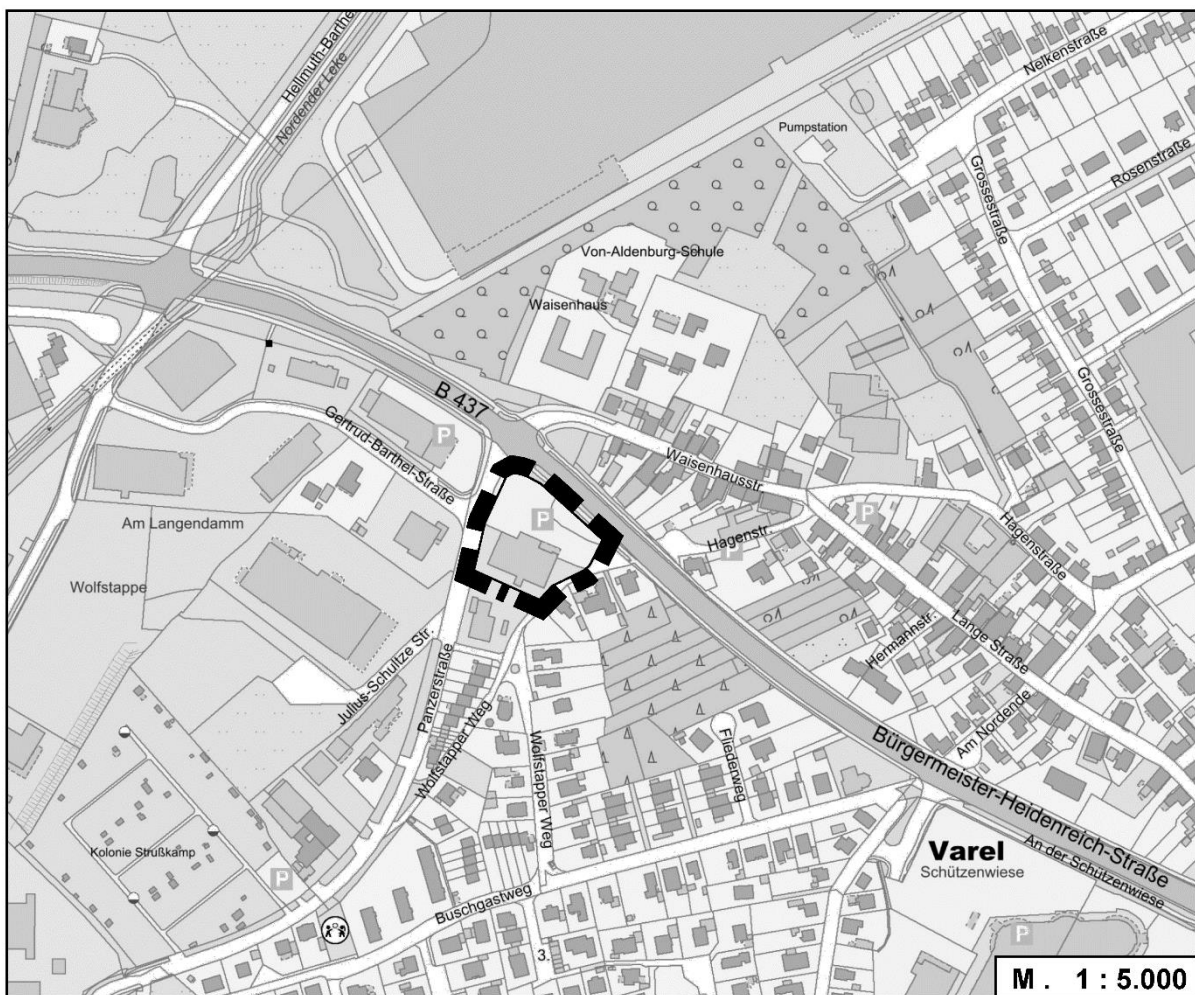




## Stadt Varel

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



## **§ 1 Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Plangebiet der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 159. Er ist der Karte auf Seite 1 zu entnehmen.

## **§ 2 Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 1 (Art der baulichen Nutzung)**

Die textliche Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wird wie folgt geändert:

### **„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 Einzelhandelskonzepts der Stadt Varel mit einer Verkaufsfläche bis zu 600 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>,
- Fitnesscenter,
- gastronomische Betriebe,
- Nebenanlagen und Stellplätze.“

### **§ 3 Ergänzung von Hinweisen**

Folgende Hinweise werden ergänzt:

#### **„4. 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.

#### **5. 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).“

### **§ 4 Beibehaltung aller Festsetzungen**

Alle anderen Festsetzungen der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 159 bleiben unverändert.

### **§ 5 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

## Präambel

Auf Grundlage der §§ 1 Abs. 3, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Varel die 2. Änderung (textlich) des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 159 „An der B 437/Panzerstraße“ bestehend aus der textlichen Festsetzung mit Begründung, als Satzung beschlossen.

Varel, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)

(Siegel)

## Verfahrensvermerke

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am ... .. die Aufstellung der 2. Änderung (textlich) des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 159 gemäß BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Varel, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)

### 2. Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Projektbearbeitung: Dipl. Ing. Matthias Lux

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



Oldenburg, den 06.11.2024

### 3. Veröffentlichung

Der Rat der Stadt Varel hat in seiner Sitzung die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... .. ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 2. Änderung (textlich) des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 159 und die Begründung haben vom ... 2024 bis ... 2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Varel, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)

#### 4. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Varel hat die 2. Änderung (textlich) des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 159 „An der B 437/Panzerstraße“ mit Begründung nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am .. .. 2024 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Varel, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)

---

#### 5. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am .. .. In der Northwest-Zeitung (Ausgabe: Der Gemeinnützige) bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am .. .. 2024 rechtsverbindlich geworden.

Varel, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)

---

#### 6. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Varel, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)

---

#### 7. Mängel der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Varel, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)

---