

Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz

- Stadt Varel

07.01.2024

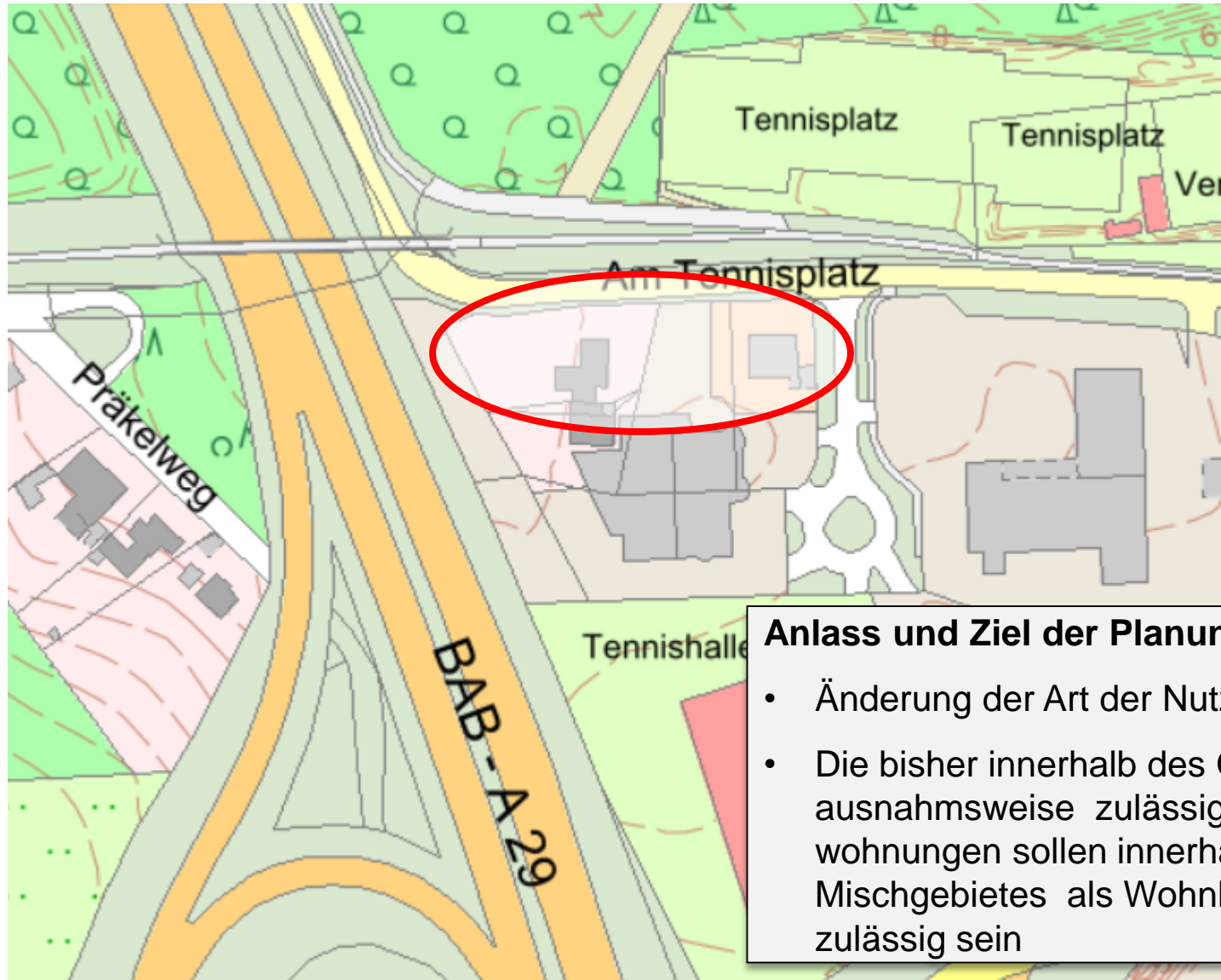
**Bebauungsplan Nr. 98 „Am Kaffeehaus“
6. Änderung
gem. § 13a BauGB**

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 www.diekmann-mosebach.de



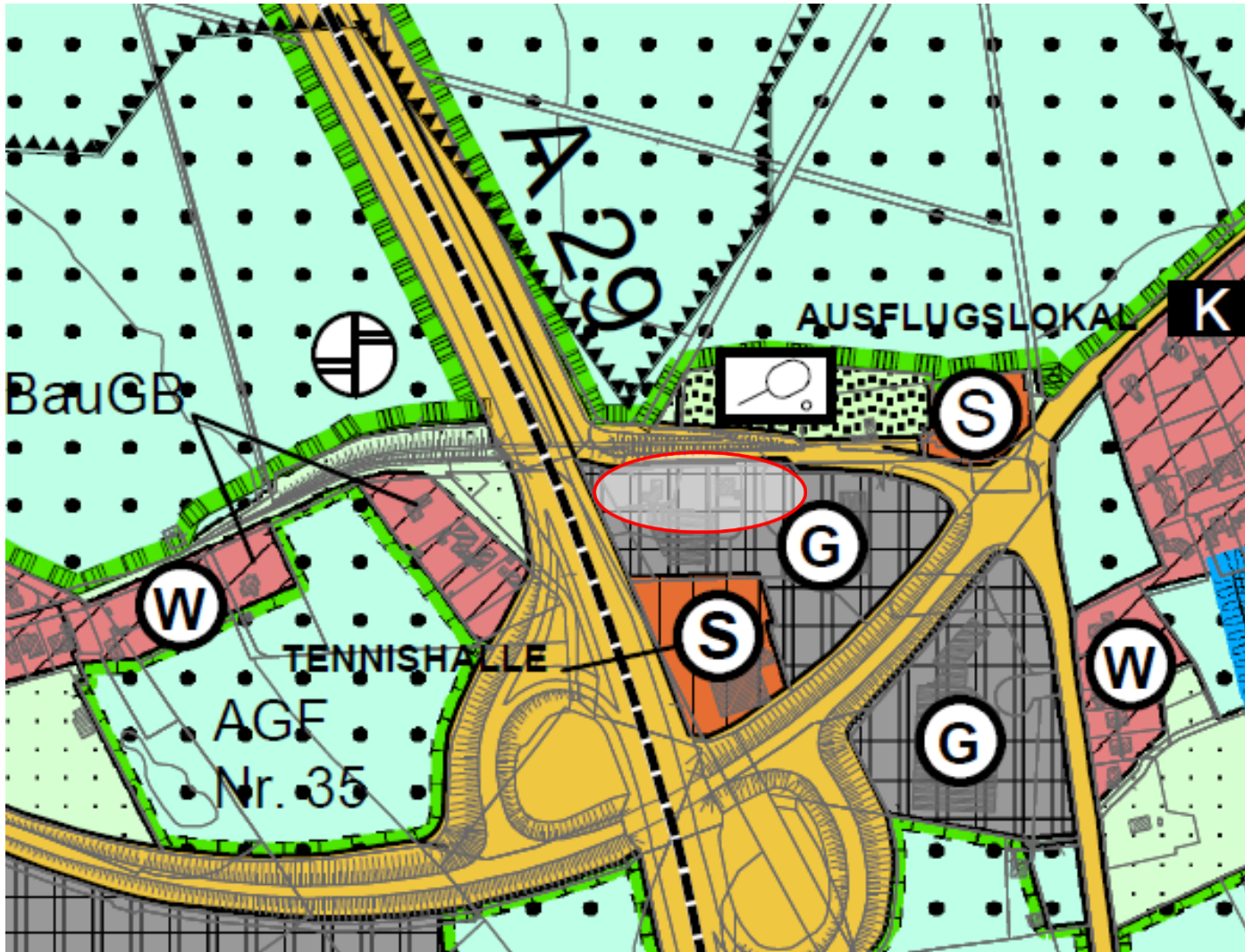


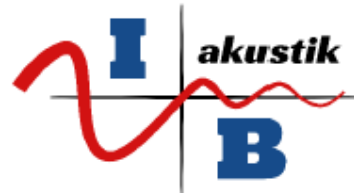
0,35 ha

Anlass und Ziel der Planung

- Änderung der Art der Nutzung
- Die bisher innerhalb des Gewerbegebietes ausnahmsweise zulässigen Betriebsleiterwohnungen sollen innerhalb eines Mischgebietes als Wohnhäuser allgemein zulässig sein

Berichtigung des FNP gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB





Schalltechnisches Gutachten

zur 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 98 „Am Kaffeehaus“ im Ortsteil Oberstrohe der Stadt Varel

Bericht-Nr.: 197-24-a-hi

Ausstellungsdatum: 04.03.2024

Autor: Dipl.-Ing. (FH) Heiko Ihde
E-Mail: bruening@ib-akustik.de

Auftraggeber: Herr Horst Henseleit
Am Tennisplatz 10
26316 Varel - Oberstrohe

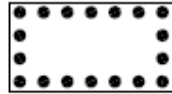
5. Vorschläge für textliche Festsetzungen

Passiver Schallschutz:

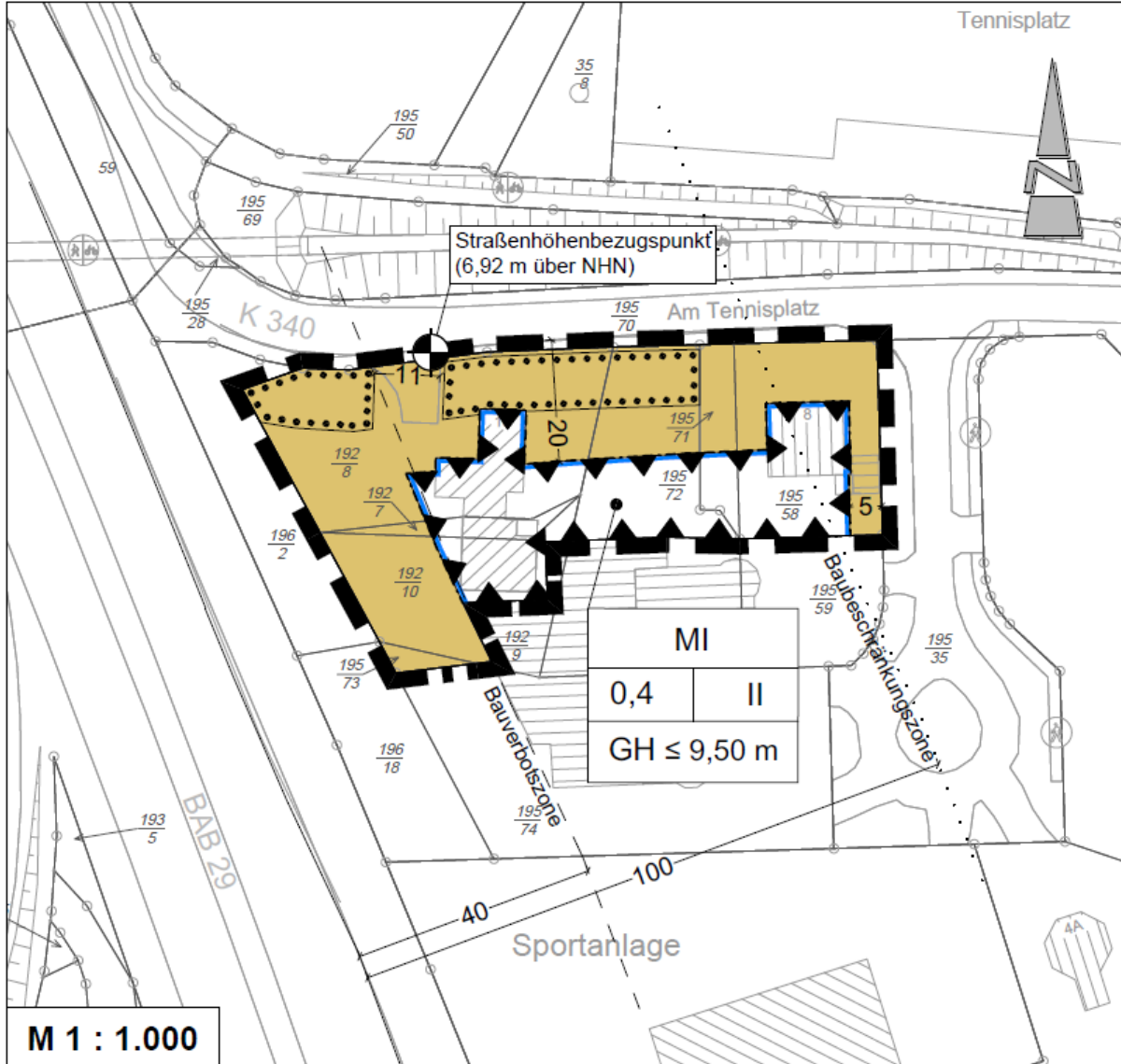
Anforderungen an die Außenbauteile

Außenwohnbereiche:

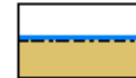
Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 98 „Am Kaffeehaus“ 6. Änderung



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern



Mischgebiete (MI)



überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

M 1 : 1.000

(Wesentliche) Abwägungsvorschläge

zu den im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)

Aus der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB) sind keine Stellungnahmen eingegangen

Anregung	Abwägungsvorschlag
<p>Landkreis Friesland</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Hinweis zur Beachtung der Belange des Bodenschutzes 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es gab Gesuche eine öffentliche Tankstelle einzurichten (50er Jahre) sowie zur Errichtung von einer Zapfsäule für einen Fuhrbetrieb (60er Jahre). Beide Vorhaben wurde abgelehnt. Der Bauungsplan Nr. 98 trat 1985 in Kraft und schließt Tankstellen in Gewerbegebieten aus. Der Stadt sind für den Geltungsbereich keine Bodenverunreinigungen für den Bereich bekannt.

Anregung	Abwägungsvorschlag
<p>Landkreis Friesland</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Beachtung des Verbots von Tiefengeothermieanlagen sowie Beachtung der Trinkwasserschutzzone des Wasserwerks Varel 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Hinweis auf der Planzeichnung wird entsprechend ergänzt

Anregung	Abwägungsvorschlag
<p>NLStBV</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Beachtung der Bauverbotszone für die bestehenden Gebäude ▪ Festsetzung einer Fläche, die von der Bebauung frei zu halten ist 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Baugrenze wird, nach erneuter Prüfung durch die NLStBV, entlang der vorhandenen Bebauung und ansonsten in einem Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand festgesetzt ▪ Auf die Festsetzung vom Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind wird verzichtet

Anregung	Abwägungsvorschlag
<p>NLStBV</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Entlang der K340 wird um einen durchgehenden „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ gebeten 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Anregung wird gefolgt

Anregung	Abwägungsvorschlag
<p>Die Autobahn GmbH</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Entwässerung über Gräben bzw. Vorflut der Autobahn wird nicht zugestimmt ▪ Ein Streifen längs der Autobahn sollte für Gehölzpflegearbeiten von Flächen zum Erhalt sein ▪ Es wird auf parallel liegende Erdkabel hingewiesen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Entwässerung des Plangebietes erfolgt über eine südöstlich gelegene Leitung ▪ Der Anregung wird gefolgt. Die westlich gelegene Fläche zum Erhalt entfällt ▪ Entsprechende Leitungen befinden sich westlich der BAB29

Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 98 „Am Kaffeehaus“ 6. Änderung

Stadt Varel Bebauungsplan Nr. 98 „Am Kaffeehaus“, 6. Änderung, gem. § 13a BauGB



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Im Mischgebiet gem. § 6 BauNVO sind Tätigkeiten gem. § 6 (2) Nr. 7 BauNVO sowie Vergnügungstätten gem. § 1 (2) Nr. 8 BauNVO nicht zulässig.
- Als die Außenbereiche von schuttbildenden Außenwänden (z. B. Wohnräume, Stiefel- und Büroräume) sind erhöhte Anforderungen bzgl. des Schallschutzes zu stellen. Innerhalb des Plangebietes werden Außenwände mit $L_{wA} < 18$ / $L_{wB} < 75$ (dB(A)) in der nachfolgenden Tabelle sowie die hierfür jeweils maßgeblichen Bau-Schallschutzmale in 5 dB - Stufen aufgeführt.

Lärzonenbereich	Mäßiglicher Außenlärmpegel L_{wA} (dB(A))	Erhöhter bis überhöhter gemessener Außenlärmpegel L_{wA} in Wohnräumen	Binnenraum
IV	70	40	33
V	75	40	40
VI	80	40	45
- Auf der Ebene nachfolgender Baugenehmigungsverfahren können für die Berechnung der Schallschutzmale Faktoren in 1 dB - Schritten herangezogen werden. Mäßiglich ist hierfür die Abbildung 1. Zukünftige Außenwände (Terrassen, Balkone, Loggien, etc.) in Bereichen mit Beurteilungspegeln $L_{wA} < 65$ (dB(A)) sind so zu planen, dass sie bevorzugt zur geräuschabgewandten Seite ausgerichtet sind und durch geeignete bautechnische Maßnahmen geschützt werden. Mäßiglich sind hierfür die Abbildungen 2 und 3. In zukünftigen Schallschuttmale ist zur Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr ein Schallschuttmal von < 30 (dB(A)) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten. Zukünftige Schallschuttmale mit einem Beurteilungspegel von $L_{wA} < 60$ (dB(A)) sind bevorzugt zur geräuschabgewandten Seite auszurichten sowie zusätzlich sowie mit schallschützenden Lüftungssystemen auszustatten. Mäßiglich sind hierfür die Abbildungen 4 und 5. Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Genehmigungsplanung festzulegen und zu detaillieren.
- Inwieweit ein festgesetztes Mischgebiet (MI) gem. § 8 BauNVO gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbegrenzung: § 14 (1) BauNVO)

Obere Bebauungshöhe	Oberkante der baulichen Anlage
Untere Bebauungshöhe	Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss, max. 8,50 über Staustufenhöhenbezugspunkt (5,92 über NN)
- Inwieweit die Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Grün gem. § 9 (1) Nr. 250 BauGB ist der vorhandene Gehölzbestand zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abträge oder Beseitigungen auf Grund einer Beseitigung sind abzuwägen zu vermeiden.

Zu verwendende Pflanzarten:
Bäume:
Eiche, Harlekuje, Rotbuche, Sandkirsche, Stieleiche, Vogelkirsche
Sträucher:
Elaeagnus, Eberesche, Englischer Weiden, Hasel, Handrosen, Schiele, Schweizer Hainbuche
Qualitäten:
Baum: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 120 - 150 cm
Sträucher: beste Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 - 95 cm

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten an oder in der Nähe des Bodenspiegels (das können u. a. sein: Tunnelbauten, Hochbehälteranlagen, Schächte sowie unterird. Bodenverlehnungen und Bleisäulenkonstruktionen, auch geringe Spalten solcher Fundgr. gemeint) sein, dass gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDenSchG) nachforschend und messend der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Varel sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie, Städt. Denkmalamt, Oberer Stadtplatz 15, Tel. 0441 / 205796-10 unverzüglich gemeldet werden unverzüglich gemeldet werden. Mäßiglich ist der Finder, der Leiter oder der Unternehmender der Arbeiten, Baustellen und Fundstellen sind gem. § 14 (2) des NDenSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverzüglich zu besichtigen, wobei der Finder die Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorzeitig die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Abfalllagerungen oder schädliche Bodenverlehnungen abzufragen, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Friesland zu benachrichtigen. Die Arbeiten sind unverzüglich einzustellen.
- Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste,minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeibehörde, dem Ordnungsdienst oder dem Kampfmittelbewirtschaftungsdienst zu melden.
- Die einschlägigen Bestimmungen der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen der Ausführung dieses Bebauungsplanes durchgeführte Prüfung zur artschutzrechtlichen Vertraglichkeit der Planung umfasst nicht den auf Umweltschutzplanerstellbare anzuwendende artschutzrechtliche Bestimmungen. Die Bauleitplanung/Bauleitplanung ist während des Fortführungszeitraums vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschritten, auf den Stock gewenigt oder beseitigt werden oder Fällarbeiten zurückgeschoben oder beseitigt werden. Sie ist in diesem Zeitraum als auch bei einer Beseitigung von Bäumen im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn der untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.
- Entlang der Bundesautobahn 29 dürfen gem. § 9 (1) FStrG in einer Entfernung bis 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befahrenden Fahrbahn, Hochbauten oder fast nicht erodieren werden. Gleiches gilt für Abgrabungen oder Aufschüttungen größeren Umfangs. In der Bauerschuttkategorie des § 9 (2) FStrG (bis 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befahrenden Fahrbahn) bedürfen jegliche Bauvorhaben und die Errichtung von Werbeanlagen der Zustimmung der obersten Landesnaturschutzbehörde.
- Entlang der Kreisstraße 340 dürfen gem. § 24 (1) NStrG in einer Entfernung bis 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befahrenden Fahrbahn, Hochbauten oder fast nicht erodieren werden. Gleiches gilt für Abgrabungen oder Aufschüttungen größeren Umfangs. In der Bauerschuttkategorie des § 24 (2) NStrG (bis 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befahrenden Fahrbahn) bedürfen jegliche Bauvorhaben und die Errichtung von Werbeanlagen der Zustimmung der Straßenbaubehörde.
- Von der Bundesautobahn 29 und der Kreisstraße 340 gehen Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenverkehrsbehörde keine Eintragungsanträge hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
- In 500 m Entfernung befindet sich ein Trinkwasserförderbrunnen des Wasserverswerks Varel. Damit ist die Installation von Trinkwasserleitungen verboten. Der Gebietsschutz innerhalb der Bauerschuttkategorie IIIA des Wasserverswerks Varel, so dass die Schutzgebietserweiterung zu beachten ist. Damit ist u. a. das Erbringen von Wasserleitungsleitungen Stellen in den Untergart (Bsp. Flächenkollektoren) oder das Herstellen von Entlastungsstellen mit Freilegung des Grundwassers nicht erlaubt.
- Es ist die Bauantragsverordnung zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGR 1 S. 179) abzuwenden.
- DIN-Normen, auf die der Bauplaner Bezug nimmt, werden in der jeweils gültigen Fassung während der Bemessungen im Fachbereich Planung und Bau der Stadt Varel zu jedem Einreichungszeitpunkt bereitgestellt.

Abbildung 1: Immissionsschuttmale 1. OG (4,8 m über Grund)

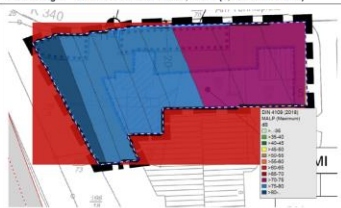


Abbildung 2: Immissionsschuttmale Beurteilungspegel "Verkehr ohne Gebäudekörper" tagsüber, EG (2,0 m über Grund)

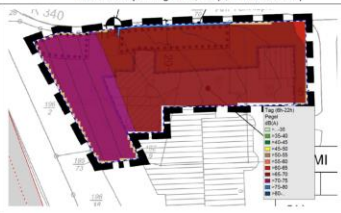


Abbildung 3: Immissionsschuttmale Beurteilungspegel "Verkehr ohne Gebäudekörper" tagsüber, OG (4,8 m über Grund)

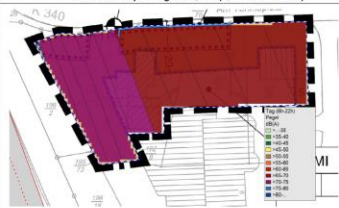


Abbildung 4: Immissionsschuttmale Beurteilungspegel "Verkehr ohne Gebäudekörper" nachts, EG (2,0 m über Grund)

