

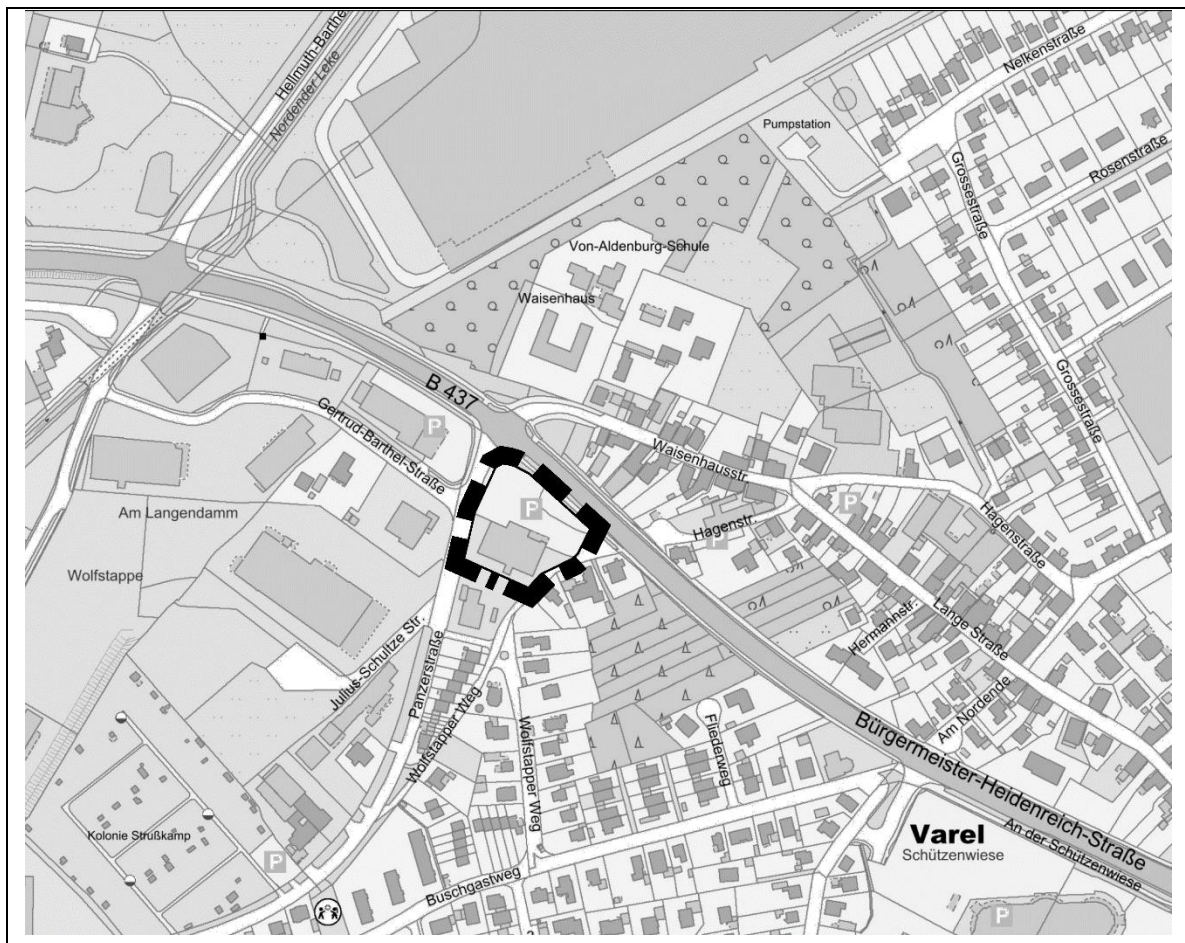


Stadt Varel

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 159 „An der B 437/Panzerstraße“ 2. Änderung (textlich)

