

Stadt Varel

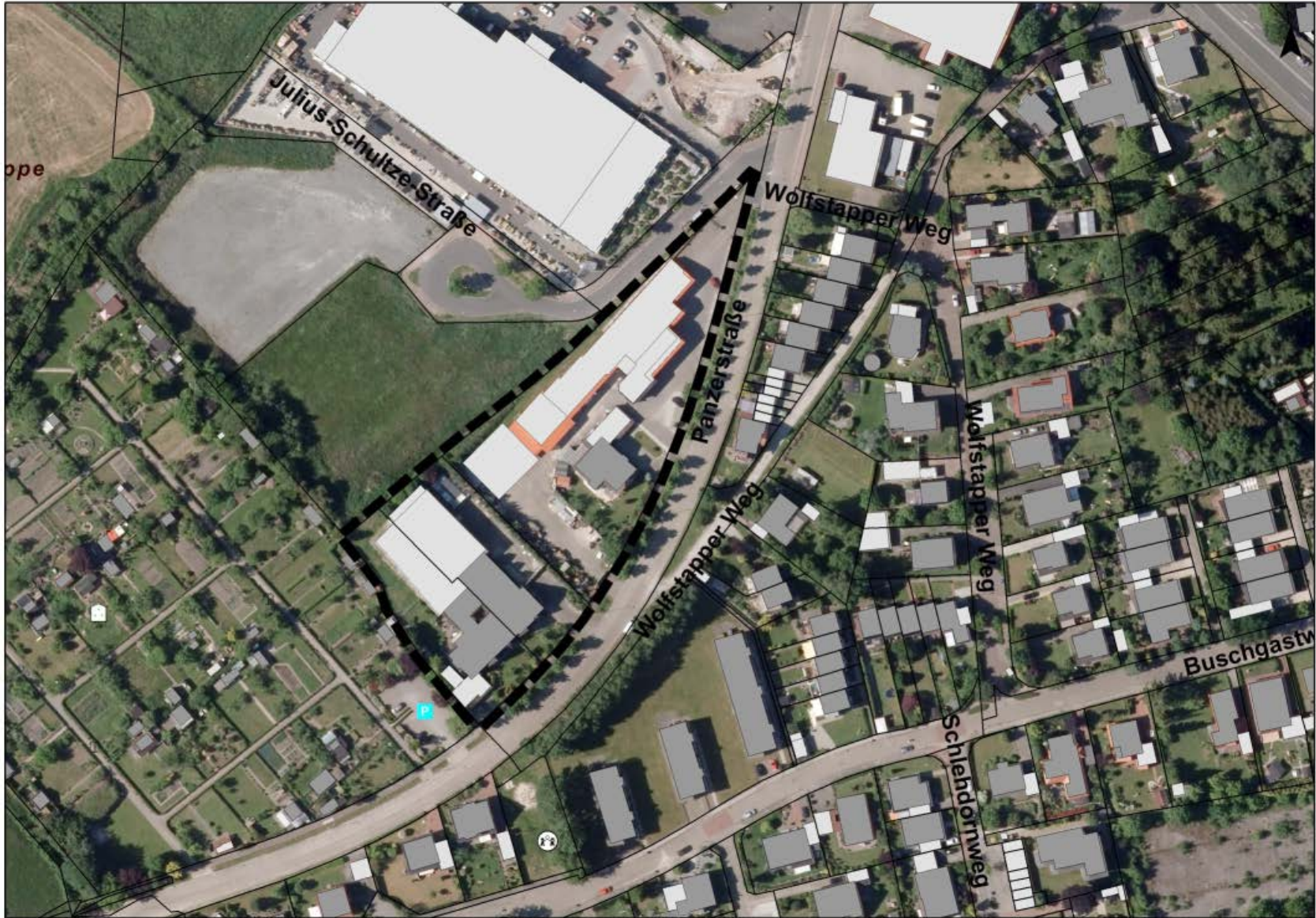
Bebauungsplan Nr. 122 „Panzerstraße“ 1. Änderung