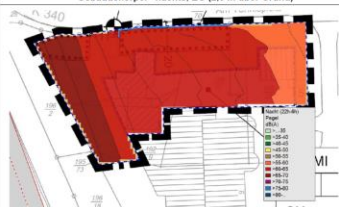
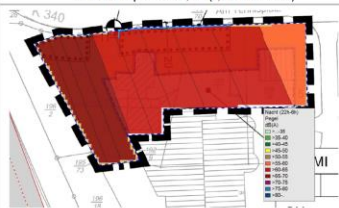


Abbildung 5: Immissionsschuttmale Beurteilungspegel "Verkehr ohne Gebäudekörper" nachts, OG (4,8 m über Grund)



PRÄMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie § 94 (2) des Niedersächsischen Bauordnungsgesetzes (NBauO) in der jeweils aktuellen Fassung hat der Rat der Stadt Varel am ... den Bebauungsplan Nr. 98 "Am Kaffeehaus", 6. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Varel, ... (Siegel) ... Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Planerfertigung
 Kartographie: Legungsschulzka
 Maßstab: 1 : 1.000
 Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
 © 2023
 LGLN
 Landesvermessungs- und Katasteramt Niedersachsen (LGLN)
 Niedersachsen

Die Planerfertigung entspricht dem Inhalt des Legungsschulzka und wird die schuldhaftig herzustellenden baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach Stand vom ... Der Übertragungsfehler der neu zu bildenden Grenzen in der Ortskarte ist etwa fünfmal möglich.

Varel, ... (Siegel) ... Bürgermeister

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 98 "Am Kaffeehaus", 6. Änderung wurde angefertigt vom Planungsbüro Diekmann + Mosebach + Partner.

Rastfeld, ... (Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am ... die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 98 "Am Kaffeehaus", 6. Änderung beschlossen. Der Aufhebungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ... öffentlich bekannt gemacht worden.

Varel, ... (Siegel) ... Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am ... nach Eröffnung dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 98 "Am Kaffeehaus", 6. Änderung und der Begründung zugewiesen und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung werden gem. § 3 Abs. 2 BauGB am ... öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 98 "Am Kaffeehaus", 6. Änderung und der Begründung haben vom ... bis zum ... gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen und waren auf der Internetseite der Stadt ersichtbar.

Varel, ... (Siegel) ... Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Varel hat den Bebauungsplan Nr. 98 "Am Kaffeehaus", 6. Änderung nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ... gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung ist dem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 9 BauGB beilagig.

Varel, ... (Siegel) ... Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 98 "Am Kaffeehaus", 6. Änderung ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ... im elektronischen Amtsblatt bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 98 "Am Kaffeehaus", 6. Änderung ist damit am ... rechtsverbindlich geworden.

Varel, ... (Siegel) ... Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Inwieweit von diesem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 98 "Am Kaffeehaus", 6. Änderung ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans Nr. 98 "Am Kaffeehaus", 6. Änderung und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Varel, ... (Siegel) ... Bürgermeister

Begründung

Diese Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 98 "Am Kaffeehaus", 6. Änderung stimmt mit der Urschrift überein.

Varel, ... (Siegel) ... Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 MI Mischgebiete (MI)
- Maß der baulichen Nutzung**
 0,4 zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,4
 II Zahl der zulässigen Vollgeschosse, z.B. II
 GH 9,50 m maximal zulässige Gebäudehöhe (GH)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 Baugrenze
 überhöhter Grundstücksfläche nicht überhöhter Grundstücksfläche
- Verkehrflächen**
 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 Anweisung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Grünraum
- Sonstige Planzeichen**
 Anweisung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Informelle Darstellung**
 Höhenbezugspunkt (5,92 über NN)
 Bauortzone
 Bauerschuttkategorie

Stadt Varel Landkreis Friesland

Bebauungsplan Nr. 98 "Am Kaffeehaus", 6. Änderung gem. § 13a BauGB

Übersichtsplan unmaßstäblich

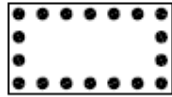
WMS TopPlanOpen - Auszug aus dem Geobasisdaten des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) 60204