Begründung

-Verfahren gemäß § 13a BauGB-



INHALTSVERZEICHNIS

1	GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG.....	3
1.1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG.....	3
1.2	GELTUNGSBEREICH.....	4
2	VORBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 159 - 1. ÄNDERUNG.....	4
3	BESTAND.....	6
4	IMMISSIONEN.....	6
4.1	SCHALLGUTACHTEN BP 159.....	6
4.2	FITNESSCENTER.....	6
5	TEXTLICHE ÄNDERUNG.....	7
6	UMWELTVORPRÜFUNG.....	9
6.1	SCHUTZGÜTER.....	9
6.2	ARTENSCHUTZ.....	10
6.3	VERSIEGELUNG.....	10
7	VER- UND ENTSORGUNG.....	10
8	HINWEISE.....	11
8.1	ATLASTEN.....	11
8.2	IMMISSIONEN.....	11
9	VERFAHRENSSTAND.....	12

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 159 „An der B 437/Panzerstraße“ setzt ein Sondergebiet „Handel, Entertainment“ fest.

Im Plangebiet soll nunmehr ein Fitnesscenter angesiedelt werden. Es handelt sich um die Umnutzung eines ehemaligen Supermarktgebäudes.

Diese Planungsabsicht erfordert die Änderung des Bebauungsplanes in textlicher Form, der Nutzungskatalog des Sondergebietes SO muss ergänzt werden.

Diese Planungsabsicht erfordert die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 159.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden, da mit ihm eine Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung durchgeführt werden soll. Das Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB i.V.m § 13a Abs. 1 kann durchgeführt werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt werden:

- Die überbaubare Grundstücksfläche hat i.S.v. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB weniger als 20.000 m² Grundfläche zu betragen,
- die Planfläche muss im Innenbereich liegen,
- das Vorhaben darf keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Natura-2000-Gebiete liefern,
- es dürfen keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet werden.

Der Versiegelungsgrad ändert sich durch die Planung nicht. Weiterhin wird kein Vorhaben mit UVP-Pflicht vorbereitet und Eingriffe in die Schutzgüter der Natura 2000 sind nicht ersichtlich.

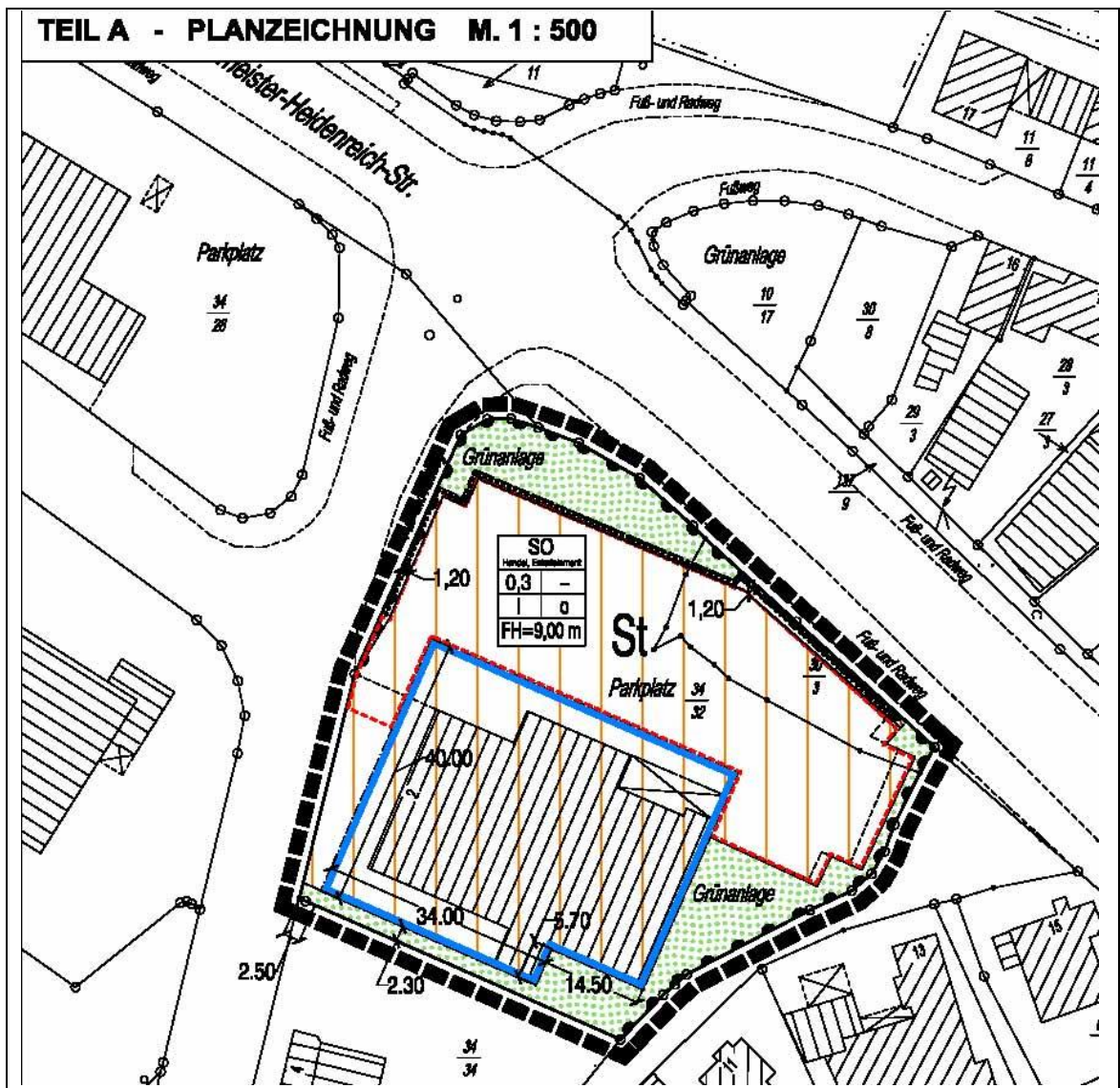
Somit wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB der Innenentwicklung angewandt. Das Verfahren gemäß § 13a BauGB wird ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

