

# STADT VAREL

## Landkreis Friesland



---

# Bebauungsplan Nr. 272 „Industriegebiet Papier- und Kar- tonfabrik Varel – südlich der Hell- mut-Barthel-Straße“

## Begründung

Entwurf

28.04.2026

---

**Diekmann • Mosebach & Partner**

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 [www.diekmann-mosebach.de](http://www.diekmann-mosebach.de)



## INHALTSÜBERSICHT

<b>1.0</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>2</b>
<b>2.0</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>3</b>
2.1	Kartenmaterial	3
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.3	Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	3
2.4	Standortdiskussion und Planungsalternativen	4
<b>3.0</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>4</b>
3.1	Landesraumordnungsprogramm	4
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm	5
3.3	Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)	5
3.4	Vorbereitende Bauleitplanung	6
3.5	Verbindliche Bauleitplanung	7
<b>4.0</b>	<b>ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>8</b>
4.1	Belange von Natur und Landschaft	8
4.2	Belange der Wasserwirtschaft	8
4.3	Belang Gas-Hochdruckleitung und Gasregelstation	9
4.4	Belange des Immissionsschutzes	9
4.4.1	Geräuschimmissionen	10
4.4.2	Geruchsimmissionen	11
4.5	Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	13
4.6	Belang Altablagerungen	13
4.7	Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechts	13
4.8	Belang Kampfmittel	14
<b>5.0</b>	<b>INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES NR. 272</b>	<b>14</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung	14
5.2	Maß der baulichen Nutzung	15
5.3	Bauweise, Baugrenze	16
5.4	Grünordnerische Festsetzungen	16
5.5	Kompensationsflächen	17
5.6	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	17
<b>6.0</b>	<b>VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>18</b>
<b>7.0</b>	<b>VERFAHRENSGRUNDLAGEN</b>	<b>19</b>
7.1	Rechtsgrundlagen	19
7.2	Planverfasser	19

## 1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Papier- und Kartonfabrik Varel GmbH & Co. KG (PKV) ist einer der größten Arbeitgeber in der Stadt Varel. Dieser Betrieb ist an seinem Standort schon mehrere Jahrzehnte ansässig und hat sich über die Jahre immer weiterentwickelt, um sich erfolgreich am Markt behaupten zu können. Nun steht das Werk in Varel vor großen Umstrukturierungsmaßnahmen, da es sich um ein energieintensives Unternehmen handelt. Die Energie wird am Standort vor allem benötigt, um das aus Altpapier mit Wasser hergestellte neue Papier mit Wärme, in Form von Dampf zu trocknen und um elektrische Antriebe und Pumpen zu betreiben. Diese Energie wird derzeit überwiegend aus Erdgas gewonnen. Seit den achtziger Jahren war Erdgas in dem System der doppelten Kraft-Wärme-Kopplung der effizienteste und sauberste Weg, aus fossilen Energien den benötigten Strom und vor allem die Prozesswärme herzustellen.

Um Klimaschutz, auch in der Industrie voran zu treiben, haben die EU und Deutschland Gesetze erlassen, die den Ausstoß von CO<sub>2</sub> begrenzen sollen. Das bedeutet, dass energieintensive Industriebetriebe aufgefordert sind, ihren CO<sub>2</sub>-Ausstoß zu verringern. Diese Verringerung wird als Dekarbonisierung bezeichnet. Für die PKV bedeutet das, Wege zu finden, die gleiche Menge an Produkten mit weniger CO<sub>2</sub>-Ausstoß herzustellen. Die Dekarbonisierung ist folglich nicht nur wichtig, um weiteren Schaden für Mensch und Umwelt durch den Klimawandel zu vermeiden, sondern auch, um die gesetzlichen Anforderungen zu erfüllen.

Einerseits möchte die PKV selbstverständlich ihren Beitrag zum Klimaschutz leisten, andererseits ist aufgrund der gesetzlichen Verpflichtungen zur Dekarbonisierung ein enormer Handlungsdruck vorhanden, da andernfalls die Grundlage zum Wirtschaften am Standort - und damit dessen Erhalt - nicht mehr gegeben ist. Um die erforderliche Dekarbonisierung zielgerichtet am Standort Varel umzusetzen, hat die PKV mit externen Beratern Strategien entwickelt, wie diese erreicht werden kann. Dafür wurden unterschiedliche Maßnahmen wie ein Ersatzbrennstoffdampferzeugers (EBS-DE), eine Großwärmepumpe und ein neuer (elektrischer) Netzanschluss identifiziert.

Zur Realisierung des Dekarbonisierungspfades beabsichtigt die Papier- und Kartonfabrik Varel auf ihrem Betriebsgeländes die Errichtung eines EBS-DE sowie einer Großwärmepumpe. Der EBS-DE soll im nordöstlichen Bereich des Werkgeländes zur Dangaster Straße, im Bereich der bestehenden Rejektaufbereitung, errichtet werden. Zur Energieerzeugung sollen als interne Ersatzbrennstoffe derzeit bereits anfallende Reststoffe aus der Altpapierverarbeitung (z.B. aussortierte Fasern und nicht wasserlösliche Rejekte) sowie externe Ersatzbrennstoffe in Form nicht gefährlicher Abfälle (z.B. Holzabfälle, Biomasse, aufbereiteter Siedlungsabfall) verwendet werden. Die Großwärmepumpe soll im zentralen Bereich, nahe der Papierfabrik des Werksgeländes errichtet werden. Der Standort für die Großwärmepumpe wurde so gewählt, da sie technisch bedingt dort errichtet werden kann, wo die Abwärme entsteht. Mit der Installation einer solchen Großwärmepumpe wird eine deutliche Verringerung des Energiebedarfs der Papier- und Kartonfabrik durch eine verbesserte Rückgewinnung von Abwärme aus dem entstehenden Wasserdampf, einhergehend mit einer Reduzierung der daraus derzeit vorhandenen Geruchsemissionen, bezweckt.

Beide Vorhaben sind derzeit baurechtlich nicht zulässig, weshalb vorgeschaltet zu den Genehmigungsverfahren die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig ist. Zur Genehmigung der beiden Vorhaben ist ein nachgelagertes BImSchG-Verfahren erforderlich.

Bereiche des Werksgeländes im Nordwesten und Südwesten werden von den Bebauungsplänen Nr. 178 und 195 überplant. Das zentrale Werksgelände ist bislang nicht durch einen Bebauungsplan planungsrechtlich abgesichert. Da sich die Vorhaben jeweils zur Hälfte im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 178 und zur Hälfte im unbeplanten Innenbereich befinden und aufgrund ihrer Bauhöhen aktuell baurechtlich nicht zulässig wären, ist die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens erforderlich.

Im Zuge dieser Neuaufstellung sollen nun alle Betriebsflächen der Papier- und Kartonfabrik südlich und östlich der Dangaster Straße / Hellmut-Barthel-Straße mit einem einzigen Bebauungsplan planungsrechtlich abgesichert werden. Da im gesamten Geltungsbereich des hier betrachteten BP 272 ein einzelner Betrieb ansässig ist, ergibt es Sinn diesen auch in Gänze zu überplanen. Entsprechend können Umweltauswirkungen in nachgelagerten Genehmigungsverfahren betrachtet werden. Davon ausgenommen sind die durch den Bebauungsplan hervorgerufenen baurechtlichen Zulässigkeiten von Gebäuden und die damit verbundenen Umweltauswirkungen.

Mit überplant werden soll u.a. auch die Planstraße B, die sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 178 und vollständig innerhalb des Werksgeländes befindet, um sie künftig als Industriegebiet auszuweisen und im Zuge der Internalisierung in das Werksgelände aus der öffentlichen Widmung und damit aus dem Eigentum der Stadt Varel herauszulösen. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 30,4 ha.

Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt, weshalb eine Flächennutzungsplanänderung nicht erforderlich ist.

## **2.0 RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1 Kartenmaterial**

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 272 „Industriegebiet Papier- und Kartonfabrik Varel – südlich der Hellmut-Barthel-Straße“ wurde unter Verwendung der digitalen Kartengrundlage des LGLN, Regionaldirektion Aurich – Katasteramt Varel, im Maßstab 1: 1.000 erstellt.

### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der ca. 30,4 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 270 liegt im Nordwesten des innerstädtischen Bereiches der Stadt Varel, östlich angrenzend und umgebend durch die „Hellmut-Barthel-Straße“, bzw. „Dangaster Straße“. Nördlich der Dangaster Straße befindet sich die Bahntrasse zwischen Oldenburg und Wilhelmshaven und südöstlich bilden Wohnbauflächen den Geltungsbereichsrand. Darüber hinaus gibt es im Südwesten einen kurzen Abschnitt, wo der Geltungsbereich direkt an die „Bürgermeister-Heidenreich-Straße“ - B 437 grenzt. Weiter südlich liegt das Fachmarktzentrum, im Südwesten befindet sich das Waisenstift mit Baumbestand, südlich, die Wohnbebauung der Helgoländer Straße, sowie der Nelkenstraße.

### **2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich diverse Gebäude, Anlagen und Einrichtungen sowie Nebenanlagen für den betrieblichen Ablauf der Prozesse der Papier- und Kartonfabrik. Auch Lagerflächen und Parkplätze gehören zu der weitestgehend versiegelten Fläche. Im randlichen Bereich sind zudem Gehölze vorzufinden und im Südwesten verläuft dazu ergänzend die „Norderender Leke“. Erschlossen wird die

Fläche durch Anbindungen an die „Hellmut-Barthel-Straße“ (die im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplan 178 nördlich verlegt wurde, wie auch die Nordender Leke) über die Straße „Lekenweg“ im Westen, sowie die „Dangaster Straße“

Einige Bereiche des Werksgeländes werden von den Bebauungsplänen Nr. 178 und Nr. 195 überplant. Das zentrale Werksgelände ist bislang nicht durch einen Bebauungsplan überplant und ist damit dem unbeplanten Innenbereich zu zuordnen.

## **2.4 Standortdiskussion und Planungsalternativen**

Da es sich bei der Planung um eine bauliche Erweiterung eines bestehenden Betriebes, bzw. eine Umstrukturierung der Produktionsprozesse durch die planungsrechtliche Ermöglichung neuer technischer Anlagen innerhalb des Betriebsgeländes handelt, wurden alternative Standorte nicht diskutiert. Ein zusätzlicher Flächenverbrauch durch eine Neuinanspruchnahme steht, weder ökologisch, noch wirtschaftlich im Verhältnis, zur Erweiterung am bestehenden Standort. Dies stellt offenkundig und ohne Notwendigkeit einer tiefgründigen Prüfung den geringsten Eingriff dar.

## **3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**

### **3.1 Landesraumordnungsprogramm**

Nach § 1 BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall der Bebauungsplan Nr. 272, einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen.

Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2022 liegt das Plangebiet innerhalb des ausgewiesenen Mittelzentrums der Stadt Varel. Im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen nehmen Mittelzentren eine zentrale Gelenkfunktion zwischen den Grundzentren (Versorgung für den täglichen Bedarf) und den Oberzentren (hochspezialisierter Bedarf) ein. In Bezug auf Wirtschaft und Industrie werden ihnen spezifische Rollen und Aufgaben zugewiesen, die sich primär aus dem Konzentrationsprinzip und der Versorgungsfunktion für ihr Umland ergeben.

Das LROP sieht vor, dass die Entwicklung von Arbeitsstätten (Gewerbe- und Industriegebiete) vorrangig in den Zentralen Orten stattfinden soll. Mittelzentren sind damit die primären Standorte für Wirtschaftsbetriebe, die über die lokale Bedeutung hinausgehen. Durch die Konzentration von Industrie und Gewerbe in diesen Zentren soll verhindert werden, dass wertvolle Freiräume im Außenbereich zersiedelt werden (Landschaftsschutz). Mittelzentren haben den Auftrag, ausreichend Flächen für gewerbliche und industrielle Nutzungen vorzuhalten und zu entwickeln, um Investitionssicherheit zu bieten.

Die zeichnerische Darstellung trifft für das Plangebiet selbst keine speziellen Darstellungen. Im Nahbereich finden sich die Darstellungen einer vierstreifigen Hauptverkehrsstraße (B437, A29) sowie einer Haupteisenbahnstrecke (Bahnstrecke OL-WHV).

Auch wenn es nicht planrelevant ist, sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass das LROP derzeit fortgeschrieben wird. Die allgemeinen Planungsabsichten wurden August 2023 bekannt gemacht. Ein erster Entwurf wurde im April 2025 veröf-

fentlicht. Hinsichtlich der zeichnerischen Darstellung ist es zu folgenden Änderungen gekommen: Darstellung der Vorranggebiete Natura 2000 und Vorranggebiete Natur und Landschaft als Vorranggebiet Biotopverbund, Darstellung des Vorranggebietes Hauptverkehrsstraße. Alle Darstellungen betreffen nicht das Plangebiet.

Insgesamt steht das Planvorhaben im Einklang mit den für Wirtschaft und Industrie formulierten Zielen des LROP.

### **3.2 Regionales Raumordnungsprogramm**

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Friesland aus dem Jahr 2020 konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen für das Plangebiet. Grundsätzlich sind innerhalb des genannten Gebietes alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass sie in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung nicht beeinträchtigt werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Mittelzentrums der Stadt Varel. Am westlichen und nordwestlichen Geltungsbereichsrand sind Darstellungen eines Vorranggebietes in Form eines raumbedeutsamen Wanderweges für Radfahrer vorgenommen worden. Darüber hinaus wird am südöstlichen Geltungsbereichsrand ein Vorranggebiet sonstige Eisenbahnstrecke mit einem Vorranggebiet Anschlusskreis für Industrie und Gewerbe dargestellt.

Die Darstellung eines Vorbehaltsgebietes Hauptverkehrsstraße reicht im Norden in das Plangebiet herein. Hierbei handelt es sich um die potenzielle Planung der Umgehungsstraße. Eine Beeinträchtigung der Planungen wird durch diese Bauleitplanung nicht vorhanden, da die im RROP dargestellten Flächen nicht überplant werden.