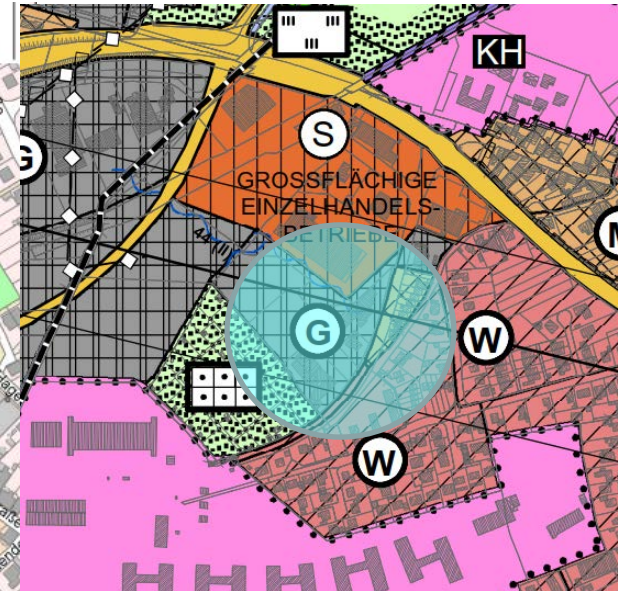
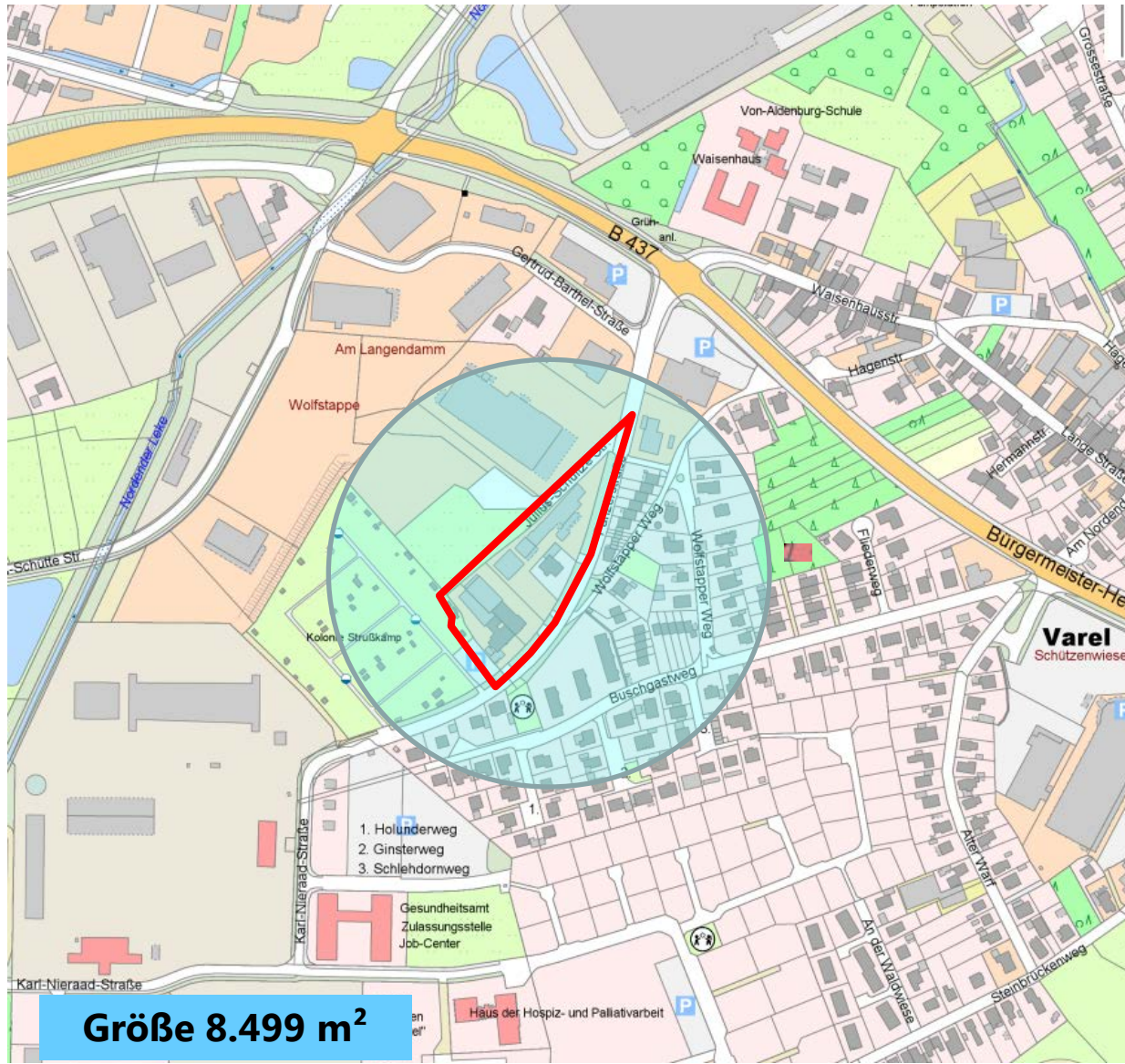
im Verfahren gemäß § 13a BauGB