1.2 Geltungsbereich

Die 2. Textliche Änderung umfasst das gesamte Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 159.

2 Vorbezogener Bebauungsplan Nr. 159 - 1. Änderung

Die 1. Änderung des Vorhabenbezogene Bebauungsplanes Nr. 159 „An der B 437/Panzerstraße“ setzt für das Plangebiet ein Sondergebiet (SO) „Handel, Entertainment“ fest.



Die textliche Festsetzung Nr. 1 lautet:

Art der baulichen Nutzung

Das Sondergebiet (SO) „Handel, Entertainment“ dient der Einrichtung von Fachmärkten und Vergnügungsstätten mit den dazu gehörigen Nebenanlagen und Nutzungen.

Zulässig sind folgende Nutzungen:

Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten (Getränke, Möbel, Heimtextilien, Tapeten und Teppiche, baumarktspezifische Sortimente, Fahrräder, Leuchten als Teil des Baumarktsortimentes, Blumen und/ Gartenzubehör, Zoobedarf, Elektrogroßgeräte (sog. Weiße Ware), Sportgroßgeräte, Kfz-Handel und Autozubehör) mit einer Verkaufsfläche bis zu 600 m²,

- *Vergnügungsstätten als Spiel- und Automatenhallen auf einer Fläche bis zu 750 m²,*
- *gastronomische Betriebe,*
- *Nebenanlagen und*
- *Stellplätze.*

3 Bestand

Im Plangebiet befindet sich ein Marktgebäude mit großer Stellplatzanlage. Das Marktgebäude wurde vormals von einem Lidlmarkt genutzt. Ein Teil des Gebäudes wird als Spielhalle genutzt, die anderen Teilbereiche stehen leer. Das Gebiet ist durch eine Hecke eingegrünt.

Das Plangebiet liegt westlich des Stadtkerns direkt an der B 437, im Einmündungsbereich der Panzerstraße. Südlich und westlich des Plangebietes befinden sich Gewerbebetriebe. Östlich liegen Einzelhäuser mit großen Gärten. Nördlich verläuft die B 437.

Das Plangebiet wird über die Panzerstraße erschlossen.