Der Stadt Varel ist die Aufgabe der Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten zugeschrieben. Diesem Ziel kommt die Stadt Varel mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 272 nach, da durch die Planung vorhandene Arbeitsplätze durch die Modernisierung zukünftig erhalten werden können und darüber hinaus durch die baulichen Erweiterungen neue Arbeitsplätze geschaffen werden können.

### **3.3 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)**

Mit Inkrafttreten des Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz (BRPH) am 01.09.2021, ist dieser als raumordnerische Planvorgabe bei Neuaufstellungen und Änderung von Bauleitplänen zu beachten. Im Rahmen der vorliegenden Planung sind die Ziele des Kapitel I Ziffer 1.1 und 2.1 zu beachten. Demnach sieht der BRPH eine Prüfpflicht, auch für Vorhaben in ausreichend geschützten Gebieten vor. Das heißt die vorhandenen Daten zur Hochwassergefahr des Plangebietes sind gem. Kap. I Ziff. 1.1 des BRPH zu prüfen. Gemäß der Hochwassergefahrenkarte des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) befindet sich das Plangebiet im Küstengebiet der Weser in Niedersachsen in einem geschützten Bereich hinter einer Hochwasserschutzanlage. Lediglich im Falle eines Versagens der Schutzeinrichtung bei einem Extremereignis (im Mittel seltener als alle 100 Jahre) kann das Plangebiet von Überflutungen mit betroffen sein. Die Hochwassergefahr innerhalb des Plangebietes ist somit gemäß den Daten des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz als gering einzustufen.

Gemäß Kapitel I Ziffer 2.1 sind zudem die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf mögliche Hochwasserereignisse, verursacht durch Küstenüberschwemmungen oder Starkregenereignisse zu prüfen. Generell lässt sich festhalten, dass aufgrund des Klimawandels mit einem Anstieg der Häufigkeit und der Intensität von

Starkregenereignissen zu rechnen ist. Zudem wird der prognostizierte Meeresspiegelanstieg zu einer Erhöhung der Sturmflutrisiken sowie zu einer Zunahme der Sturmflutscheitelwasserstände, einer früheren Eintrittszeit des Sturmflutscheitelwasserstandes und einer längeren Dauer hoher Wasserstände führen.

Die Hinweiskarte Starkregengefahren (HWK\_SRG) stellt die Simulationsergebnisse zu möglichen Starkregenszenarien dar. Die Daten enthalten jeweils die maximale Überflutungstiefe, die maximalen Fließgeschwindigkeiten sowie die Fließrichtung für ein außergewöhnliches Niederschlagsereignis (100-jährlich). Diese landesweite Berechnung bietet einen Überblick über die Gefahrenbereiche bei Starkregenereignissen. In der Modellierung wurden sowohl Kanalnetz als auch die Versickerung vernachlässigt. Der gesamte Niederschlag kommt an der Oberfläche zum Abfluss. Die Starkregengefahrenkarte zeigt für das Plangebiet, dass ein Abfluss in nordwestlicher Richtung zur Nordender Leeke hinfließen wird. Da das Gebiet weitgehend versiegelt ist, werden an den Stellen keine Tiefen angegeben. Auf der Restfläche im Inneren des Gebietes werden Überflutungstiefen bei einem Starkregenereignis um die 20 cm erwartet. Während in den randlichen Bereichen Tiefen bis zu 100 cm erwartet werden.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird ein bestehender Industrie- und Gewerbebetrieb planungsrechtlich geregelt. Eine wesentliche Flächenneuausweisung ist nicht vorgesehen. Daher hat sich die Stadt Varel dazu entschieden, trotz eines in Zukunft steigenden Hochwasserrisikos an der Planung festzuhalten.

### **3.4 Vorbereitende Bauleitplanung**

Der aktuell geltende Flächennutzungsplan der Stadt Varel aus dem Jahr 2006 sieht für die Fläche des Geltungsbereiches im Wesentlichen eine gewerbliche Baufläche vor. Ergänzend dazu werden im Süden Flächen für die Landwirtschaft in Verbindung mit der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Die im Süden im FNP 2006 dargestellten Grünflächen und Maßnahmenflächen wurden im Zuge der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes in die Darstellung einer gewerblichen Baufläche geändert. Direkt an der B 437 gelegen wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünanlage“ dargestellt.

Darüber hinaus durchkreuzt ein Gewässer (Darstellung Wasserfläche) das Plangebiet von Südwest nach Nordost und das Verordnungsgewässer Nr. 2 II.-Ordnung „Nordender Leeke“ (Darstellung Wasserfläche) verläuft am südwestlichen Geltungsbereichsrand, teilweise gekennzeichnet als Fließgewässer. Aus infrastruktureller Sicht ist noch der Verlauf einer unterirdischen Erdgasleitung am nordöstlichen Geltungsbereichsrand aufzuführen, ebenso wie die Kennzeichnung einer Gas HD-Station.

An der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich der Verlauf einer ehemaligen Bahntrasse, die als Bahnanlage gekennzeichnet ist.

Am nordwestlichen Geltungsbereichsrand befindet sich noch die Kennzeichnung für einen möglichen Außenring zur Entlastung der B 437.

Darüber hinaus quert die Grenze der Ortsteile das Plangebiet. Folglich befindet sich das Plangebiet innerhalb der Ortsteile Langendamm, Rallenbüschen und Varel Stadt.

Da sich dieser Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen im Wesentlichen aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln lässt, wird dieser nicht geändert.

### **3.5 Verbindliche Bauleitplanung**

Bereiche des Werksgeländes im Nordwesten und Südwesten werden von den Bebauungsplänen Nr. 178 und 195 überplant. Die übrigen Flächen des Werksgeländes sind bislang nicht durch einen Bebauungsplan überplant.

Festgesetzt wird im Wesentlichen durch den Bebauungsplan Nr. 178 aus dem Jahre 2004 ein Industriegebiet mit einer GRZ von 0,8, einer Baumassenzahl von 5,0, einer maximalen Gebäudehöhe von 10 m bei einer II-Geschossigkeit und einer abweichenden Bauweise im zentralen Bereich. Es werden Flächenbezogene Schallleistungspegel festgelegt, Pflanzfestsetzungen definiert, eine Planstraße ausgewiesen sowie eine unterirdische Gasleitung und eine Schmutzwasserleitung mit Leitungsabständen, eine Gasregelstation (EWE) und ein Regenrückhaltebecken festgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 195 aus dem Jahre 2011 beregelt die südwestliche Ecke des Geltungsbereiches in dem ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 einer abweichenden Bauweise, einer Gebäudehöhe etwa 20 m und Lärmimmissionskontingenten mit sektoralen Überschreitungen festsetzt. Der Gewässerverlauf der „Nordender Leke“ wird an einem neuen Ort festgelegt, Grün- und Pflanzfestsetzungen vorgenommen, Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen und Regenrückhaltebecken sowie öffentliche Straßenverkehrsflächen als Geh- und Radweg festgelegt.