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung

Vorbereitung der Verfahren gemäß § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB

**Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz
09.06.2020**





Ziel:

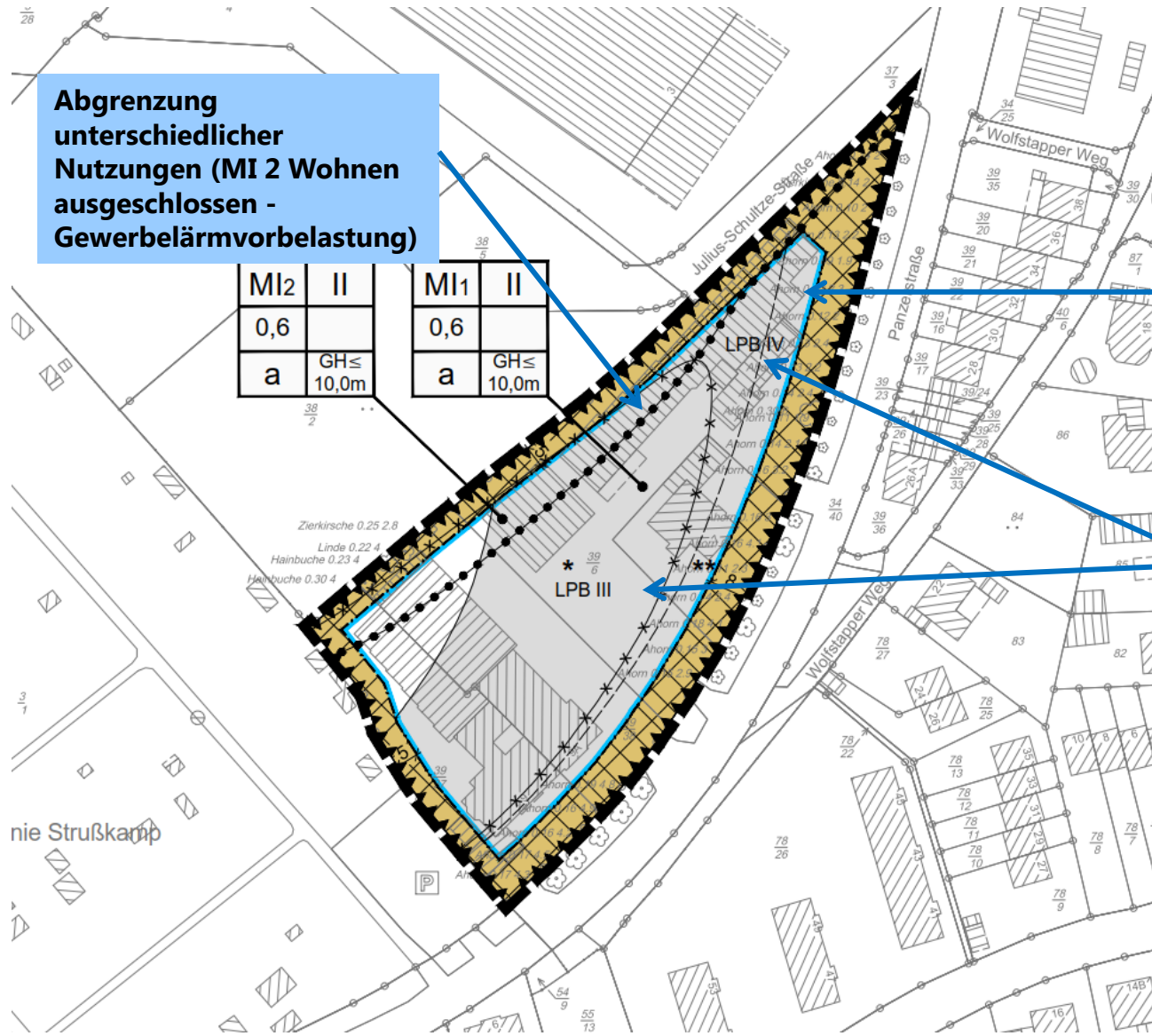
Umnutzung GE-Nutzung in MI-Nutzung

Wohnen allgemein zulässig

Entspricht der Realnutzung

Genehmigte Nutzungen haben Bestandsschutz

Lageplan / FNP



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (MI 2 Wohnen ausgeschlossen - Gewerbelärmvorbelastung)

Bestandsorientierte großzügige Baugrenzen

Festsetzungen zum Schutz der Nachtzeit

Festsetzungen Lärmpegelbereiche (bauliche Anforderungen)

Bestandsorientierte Festsetzungen:

GRZ: 0,6 (+ 0,1)
II Vollgeschosse
GH = 10,0 m

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.