4 Immissionen

4.1 Schallgutachten BP 159

Bezüglich der zu erwartenden Schallimmissionen wurde für den Bebauungsplan Nr. 159 „An der B 437/Panzerstraße“ ein Schallgutachten aufgestellt (ted GmbH vom 23.06.2009), das die Geräuscheinwirkungen durch den Liefer- und Kundenverkehr und den Betrieb der geplanten Fachmärkte untersucht hat. Das Schallgutachten kam zu dem Ergebnis, dass unter diesen Voraussetzungen die Schallimmissionsrichtwerte der TA Lärm an allen relevanten Immissionspunkten sowohl tags als auch nachts eingehalten bzw. sogar weit unterschritten werden. Im östlichen Teil des Plangebietes war ein Discounter schalltechnisch berücksichtigt worden.

4.2 Fitnesscenter

Die potentiellen Immissionen der neuen Nutzung Fitnesscenter werden v.a. hinsichtlich der Stellplatznutzung sehr deutlich geringer ausfallen als die vorherige Nutzung durch den Discounter.

Nur der Westteil des Gebäudes wird künftig vom Fitnesscenter genutzt: Nach Osten schließt sich ein derzeit leerstehender Mittelteil an. Der Ostteil des Gebäudes wird bereits als Spielothek genutzt, dieser liegt an der Seite der Wohnbebauung. Somit ist das Fitnesscenter durch diese beiden Gebäudeteile zur Wohnbebauung zusätzlich abgeschirmt. Insofern ist davon auszugehen, dass die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) deutlich eingehalten werden.

Beim Betrieb des Fitnesscenters sind die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) in der Nachbarschaft einzuhalten (vgl. Hinweis Nr. 2).

5 Textliche Änderung

Die bisherige textliche Festsetzung Nr. 1 wird ergänzt:

1. Der Nutzungskatalog wird um die Zulässigkeit eines Fitnesscenters ergänzt.
2. Zudem liegt die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Varel (beschlossen in der Ratssitzung der Stadt Varel am 05.10.2023) vor. Die Fortschreibung soll die Versorgungsfunktion der Innenstadt im Zuge der aktuellen Strukturwandelprozesse langfristig sichern und stärken. Ferner gilt es, die bestehenden Einzelhandelsstrukturen außerhalb der Vareler Innenstadt zu erhalten und insgesamt eine ausgewogene und sinnvolle Fortentwicklung zu ermöglichen. In diesem Zusammenhang wurde auch die Sortimentsliste der zentrenrelevanten sowie der zentren- und nachversorgungsrelevanten Sortimente für die Stadt Varel angepasst. Auf Grundlage der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes werden gemäß Leitsatz III des EHKs 10 % zentren- und nahversorgungsrelevantes Randsortiment als zulässig festgesetzt. In der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wird einleitend u.a. ausgeführt: *„Die Stadt Varel beabsichtigt mit der Konzeptfortschreibung, die Weiterentwicklung des Einzelhandels weiterhin auf eine entsprechend tragfähige, städtebaulich-funktional ausgewogene sowie rechtssichere Gesamtkonzeption zu gründen. Hierdurch soll die Leitfunktion des Einzelhandels stabilisiert bzw. ausgebaut und dadurch die Vitalität und Attraktivität der Versorgungsstandorte gesichert werden. Nicht zuletzt soll durch die Gesamtkonzeption eine funktionierende, möglichst wohnortnahe Grundversorgung gesichert und optimiert werden.“*
3. Lebensmittel gelten als nahversorgungsrelevante Sortimente und sollen gemäß der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes hauptsächlich nur im Innenstadtzentrum, im Nahversorgungszentrum und den Ergänzungsstandorten Panzerstraße und Famila in größerem Maße angeboten werden. Die bisherige Planungsabsicht im Gebiet grundsätzlich ein Getränkemarkt bis zu einer Größe von 600 m² zuzulassen, wird gemäß den Leitsätzen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Varel nicht weiterverfolgt.

