



**Thalen
Consult**

Thalen Consult GmbH

Urwaldstraße 39 | 26340 Neuenburg

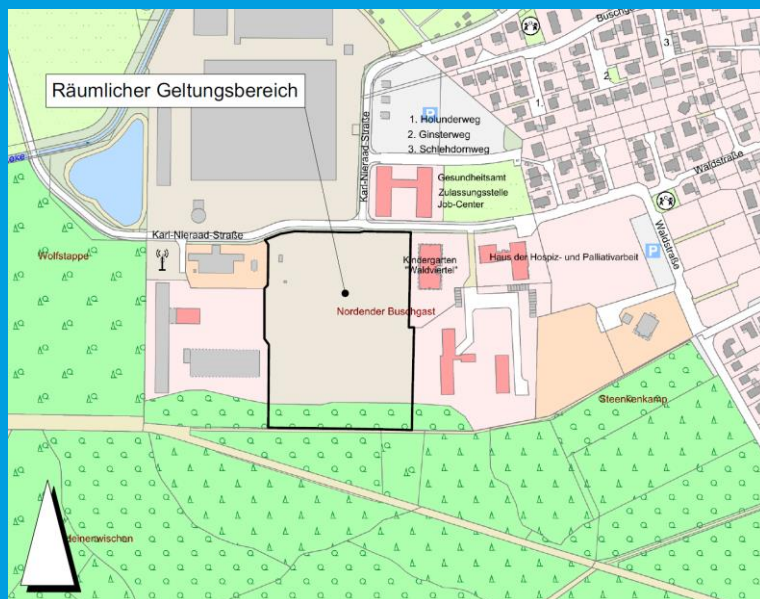
T 04452 916-0 | F 04452 916-101

E-Mail info@thalen.de | www.thalen.de

INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

BEBAUUNGSPLAN NR. 259 „VERANSTALTUNGSFLÄCHE KARL-NIERAAD-STRAßE“ Begründung

Stadt Varel



PROJ.NR. 12182 | 13.11.2024

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planungsanlass	5
2.	Grundlagen der Planung	5
2.1.	Aufstellungsbeschluss	5
2.2.	Rechtsgrundlagen	5
2.3.	Räumlicher Geltungsbereich	6
3.	Bestandssituation	6
4.	Planerische Vorgaben	7
4.1.	Landesplanung und Raumordnung	7
4.2.	Flächennutzungsplanung	8
4.3.	Landschaftsplanung.....	9
4.4.	Verbindliche Bauleitplanung und Ortsrecht	10
4.5.	Weitere Vorgaben.....	10
5.	Planungsziele	10
6.	Städtebauliches Konzept	11
7.	Inhalt des Bebauungsplans	15
7.1.	Gewerbegebiet mit Einschränkungen	15
7.2.	Fläche für den Gemeinbedarf.....	16
7.3.	Fläche für Wald	19
7.4.	Anpflanzungen	19
7.5.	Erhaltung von Bäumen	20
8.	Oberflächenentwässerung	20
9.	Erschließung	21
9.1.	Verkehrliche Erschließung.....	21
9.2.	Versorgung.....	21
9.3.	Entsorgung.....	21
10.	Hinweise	22
11.	Flächenbilanz	23
12.	Umweltbericht	23
13.	FFH-Vorprüfung	23
14.	Artenschutzrechtliche Vorprüfung	23

15.	Verfahrensvermerke.....	23
16.	Zusammenfassende Erklärung	24
16.1.	Ziel der Planaufstellung.....	24
16.2.	Beurteilung der Umweltbelange.....	24
16.3.	Planungsalternativen	25
16.4.	Abwägungsvorgang	26
16.4.1.	Frühzeitige Beteiligung.....	26
16.4.2.	Öffentliche Auslegung	26

1. Planungsanlass

Im Rahmen der Konversion des ehemaligen Kasernengeländes in der Stadt Varel war darüber zu entscheiden, wie die letzte noch unbeplante Fläche, die sich im Eigentum der Stadt befindet, genutzt werden soll. Hierbei handelt es sich um den ehemaligen Hubschrauberlandeplatz mit östlich und südlich angrenzenden Grünflächen. Für Teile der Fläche bestehen Erweiterungsabsichten eines benachbart ansässigen Gewerbebetriebs sowie des Stadtbetriebs Varel.

Nach eingehender Beratung in den kommunalen Gremien wurde mehrheitlich entschieden, an diesem Standort eine Veranstaltungsfläche (mit ergänzender Nutzungsmöglichkeit als Bedarfsparkplatz) zu entwickeln. Im Zuge dessen werden auch die o. g. Erweiterungen planerisch ermöglicht. Der vorliegende Bebauungsplan konkretisiert die zulässigen Nutzungen und schafft damit den notwendigen bauplanungsrechtlichen Rahmen.

2. Grundlagen der Planung

2.1. Aufstellungsbeschluss

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 259 „Veranstaltungsfläche Karl-Nieraad-Straße“ beschlossen.

2.2. Rechtsgrundlagen

Bei der Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung wurden die folgenden Rechtsgrundlagen berücksichtigt:

- a) Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG),
- b) Baugesetzbuch (BauGB),
- c) Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke,
- d) Planzeichenverordnung (PlanzV) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes,
- e) Niedersächsische Bauordnung (NBauO),
- f) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege,
- g) Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG),
- h) Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
- i) Niedersächsisches Wassergesetz (NWG),
- j) Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG),

Bebauungsplan Nr. 259 „Veranstaltungsfläche Karl-Nieraad-Straße“ – Begründung

- k) Niedersächsisches Bodenschutzgesetz (NBodSchG),
 - l) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG),
 - m) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG),
 - n) Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG),
 - o) Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG),
 - p) Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)
 - q) Niedersächsisches Landes-Raumordnungsprogramm (LROP),
 - r) Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Friesland,
- jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

2.3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Randbereich des Hauptortes der Stadt Varel (etwa 1 km vom Stadtzentrum entfernt) und grenzt südlich an die „Karl-Nieraad-Straße“ an. Es ist rund 3,39 ha groß und liegt in der Flur 1 der Gemarkung Varel-Stadt.

Lage und genaue Abgrenzung des Plangebiets sind der Planzeichnung zu entnehmen.

3. Bestandssituation

Das Plangebiet wird südlich angrenzend an die „Karl-Nieraad-Straße“ auf einer Fläche von etwa 70 x 95 m (6.650 m²) als befestigter Lagerplatz genutzt (ehemaliger Hubschrauberlandeplatz). Entlang der westlichen und nördlichen Grenze sowie zentral in West-Ost-Richtung sind linienhafte Gehölzbestände vorhanden. Am südlichen Rand schließt das Plangebiet einen randlichen Streifen des Vareler Waldes ein. Ansonsten ist das Plangebiet von Rasen- bzw. Grünlandflächen bedeckt, die regelmäßig gemäht werden.

In der Nachbarschaft des Plangebiets befinden sich der Sitz des Stadtbetriebs Varel, Gewerbebetriebe, das Dienstleistungszentrum Landkreis Friesland (Varel), ein Kindergarten (Städtische Kita am Wald), das Haus der Hospiz- und Palliativarbeit sowie Wohngebäude. Südlich grenzt der Vareler Wald an, der sich bis zum Straßenzug „Alte Wiefelsteder Straße“/„Am Tennisplatz“/„L 819 Oldenburger Straße“ erstreckt. Das nächstgelegene Wohngebiet beginnt rund 135 m nordöstlich des Plangebiets.

Innerhalb des Plangebiets sind keine hochbaulichen Anlagen vorhanden.

Die Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebiets ist von zweckmäßig gestalteten Gebäuden geprägt, die oft Flachdächer aufweisen und z. T. sehr groß sind, insbesondere im nördlich benachbarten Gewerbegebiet. Eine kleinteiligere Bebauung, die von Einzelhäusern mit geneigten Dächern geprägt wird, ist im o. g. Wohngebiet vorhanden.

4. Planerische Vorgaben

4.1. Landesplanung und Raumordnung

Das **Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)** des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2017 trifft für das Plangebiet keine unmittelbaren Darstellungen oder Vorgaben. Die Stadt Varel ist als Mittelzentrum festgelegt (schwarze Umkreisung). Die Autobahn A 29 und die Bahnstrecke Oldenburg-Wilhelmshaven sind als Vorranggebiete für eine Autobahn (rote Doppellinie) bzw. für eine Haupteisenbahnstrecke (violette Linie) dargestellt, die Trasse der B 437 durch Varel bis zur Autobahnanchlussstelle als Vorranggebiet für eine Hauptverkehrsstraße (rote Linie). Die kürzlich erfolgte Fortschreibung des LROP hat keine Änderungen mit sich gebracht, die das Plangebiet oder dessen unmittelbare Umgebung betreffen.