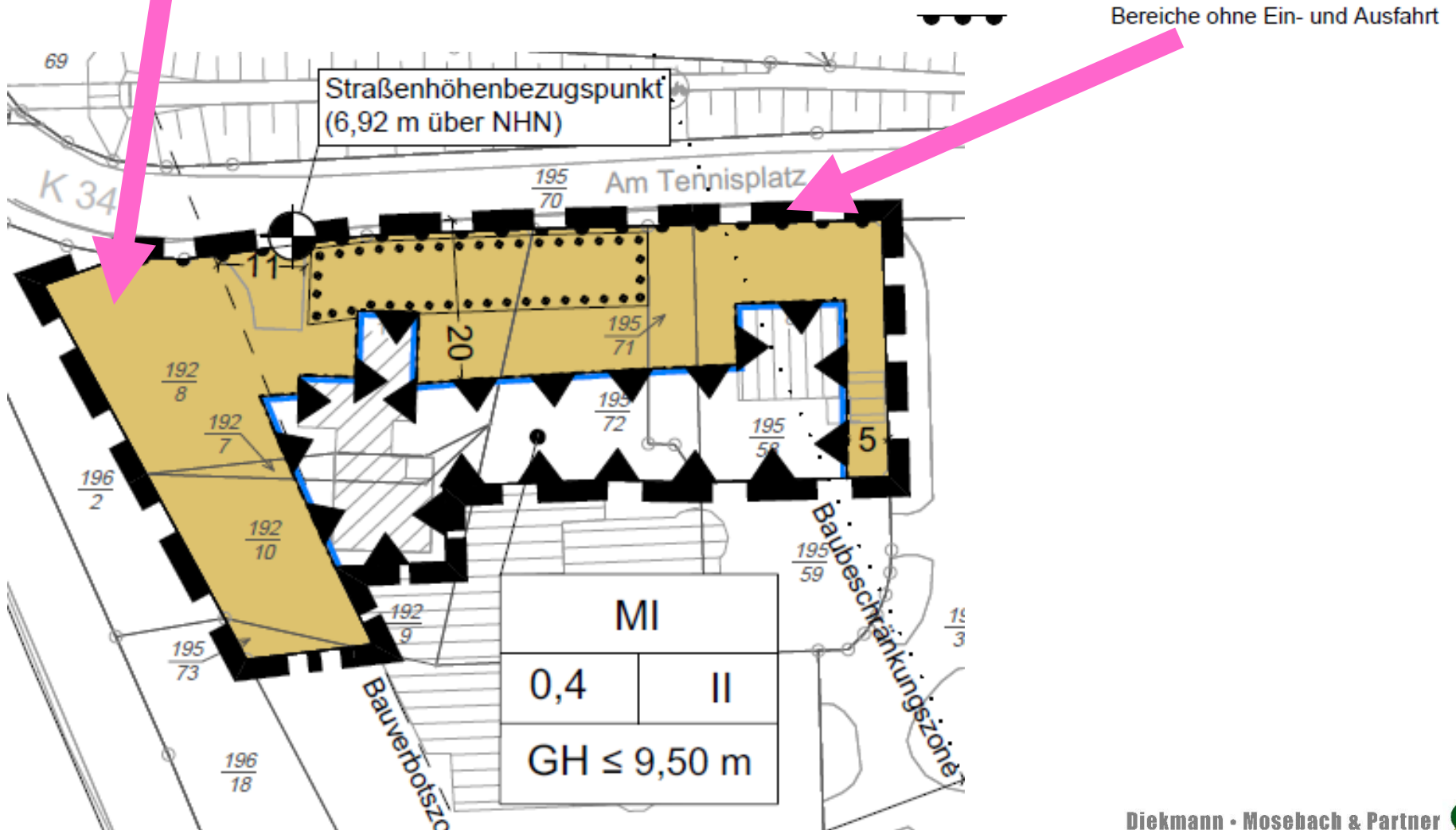
Entwurf 26.11.2024

Diekmann + Mosebach + Partner
 Planungsbüro | Stadt- und Landschaftsplanung | Entwicklungs- und Projektmanagement
 26100 Hastebe | Osterburger Str. 99 | Tel. (0442) 977030-0 | www.diekmann-mosebach.de

Wegfall



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern



**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**