Die Festsetzung lautet wie folgt:

1. Art der baulichen Nutzung

Das Sondergebiet (SO) „Handel, Entertainment, Fitnesscenter“ dient der Einrichtung von Fachmärkten, Vergnügungsstätten und Fitnesscentern mit den dazu gehörigen Nebenanlagen und Nutzungen.

Zulässig sind folgende Nutzungen:

- Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadt- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Sinne der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Varel mit einer Verkaufsfläche bis zu 600 m² zulässig. Ausnahmsweise können Randsortimente aus den aufgeführten zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereichen in einer Größenordnung von bis zu 10 % der Verkaufsfläche zugelassen werden, sofern nicht städtebauliche Gründe wie der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche einer Ausnahme entgegenstehen.

Für die Definition der zentrenrelevanten Sortimente gilt die Vareler Liste der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Varel mit Datum von 05.10.2023 wie folgt: (WZ-Nr. = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes aus dem Jahr 2008):

Augenoptik (WZ 47.78.1), Bekleidung (inkl. Kürschnerwaren; ohne Sportbekleidung sowie Berufs- und Arbeitsbekleidung) (WZ 47.71), Bücher (WZ 47.61 und 47.79.2), Glas/Porzellan/Keramik (WZ 47.59.2), Haus-/Bett-/Tischwäsche (aus WZ 47.51), Haushaltswaren (Hausrat) (aus WZ 47.59.9), Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnenschutz) (aus WZ 47.53), Kurzwaren/Schneiderbedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (aus WZ 47.51), medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte; ohne Sanitätsartikel) (WZ 47.74), Musikinstrumente und Musikalien (WZ 47.59.3), Neue Medien/ Unterhaltungselektronik (inkl. Bild- und Tonträger)(WZ 47.41, 47.42, 47.43, 47.63, 47.78.2), Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf (WZ.62.2), Schuhe/Lederwaren (WZ 47.72), Spielwaren (WZ 47.65), Sportartikel (inkl. Sportbekleidung; ohne Campingartikel, Reitsportartikel, Sportwaffen und Sportgroßgeräte) (aus WZ 47.64.2), Uhren/Schmuck (WZ 47.77), Waffen, Jagdbedarf (aus WZ 47.78.9 und aus 47.64.2), (Schnitt-) Blumen (aus WZ 47.76.1), Drogerie, Kosmetik, Parfümerie (inkl. Wasch- und Putzmittel) (WZ 47.75 und aus 47.78.9), Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke und Reformwaren) (WZ 47.2), pharmazeutische Artikel (Apotheke) (WZ 47.73), Zeitungen, Zeitschriften (WZ47.62.1).

- Vergnügungsstätten als Spiel- und Automatenhallen auf einer Fläche bis zu 750 m²,
- Fitnesscenter,
- gastronomische Betriebe,
- Nebenanlagen und Stellplätze.

Alle anderen Festsetzungen der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 159 bleiben unverändert (vgl. textliche Festsetzung Nr. 3).

6 Umweltvorprüfung

Bei einem Verfahren gemäß § 13a BauGB ist kein Umweltbericht erforderlich.

6.1 Schutzgüter

Da es sich nur um eine textliche Änderung hinsichtlich der Gebäudenutzung handelt, sind keine Auswirkungen der Planung auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge und die biologische Vielfalt zu erwarten.

Schutzgebiete

Von der 2. Änderung sind keine Schutzgebiete betroffen. Es liegen keine NATURA 2000 Gebiete in der Nähe

Mensch und Gesundheit

Im Plangebiet war zuvor ein Discounter angesiedelt, da laut damaligen Schallgutachten die entsprechenden Grenzwerte in der Nachbarschaft eingehalten hat. Im Unterschied dazu hat ein Fitnesscenter relativ geringe Kundenverkehre. Vom Fitnesscenter wird nur der Westteil des Gebäudes künftig genutzt werden. Nach Osten schließt sich ein derzeit leerstehender Mittelteil an, der Ostteil des Gebäudes wird bereits als Spielothek genutzt. Somit ist das Fitnesscenter durch diese beiden Gebäudeteile zur östlich gelegenen Wohnbebauung deutlich abgeschirmt. Insofern ist davon auszugehen, dass die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) deutlich eingehalten werden.