Höhe der Gebäude**Abweichende Bauweise**

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 Rauminnen 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 Rauminnen 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

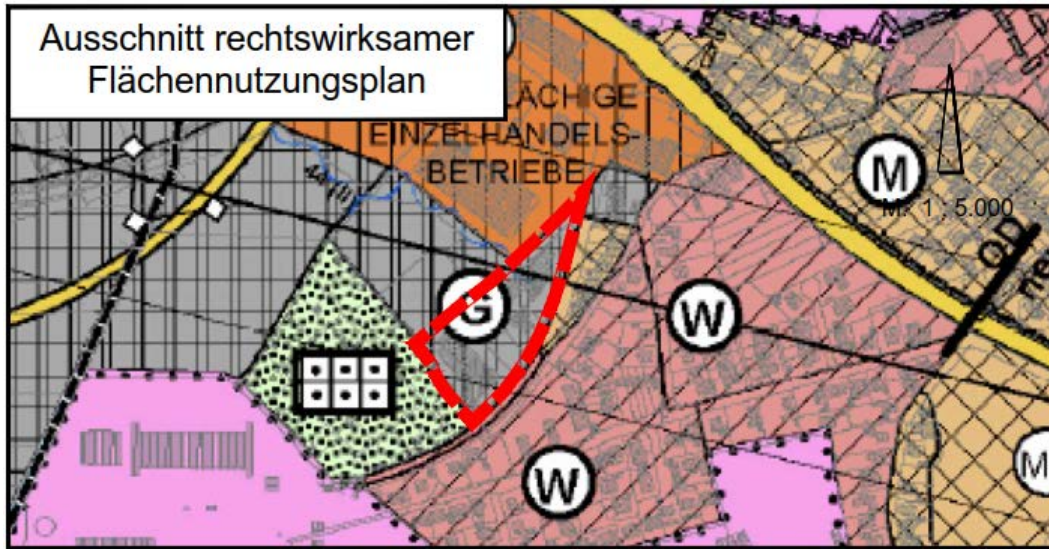
- d) Im Mischgebiet MI2 sind schutzbedürftige Wohn- bzw. Schlafräume unzulässig.

**Lärmpegelbereiche,
Anforderung an
Außenbauteile**

**Schutz der
Außenwohnbereiche**

Schutz der Schlafräume

Ausschluss Wohnen im MI 2



Landkreis Friesland

Untere Immissionsschutzbehörde:

Hinweis auf Übernahme der gutachterlichen Aussagen zu den textlichen Festsetzungen.

Weitere Fachbehörden des Landkreises:

Keine Bedenken

Nds. Landesamt für Denkmalpflege

Keine Bedenken.

Hinweis auf den Umgang mit möglichen Funden ist bereits in den Planunterlagen enthalten.

Leitungsträger (EWE Netz, Avacon Netz, Vodafone Kabel, OOWV)

Keine Bedenken und Einwände.

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist bereits Bestandteil der Planunterlagen.

Die Stadt verzichtet jedoch auf Regelungen zu den gewerblichen Emissionen.

Kenntnisnahme

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

**Staatliches Gewerbeaufsichtsamt
Oldenburg**

Den Vorschlägen des Schallgutachtens vom 18.10.2019 wird sich angeschlossen.

Keine Anregungen bzw. Bedenken:

Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
Entwässerungsverband Varel
Polizeiinspektion Wilhelmshaven/Friesland
TenneT TSO GmbH
Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
Deutsche Telekom Technik

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

**Frühzeitige Bürgerinformation am
13.02.2020**

Themen Bestandsschutz bestehender Nutzungen und zur Erschließungssituation.

Diese Fragen wurden seitens der Verwaltung beantwortet und hatten keine Auswirkungen auf die dargestellten Planinhalte.



Ergänzung eines Bereiches
ohne Ein- und Ausfahrt.

Planzeichnung ohne
weitere Anpassungen.

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).

OHNE Anpassungen

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.

OHNE Anpassungen

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

OHNE Anpassungen

- 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.

Textliche Festsetzungen, Entwurf 05/2020

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit