänderung erfüllt diese Voraussetzungen:

- Die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches beträgt 11.710 m² und liegt somit in jedem Fall unter dem Schwellenwert von 20.000 m² der zulässigen Grundfläche.
- Es werden keine Vorhaben festgesetzt, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

3. Rahmenbedingungen

3.1 Bebauungsplan

Für den Planbereich gilt bislang der Bebauungsplan Nr. 164 in der Fassung der 1. Änderung, in Kraft getreten durch Bekanntmachung am 10.01.2014.

3.2 Flächennutzungsplan

Eine Berichtigung und somit Änderung in den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes in der Fassung von 2006 ist nicht erforderlich, da für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes bereits Gewerbegebiet (Abb.2) dargestellt wird.

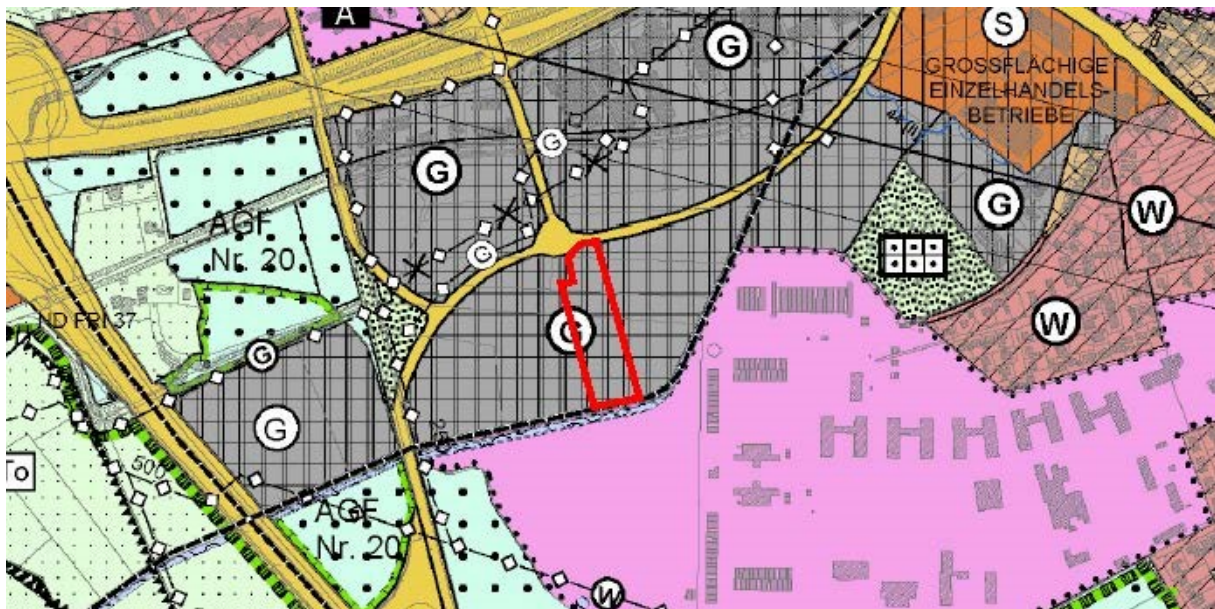


Abbildung 2

3.3 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für die Planzeichnung dient ein Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung im Maßstab 1:1.000, bereitgestellt durch das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) – Katasteramt Varel.

4. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Stadt Varel innerhalb des als Gewerbe & Logistik Port vermarkteten Geländes an der Hans-Schütte-Straße (Abb. 3) in räumlicher Nähe zur ehemaligen Friesland-Kaserne und umfasst eine Fläche von ca. 1,17 ha. Die exakte Abgrenzung des Planbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

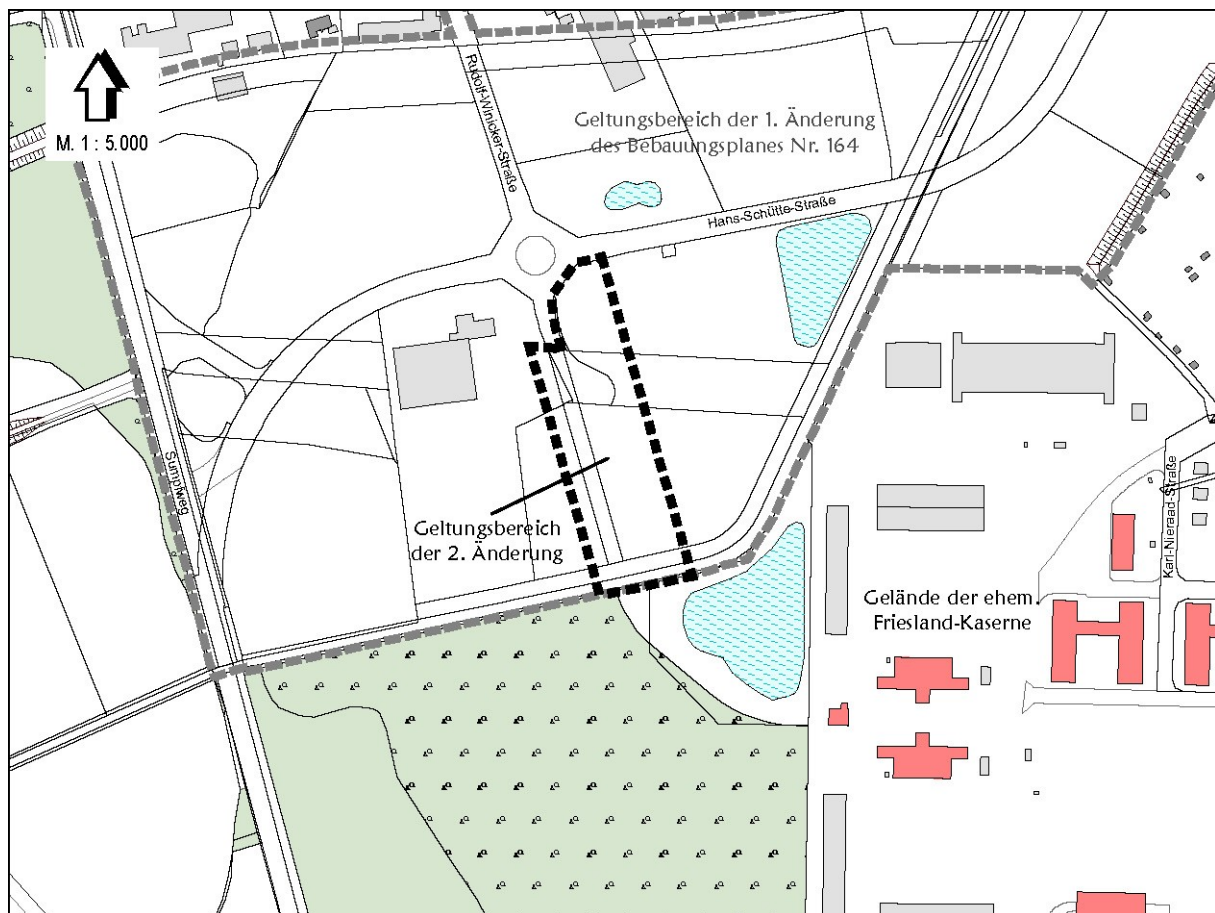


Abbildung 3

5. Inhalt der Planung

Mit der Durchführung des Verfahrens zur zweiten Änderung des Bebauungsplanes wird entsprechend dem Planungsziel eine Planstraße abweichend von der Urfassung in einem etwas abgeänderten Trassenverlauf festgesetzt. Betroffene Grundstücksteile sind derzeit unbebaut. Die arrondierenden Nutzungen werden dem neuen Trassenverlauf angepasst. Im Wesentlichen werden dabei die überbaubaren Grundstücksflächen zusammen mit der Straßenfläche etwas in Richtung Westen verschoben.

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

In der vorliegenden Änderung wird das ursprüngliche Planungsziel zur Entwicklung eines Gewerbegebietes beibehalten und dementsprechend ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO sind auch weiterhin nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die derzeit gültigen Werte für den flächenbezogenen Schalleistungspegel die das Emissionsverhalten im Gewerbegebiet beregeln werden unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen.