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem LROP Niedersachsen (ohne Maßstab)

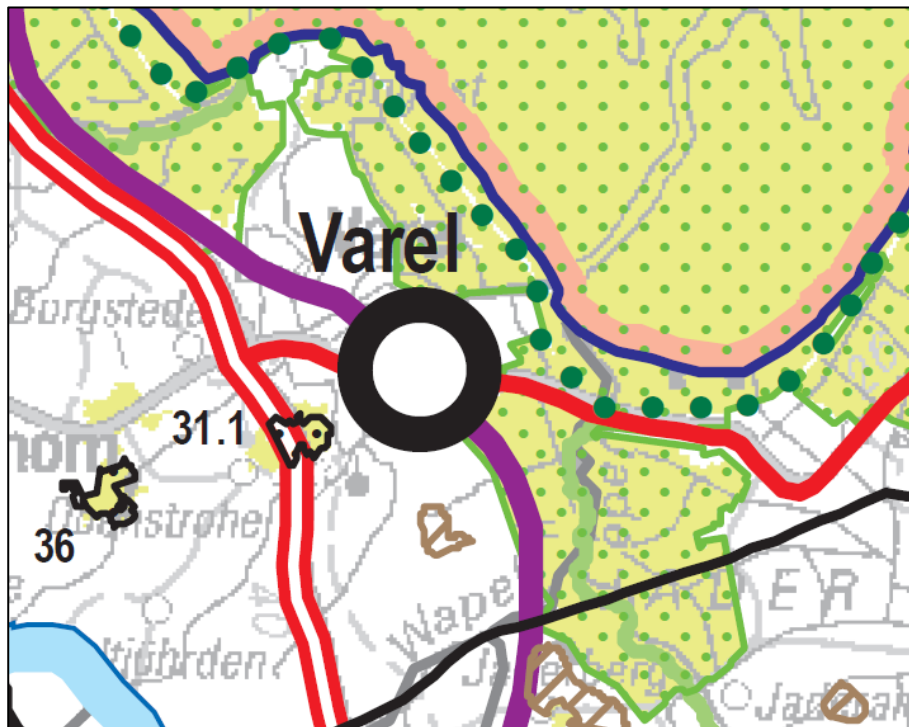
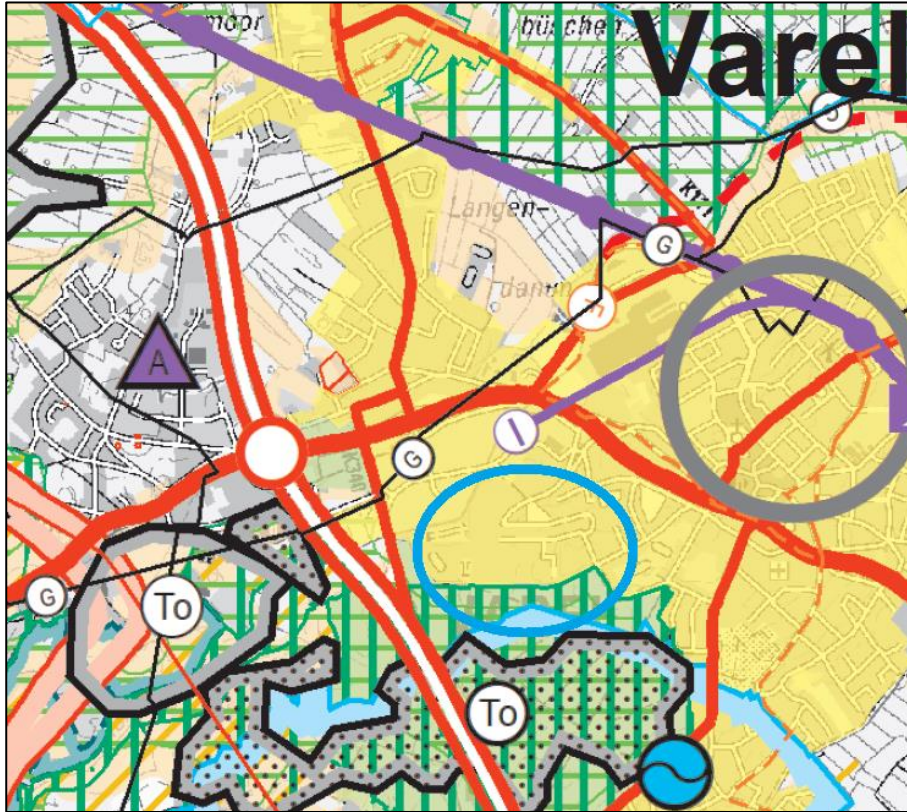


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem RROP des Landkreises Friesland (ohne Maßstab) mit Lage des Plangebiets (blau umkreist)



Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)** des Landkreises Friesland übernimmt die Festlegung Varels als Mittelzentrum aus dem LROP (graue Umkreisung). Das Plangebiet liegt zum Großteil innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets (Flächenfarbe Gelb). Der südlich teils eingeschlossene bzw. angrenzende Vareler Wald ist als Vorranggebiet für Natur und Landschaft sowie als Vorbehaltsgebiet Wald dargestellt. Auf die Vielzahl der weiteren Darstellungen in der weiteren Umgebung des Plangebiets wird nicht näher eingegangen, da diese für die vorliegende Planung nicht bzw. nur mittelbar zu berücksichtigen sind.

Im Hinblick auf den **Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)** ist festzuhalten, dass der westliche und südliche Randbereich des Plangebiets innerhalb eines Risikogebiets für ein Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem) liegt. Risikogewässer ist die Tideweser, Flutquelle die Küste. Das Plangebiet befindet sich in einem geschützten Bereich.

4.2. Flächennutzungsplanung

Das Plangebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan zum allergrößten Teil als Gemeinbedarfsfläche ohne Zweckbestimmung dargestellt. Dies rührt daher, dass Einrichtungen der Bundeswehr in Plänen nicht mit dem Nutzungszweck bezeichnet werden dürfen und die bisherige Darstellung für die damalige Kaserne nicht geändert wurde. Im Bereich der Überlappung mit dem Bebauungsplan Nr. 224 „Stadtbetrieb“ wird eine gewerbliche Baufläche dargestellt.

Westlich und nördlich grenzen gewerbliche Bauflächen sowie ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Dienstleistungszentrum an, östlich eine Gemeinbedarfsfläche und eine gemischte Baufläche. Südlich grenzt eine Fläche für Wald an, die mit einer entsprechenden Umgrenzung als Schutzgebiet gekennzeichnet ist (Landschaftsschutzgebiet FRI 118 Varelere Geest).

Die vorliegende Planung lässt sich zum größten Teil direkt aus der wirksamen Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche entwickeln. Die Flächenerweiterungen für die gewerbliche Nutzung führen nur zu einer sehr geringfügigen Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Dies wird von der Stadt als im Rahmen des Entwicklungsgebotes liegend gesehen, da die Darstellungen der vorbereitenden Bauleitplanung nicht als parzellenscharf zu interpretieren sind. Daher wird im Zuge der vorliegenden Planung keine Änderung des Flächennutzungsplans vorgenommen.

4.3. Landschaftsplanung

Der **Landschaftsrahmenplan** des Landkreises Friesland misst den Biotoptypen im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung überwiegend sehr geringe Bedeutung zu. Einzelne Gehölzbestände haben eine geringe Bedeutung. Dem südlich benachbarten Varelere Wald wird eine sehr hohe Bedeutung zugeordnet, u. a. für gefährdete Biotoptypen.

Im Hinblick auf die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes werden das Plangebiet und seine unmittelbare Umgebung dem Siedlungsbereich von Varel zugeordnet, der eine geringe Bedeutung hat. Dem Varelere Wald wird diesbezüglich eine mittlere Bedeutung zugemessen.

Das Zielkonzept erfasst das Plangebiet als Teil eines historischen Kulturlandschaftselement in der Geest (Siedlungselement bzw. Siedlungsgebiet mit hohem Anteil an Vegetationselementen). Hier wird eine umweltverträgliche Nutzung zur Sicherung und Verbesserung des Zustands angestrebt, mit besonderer Beachtung der wertgebenden Bestandteile. Der Varelere Wald wird als naturnaher Laubwald feuchter bis frischer Standorte angesprochen, für den eine Sicherung mit Verbesserung beeinträchtigter Teilbereiche als Ziel angegeben ist.

Für das Plangebiet und seine unmittelbare Umgebung sind keine besonderen Maßnahmen für Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft angegeben. Für den Varelere Wald wird in dieser Hinsicht auf den Status als Landschaftsschutzgebiet hingewiesen.

Der **Landschaftsplan** der Stadt Varel ordnet das Plangebiet und seine unmittelbare Umgebung im Hinblick auf Arten und Lebensgemeinschaften den durch Siedlung und Verkehr beeinträchtigten Flächen zu. Dem Varelere Wald wird eine hohe bis sehr hohe Bedeutung zugemessen, insbesondere eine hohe Bedeutung für Wälder im Naturraum allgemein.

Im Hinblick auf die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes wird dem Plangebiet und den angrenzenden Flächen eine eingeschränkte Bedeutung zugeordnet, dem Varelere Wald eine große bis sehr große.

Hinsichtlich Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft liegen das Plangebiet und die unmittelbare Umgebung im Suchraum für Aufforstungen gemäß der

Bebauungsplan Nr. 259 „Veranstaltungsfläche Karl-Nieraad-Straße“ – Begründung

Agendagruppe Wald und Fortwirtschaft im „Waldring um Obenstrohe“. Gleichwohl wird auch eine hohe Eignung für die Siedlungsentwicklung attestiert. Für den Vareler Wald wird diesbezüglich auf den Status als Landschaftsschutzgebiet hingewiesen.

4.4. Verbindliche Bauleitplanung und Ortsrecht

Das Plangebiet ist überwiegend noch nicht von der verbindlichen Bauleitplanung erfasst. An seinem westlichen Rand überlagert es einen Teil des **Bebauungsplans Nr. 224 „Stadtbetrieb“** (rechtswirksam 2018). Dieser setzt eingeschränkte Gewerbegebiete fest.

Weitere Bebauungspläne, deren Geltungsbereiche ans Plangebiet angrenzen bzw. in unmittelbarer Umgebung liegen, sind (im Uhrzeigersinn):

- **Bebauungsplan Nr. 221 „Erschließung Frieslandkaserne“** (rechtswirksam 2016): Festgesetzt wird die Trasse der „Karl-Nieraad-Straße“ von der Südender Leke bis zum Haus der Hospiz- und Palliativarbeit (Hausnummer 14).
- **Bebauungsplan Nr. 225 „Gewerbegebiet Frieslandkaserne“** (rechtswirksam 2017): Festgesetzt werden eingeschränkte Gewerbegebiete.
- **Bebauungsplan Nr. 205 „Kreisdienstleistungszentrum“** (rechtswirksam 2013): Festgesetzt werden ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Dienstleistungszentrum, ein eingeschränktes Gewerbegebiet sowie ein Parkplatz.
- **Bebauungsplan Nr. 229 „Kindergarten Waldviertel“** (rechtswirksam 2018): Festgesetzt werden eine Gemeinbedarfsfläche für sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie ein Mischgebiet.
- **Bebauungsplan Nr. 208 „Friesland Kaserne Süd“** (rechtswirksam 2013): Festgesetzt werden Mischgebiete.

Das Plangebiet liegt innerhalb des **Sanierungsgebiets „Friesland Kaserne“**. Die entsprechende Sanierungssatzung wurde im Jahr 2011 beschlossen. Von der Teilaufhebung dieser Satzung im Jahr 2015 ist das Plangebiet nicht betroffen.

Die **Baumschutzsatzung** der Stadt Varel findet im Plangebiet keine Anwendung, da keine von der Satzung geschützten Bäume vorhanden sind.

4.5. Weitere Vorgaben

Durch Beschluss der Stadt verbindliche weitere Vorgaben wie das Einzelhandels- oder Radverkehrskonzept werden aufgrund des Inhalts der Planung nicht berührt. Sie müssen daher an dieser Stelle nicht näher erörtert werden.

5. Planungsziele

Die Entwicklung einer Veranstaltungsfläche dient sowohl den kulturellen und sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung als auch der regionalen Wirtschaft, da Veranstaltungen zum einen Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Begegnung für die Besucher und zum anderen Einkommensquellen für die jeweiligen Anbieter darstellen. Die Eigenschaft als Veranstaltungsort ist zudem im Sinne der mittelzentralen Funk-

tion der Stadt Varel in verkehrsgünstiger Lage.

Durch die Erweiterung des benachbart ansässigen Gewerbebetriebs wird ebenfalls die lokale Wirtschaft gestärkt, was insbesondere zur Sicherung und Entwicklung von Arbeitsplätzen im zentralen Ort beiträgt.

Die Erweiterung des Stadtbetriebs sichert und unterstützt die kommunale Daseinsvorsorge. Die zugewiesenen Aufgaben wie Straßen- und Gehwegunterhaltung, Setzen von Verkehrsschildern, Transporte, Stadtreinigung, Straßenkontrollen, Rabatten- und Baumpflege, Mäharbeiten, Tischler-, Maler- und Schlosserarbeiten, Spielplatzkontrollen und Winterdienst können so weiterhin verlässlich erledigt werden.

Da das Plangebiet bisher nicht von der verbindlichen Bauleitplanung erfasst ist und gegenwärtig nur zum Teil (durch den o. g. Lagerplatz) baulich genutzt wird, kann es ohne Aufstellung eines Bebauungsplans nicht städtebaulich sinnvoll entwickelt werden. Das Potenzial dieser bereits durch die bestehende Infrastruktur erschlossenen Fläche soll nicht brachliegen, zumal sie sich innerhalb eines Sanierungsgebiets befindet.

Der Bedarf nach der Entwicklung einer Veranstaltungsfläche ergibt sich daraus, dass dies an anderer Stelle im Stadtgebiet nicht sinnvoll ist (s. Kap. 6). Zudem sollen die o. g. Erweiterungen des Gewerbebetriebs und des Stadtbetriebs zügig ermöglicht werden, da diese das Potenzial ihrer gegenwärtigen Grundstücke für ihre Zecke bereits ausgeschöpft haben.

Insofern ist ein öffentliches Interesse an der vorliegenden Planung gegeben. Es besteht kein Grund, sie zurückzustellen oder ganz von ihr abzusehen.

6. Städtebauliches Konzept

Für die Entwicklung des Plangebiets wurden 3 Optionen erwogen:

- 1) Beendigung der Sanierungsmaßnahmen und Verzicht auf Fördermittel
- 2) geförderte Ansiedlung von Kleingewerbe
- 3) geförderte Vorbereitung eines Veranstaltungsgeländes

Ein Verzicht auf eine Beplanung der Fläche (Option 1) kommt aus den o. g. Gründen (s. Kap. 5) nicht infrage. Zudem bestand in der Kommunalpolitik von Beginn der Beratungen an Einigkeit darüber, dass den Erweiterungswünschen des Gewerbebetriebs und des Stadtbetriebs entsprochen werden soll. Eine Verlagerung dieser Betriebe wäre nicht sinnvoll, da sie erst vor kurzem ihre gegenwärtigen Standorte bezogen haben und für die Zukunft weiterer Bedarf nach Erweiterungen über das Angebot der vorliegenden Planung hinaus nicht absehbar ist. Insofern sind die hier vorbereiteten Erweiterungen als angemessene Ergänzung zu sehen, die der dauerhaften Sicherung der Standorte dient.

In den kommunalen Gremien wurde Option 2 von einem Teil der Mitglieder favorisiert, da hierin eine sinnvolle Maßnahme gesehen wird, um den Übergang von Gewerbegebieten zu Misch- und Wohngebieten verträglich zu gestalten.

Dem wurde entgegengehalten, dass die zu beplanende Fläche für eine zukunftsweisende gewerbliche Nutzung zu klein ist. Stattdessen wurde vorgeschlagen, dass die Stadt Varel besser geeignete Flächen aus den noch freien Mitteln der Stadtumbau-

Bebauungsplan Nr. 259 „Veranstaltungsfläche Karl-Nieraad-Straße“ – Begründung

maßnahme ankaufen und entwickeln (lassen) soll. Insofern wurde von den Vertretern dieses Standpunkts Option 3 favorisiert.

Im Zuge der Abstimmungen haben die Befürworter von Option 3 eine entsprechende Mehrheit erlangt, woraus der Auftrag an die zuständigen Stellen der Stadtverwaltung zur weiteren Veranlassung folgte.

Im Zuge der andauernden Planungs- und Abstimmungsphase zur Freifläche des ehemaligen Hubschrauberlandeplatzes wurde das Entwicklungskonzept für diese Maßnahme aus diversen Gründen, darunter die allgemeine Kostenentwicklung und städtebauliche Ziele – auch im gesamtstädtischen Kontext – angepasst. Auch die Ausförderung im Rahmen der Städtebauförderung und ein zügiger Abschluss der Gesamtmaßnahme haben hier eine Rolle gespielt. Gleichzeitig hat sich ein zusätzlicher Erweiterungsbedarf des angrenzenden Stadtbetriebs dargestellt. Aus diesen Gründen wurde das Konzept der Bauleitplanung angepasst. Die Verkehrsfläche für einen Reisemobil-Stellplatz, die im Vorentwurf des vorliegenden Bebauungsplans vorgesehen war, entfällt zugunsten einer Erweiterung des angrenzenden Gewerbegebiets als Erweiterungsflächen für den Stadtbetrieb.