Da sich die beabsichtigten Vorhaben jeweils zur Hälfte im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 178 und zur Hälfte im unbeplanten Innenbereich befinden und aufgrund ihrer Bauhöhen aktuell baurechtlich nicht zulässig wären, ist die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens erforderlich. Da die Erweiterung eines bestehenden Bebauungsplans verfahrenstechnisch nicht möglich ist, ist eine Neuaufstellung einhergehend mit einem erweiterten Geltungsbereich erforderlich.

Im Zuge dieser Neuaufstellung sollen nun alle Betriebsflächen der Papier- und Kartonfabrik südlich und östlich der Dangaster Straße / Hellmut-Barthel-Straße mit einem einzigen Bebauungsplan überplant werden.

Mit überplant werden soll u.a. auch die Planstraße B, die sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 178 und vollständig innerhalb des Werksgeländes befindet, um sie künftig als Industriegebiet auszuweisen und im Zuge der Internalisierung in das Werksgelände aus der öffentlichen Widmung und damit aus dem Eigentum der Stadt Varel herauszulösen.

## 4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

### 4.1 Belange von Natur und Landschaft

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1a BauGB sowie die sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens werden im Rahmen des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 272 bewertet. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind so umfassend zu berücksichtigen, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung der Bauleitplanung verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Über die Entwicklung entsprechender Maßnahmen auf Grundlage der angewandten Eingriffsregelung wird dies im Rahmen der Umweltprüfung geschehen. Der Umweltbericht ist als Teil II der Begründung den Unterlagen beigelegt.

### 4.2 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser von versiegelten Bauflächen muss ordnungsgemäß entsprechend der wasserwirtschaftlichen Anforderungen abgeleitet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist der Nachweis einer geregelten Oberflächenentwässerung zu erbringen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 272 existieren einmal im Nordwesten, außerhalb des Geltungsbereiches sowie im Südwesten, innerhalb des Geltungsbereiches Regenrückhaltebecken, welche zur Entwässerung herangezogen werden.

Zum Schutz und zur Pflege des nördlich verlaufenden Oberflächengewässers II. Ordnung, Nordender Leke, wird ein Räumuferstreifen von 10 m festgesetzt, welcher von jeglichen Hindernissen und Bebauung freizuhalten ist. Dieser Schutzstreifen dient der Unterhaltung des Gewässers und folgt den Vorgaben der Satzung des Entwässerungsverbandes Varel aus dem Jahr 1996.

#### **Ausgangslage**

Durch das Büro HBI Ingenieure GmbH aus Bremen wurde eine Oberflächenentwässerungskonzept zum Bebauungsplan Nr. 272 ausgearbeitet. An dieser Stelle werden verkürzt Informationen dargelegt, das vollständige Konzept ist der Begründung als Anlage beigelegt. Zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 272 der Stadt Varel ist im Zuge des Bauleitplanverfahrens eine fachliche Stellungnahme zur Oberflächenentwässerung erforderlich. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für zukünftige Bauvorhaben auf dem Gelände der Papier- und Kartonfabrik Varel ist in Bezug auf die Oberflächenentwässerung der Ist-Zustand darzustellen.

Die im Bebauungsplan dargestellten Maßnahmen werden im nachgelagerten wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren fachrechtlich geprüft und weiter konkretisiert. Das vorliegende Oberflächenentwässerungskonzept dient der städtebaulichen Einordnung und Grundsatzbewertung der vorgesehenen Maßnahmen, ersetzt jedoch nicht das anschließend durchzuführende Erlaubnisverfahren für das gesamte Werksgebiet.

#### **Bestand**

Schmutzwasser sowie ein Teil des Niederschlagswassers werden in das Mischsystem des OOWV abgeleitet. Weiteres Regenwasser fließt teilweise gedrosselt in die Nordender Leke oder wird auf den Altpapierlagerflächen gesammelt und bereits als Prozesswasser genutzt.

### **Neuplanung**

Das anfallende Niederschlagswasser der Dächer der geplanten Neuanlagen wird vollständig dem internen Prozesswasser zugeführt. Dadurch entstehen keine zusätzlichen Abflussmengen in das öffentliche Kanalnetz oder das Oberflächengewässer.

### **Überflutungsvorsorge**

Für das Plangebiet wurde ein Überflutungsnachweis für ein 30-jährliches Starkregenereignis erfolgreich erbracht. Das Wasser wird bei Starkregen auf den muldenförmig angelegten Altpapierlagerflächen sicher zwischengespeichert. Dabei entsteht lediglich eine unbedenkliche Einstauhöhe von ca. 6 cm, wodurch Schäden auf dem Gelände oder in der Nachbarschaft ausgeschlossen sind.

### **Gewässerschutz**

Zur dauerhaften Unterhaltung des Hauptvorfluters (Nordender Leke) ist ein 10 Meter breiter Uferräumstreifen für den Entwässerungsverband Varel vorgesehen.

## **4.3 Belang Gas-Hochdruckleitung und Gasregelstation**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 178 sind Trassen für Gasleitungen festgesetzt worden, welche heute überwiegend nicht mehr existieren, eine Sicherung über den Bebauungsplan ist somit entbehrlich. Im Osten des Plangebietes befindet sich eine Gasregelstation der EWE, welche auch weiterhin betrieben und erhalten werden soll. Von hier ausgehend verläuft eine Leitung in östlicher Richtung, welche durch den vorliegenden Bebauungsplan gesichert wird. Perspektivisch soll dieser Bereich auch dem Industriegebiet zugeschlagen werden, so dass dieser Bereich im vorliegenden Bebauungsplan auch entsprechend als Industriegebiet festgesetzt wird.

## **4.4 Belange des Immissionsschutzes**

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass auch in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht Konfliktsituationen vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird.

Die vorliegende Bauleitplanung enthält als planerischen Sonderfall keinerlei Festsetzungen zum Schallschutz. Der Nachweis zur Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte u. a. zum Schutz der umliegenden Wohnnutzungen erfolgt erst auf der Genehmigungsebene (BImSchG). Diese Abschichtung ist im vorliegenden Fall möglich, da das Plangebiet lediglich einen Betrieb umfasst, der bereits seit Jahrzehnten am Standort ansässig ist und alle Baumaßnahmen einem Genehmigungsvorbehalt nach BImSchG unterliegen. Außerdem kommt hinzu, dass der Betrieb seit langem ein Lärmkataster führt, welches durch das Gewerbeaufsichtsamt überwacht wird. Die schalltechnischen Berichte zu den wiederkehrenden Lärm-Überprüfungsmessungen aus 2019, 2022 und 2025 belegen die Einhaltung/Überschreitung der gesetzlich einzuhaltenden Immissionsrichtwerte. Über die Jahre ist so deutlich geworden, dass in bestimmten Bereich weniger Lärm entsteht, als dies in den vorhandenen Bebauungsplänen festgesetzt ist und es gibt andere Bereiche, in denen es lauter ist. In der Summe ist der Betrieb mit seinen Nutzungen aber mit dem Umfeld als verträglich einzustufen. Die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben ist somit auch ohne Festsetzung von Schallkontingenten in einem Bebauungsplan möglich. Damit der Betrieb, mit den gesetzlich möglichen Schallkontingenten in gesamten Firmenbereich flexibel agieren kann, wird daher auf die Festsetzung von starren Kontingenten verzichtet.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung erfolgte dennoch durch Fachgutachter eine allgemeine Betrachtung der Themen Geräusche und Gerüche.

Hinweis:

Eine Veränderung der Eigentums- / Betriebssituation am Standort, würde die Voraussetzungen für ein unkontingiertes Industriegebiet nicht mehr hergeben. Sollte dieser Umstand eintreten, könnte die Stadt aufgefordert sein, erneut in eine Planung einzusteigen, um ein verträgliches Nebeneinander der vorhandenen Nutzungen auch zukünftig gewährleisten zu können.

#### **4.4.1 Geräuschimmissionen**

Die I+B Akustik GmbH hat eine Schallgutachterliche Stellungnahme im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung verfasst. Die gesamte Stellungnahme ist der Begründung als Anlage beigefügt, an dieser Stelle werden die wesentlichen Inhalte verkürzt, sinngemäß wiedergegeben.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens soll das gesamte Werksgelände innerhalb eines allumfassenden Geltungsbereichs als Industriegebiet (GI) ausgewiesen werden. Das Gelände ist zum Teil jeweils durch die Bebauungspläne Nr. 195 im Westen als Gewerbegebiet (GE) und Nr. 178 im Norden als Industriegebiet (GI) ausgewiesen. Der gesamte Bereich mit den Produktionsanlagen im Zentrum des Geländes bis zur Wohnbebauung entlang der Helgoländer Straße bzw. bis zur Dangaster Straße weist aktuell keinen Bebauungsplan auf.

Die genannten Bebauungspläne weisen unter anderem Schallemissionskontingente (LEK) bzw. flächenbezogene Schalleistungspegel (FSP) aus. Im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 272 sollen der Bebauungsplan Nr. 195 und der Bebauungsplan Nr. 178 im Bereich des Werksgrundstücks aufgehoben werden. Die bestehenden Emissionskontingente sollen in diesem Zuge ebenfalls entfallen, sodass in Zukunft nur noch die Ausweisung eines Industriegebiets (GI) vorliegen soll. Nach fachlicher Einschätzung des Gutachters ist das Entfallen der Emissionskontingente aus planungsrechtlicher Sicht als zulässig zu bewerten. Zum einen ist die Papier- und Kartonfabrik schon seit vielen Jahren auf den Flächen innerhalb des Geltungsbereichs ansässig und wird es perspektivisch auch weiterhin sein. Zum anderen konnten im Rahmen der wiederkehrenden schalltechnischen Überwachung bereits über mehrere Jahre messtechnische Nachweise erbracht werden, dass sich dieser Industriebetrieb im Hinblick auf den Schallimmissionsschutz so gut aufgestellt und stetig weiterentwickelt hat, dass eine direkte Angrenzung von industriellen Anlagen an bestehende Wohngebiete umsetzbar ist und es nach fachlicher Einschätzung auch in Zukunft sein wird.

#### **Vorgehensweise im vorliegenden Planfall**

In den jeweiligen Verfahren muss durch Schallausbreitungsberechnungen nachgewiesen werden, dass die Planung keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte verursacht oder durch welche Maßnahmen diese vermieden werden können. Da fundierte Schutzmaßnahmen erfahrungsgemäß eine detaillierte Planungsgrundlage erfordern, diese für die aktuellen Anlagen jedoch noch nicht in ausreichender Tiefe vorliegt, ist eine abschließende Untersuchung derzeit noch nicht möglich.

Die schalltechnische Untersuchung muss nachweisen, dass die (Teil-)Anlagen die Anforderungen der TA Lärm einhalten. Hierzu wird die zukünftige Gesamtgeräuschbelastung des Werksgeländes ermittelt. Basis hierfür ist ein über Jahre hinweg sukzessiv entwickeltes Lärmkatastermodell, das alle relevanten stationären und mobi-

len Schallquellen umfasst. Dieses Modell wurde kontinuierlich an den Bestand sowie neue Genehmigungsschritte (z. B. Rejektaufbereitung, Kraftwerk 3) angepasst. Es bildet die Geräuschbelastung bei einer vollständigen Auslastung des Standorts (3.216 t/Tag gem. Genehmigungsbescheid 08-122MA;6.2/1 des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamts Oldenburg vom 15.05.2009) realitätsnah ab.

Obwohl die spezifischen Schallemissionen des geplanten EBS-Dampferzeugers derzeit noch nicht im Detail feststehen, ist die Abgasmündung als kritische Schallquelle identifiziert. Aufgrund der Schornsteinhöhe von ca. 50 m ist mit einer weiträumigen Schallausbreitung zu rechnen. Ein besonderer Fokus liegt daher auf der Dimensionierung eines effizienten Schalldämpfers, der insbesondere die für Feuerungsanlagen typischen tieffrequenten Geräusche minimiert. Zudem müssen für die zu erwartenden Zu- und Abluftöffnungen entsprechende sekundäre Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden.

Da im Stadium der Bauleitplanung oft noch keine detaillierten Anlagendaten vorliegen, müssen für schalltechnisch relevante Komponenten voraussichtlich realitätsnahe Annahmen getroffen werden. Diese Emissionsdaten werden im weiteren Verfahren üblicherweise als verbindliche Zielwerte (Maximalpegel) festgeschrieben, deren Einhaltung im Rahmen der Genehmigungsplanung nachzuweisen ist.

#### **Einschätzung der zukünftigen Geräuschbelastung**

Obwohl der genaue Umfang der künftigen Geräuschbelastung durch den neuen EBS-Dampferzeuger derzeit noch nicht exakt beziffert werden kann, stehen für die Planung ausreichend technische Schallschutzmaßnahmen zur Verfügung, um unzulässige Belastungen sicher auszuschließen. Ein wesentlicher Aspekt der Planung ist zudem der Rückbau oder die vollständige Integration der bestehenden Rejektaufbereitungsanlage. Da deren Trocknerabluft-Kamin aktuell eine Hauptlärmquelle für die angrenzende Wohnbebauung an der Brandenburger Straße darstellt, schafft deren Wegfall zusätzlichen Emissionsspielraum für das neue Vorhaben. Der Fachgutachter kommt zu folgendem Schluss:

„Unter Berücksichtigung der o. g. Aspekte ist nach fachlicher Einschätzung zum aktuellen Zeitpunkt nicht zu erwarten, dass die Aufstellung des Bebauungsplans im Allgemeinen sowie die Errichtung und Inbetriebnahme des geplanten EBS-Dampferzeugers im Speziellen zu einer Auslösung von immissionsschutzrechtlichen Konflikten führen könnten, sofern bei der Anlagenplanung der aktuelle Stand der Lärminderungstechnik beachtet wird und die maßgeblichen Geräuschquellen so limitiert werden, dass eine Einhaltung der Vorgaben nach TA Lärm dauerhaft gewährleistet ist.“

#### **4.4.2 Geruchsimmissionen**

Die Müller-BBM Industry Solutions GmbH hat eine Stellungnahme zu Geruchsemissionen und -immissionen im B-Planverfahren verfasst. Die gesamte Stellungnahme ist der Begründung als Anlage beigefügt, an dieser Stelle werden die wesentlichen Inhalte verkürzt, sinngemäß wiedergegeben.

