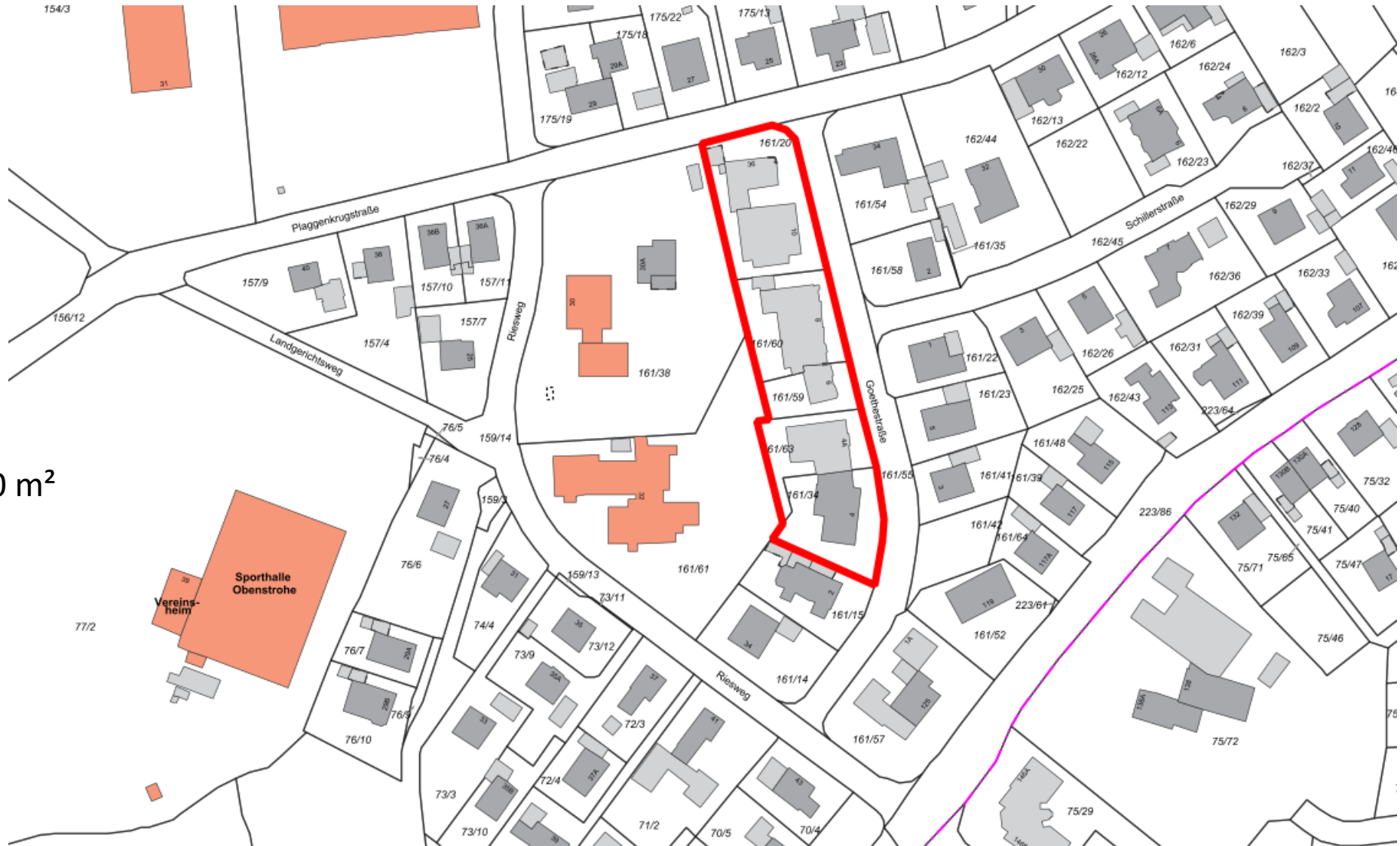


Bebauungsplan Nr. 59, 2. Änderung (Goethestraße); hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz
01.09.2026, öffentlicher Teil