Die Veranstaltungslandschaft in Varel wurde kürzlich im Rahmen des LOSLAND-Projekts intensiv diskutiert. In diesem Rahmen wurde der vorhandene Bestand erhoben und in 4 Kategorien eingeteilt:

- Innenraum (öffentlicher und kirchlicher Träger)
- Veranstaltungsfläche unter freiem Himmel
- Sporthalle/-platz
- privater/gewerblicher Veranstaltungsraum

Als vorhandene Veranstaltungsflächen unter freiem Himmel innerhalb des Hauptorts wurden neben der vorliegend beplanten Fläche zusammengestellt:

- Schloßplatz
- Fußgängerzone
- Neumarktplatz
- Außengelände Vareler Windmühle
- Außengelände Jugend- und Vereinshaus Weberei
- Freifläche Vareler Hafen
- Freibad am Bäker

Bezüglich der Lage nimmt das Gebiet der vorliegenden Planung eine Sonderstellung ein. Während sich die o. g. Flächen direkt im Zentrum, zentrumsnah oder am Hafen als beliebter Destination befinden, liegt der Bereich der ehemaligen Kaserne etwas abseits. Für bestimmte Veranstaltungen ist das allerdings ein Vorteil, da der Stadtkern nicht immer der geeignete Ort ist was das Raumangebot und die verkehrliche Erreichbarkeit angeht, insbesondere mit Blick auf größere fliegende Bauten und Fahrzeuge. Die Erfahrungen der Stadt mit dem traditionellen Pferdemarkt deuten stark darauf hin. Weitere Veranstaltungen, die sich im Gebiet der vorliegenden

Planung sinnvoll durchführen lassen sind Freilichttheater, Wanderzirkus, temporäre Eislauf-Fläche u. a. m. Insofern stellt die Entwicklung einer Veranstaltungsfläche auch und gerade abseits des Stadtkerns eine sinnvolle Ergänzung des vorhandenen Bestandes dar. Es ist zu erwarten, dass das Nutzungsangebot gut angenommen und so dauerhaft eine hinreichende Auslastung der Fläche gegeben sein wird.

Die ergänzende Nutzung der Veranstaltungsfläche als Parkplatz ist für den Bedarf bei kommunal verantworteten Veranstaltungen vorgesehen. Auf diese Weise steht eine Reserve für einen nur kurzzeitig bestehenden, aber dafür stark erhöhten Bedarf an Parkplätzen zur Verfügung, wie er erfahrungsgemäß bei Veranstaltungen im Stadtgebiet entsteht, insbesondere bei mehrtägigen Veranstaltungen.

Durch die zeitliche Begrenzung der ergänzenden Nutzung als Bedarfsparkplatz werden Konflikte mit der Hauptnutzung als Veranstaltungsfläche vermieden. Gleichwohl wird zur bereits genannten Auslastung des Flächenangebots auch hierdurch ein wichtiger Beitrag geleistet.

Die sonstige Nutzung als Verkehrsflächen innerhalb des Plangebiets lässt sich sehr flexibel gestalten. Dies gilt nicht nur für die Veranstaltungsfläche, da die Erschließung der in der Nachbarschaft ansässigen Betriebe im Bestand über eigene Anlagen gesichert ist. Insofern besteht hier kein Bedarf an öffentlich gewidmeten Verkehrsflächen. Daher entfällt die im Bebauungsplan Nr. 224 „Stadtbetrieb“ festgesetzte Stichstraße mit Wendeanlage ersatzlos.

Die unmittelbare Nachbarschaft einer Veranstaltungsfläche zu Gewerbegebieten führt zu keinen städtebaulichen Konflikten. Zum einen werden innerhalb des Gebiets der vorliegenden Planung keine Nutzungen mit hohen Schutzansprüchen zulässig. Zum anderen stellen die Auswirkungen der künftig zulässigen Nutzungen auf die Umgebung kein gravierendes Problem dar. Ein wichtiger Belang, der in diesem Zusammenhang zu berücksichtigen ist, ist der ordnungsgemäße Schallschutz. Vor diesem Hintergrund hat die Stadt ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben.¹ Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass dem Belang des Schallschutzes auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch eine simple Festsetzung ausreichend Rechnung getragen wird (s. u.).

Wie bereits mehrfach erwähnt liegt das Plangebiet am Rand des Vareler Waldes bzw. schließt diesen teilweise ein. Da der Waldbestand im Plangebiet nur einen untergeordneten Flächenanteil einnimmt, steht für die vorgesehenen Nutzungen ausreichend Raum zur Verfügung. Eine Reduzierung des Waldbestandes ist daher nicht vorgesehen. Insofern besteht hier eine Übereinstimmung mit den Vorgaben des RROP hinsichtlich des o. g. Vorbehaltsgebiets für Wald.

Allerdings ist zu beachten, dass sowohl das LROP als auch das RROP die grundsätzliche Vorgabe enthalten, Waldränder aufgrund ihrer besonderen Bedeutung für Natur und Landschaft von (potenziell) störenden Nutzungen freizuhalten und einen bestimmten Mindestabstand zu wahren. Zur Gefahrenabwehr wird in der Pra-

¹ I + B Akustik (2024): Schalltechnisches Gutachten für die Aufstellung eines Bebauungsplans im Rahmen der Entwicklung einer multifunktionalen Freifläche auf dem Gelände der ehemaligen „Frieslandkaserne“. – Oldenburg

Bebauungsplan Nr. 259 „Veranstaltungsfläche Karl-Nieraad-Straße“ – Begründung

xis üblicherweise ein Mindestabstand von 35 m angesetzt, was in etwa der Höhe alter Exemplare hochwachsender Baumarten (z. B. Eichen) entspricht und vor herabfallenden Ästen, umstürzenden Bäumen u. ä schützen soll.

Im vorliegenden Fall handelt es sich bei der Inanspruchnahme der Fläche am Waldrand jedoch nicht um eine Neuplanung, sondern eine Umnutzung. Das Plangebiet war als Teil des Kasernengeländes lange Zeit mit Gebäuden bestanden, die erst vor kurzem abgebrochen wurden. Zudem wurde das Plangebiet nach Aufgabe der Kaserne ohne Unterbrechung weiter genutzt. Auf einer großen Teilfläche blieb die Oberflächenbefestigung als Lagerplatz erhalten. Diese Nutzung brachte entsprechenden regelmäßigen Personen- und Fahrzeugverkehr mit sich. Folglich tritt durch die Weiternutzung keine Verschlechterung des Zustandes ein, auch und gerade mit Blick auf die Belange von Natur und Landschaft. Vor diesem Hintergrund ist die Konversion der ehemaligen Kaserne insgesamt als Maßnahme der Innenentwicklung zu sehen, die dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entspricht.

Aus Gründen der Gefahrenabwehr sind Risiken, die von Bäumen aufgrund von Windbruch durch unvorhersehbare Starkwindereignisse oder Waldbrand ausgehen, nicht immer eine hinreichende Begründung für große Abstände, da ansonsten Grüngestaltung mit Bäumen innerhalb von Ortslagen weitgehend ausgeschlossen werden müsste. Nach Erfahrungen von Sachverständigen² ist ein erhöhtes Risiko für Leben und Gesundheit der Nutzer eines Gebäudes am Waldrand nicht gegeben. Auch die Rechtsprechung hat festgestellt, dass bei am Waldrand gelegenen Wohngebäuden die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des § 34 BauGB gewahrt sind, wenn es nur einer abstrakten Baumwurfgefahr ausgesetzt ist.³ Diese Aussage lässt sich auf die vorliegende Planung entsprechend übertragen, nur eben nicht im Hinblick auf das Wohnen, sondern die anderen vorgesehenen Nutzungen. Auch können Baugenehmigungen nur bei konkreter Baumwurfgefahr versagt werden. Insofern kann das Vorhandensein einer bewaldeten Fläche keine direkten Auswirkungen auf den Inhalt von Bauleitplänen haben. Ansonsten wäre Bauleitplanung in der Nähe von Baumbeständen generell unmöglich.⁴ Damit kann die endgültige Bewertung und ggf. die Festlegung entsprechender Maßnahmen in die jeweiligen Baugenehmigungsverfahren verlagert werden. In diesem Rahmen besteht die Gelegenheit, die Baumwurfgefahr konkret begutachten zu lassen.

Für die vorliegende Planung ergeben sich hieraus keine Probleme, da sowohl der Waldbestand im Plangebiet selbst als auch die Flächen innerhalb der 35 m-Zone ab dessen Rand im Eigentum der Stadt sind und dauerhaft bleiben werden. Die Belange Dritter sind hiervon nicht betroffen. Für die gefahrenvorbeugende Pflege der Gehölzbestände (z. B. Begutachtung durch Baumsachverständige, Entnahme nicht mehr standfester Bäume) sowie die akute Gefahrenabwehr (z. B. Umgang mit Unwettergefahr an Veranstaltungstagen) kann und wird die Stadt Sorge tragen. Die Erweiterung des Gewerbegebiets im betreffenden Bereich soll künftig vom Stadtbe-

² vgl. Wagner, Wolfgang (1985): Abstände zwischen Gebäuden und Wald. - Berlin, Ernst & Sohn sowie Dissertation Dr. Wagner, Deutsches Architektenblatt 3/91)

³ Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 18.06.1997, BVerwG 4 B 238/96

⁴ Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz, Urteil vom 26.09.1996, 1 A 12331/9.OVG

trieb genutzt werden, der ohnehin auch für die Pflege des Waldstücks zuständig ist (s. u.).

Insgesamt wird festgestellt, dass sich die Unterschreitung des üblichen Waldabstandes im Rahmen der kommunalen Abwägung begründen und rechtfertigen lässt, zumal Eingriffe in den Waldbestand nicht notwendig sind. Im Bebauungsplan sind daher keine entsprechenden Nutzungseinschränkungen vorzusehen. Somit bringt die vorliegende Planung keine Eingriffe in den Waldbestand mit sich. Es sind nur die o. g. Maßnahmen zur Pflege und ggf. Gefahrenabwehr notwendig.

Hinsichtlich der o. g. teilweisen Lage des Plangebiets in einem Risikogebiet für ein Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem) ist zu beachten, dass der größte Teil des Gebiets der Stadt Varel sich in diesem Bereich befindet. Dies gilt auch für den Hauptort. Hier liegen nur der südwestliche Rand des Hauptorts, das dicht bebaute Stadtzentrum und ein schmaler Bereich von etwa 800 m Länge entlang der K 109 „Hafenstraße“ (gemessen von der Bahnüberquerung) außerhalb des Risikogebiets. Insofern steht hier kein geeigneter Alternativstandort zur Verfügung (vgl. o.). Die Flächen innerhalb des Risikogebiets werden indes durch die Deiche im Falle von Hochwasserereignissen geschützt. Daher treten Schäden nur ein, wenn diese Anlagen versagen. Hierbei handelt es sich um ein generelles Risiko, das durch die naturräumliche Lage und die historische Siedlungsentwicklung bedingt ist. Die Exposition gegenüber diesem Risiko wird durch die vorliegende Planung nicht erhöht, da keine Flächeninanspruchnahme über den zentralen Siedlungsbe- reich hinaus stattfindet. Zusätzliche Vorkehrungen zum Hochwasserschutz vor Ort sind nicht notwendig, da die zulässigen Nutzungen keine besondere Gefährdung für Menschen und Umwelt beinhalten. Insofern sind im Bebauungsplan keine dies- bezüglichen Festsetzungen notwendig.

7. Inhalt des Bebauungsplans

7.1. Gewerbegebiet mit Einschränkungen

Um mit der Erweiterung des westlich angrenzenden Gewerbegebiets eine einheitlich beregelte Fläche zu schaffen, werden die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und zur abweichenden Bauweise unverändert übernommen. Garagen und Nebenanlagen finden ausreichend Platz innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Baugrenzen und werden außerhalb der Baugrenzen nicht zugelassen, damit die Bebauung nicht zu eng an die „Karl-Nieraad-Straße“ und die Veranstaltungsfläche heranrückt. Die Festsetzung zum Schallschutz wird angepasst, um die örtlichen Gegebenheiten in Bezug auf die nun weiter nach Osten reichende Fläche zu berücksichtigen. Für weitere abweichende Regelungen bieten örtliche Situation und die vorgesehenen bzw. vorhandenen Nutzungen grundsätzlich keinen Anlass.

Dies gilt allerdings nicht für die maximal zulässige Versiegelung des Plangebiets und die Gewinnung von erneuerbaren Energien. Zum einen ist für die angemessene bauliche Nutzbarkeit der Erweiterung des Gewerbegebiets eine Versiegelung zu 100 % (wie sie der Bebauungsplan Nr. 224 „Stadtbetrieb“ zulässt) nicht notwendig. Unter Rücksichtnahme auf die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung und den Boden mit seiner Funktion im Naturhaushalt wird daher im vorliegenden Be-

bauungsplan das für Gewerbegebiete übliche Höchstmaß von 80 % Versiegelung als Höchstmaß festgesetzt. Zum anderen soll die Erweiterungsfläche v. a. den zulässigen Hauptnutzungen im engeren Sinne zur Verfügung stehen. Untergeordnete Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien, die nicht der lokalen Versorgung dienen, sondern ins Netz einspeisen, sollen mit den Hauptnutzungen nicht in Konkurrenz treten. Sie werden daher in ihrer Zulässigkeit beschränkt.

Die Baugrenze schließt im überplanten Bereich des Bebauungsplans Nr. 224 „Stadtbetrieb“ an die hier festgesetzte an und hält entsprechende Abstände zur „Karl-Nieraad-Straße“ und zum Waldbestand ein. Die Festsetzung der Baugrenze entlang des Waldes berücksichtigt zudem den Mindestabstand von 35 m zum südlich angrenzenden Flurstück 12/1 in Flur 20 der Gemarkung Varel-Stadt ein. Dieses befindet sich im Eigentum der Landesforsten. Der gewählte Abstand der Baugrenze vermeidet, dass von diesem Grundstück eventuell ausgehende Baumwurfgefahr Hauptnutzungen um Gewerbegebiet betrifft (vgl. Kap. 6). Haftungsrisiken für die Landesforsten sind durch diese Festsetzung ausgeschlossen.

In der Nachbarschaft zur Veranstaltungsfläche ist kein besonderer Abstand notwendig. Daher wird hier der bauordnungsrechtlich festgelegte Mindestabstand von 3 m gewählt.

7.2. Fläche für den Gemeinbedarf

Wie in Kap. 6 erläutert, soll die betreffende Fläche mehreren Funktionen dienen, wobei die Nutzung für öffentliche Veranstaltungen die Hauptfunktion darstellt. Dies wird durch die Formulierung „überwiegend“ zum Ausdruck gebracht. In einem untergeordneten Umfang sind auch dauerhafte Anlagen für sportliche Zwecke sowie öffentliche Grünflächen sinnvoll. Sie werden daher ebenfalls zugelassen. Die textlichen Festsetzungen präzisieren die Zulässigkeiten und schaffen so einen klar abgegrenzten Rahmen. Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,6, die nicht überschritten werden darf, wird ein ausreichender Anteil der künftigen Veranstaltungsfläche von Bebauung freigehalten. Damit ist gewährleistet, dass die Begrünung nicht zu kurz kommt und attraktive Grünanlagen gestaltet werden können.

Die konkrete Art der Veranstaltungen wird im Einzelfall sehr unterschiedlich sein. Temporäre bauliche Anlagen können hierfür gar nicht bis in recht großem Umfang zweckmäßig sein (s. auch hierzu Kap. 6). Dies können z. B. Zelte, Fahrgeschäfte oder mobile Tribünen und Überdachungen sein. Ortsfeste hochbauliche Anlagen können ebenfalls sinnvoll sein, zumal eine dauerhafte Nutzung als Veranstaltungsfläche auch dem Nutzungszweck dienliche Anlagen (z. B. fest installierte Tribünen) umfasst. Durch das Angebot von Anlagen für sportliche Zwecke sowie öffentliche Grünflächen ist ein längerer Aufenthalt von Besuchern auch abseits von Veranstaltungen zu erwarten. Als sinnvolle ortsfeste bauliche Anlage ist als diesbezügliches Beispiel ein kleines Sanitärgebäude zu nennen. Derartige ergänzende Nutzungen liegen im Rahmen der Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche und erfordern nicht die Festsetzung eines Baugebiets.

Vor diesem Hintergrund sind weitergehende Regelungen wie Höhe von baulichen Anlagen, Baugrenzen usw. für die Veranstaltungsfläche nicht notwendig.

Bebauungsplan Nr. 259 „Veranstaltungsfläche Karl-Nieraad-Straße“ – Begründung

Eine Zweit- oder Nebennutzung von Gemeinbedarfsflächen für verkehrliche Zwecke (bzw. bei Verkehrsflächen umgekehrt) ist planungsrechtlich generell unkritisch. Dies wurde vor geraumer Zeit höchstinstanzlich bestätigt.⁵ Für die Wahl der Festsetzung ist die vorrangige Nutzung entscheidend. Da im vorliegenden Fall die verkehrliche Nutzung nur bei entsprechendem Bedarf und nur unter Verantwortung der Stadt erfolgen soll, wird eine Ausnahme normiert. Diese nimmt Bezug auf die anderen Festsetzungen und gewährleistet damit, dass die anderen zugelassenen Nutzungen vom bedarfsweisen Parken nicht beeinträchtigt werden (z. B. durch Beschädigung von Grünanlagen).

Der Umfang der jeweiligen Veranstaltung ist für die Formulierung der Festsetzung nicht relevant. Wann z. B. eine Veranstaltung als Großveranstaltung gilt, ist im Einzelfall zu beurteilen. Im Rahmen der Bauleitplanung muss dies nicht näher betrachtet werden, da Großveranstaltungen als solche genehmigungspflichtig sind und sich entsprechende Nutzungsabsichten damit klar einordnen lassen.

Der Schutz der Anlieger in der Nachbarschaft vor unzumutbaren Schallimmissionen ist ein wichtiger Belang. Da sich Veranstaltungen in dieser Hinsicht stark voneinander unterscheiden, können einzelfallgenaue Vorgaben zum Schallschutz nicht sinnvoll getroffen werden.

Vor diesem Hintergrund wurden im vorliegenden Schallgutachten 4 verschiedene Szenarien untersucht, die als realistische Nutzungsmöglichkeiten für die Veranstaltungsfläche infrage kommen. Dies sind: „Konzertbetrieb“ (Live-Musik auf einer temporären Bühne mit bis zu 2.000 Zuschauern; mit 2 verschiedenen Varianten der Bühnenausrichtung), „Zirkusbetrieb“ (Betrieb eines Zirkuszelt), „Volksfestbetrieb ohne Beschränkungen“ (d. h. insbesondere mit Musikanlagen) und „Volksfest/Markt ohne Musikanlagen“. Nachstehend werden die Einschätzung und Handlungsempfehlungen des Gutachterbüros hierzu aufgeführt (in *kursiver Schrift*).⁶

*Für den **Tageszeitraum** hat die Untersuchung gezeigt, dass Veranstaltungen, die sich auf diese Zeit beschränken, üblicherweise keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte auslösen, sofern größere Beschallungsanlagen nicht erforderlich sind. Es wird an dieser Stelle die Empfehlung ausgesprochen, bei weiterführenden Planungen mögliche Veranstaltungen dahingehend auszulegen, dass die Nachtzeit sowie idealerweise auch die Ruhezeiten im Tageszeitraum unberührt bleiben.*

*Veranstaltungen mit musikalischer Beschallung im **Nachtzeitraum** sind generell als problematisch einzuschätzen und bedürfen daher organisatorischer Maßnahmen bzw. müssen besondere Bedingungen erfüllen. Am Beispiel von am Standort geplanten Konzerten mit erwartungsgemäß hohen Geräuschemissionen zeigt sich, dass diese nur unter den folgenden Voraussetzungen umsetzbar sind: Die Veranstaltungsgröße sollte eine Anzahl von 2.000 Zuschauern nicht überschreiten. Größere Publikumsansammlungen hätten zwangsläufig eine Erhöhung der Leistung der erforderlichen Beschallungsanlage zur Folge, um die erforderlichen Versorgungspegel im gesamten Publikum erreichen zu kön-*

⁵ Bundesverwaltungsgericht (BVerwG), Beschluss vom 20.01.1995, Aktenzeichen 4 NB 43.93

⁶ Vgl. I + B Akustik (2024): Schalltechnisches Gutachten für die Aufstellung eines Bebauungsplans im Rahmen der Entwicklung einer multifunktionalen Freifläche auf dem Gelände der ehemaligen „Frieslandkaserne“. – Oldenburg

nen. Eine derartige Ausbaustufe ist für diesen Standort durch die geringe Nähe zu den maßgeblichen Immissionsorten als ungeeignet einzuschätzen. Es ist erforderlich, die Konzerte im Kontext zu weiteren möglicherweise pro Jahr stattfindenden Sonderveranstaltungen als seltene Ereignisse im Sinne der TA Lärm und der Freizeitlärm-Richtlinie der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI) einzustufen, um die erhöhten Immissionsrichtwerte von 70 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nachts bei der gutachterlichen Prüfung heranziehen zu dürfen. Zuletzt ist es für die Schaffung des immissionsschutzrechtlichen Rahmens für den Konzertbetrieb erforderlich, für diesen die Tagzeit im Zuge der Sonderveranstaltung im Rahmen der Einstufung als seltenes Ereignis bis 24:00 Uhr zu verlängern. Konzertbetrieb innerhalb der Nachtzeit ist grundsätzlich als nicht genehmigungsfähig einzuschätzen. Auf Volksfestbetrieb bzw. größere Veranstaltungen mit Beschallung im Nachtzeitraum sollte verzichtet werden. Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass im Zuge der Genehmigungsverfahren in seltenen Ausnahmefällen weiterführende Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse bei Veranstaltungen mit besonderer regionaler Bedeutsamkeit sowie einer hohen sozialen Adäquanz in der Bevölkerung im Rahmen einer Sonderfallbeurteilung gemäß Abschnitt 4.4 in der Freizeitlärm-Richtlinie der LAI durch die Genehmigungsbehörde zugelassen werden können, wenn sie nach umfassender Abwägung des Sachverhalts im Zuge der Genehmigung einer Veranstaltung explizit begründet, dass die durch eine Veranstaltung zu erwartenden Immissionen in der schützenswerten Nachbarschaft „[...] trotz aller verhältnismäßigen und organisatorischen Lärminderungsmaßnahmen [...]“ unvermeidbar und dementsprechend zumutbar einzustufen ist. Hierbei kann z. B. auch der Umstand in die Argumentation einfließen, dass durch die Verlagerung einer Veranstaltung mit besonderer regionaler Bedeutsamkeit von einem anderen Ort an den Standort der vorliegend geplanten Veranstaltungsfläche der Kreis der maßgeblich Betroffenen ggf. deutlich reduziert werden könnte.

Generell sind hierfür detaillierte Untersuchungen einer konkreten Veranstaltung erforderlich, in deren Zuge genaue Angaben zu Art und Umfang der Veranstaltung vorliegen müssen. Der im Gutachten gewählte Ansatz kann ausschließlich für eine grobe Abschätzung dienen. Auf der Genehmigungsebene wird aus fachlicher Sicht z. B. noch weiteres schalltechnisches Optimierungspotenzial bei der Auslegung einer dem Standort angemessenen Beschallungsanlage gesehen, welche durch geeignete Richtcharakteristiken der Lautsprecher und entsprechende Ausrichtung eine geringere Belastung der umliegenden Immissionsorte verursachen kann. Aus der Untersuchung nach der Freizeitlärm-Richtlinie sowie nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) ergeben sich aus gutachterlicher Sicht die folgenden empfohlenen Schallschutzmaßnahmen, die Rahmen der jeweiligen späteren Genehmigungsverfahren zu beachten wären:

- Die verkehrliche Erschließung für den Pkw- und Busverkehr muss über die „Karl-Nieraad-Straße“ in Richtung Westen zur B 437 „Bockhorner Straße“ über das Gewerbegebiet erfolgen.
- Die Zufahrt über die „Panzerstraße“ ist mithilfe von organisatorischen Maßnahmen zu verhindern.
- Verkehrsführung und Zuordnung von Pkw-Stellplätzen mithilfe von Beschilderung, Platzanweisern, etc.

Insgesamt ist festzustellen, dass die Nutzung der Veranstaltungsfläche durch die

Berücksichtigung des Schallschutzes nicht so sehr eingeschränkt wird, dass die Zweckbestimmung nicht erfüllt wäre. Daher wird eine allgemeingültige Festsetzung getroffen, die Maßnahmen zum Schallschutz (sofern nach dem einschlägigen Regelwerk erforderlich) verbindlich vorgibt, aber die konkrete Umsetzung einzelfallbezogen zulässt. Der Regelungsbereich der Bauleitplanung erlaubt keine weitergehende Festsetzung. Für die Genehmigung von Veranstaltungen besteht damit aber ein hinreichend klarer Rahmen.

7.3. Fläche für Wald

Der im Plangebiet vorhandene Waldbestand bleibt erhalten (s. Kap. 6). Somit bleibt auch der Zusammenhang mit dem südlich angrenzenden Bestand im Vareler Wald (im Eigentum der Landesforsten) unverändert bestehen. Daher wird der Waldbestand im Plangebiet vollständig als Fläche für Wald festgesetzt. Damit ist seine dauerhafte Erhaltung planerisch gesichert. Weitere Festsetzungen zur Erhaltung im Sinne von § 1 Abs. 1 Nr. 25 erübrigen sich, da diese auf Flächen für Wald nicht getroffen werden können.

Zur Klarstellung, dass der Waldbestand als Teil des Vareler Waldes öffentlich zugänglich ist, wird eine entsprechende Zweckbestimmung hinzugefügt. Die Trasse für einen Waldweg aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 224 „Stadtbetrieb“ wird nicht übernommen, da in einem öffentlichen Wald die Anlage von Wegen (in angemessenem Umfang) allgemein zulässig ist, um eine gute Begehbarkeit zu ermöglichen.

7.4. Anpflanzungen

Eine Einfassung der Veranstaltungsfläche durch Gehölzreihen ist grundsätzlich gewünscht, da dies zur Aufenthaltsqualität beiträgt und für eine städtebauliche Anreicherung und Strukturierung vor Ort sorgt.

Die bestehende Baumreihe am westlichen Rand des Plangebiets kann jedoch nur teilweise hierfür dienen, da hier die Erweiterung des Gewerbegebiets erfolgen soll. Eine effiziente Nutzung der neu zur Verfügung gestellten Grundfläche wäre nicht möglich, wenn der Baumbestand vollständig erhalten bliebe. Daher muss ein Teil der Baumreihe beseitigt werden. Die o. g. städtebauliche Funktion wird planerisch durch eine Überlagerung der Gemeinbedarfsfläche mit einer Anpflanzfestsetzung angrenzend ans Gewerbegebiet gewährleistet.

Am südöstlichen Rand des Plangebiets wird eine einfassende Anpflanzung vom Waldrand bis zur Baumreihe ungefähr auf halber Tiefe des Plangebiets vorgegeben. Am nordöstlichen und südwestlichen Rand werden bedingt durch die unmittelbare Nachbarschaft zum Kindergarten und zu den Stadtbetrieben Unterbrechungen als Ausnahme zugelassen. Hier haben die Belange der unbeeinträchtigten Zugänglichkeit, Nutzung und Pflege der Grundstücke den Vorrang. Da sich diese Unterbrechungen aber zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht verorten lassen, wird von einer zeichnerischen Festsetzung abgesehen. Hier ist es die bessere Lösung, v. a. das maximale Ausmaß der Unterbrechungen durch eine textliche Festsetzung zu bestimmen und über ihre Zahl und Lage weitgehend im Rahmen der Fachplanung zu entscheiden.

Zu hoch bzw. weit in die Fläche hineinragende Gehölze können mit der baulichen Ausnutzbarkeit der Veranstaltungsfläche in Konflikt geraten, sowohl bei der Errichtung von ortsfesten Anlagen (z. B. Tribünen) als auch beim Aufbau von fliegenden Bauten (z. B. Zelte oder Anlagen von Fahrgeschäften). Geeignete Standorte für Bäume, die dauerhaft an ihrem Standort verbleiben und sich ohne Einschränkungen entwickeln können, sind auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung noch nicht absehbar. Hier bedarf es zunächst einiger Erfahrung mit den neu zugelassenen Nutzungen. Daher wird von einer verbindlichen Vorgabe zur Anpflanzung von Bäumen abgesehen. Gleichwohl wird dies ausdrücklich zugelassen und ein entsprechender Rahmen für diesen Fall normiert.

Damit eine ökologische Mindestqualität gesichert ist, werden die zu verwendenden Pflanzenarten als heimisch und standortgerecht vorgegeben und eine Mindestqualität für neu anzupflanzende Gehölze festgesetzt. Ergänzend dazu wird festgesetzt, dass nur ungiftige Pflanzenarten verwendet werden dürfen, da die Fläche sich zum einen neben einem Kindergarten befindet und zum anderen künftig der Allgemeinheit zugänglich sein wird. Dies soll verhindern, dass dieser Aspekt im Rahmen der Fachplanung eventuell übersehen wird. Im Hinblick auf Obstbäume wird keine zwingende Vorgabe für die Auswahl der Sorten normiert, um den Spielraum für die Fachplanung und Umsetzung nicht unverhältnismäßig einzuengen. Allerdings wird darauf hingewiesen, dass alte Sorten vorzugsweise verwendet werden sollten. Welche Obstsorten dieses Kriterium in Bezug auf das Plangebiet erfüllen, lässt sich insbesondere einer entsprechenden Broschüre entnehmen, die der Landkreis Friesland herausgegeben hat.⁷

7.5. Erhaltung von Bäumen

Auf die vorhandenen Baumreihen im Plangebiet bzw. auf den größten Teil davon treffen die o. g. Gründe ebenfalls zu. Sie sollen daher dauerhaft erhalten bleiben und werden dementsprechend festgesetzt.

Es können Veränderungen in der verkehrlichen Erschließung des Plangebiets notwendig werden, die zum jetzigen Zeitpunkt nicht absehbar sind. Um die notwendige Flexibilität für die Fachplanung und Ausführung zu sichern, wird eine Ausnahme normiert. Diese sorgt dafür, dass bei Entnahme von Bäumen Ersatzpflanzungen an anderer Stelle im Plangebiet vorgenommen werden müssen. So bleibt der Zweck der Festsetzung auf die gesamte Planung bezogen gewahrt.

8. Oberflächenentwässerung

Anfallendes Niederschlagswasser, das nicht innerhalb des Plangebiets versickern kann, wird von den Oberflächen abgeleitet und der Regenwasserkanalisation zugeführt (vgl. Kap. 9.3). Die Errichtung neuer baulicher Anlagen für die Regenrückhaltung ist nicht notwendig, da sich ca. 140 m west-nordwestlich und 280 m nordwest-

⁷ Landkreis Friesland (2006): Alte Obstsorten für Hausgarten & Obstwiese. - https://www.friesland.de/medien/dokumente/broschuere_alte_obstsorten.pdf?20170809143423, zuletzt abgerufen am 10.06.2024

lich des Plangebiets 2 Regenrückhaltebecken befinden. Hier gesammeltes Niederschlagswasser, das von den Oberflächen im Gebiet des ehemaligen Kasernengeländes anzuleiten ist, wird gedrosselt in die Nordender Leke abgeleitet.

9. Erschließung

9.1. Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die „Karl-Nieraad-Straße“. Diese führt nach Nordwesten zum Kreisverkehr über die „Rudolf-Winicker-Straße“ zur Anbindung an die B 437 „Bockhorner Straße“, die sich rund 700 m nordwestlich des Plangebiets befindet. Die B 437 führt nach Osten in die Wesermarsch und nach Bremerhaven, nach Westen in Richtung Friesische Wehde (Bockhorn) und Ostfriesland (Friedeburg). Rund 700 m westlich der o. g. Anbindung an die B 437 liegt die Autobahnanschlussstelle Nr. 8 „Varel/Bockhorn“ an die A 29, die nach Norden in Richtung Wilhelmshaven und nach Süden in Richtung Oldenburg führt.

Verkehrliche oder straßenbauliche Maßnahmen sind für die Umsetzung der vorliegenden Planung nicht notwendig.

9.2. Versorgung

Leitungen

Innerhalb der nördlich ans Plangebiet angrenzenden Trasse der „Karl-Nieraad-Straße“ sind die notwendigen Hauptleitungen für die Versorgung vorhanden. Das Plangebiet kann an dieses vorhandene Netz angebunden werden.

Neu- oder Umverlegungsarbeiten an Hauptleitungen sind für die Umsetzung der vorliegenden Planung nicht notwendig.

Löschwasser

Die Sicherstellung des Grundschutzes an Löschwasser obliegt in beplanten Gebieten der Gemeinde. Die ausreichende Versorgung mit Löschwasser ist im angrenzenden Bestand gegeben. Der Stadtbrandmeister legt den Bedarf an Löschmittel und die Art der Löschwasserentnahmestellen im Plangebiet fest. Einzelheiten zur Löschwasserversorgung werden von der Stadtverwaltung, dem Stadtbrandmeister sowie dem Ortsbrandmeister von Varel mit dem Landkreis Friesland abgestimmt.

9.3. Entsorgung

Abwasser

Eine Regenwasserkanalisation ist innerhalb der nördlich angrenzenden Trasse der „Karl-Nieraad-Straße“ verlegt. Das Plangebiet kann hieran angebunden werden. Zuständiger Unterhaltungsverband für die Gewässer im Stadtgebiet ist der Entwässerungsverband Varel.

Die Schmutzwasserbehandlung erfolgt über die kommunale Kläranlage. An diese kann das Plangebiet über die vorhandene Schmutzwasserkanalisation angebunden

werden. Die verläuft ebenfalls in der Trasse der „Karl-Nieraad-Straße“.

Eine Neu- oder Umverlegung von Hauptleitungen zur Abwasserbeseitigung ist für die Umsetzung der vorliegenden Planung nicht notwendig.

Abfallwirtschaft

Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger verwertet/entsorgt der Landkreis Friesland die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang). Abfälle zur Verwertung aus gewerblicher Nutzung (Verpackungen, Speiseabfälle etc.) müssen gemäß Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) außerhalb der öffentlichen Abfallentsorgung einer zugelassenen Verwertung zugeführt werden.

10. Hinweise

Die **Baunutzungsverordnung** gibt die Festsetzungsmöglichkeiten für die Bauleitplanung wesentlich vor. Zur Klarstellung, welche Fassung anzuwenden ist, wird auf der Planzeichnung ein entsprechender Hinweis angebracht (Hinweis Nr. 1).

Es wird auf die Möglichkeit zur **Einsichtnahme in technische Vorschriften** aufmerksam gemacht, die den Festsetzungen des Bebauungsplans zugrunde liegen. Dies entspricht der Anforderung des Rechtsstaatsprinzips, dass die Planbetroffenen sich auch dann vom Inhalt solcher Regelwerke verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis verschaffen können, wenn diese nicht öffentlich zugänglich sind (Hinweis Nr. 2).

Es wird auf die **Überlagerung rechtswirksamer Bebauungspläne** aufmerksam gemacht, um die Planungshistorie offenzulegen und klarzustellen, welches Bauplanungsrecht jeweils anzuwenden ist (Hinweis Nr. 3).

Es wird auf die Lage des Plangebiets in einem festgesetzten **Sanierungsgebiet** hingewiesen, da hiermit spezielle Rechtsfolgen einhergehen (Hinweis Nr. 4).

Weitere Hinweise betreffen rechtliche Vorgaben, die bei nachfolgenden Planungen, der Vorbereitung und Aus-führung von Bauarbeiten sowie der Ausübung der zulässigen Nutzungen zu beachten sind (Hinweise Nr. 5 bis 15).

11. Flächenbilanz

Gewerbegebiet mit Einschränkungen	9.369 m ²
Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung: Veranstaltungsfläche	20.117 m ²
Fläche für Wald, Zweckbestimmung: Öffentlicher Wald	4.368 m ²
GESAMT	33.854 m²

12. Umweltbericht

Für den vorliegenden Bebauungsplan liegt ein Umweltbericht gesondert vor. Hierin werden der örtliche Bestand beschrieben und bewertet sowie die Eingriffsregelung abgearbeitet.

13. FFH-Vorprüfung

Die Vorprüfung gemäß § 34 BauGB wird im Umweltbericht dokumentiert.

14. Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Die Vorprüfung gemäß § 44 BauGB wird im Umweltbericht dokumentiert.

15. Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 259 „Veranstaltungsfläche Karl-Nieraad-Straße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte über eine Veröffentlichung der Vorentwurfsunterlagen mit der Möglichkeit zur Abgabe von Stellungnahmen vom bis zum Während dieser Zeit standen die Vorentwurfsunterlagen auch in digitaler Form auf der Website der Stadt Varel zur Verfügung.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte per Anschreiben vom mit der Aufforderung zur Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen bis zum

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am die Veröffentlichung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 259 „Veranstaltungsfläche Karl-Nieraad-Straße“ beschlossen. Informationen über die Zugänglichkeit der Entwurfsunterlagen, die Dauer der Veröffentlichungsfrist sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Bebauungsplan Nr. 259 „Veranstaltungsfläche Karl-Nieraad-Straße“ – Begründung

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 259 „Veranstaltungsfläche Karl-Nieraad-Straße“ wurde mit dem Entwurf der Begründung sowie den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum veröffentlicht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte per Anschreiben vom mit der Aufforderung zur Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen bis zum

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Stadt Varel in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 259 „Veranstaltungsfläche Karl-Nieraad-Straße“ als Satzung beschlossen.

16. Zusammenfassende Erklärung

16.1. Ziel der Planaufstellung

Im Rahmen der Konversion des ehemaligen Kasernengeländes in der Stadt Varel war darüber zu entscheiden, wie die letzte noch unbeplante Fläche genutzt werden soll. Hierbei handelt es sich um den ehemaligen Hubschrauberlandeplatz mit östlich und südlich angrenzenden Grünflächen. Das Plangebiet befindet sich im westlichen Randbereich des Hauptortes der Stadt Varel (etwa 1 km vom Stadtzentrum entfernt) und grenzt südlich an die „Karl-Nieraad-Straße“ an. Für Teile dieser Fläche bestehen Erweiterungsabsichten eines benachbart ansässigen Gewerbebetriebs sowie des Stadtbetriebs Varel.

Nach eingehender Beratung in den kommunalen Gremien wurde mehrheitlich entschieden, an diesem Standort eine Veranstaltungsfläche (mit ergänzender Nutzungsmöglichkeit als Bedarfsparkplatz) zu entwickeln. Im Zuge dessen werden auch die o. g. Erweiterungen planerisch ermöglicht.

16.2. Beurteilung der Umweltbelange

Das Plangebiet wird südlich angrenzend an die „Karl-Nieraad-Straße“ als befestigter Lagerplatz genutzt (ehemaliger Hubschrauberlandeplatz). Entlang der westlichen und nördlichen Grenze sowie zentral in West-Ost-Richtung sind linienhafte Gehölzbestände vorhanden. Am südlichen Rand schließt das Plangebiet einen randlichen Streifen des Vareler Waldes ein. Ansonsten ist das Plangebiet von Rasen- bzw. Grünlandflächen bedeckt. Innerhalb des Plangebiets sind keine hochbaulichen Anlagen vorhanden.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft ergeben sich infolge der vorliegenden Planung durch die vermehrte Flächeninanspruchnahme für bauliche Anlagen. Die geht mit der Beseitigung des Grünlands sowie einiger Gehölze einher. Die Eingriffintensität wird jedoch durch Festsetzungen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Gehölzen gemindert. Der Anteil des Vareler Waldes entlang der südlichen Grenze des Plangebiets bleibt unverändert erhalten. Zudem wird ein Anteil von 40 % der Veranstaltungsfläche als nicht versiegelbar festgesetzt. Dem Schallschutz wird durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan Rechnung getragen. Diese begrenzen die vom Plangebiet ausgehenden Schallemissionen auf ein verträgliches

Maß.

Durch die o. g. Festsetzungen zur Eingriffsminderung können die Eingriffe in Natur und Landschaft nicht vollständig ausgeglichen werden. Der verbleibende Kompensationsbedarf wird durch Rückgriff auf den städtischen Kompensationspool Zeteler Marsch. Diese Poolflächen befinden sich in einer Entfernung zwischen 10 und 11 km vom Plangebiet auf dem Gebiet der Gemeinde Zetel.

16.3. Planungsalternativen

Ein Verzicht auf oder Zurückstellen der Planung kommt nicht infrage, da das Plangebiet bisher nicht von der verbindlichen Bauleitplanung erfasst ist und ohne Aufstellung eines Bebauungsplans nicht städtebaulich sinnvoll entwickelt werden. Das Potenzial dieser bereits durch die bestehende Infrastruktur erschlossenen Fläche soll nicht brachliegen, zumal sie sich innerhalb eines Sanierungsgebiets befindet.

In den kommunalen Gremien wurde die Ansiedlung von Kleingewerbe von einem Teil der Mitglieder als sinnvolle Maßnahme, um den Übergang von Gewerbegebieten zu Misch- und Wohngebieten verträglich zu gestalten, favorisiert. Dem wurde entgegengehalten, dass die zu beplanende Fläche für eine zukunftsweisende gewerbliche Nutzung zu klein ist und die Stadt Varel hierfür besser geeignete Flächen ankaufen und einer solchen Entwicklung zuführen soll. Im Zuge der Abstimmungen haben die Befürworter der Einrichtung einer Veranstaltungsfläche eine entsprechende Mehrheit erlangt.

Die Stadt Varel hat kürzlich verschiedene Standorte für Veranstaltungsflächen unter freiem Himmel näher untersucht. Andere hierfür nutzbare Flächen befinden sich direkt im Zentrum, zentrumsnah oder am Hafen als beliebter Destination. Die vorliegend geplante Veranstaltungsfläche liegt etwas abseits. Für bestimmte Veranstaltungen ist das allerdings ein Vorteil, da der Stadtkern nicht immer der geeignete Ort ist was das Raumangebot und die verkehrliche Erreichbarkeit angeht, insbesondere mit Blick auf größere fliegende Bauten und Fahrzeuge. Insofern stellt die Entwicklung einer Veranstaltungsfläche auch und gerade abseits des Stadtkerns eine sinnvolle Ergänzung des vorhandenen Bestandes dar.

Die Fläche soll öffentlichen Zwecken dienen und nicht etwa als Baugebiet entwickelt werden. Die Durchführung von Veranstaltungen ist der hauptsächliche Nutzungszweck. Daher besteht zur Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit entsprechender Zweckbestimmung keine städtebaulich sinnvolle Alternative. Ergänzende Nutzungen (auch dauerhafte) können problemlos untergebracht werden, ohne die Zweckbestimmung anzutasten. Andere Festsetzungen zur Bodennutzung für die Veranstaltungsfläche wurden daher nicht näher geprüft.

Für die Erweiterung des westlich benachbarten Gewerbegebiets kommt eine wesentlich andere Flächennutzung nicht infrage, da eine weitgehend einheitlich beregelte Fläche zur Verfügung gestellt werden soll, da sie sich nur als solche für die o. g. Erweiterungen sinnvoll nutzen lässt.

16.4. Abwägungsvorgang

16.4.1. Frühzeitige Beteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden 12 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegeben. In der Folge wurden die Planungsunterlagen wie nachstehend angegeben überarbeitet.

- Auf Anregung des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege (NLD) wurde Hinweis Nr. 5 auf der Planzeichnung zum Denkmalschutz und der Umweltbericht um Angaben zum Denkmalschutzrecht ergänzt.
- Auf Anregung des Landkreises Friesland wurde die textliche Festsetzung Nr. 1.4 zum Schallschutz im eingeschränkten Gewerbegebiet modifiziert.

16.4.2. Öffentliche Auslegung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden 1 Stellungnahme der Öffentlichkeit und 12 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegeben. In der Folge wurden die Planungsunterlagen wie nachstehend angegeben redaktionell korrigiert und ergänzt.

Auf Anregung der Öffentlichkeit und des Landkreises Friesland wurde die Tabelle in der textlichen Festsetzung Nr. 1.4 zum Schallschutz im eingeschränkten Gewerbegebiet korrigiert. Auf Anregung des Landkreises Friesland wurde zu dieser Festsetzung ein Hinweis auf der Planzeichnung hinzugefügt.

Einige Stellungnahmen zu beiden Verfahrensschritten enthielten darüber hinaus Beachtenswertes in Bezug auf die Erschließung sowie die Ausführung, Abstimmung und Unterhaltung von Baumaßnahmen. Diese Stellungnahmen betreffen jedoch nicht den Regelungsbereich der Bauleitplanung, so dass an diesen Stellen auf die nachgeordneten Planungsebenen und Genehmigungsverfahren verwiesen wurde.

Unterzeichnet:

Varel,

Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 259 „Veranstaltungsfläche Karl-Nieraad-Straße“ – Begründung

Aufgestellt:

Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 13.11.2024

i. A. Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch
Dipl.-Umweltwiss. Constantin Block

S:\Varel\12182_BP__Veranstaltungsfläche\05_B-
Plan\03_Satzung\Begrueundung\2024_11_27_12182_Begr_BP_S.docx