Die Papier- und Kartonfabrik Varel betreibt an ihrem Standort in Varel eine sehr große Industrieanlage. Dort werden täglich über 3.000 Tonnen Papier und Karton produziert. Aufgrund ihrer Größe unterliegt die Fabrik strengen gesetzlichen Regelungen und Überwachungen (Immissionsschutzgesetz).

Die Herstellung von Papier benötigt viel Energie. Deshalb hat die Fabrik ein eigenes Kraftwerk auf dem Gelände, das Strom und Dampf produziert. Bisher werden vor

allem Erdgas und Biogas (aus der eigenen Wasseraufbereitung) genutzt. Das Kraftwerk ist sehr leistungsstark, wobei im Dauerbetrieb etwa zwei Drittel der maximal möglichen Leistung genutzt werden.

Das Unternehmen möchte seine Energieerzeugung modernisieren und umbauen. Es soll ein neuer Dampferzeuger gebaut werden, der nicht mehr mit Gas, sondern mit Ersatzbrennstoffen und Reststoffen befeuert wird (sogenannter EBS-Kessel). Dieser neue Kessel soll bestehende, mit fossilen Brennstoffen betriebene Anlagen ersetzen. Die Gesamtleistung bleibt dabei in etwa gleich. Mittelfristig ist zudem der Bau einer industriellen Großwärmepumpe geplant.

Die geplante Errichtung und der Betrieb des neuen EBS-DE wirkt sich ausschließlich auf den Umgang mit Reststoffen aus.

Die Bereiche

- Altpapierlager
- Altpapieraufbereitung
- Produktionsmaschinen (4 Papier- und Kartonmaschinen)
- Rejektaufbereitungsanlage und
- Prozesswasserbehandlungsanlage (PWA)

bleiben hinsichtlich ihrer Geruchemissionsfreisetzung im Wesentlichen unverändert.

Im Bereich der Produktionsmaschinen sind Optimierungen der Ableitbedingungen vorgesehen, beispielsweise durch die Zusammenlegung von Abgasströmen und die Erhöhung von Kaminen. Diese Maßnahmen werden im Rahmen der kommenden Genehmigungsverfahren umgesetzt und sind bereits in der Geruchsimmissionsprognose für das Bauleitplanverfahren enthalten.

Weitere potenzielle Geruchsminderungen, etwa durch Abluftkondensation in den Großwärmepumpen, lassen sich derzeit noch nicht quantifizieren und bleiben daher in der aktuellen Betrachtung unberücksichtigt.

Durch die Planung des EBS-DE ist vorgesehen, betriebsinterne Reststoffe (Rejekte, Spuckstoffe, ggf. Schlämme) künftig direkt am Standort zu verwerten, was eine weitere Reduktion der Geruchsemissionen erwarten lässt.

Die Anlieferung externer Ersatzbrennstoffe erfolgt ausschließlich in geschlossenen Fahrzeugen. Die Lagerung findet in geschlossenen Silos oder in einem Bunker statt, der über Schleusen mit Unterdruck befahren wird, um den Austritt relevanter Geruchsemissionen zu verhindern. Die dabei abgesaugte Bunkerluft wird dem Kessel als Verbrennungsluft zugeführt. Bei Stillstand der Verbrennungsanlage wird die Abluft über Aktivkohlefilter gereinigt.

Die geplanten Maßnahmen zur Verbesserung der Ableitbedingungen an den Produktionsanlagen werden die Geruchssituation im Umfeld spürbar entlasten.

Auch durch die Umstellung bei den betriebsinternen Reststoffen ist eine Reduzierung der Geruchsimmissionen zu erwarten, da diese künftig direkt im EBS-DE verwertet werden und somit als Emissionsquelle wegfallen bzw. minimiert werden.

Die Anlieferung und Lagerung externer Ersatzbrennstoffe erfolgt nach dem Stand der Technik, wodurch Geruchsemissionen wirksam vermieden werden.

Insgesamt stellen die Maßnahmen sicher, dass durch die bestehenden und geplanten Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 272 keine Erhöhung der Geruchsbelastung eintritt. Vielmehr ist aufgrund der Minderungsmaßnahmen zukünftig mit einer Verbesserung der Luftqualität in der Umgebung zu rechnen.

#### **4.5 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege**

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird nachrichtlich auf die Meldepflicht ur- und frühgeschichtlicher Bodenfunde hingewiesen:

„Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Stadt Varel als unterer Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 | 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind die Finder, die Leiter der Arbeiten oder die Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörden vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestatten.“

#### **4.6 Belang Altablagerungen**

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Friesland zu benachrichtigen.

#### **4.7 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechts**

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BBodSchG).

Die Verwertung oder Beseitigung von anfallenden Abfällen (z. B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Friesland in der jeweils gültigen Fassung. Demnach sind die Abfälle einer Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten. Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wieder verwendet werden.

Verwertungsmaßnahmen wie z. B. Flächenauffüllungen außerhalb des Baugrundstückes, Errichtung von Lärmschutzwällen usw., unterliegen ggf. genehmigungs-

rechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht) und sind daher vorab mit dem Landkreis Friesland bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA Richtlinie M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“).

#### **4.8 Belang Kampfmittel**

Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmitteln liegen derzeit für das Plangebiet nicht vor. Im Jahr 2003 wurde durch die Bezirksregierung Hannover (Kampfmittelbeseitigungsdienst) eine Luftbildauswertung durchgeführt. Der Auswertung ist zu entnehmen, dass die Luftbilder keine Bombardierungen innerhalb des untersuchten Bereichs zeigen. Hinzu kommt, dass der Planbereich schon langjährig in Nutzung ist und umfangreiche Bebauung und weitere Versiegelungen vorhanden sind. Dennoch wird der allgemeine Hinweis im Plan dargestellt:

„Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten jedoch Kampfmittel (Bombenblindgänger, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover – Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) – direkt zu melden.“

### **5.0 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES NR. 272**

#### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 272 werden alle Bauflächen als Industriegebiet festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung ist eine möglichst flexible Ausnutzbarkeit des gesamten Betriebsgeländes.

In der Baunutzungsverordnung heißt es: „Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.“ Diesem Leitsatz folgend, sind innerhalb der gem. § 9 BauNVO festgesetzten Industriegebiete Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe und Tankstellen zulässig.

Um das Industriegebiet bestmöglich nutzen zu können, werden planerisch mögliche Konfliktsituationen innerhalb des Plangebietes durch den Ausschluss sensibler Nutzungen sichergestellt. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sind daher auch ausnahmsweise gem. § 9 (3) Nr. 1 BauNVO nicht zugelassen.

Nutzungen, die nicht im Einklang mit der Betriebsentwicklung stehen, sollen in diesem Plangebiet nicht zugelassen werden. So sind innerhalb der gem. § 9 BauNVO festgesetzten Industriegebiete Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 9 (3) Nr. 2 BauNVO als ausnahmsweise zulässige Nutzungen, sowie Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Einzelhandelsbetriebe und Bordelle als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 9 (2) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO). Wobei klarstellend zu erwähnen ist, dass mit Schank- und Speisewirtschaften nicht die bereits vorhandenen Versorgungseinrichtungen für Mitarbeitende

oder Besucher des Werkes gemeint sind. Eine Verpflegung der Angestellten, sowie der vielen Fernkraftfahrerinnen und Fernkraftfahrer, die den Betrieb beliefern soll auch weiterhin zulässig sein. Gleiches gilt für sportliche Zwecke dienende Einrichtungen, für den eigenen Bedarf. Der Ausschluss der oben genannten Nutzungen zielt auf diese Nutzungen ab, wenn diese für Besucher bzw. Kunden von außen angeboten werden sollen, dies ist am Standort nicht gewünscht.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 272 wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO bestimmt. Zur Ermöglichung einer nutzungsgerechten Flächenbeanspruchung wird die Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb des Plangebietes großflächig mit 0,8 festgesetzt. Hierdurch soll die vorhandene Bebauung abgesichert werden und zukünftige Entwicklungsabsichten ermöglicht werden. Für den Bereich der Industriegebiete 2 und 3 werden mit 0,9 und 1,0 dem Bestand entsprechende Festsetzungen getroffen. Für Nebenanlagen ist darüber hinaus eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Lagerplätzen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis 95% in den Industriegebieten 1, 4 und 5, sowie 100% im Industriegebiet 2 der Baugebietsfläche ist zulässig. Diese Festsetzung berücksichtigt ebenfalls den Bestand und die speziellen Anforderungen an die Betriebsabläufe, mit den vorhandenen und ggf. neu zu schaffenden Fahrwege auf dem Betriebsgrundstück.

Die Höhenentwicklung ist ein Hauptgrund für die vorliegenden Bauleitplanung. Der EBS-Dampferzeuger (EBS-DE) sowie die Großwärmepumpe erfordern eine bauliche Höhe, die heute weder durch die vorhandenen Bebauungspläne, noch über die Entwicklung nach §34 BauGB möglich wären. Aus diesem Grund wird in einem, sich vom Zentrum des Betriebsgrundstückes in Richtung Nordosten erstreckenden Bereich eine Höhe baulicher Anlagen von maximal 35 m festgesetzt. Da die genauen Standorte der beiden genannten Betriebseinheiten heute noch nicht feststehen, wurde hier ein gewisser Spielraum berücksichtigt, gleichzeitig wurde der Bereich so klein wie möglich gehalten, um die Höhen auf dem übrigen Betriebsgelände im Wesentlichen so festzusetzen, wie sie bereits heute vorhanden sind bzw. wie sie zulässig wären. Im Übergang zu der im Süden gelegenen Wohnnutzung wird die bereits heute festgesetzte Höhe von maximal 22 m übernommen, der Bereich in dem sich die Papiermaschine befindet wird eine bestandsgerechte Höhe von maximal 25 m festgesetzt. Im Nordwesten, in dem Bereich, wo heute überwiegend Stellflächen für LKW vorhanden sind, wird die Höhe von 10 m aus dem Bestandsbebauungsplan auf 16 m erhöht, um hier eine Gleichbehandlung mit anderen Gewerbestandorten in der Stadt herzustellen. Zusammen mit der umlaufend festgesetzten Eingrünung ist immer noch ein möglichst harmonischer Übergang zur freien Landschaft abgesichert. Am südlichen Rand des Geltungsbereiches wird eine Gebäudehöhe von maximal 7,0 m festgesetzt. Ziel der Festsetzung ist es im südlichen Bereich niedrigere bauliche Anlagen, die die dort vorhandene Lärmschutzwand nicht überragen, zuzulassen. Hier sollen in näherer Zukunft zwei Löschwasserbehälter errichtet werden, die Baugenehmigung hierfür liegt bereits vor.

Ausnahmen bei den Höhenfestsetzungen gibt es u. a. für Schornsteine, die eine Höhe von maximal 50 m erreichen dürfen, sowie für Biogasreaktoren und Silos für Feststoffe oder Flüssigkeiten, für diese gilt eine maximale Höhe von 35 m.

Die Höhenfestsetzungen gelten allgemein nicht für Anlagen zum Brandschutz und zum Blitzschutz. Hier werden in einigen Betriebsbereichen Fangstangen zum Blitzschutz (Länge ca. 2,5 m über Gebäude) oder Treppenhäuser für einen zusätzlichen Rettungsweg, sowie Löschmonitore (automatisierte Löschtürme mit ca. 15 m Höhe)

erforderlich. Diese Anlagen sind betriebsnotwendig und könnten die festgesetzten Gebäudehöhen überragen. Um einen flächendeckenden Blitz- und Brandschutz zu gewährleisten, sollen diese Anlagen in der dafür erforderlichen Höhe im gesamten Plangebiet zulässig sein, daher gelten hier die maximalen Höhen nicht.

Neben den Anlagen für Blitz- und Brandschutz gibt es eine weitere Ausnahme für technische Anlagen und Einrichtungen. Eine Überschreitung der festgesetzten Höhen ist um bis zu 5,0 m zulässig. Diese Festsetzung ist auch der Dimension erforderlich, da es sein kann, dass auf den Dächern der Hallen ggf. neue Rohrleitungen errichtet werden müssen, um die neuen Komponenten wie die Großwärmepumpe mit anderen Betriebseinheiten verbinden zu können.

Für die Ermittlung der Bauhöhen sind die in den textlichen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes definierten Höhenbezugspunkte maßgebend (§ 18 (1) BauNVO). Als Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH) zählt die Oberkante der baulichen Anlage.

### **5.3 Bauweise, Baugrenze**

Die Überbaubaren Bereiche werden durch die Festsetzung einer Baugrenze definiert, wobei hier eine Baugrenze im Plangebiet festgesetzt wurde, überwiegend die 3,0 m Abstand zu den umliegenden Grünflächen, Regenrückhaltebecken oder Grundstücksgrenzen einhält, lediglich im Süden ist der Abstand der Baugrenze etwas größer gewählt worden. Hier verläuft die Baugrenze entlang der vorhandenen Lärmschutzwand und im Westen dann weiter auf der Flurstücksgrenze des ehemaligen Gleisgrundstücks bzw. entlang der dort vorhandenen Halle. Hintergrund dieser Festsetzung sind vor allem sich ständig ändernde Anforderungen einen Betrieb, wie er hier ansässig ist. Aktuell laufen z. B. Aufgrund gesetzlicher Änderungen, Planungen zur Anpassung des Brandschutzes. Aufgrund dieser Anpassungen werden im südlichen Bereich des Betriebsgeländes, nahe der dort vorhandenen Lärmschutzwand zwei Löschwassertanks errichtet. Um dies zu ermöglichen, ist auch hier ein überbaubarer Bereich erforderlich, der jedoch angrenzend zur Wohnbebauung geringere maximale Gebäudehöhen festsetzt. Ziel ist hier in direkter Nachbarschaft zur angrenzenden Bebauung lediglich Gebäudehöhen zuzulassen, die die Lärmschutzwand nicht überragen

Um die für den Betrieb unerlässlichen langen Gebäudestrukturen planungsrechtlich abzusichern, wird im gesamten Plangebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der gemäß § 22 Absatz 4 BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbegrenzung. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

### **5.4 Grünordnerische Festsetzungen**

Aus dem Bebauungsplan Nr. 178 wird eine dort festgesetzte und auch umgesetzte Pflanzfläche über den vorliegenden Bebauungsplan gesichert. Der Bereich entlang der „Hellmut-Barthel-Straße“ wird daher als Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt. Die dort vorhandenen Gehölze und vor allem im Süden vorhandene Gräben sowie die dort vorhandenen Scheerrasenflächen sind auf Dauer zu erhalten. Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. R SBB (Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen) und DIN 18920 vorzusehen. Abgänge oder Beseitigungen sind durch Neuanpflanzungen an gleicher Stelle zu ersetzen. Durch diese Festsetzung soll die vorhandene Eingrünung gesichert und auf Dauer erhalten werden.