Geltungsbereich der BPlan-Änderung

Größe ca. 4.100 m²



Anlass und Ziel der Planung

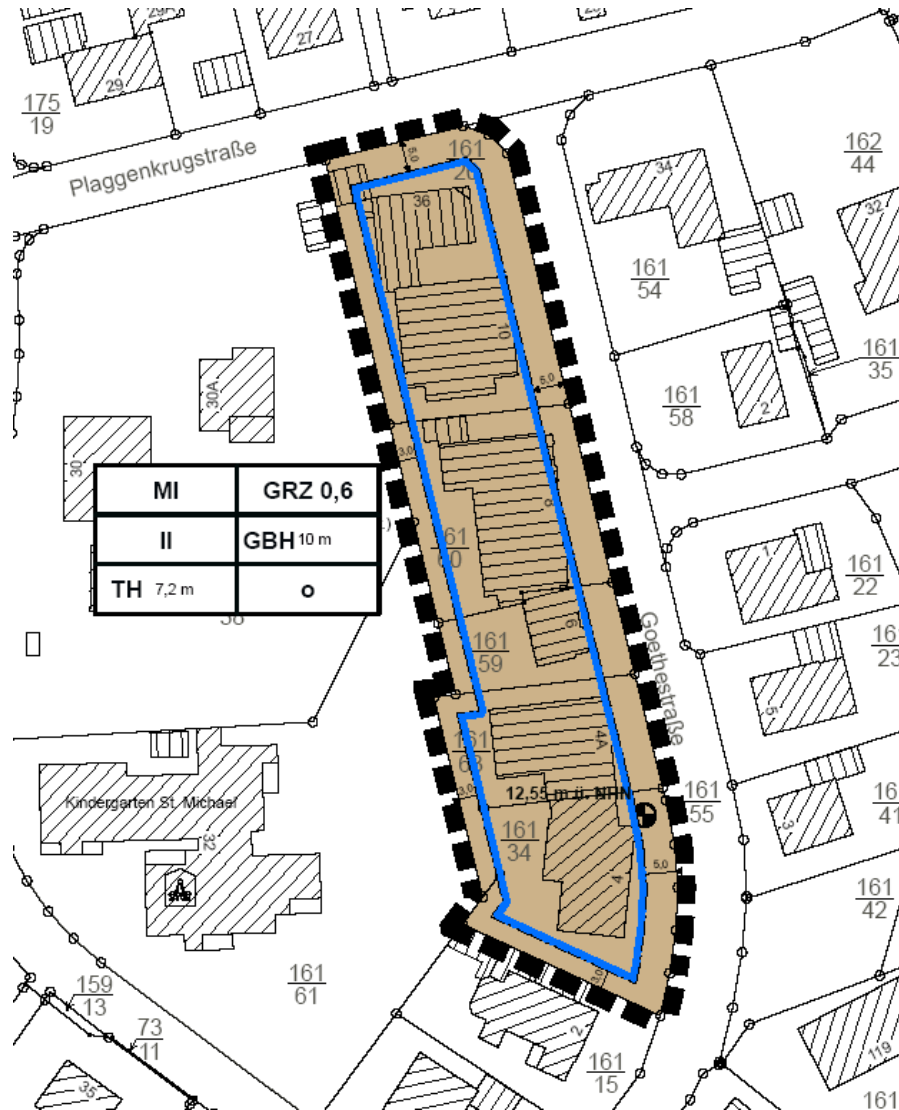
Die Goethestraße befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 59, der derzeit ein allgemeines Wohngebiet festsetzt.

Die bereits vorhandenen Nutzungen entsprechen aber denen eines Mischgebiets (medizinische und dienstleistungsbezogene Nutzungen sowie Wohnnutzung).

Vor diesem Hintergrund ist eine Änderung des Bebauungsplans im Bereich der Goethestraße erforderlich. Ziel der Planung ist die Ausweisung eines Mischgebiets, um die bestehenden medizinischen Einrichtungen planungsrechtlich zu sichern sowie eine wohnortnahe und bedarfsgerechte Weiterentwicklung der medizinischen Versorgung im Ortsteil Obenstrohe zu ermöglichen.