Es ist ein entsprechender Hinweis zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) in der Nachbarschaft aufgenommen worden (vgl. Hinweis Nr. 2):

In Mischgebieten

- tags außerhalb der Ruhezeiten 60 dB(A),
- tags innerhalb der Ruhezeiten am Morgen 55 dB(A), im Übrigen 60 dB(A),
- nachts 45 dB(A) und

In allgemeinen Wohngebieten

- tags außerhalb der Ruhezeiten 55 dB(A),
- tags innerhalb der Ruhezeiten am Morgen 50 dB(A), im Übrigen 55 dB(A),
- nachts 40 dB(A).

Von der Planung sind weitere Belange nicht berührt

Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

6.2 Artenschutz

Das Plangebiet umfasst ein bereits bebautes Grundstück. Somit kann davon ausgegangen werden, dass artenschutzrechtliche Belange nicht berührt werden.

Bei Baumaßnahmen ist zu beachten:

- Zum Schutz von Lebensstätten sind Gehölzbeseitigungen gem. § 39 BNatSchG nur vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar eines jeden Jahres durchzuführen.
- Wildlebende Tiere sind allgemein geschützt. Handlungen, die gegen Verbote der §§ 39 und § 44 BNatSchG verstoßen, sind ausnahmpflichtig.

6.3 Versiegelung

Das Plangebiet ist schon bebaut und entsprechend versiegelt. Durch die 2. textliche Änderung des Bebauungsplanes wird der Versiegelungsgrad nicht verändert.

Durch die Planung ergeben sich somit keine erheblichen Umweltauswirkungen. Aufgrund der Regelungen des § 13a BauGB ist keine Kompensation erforderlich.

7 Ver- und Entsorgung

Sowohl für Gastronomiebetriebe als auch für gastronomische Bereiche, die z.B. im Fitnesscenter angesiedelt werden und warme Speisen ausschenken, ist jeweils eine Abscheideranlage für Fette erforderlich. Diese Anforderungen werden beim Betrieb des Fitnesscenters beachtet.

Ansonsten ergeben sich keine neuen Anforderungen an die Ver- und Entsorgung.

8 Hinweise

8.1 Altlasten

Das geplante Gebiet ist unter der Nummer 455.026.5.011 (ehem. Autohaus) im Altlastenkataster des Landkreises Friesland geführt. Durch die Planung (textliche Änderung) ergeben sich keine Veränderungen in der Bausubstanz und der Erschließung. Daher ergeben sich keine Auswirkungen auf die Altlastensituation.

8.2 Immissionen

Beim Betrieb des Fitnesscenters sind die folgenden Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) in der Nachbarschaft einzuhalten:

In Mischgebieten

- tags außerhalb der Ruhezeiten 60 dB(A),
- tags innerhalb der Ruhezeiten am Morgen 55 dB(A), im Übrigen 60 dB(A),
- nachts 45 dB(A) und

In allgemeinen Wohngebieten

- tags außerhalb der Ruhezeiten 55 dB(A),
- tags innerhalb der Ruhezeiten am Morgen 50 dB(A), im Übrigen 55 dB(A),
- nachts 40 dB(A).

9 **Verfahrensstand**

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel in seiner Sitzung am 2024 die Aufstellung der 2. Änderung (textlich) des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 159 „An der B 437/Panzerstraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am 2024 die Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Planzeichnung des Bebauungsplanes hat mit dem Begründungsentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 2024 bis 2024 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 2024 ortsüblich bekanntgemacht.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Varel in seiner Sitzung am 2024 die 2. Änderung (textlich) des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 159 „An der B 437/Panzerstraße“ gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Varel, den

.....

Bürgermeister

L.S.

Im Technologiepark Nr. 4
26129 Oldenburg
T 0441 / 998 493 - 10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de



Oldenburg, den 06.11.2024

M. Lux - Dipl. Ing. -