Entlang der Nordender Leke wird die Festsetzung einer privaten Grünfläche aus dem Bebauungsplan Nr. 195 übernommen. Diese private Grünfläche erhält zusätzlich die Zweckbestimmung Räumuferstreifen. Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Räumuferstreifen ist die sukzessive Eigenentwicklung der Vegetation hin zu einer halbruderaler Gras- und Staudenflur zulässig, der Bereich ist gehölzfrei zu halten. Gehölze würden an dieser Stelle einer ordnungsgemäßen Räumung des Gewässers entgegenstehen.

## **5.5 Kompensationsflächen**

Im Rahmen der vorliegenden Planung wird ein Kompensationsbedarf ausgelöst. Die Kompensationsermittlung ist vollumfänglich dem Umweltbericht zu entnehmen. Der erforderliche Ausgleich wird auf externen Kompensationsflächen bereitgestellt. Die Kompensationsflächen befinden sich in der Stadt Varel, im Ortsteil Moorhausen, östlich der Straße Goldene Linie. Teilbereiche der hier enthaltenen Flurstücke wurden bereits als Kompensationsflächen für andere Bebauungspläne herangezogen. Die nun zusätzliche Kompensation kann ebenfalls anteilig im Bereich der Flurstücke umgesetzt werden.

Folgende Auflagen sind für die Kompensationsflächen vorgesehen:

Innerhalb der Flurstücke 184/1, 184/3, 184/5, 192/4, 193/4, 194/8, 194/10, 445/185 und 446/185, der Flur 5, Gemarkung Varel-Land mit insgesamt 145.346 m<sup>2</sup> wird die Kompensation zum Bebauungsplan Nr. 272, in Summe 49.122 Werteinheiten umgesetzt. Zur Erhaltung der hochwertigen Grünlandbiotoptypen einschließlich der nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope und der weiteren Extensivierung von derzeit noch intensiv genutzten Grünlandflächen sind entsprechende Bewirtschaftungsauflagen (Zur Erhaltung eines Seggen-, binsen- oder hochstaudenreichen Flutrasens sind aktuell dominierende Flatterbinsen durch Mahd und Abfuhr des Mähgutes zu reduzieren; Die Flächen sind als Mähwiese oder Weide oder einer Kombination aus beidem zu bewirtschaften; die Flächen sind ausschließlich als Dauergrünland zu nutzen; ein Umbruch ist nicht zulässig; bei einer Nutzung als reine Mähwiese dürfen nicht mehr als zwei Schnitte pro Kalenderjahr durchgeführt werden; das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen; in der Zeit vom 01. März bis zum 20. Juni eines Jahres darf keine Mahd stattfinden; im gleichen Zeitraum darf auch keine andere maschinelle Bodenbearbeitung erfolgen; eine Absenkung der Grundwasserstände ist nicht zulässig; die Beseitigung von Geländeunebenheiten ist nicht zulässig; der Schnitt darf nur von innen nach außen oder von einer Seite zur anderen durchgeführt werden; Ertragssteigernde Düngemaßnahmen oder eine Kalkung der Flächen ist unzulässig; geringfügige Erhaltungsdüngungen sind nach fachlicher Begutachtung der Flächen und in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde erlaubt; kein Aufbringen von Düngemittel in der Zeit vom 01. März bis 20. Juni; kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln; die Errichtung von Mieten, die Lagerung von Silage sowie die Lagerung von Heuballen und das Abstellen von Geräten auf den Flächen sind unzulässig) einzuhalten. Von diesen Maßnahmen darf nur in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Friesland abgewichen werden.

## **5.6 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**

Zur Sicherung der Entwässerung sind über die Bebauungspläne Nr. 178 und Nr. 195 mehrere Regenrückhaltebecken planungsrechtlich vorbereitet und in der Realität auch umgesetzt worden.

Das im Südwesten des Geltungsbereiches vorhandene Regenrückhaltebecken (RRB) wird auch in dem vorliegenden Bebauungsplan über eine entsprechende Festsetzung im Bestand gesichert.

## 6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Erschließung**  
Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die „Hellmut-Barthel-Straße“ und die „Dangaster Straße“.
- **Stromversorgung**  
Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).
- **Schmutzwasserentsorgung**  
Die Abwässer der Grundstücke werden über Leitungen in einen Sammelkanal in der Straße abgeleitet.
- **Wasserversorgung**  
Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das Versorgungssystem des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV), sowie der EWE, die die PKV in beiden Versorgungsgebieten liegt.
- **Abfallbeseitigung**  
Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Friesland.
- **Oberflächenentwässerung**  
Die Oberflächenentwässerung erfolgt über die vorhandenen Entwässerungseinrichtungen, genauere Ausführungen sind dem Kapitel „Belange der Wasserwirtschaft“ zu entnehmen.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**  
Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes gem. § 77 i Abs. 7 des Telekommunikationsgesetzes (TKG) erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter. Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.
- **Sonderabfälle**  
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**  
Die Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes wird gemäß den entsprechenden Anforderungen durch die PKV sichergestellt. Dem aktuellen Feuerwehrplan der Papier- und Kartonfabrik ist zu entnehmen, dass sich auf dem Werksgelände und im näheren Umfeld sechs Löschwasserbrunnen, vier überirdische Löschwassersauganschlüsse, drei Unterflurhydranten, sechs überirdische Löschwasserbehälter und ein Löschwasserteich befinden. Alleine die Löschwasserbehälter haben ein Speichervolumen von 5.370 m³. Die Brandschutzeinrichtungen und Löschwassermengen liegen deutlich über den gesetzlichen Anforderungen.

## 7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN

### 7.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- BauGB (Baugesetzbuch),
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- PlanZV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
- NNatSchG (Niedersächsisches Naturschutzgesetz)
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NKomVG (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

### 7.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 272 „Industriegebiet Papier- und Kartonfabrik Varel – südlich der Hellmut-Barthel-Straße“ erfolgte durch das Planungsbüro:

**Diekmann •  
Mosebach  
& Partner**



Regionalplanung  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede  
Telefon: (04402) 977930-0  
E-Mail: [info@diekmann-mosebach.de](mailto:info@diekmann-mosebach.de)  
[www.diekmann-mosebach.de](http://www.diekmann-mosebach.de)