Ergänzend zur Änderung der baulichen Nutzung sollen auch Höhenfestsetzungen gefasst, die GRZ erhöht sowie die Baugrenzen vereinheitlicht werden.

Ausschnitt Planzeichnung



Änderungen

- Änderung von allgemeinem Wohngebiet in Mischgebiet
- GRZ erhöht auf 0,6 (vorher 0,4)
- Entfall der GFZ
- Ergänzung von maximaler Gebäude- und Traufhöhe
- Anpassung der Baugrenzen: 5 Meter Abstand zur Straße, 3 Meter Abstand zu sonstigen Grundstücksgrenzen

Stellungnahmen

Im Rahmen der Veröffentlichung der Entwurfsunterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB sind keine privaten Stellungnahmen abgegeben worden.

Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange:

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr:

Von den L819 (Wiefelsteder Straße) wirken Verkehrslärmimmissionen auf das Plangebiet ein.

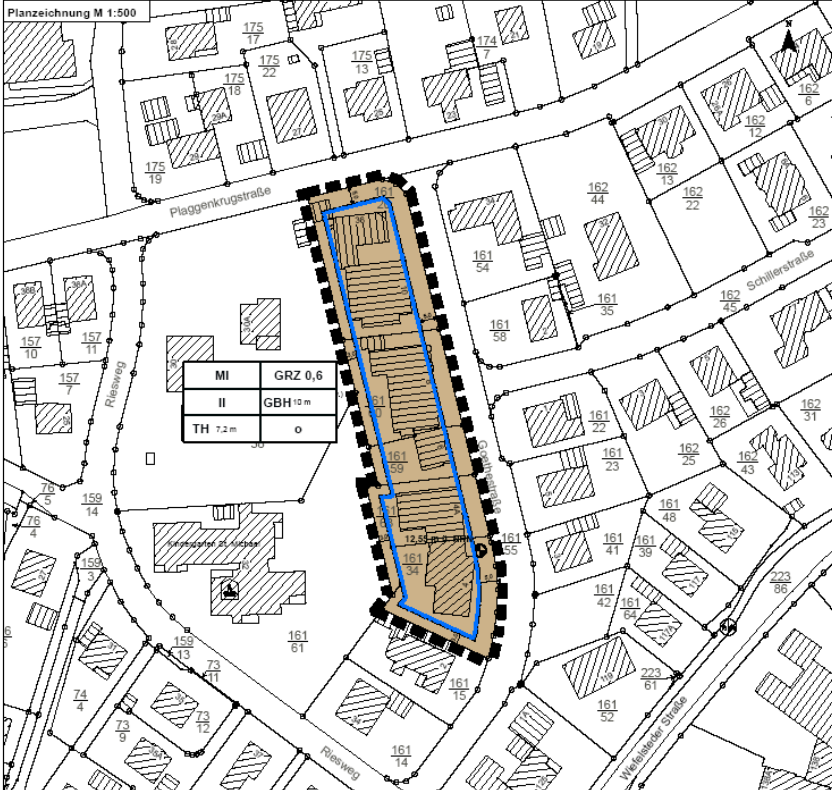
→ Im Rahmen der erweiterten Lärmkartierung (ENDPlus) aus dem Jahr 2023 wurden auch die von der L819 ausgehenden Lärmimmissionen ermittelt.

Die Kartierung hatte zum Ergebnis, dass die Verkehrslärmimmissionen, die im Tageszeitraum auf das Plangebiet einwirken, in Teilbereichen unter 50 dB(A) und in Teilbereichen zwischen 50 und 54 dB(A) liegen. Für den Nachtzeitraum ergeben sich Immissionswerte von unter 45 dB(A).

Damit werden die in der TA Lärm festgesetzten Immissionsrichtwerte für Mischgebiete (Tageszeitraum 60 dB(A) und Nachtzeitraum 45 dB(A)) eingehalten. Von einer Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch von der L819 ausgehenden Verkehrslärm ist daher nicht auszugehen.

Weitere Stellungnahmen enthielten lediglich allgemeine Hinweise oder bescheinigten keine Bedenken.