Das zulässige Höchstmaß für die Höhe der baulichen Anlagen wird unverändert auf 12 m begrenzt. Den Bezugspunkt bei der Berechnung bildet der Schnittpunkt der Mittelachse der Erschließungsstraße mit der Mittelachse des jeweiligen Baugrundstücks.

Die möglichen Grund- und Geschossflächen mit GRZ 0,8 und GFZ 1,2 werden als Höchstmaß aus dem Ursprungsplan übernommen.

5.2 Bauweise, Baugrenzen

Als Bauweise wird für die zu bebauenden Grundstücksflächen die abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Bau-grenzen bestimmt. Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.

5.3 Wasserflächen

Die Nordender Leke (Gewässer II Ordnung) wird in ihrem Verlauf als Wasserfläche festgesetzt. Im Bereich der Querung mit der Planstraße wird die Wasserfläche lediglich überbaut.

5.4 Grünflächen

Entlang der Nordender Leke (Gewässer II Ordnung) wird in einer Breite von 10 m eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung als Räumstreifen festgesetzt um eine Unterhaltung des Gewässers durch den Entwässerungsverband zu gewährleisten.

5.5 Infrastruktur

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich keine veränderten Anforderungen an die öffentliche technische Infrastruktur im Umfeld des Planbereiches.

Die Planstraße wird innerhalb der bereits eingemessenen Parzellenbreite, ausgehend von der Hans-Schütte-Straße, als eine öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauNVO festgesetzt, entsprechend den Anforderungen von Katastrophenschutz und Müllabfuhr befestigt und entsprechend den geforderten Maßen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) in einer Breite von 10,00 m ausgebaut. Der Straßenquerschnitt der Planstraße wird gegenüber der Ursprungsplanung auf das tatsächlich notwendige Mindestmaß beschränkt; folglich ist von einem geringeren Versiegelungsrad auszugehen.

Die erforderlichen PKW-Einstellplätze sind der zugelassenen Nutzung entsprechend auf den Baugrundstücken auszuweisen. Öffentliche Einstellplätze werden darüber hinaus nicht erforderlich.

5.6 Übernahme von Festsetzungen

Die aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 164 für das Plangebiet relevanten textlichen Festsetzungen, wie die Art sowie das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücksflächen etc. behalten weiterhin ihre Gültigkeit und wurden ganzheitlich übernommen.

6. Städtebauliche Werte

Der Geltungsbereich der zweiten Änderung umfasst eine Gesamtfläche von 11.710 m².

Flächenbilanz	i. d. F. der 1. Änderung	in vorliegender Fassung
Gewerbegebiet	8.691 m ²	9.158 m²
Verkehrsfläche	2.097 m ²	1.667 m²
Wasserflächen	396 m ²	384 m²
Grünflächen	526 m ²	501 m²
Gesamt:	11.710 m²	11.710 m²

In der Gesamtbilanz ergeben sich gegenüber der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 164 lediglich marginale Flächenverschiebungen.

7. Hinweise

Der Bebauungsplan beinhaltet textliche Hinweise bezüglich des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG), des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG), des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG), des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Satzung des Entwässerungsverbandes Varel.

8. Umweltbelange

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist in diesem Verfahren nicht erforderlich. Mit dem Planziel sind indem über den bereits rechtskräftigen Bebauungsplan hinaus keine weiteren Eingriffe in die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB verbunden. Maßnahmen sind nicht zu ergreifen. Ein Umweltbericht ist gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht erforderlich.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnungsmaßnahmen oder eine Umlegung nach §§ 45 ff oder grenzregelnde Maßnahmen nach §§ 80 ff BauGB sind nicht erforderlich.

10. Kosten

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Varel keine zusätzlichen Kosten.

11. Eigentumsverhältnisse

Der Bereich der Planstraße (bereits parzelliert), sowie das westlich davon liegende unbebaute Grundstück befinden sich im Eigentum der Stadt Varel. Die unbebauten Grundstücke östlich der Planstraße befinden sich im Privateigentum.

Planverfasser:



Stadt
Varel

Fachbereich Planung und Bau

Fachdienst Planung und Bauaufsicht

Zum Jadebusen 20

26316 Varel - Langendamm