Planzeichnung

[illegible][illegible][illegible]

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 und 6 BauNVO)

1.1 Innerhalb des festgesetzten Mischgebiets gem. § 6 BauNVO sind die Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Die Ausnahme gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.2 Einzelhandelsbetriebe gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind nur zulässig, wenn sie keine zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimente im Sinne der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Varel vertreiben.

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

Augenoptik (WZ 47.78.1), [...], Zeitungen, Zeitschriften (WZ 47.62.1).

1.3 Einzelhandelsbetriebe mit dem nahversorgungsrelevanten Sortiment Pharmazeutische Artikel (Apotheke) (47.73) sind abweichend von der Vareler Liste der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Varel mit Datum von 05.10.2023 zulässig.

Textliche Festsetzungen

1.4 Ausnahmsweise können Randsortimente aus den aufgeführten zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereichen in einer Größenordnung von bis zu 10 % der Verkaufsfläche zugelassen werden, sofern nicht städtebauliche Gründe wie der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche einer Ausnahme entgegenstehen. Die Randsortimente dürfen insgesamt eine Verkaufsfläche von 800 m² nicht überschreiten.

1.5 Gewerbe- und Handwerksbetriebe mit betriebsbezogenem Einzelhandelsteil (Ladengewerbe und Ladenhandwerk) sind ausnahmsweise zulässig, wenn eine räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb vorhanden ist, der Einzelhandelsteil in einem betrieblichen Zusammenhang mit dem Hauptbetrieb steht, eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung sowie eine sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist und wenn eine Verkaufsflächenobergrenze von max. 800 m² nicht überschritten wird.

Textliche Festsetzungen

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 6, 18 Abs. 1 u. 19 Abs. 4 BauNVO)

2.1 Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der maximal zulässigen Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens der nächstgelegene Höhenbezugspunkt.

2.2 Die Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens wird mit mindestens 0,1 m und maximal 0,5 m über o. g. Bezugspunkt festgesetzt.

2.3 Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt) und der tatsächlichen Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens. Die Traufhöhe gilt nicht für Traufen von untergeordneten Dachteilen (Krüppelwalm, Dachaufbauten, Quergiebel).

2.4 Gebäudehöhe (zugleich Firsthöhe): Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes (oberer Bezugspunkt) und der tatsächlichen Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens. Bei Gebäuden mit Flachdach und flach geneigten Dächern (0-15° Grad Dachneigung) gilt die maximal zulässige Traufhöhe als maximal zulässige Gebäudehöhe. Eine Überschreitung durch untergeordnete Bauteile kann im technisch erforderlichen Maß ausnahmsweise zugelassen werden.

Textliche Festsetzungen

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 3 und 4 BauNVO)

Es gilt die offene Bauweise. Die Abstände regeln sich jeweils nach den §§ 5 und 7 der NBauO.

4. Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 u. 14 BauNVO)

Garagen gemäß § 12 BauNVO und Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb der nicht überbaubaren Fläche allgemein zulässig mit Ausnahme der nicht überbaubaren Flächen in einer Tiefe von 3 Metern entlang der nördlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze.

Örtliche Bauvorschriften

1. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 (3) Nr. 1 und 3 NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59.
2. Flach geneigte Dächer (bis zu einer Dachneigung von 15°) sind als Gründächer mit einer vegetationsfähigen Substratauflage von mehr als 6 cm auszuführen.
3. Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen und innerhalb der Bauflächen bis zu einer Tiefe von 3 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind als nicht pflanzliche Elemente (z. B. Zäune oder Mauern) nur bis zu einer Höhe von max. 0,8 m zulässig. Als Materialien sind ausschließlich natürliche Materialien ohne die Möglichkeit künstlichen Abriebs (beispielsweise unlackiertes Holz, Ziegelstein oder Naturstein) zu verwenden. Lebende Einfriedungen bestehend aus standortgerechten, heimischen Gehölzen (gem. Pflanzliste in Hinweis Nr. 13) sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig.

Beschlussvorschlag

Die Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben.

Die zweite Änderung des Bebauungsplan Nr. 59 wird nebst Begründung gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) als Satzung beschlossen.