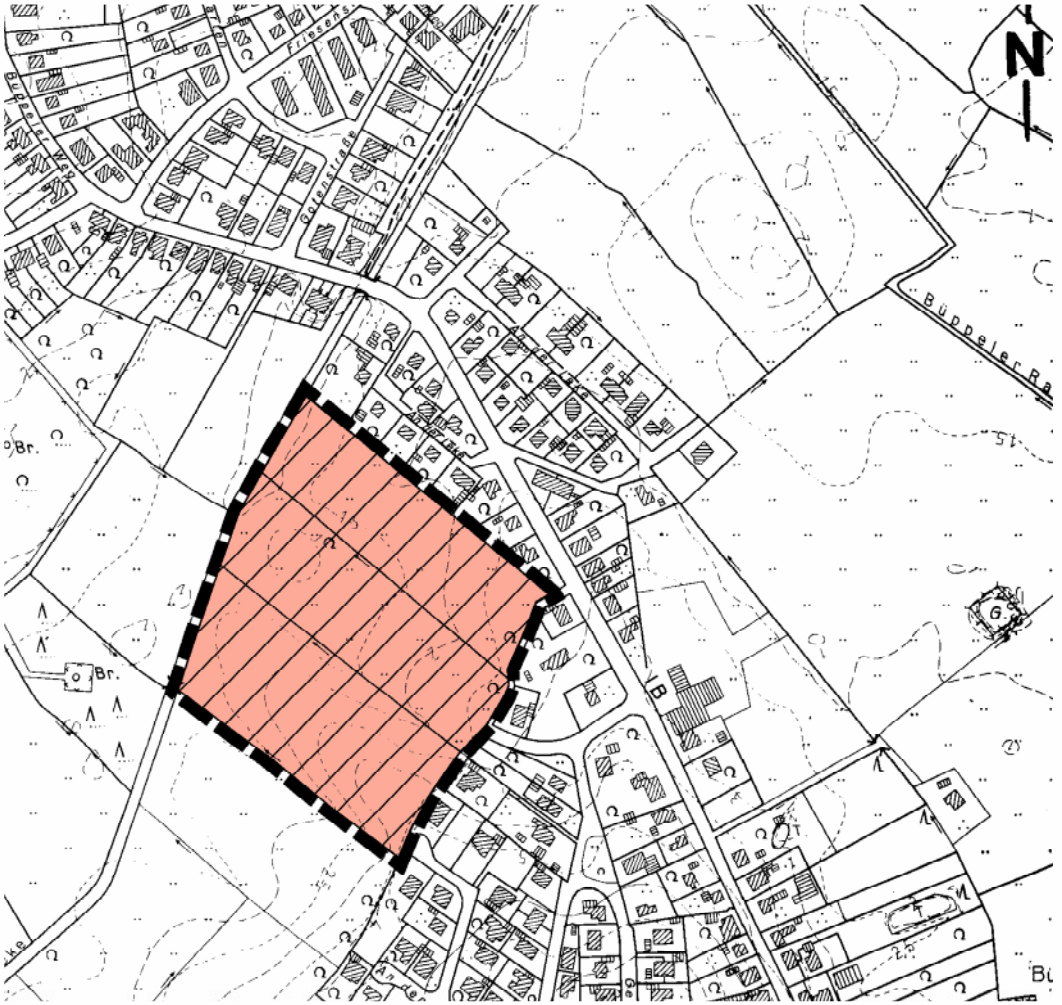
Stadt Varel

Landkreis Friesland



Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 177 „Im Tulpengrund“

BONER + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

Gesamtplan: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 177



Planzeichenerklärung (gem. PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nuzung

- 0,6 — Geschossflächenzahl
- 0,3 — Grundflächenzahl
- GH — maximal zulässige Gebäudehöhe (siehe textliche Festsetzung Nr. 6)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- a — abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung Nr. 4)
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

- Fläche für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung Elektrizität (Trafo - Station)

Grünflächen

- Grünfläche — öff — öffentlich — pr — privat
- Zweckbestimmung Spielplatz
- RÄUM — Zweckbestimmung Räumuferstreifen (siehe nachrichtliche Übernahme Nr. 1)
- Zweckbestimmung Parkanlage

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

- Flächen für die Wasserwirtschaft
- RRB — Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken
- GR — Zweckbestimmung Graben

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

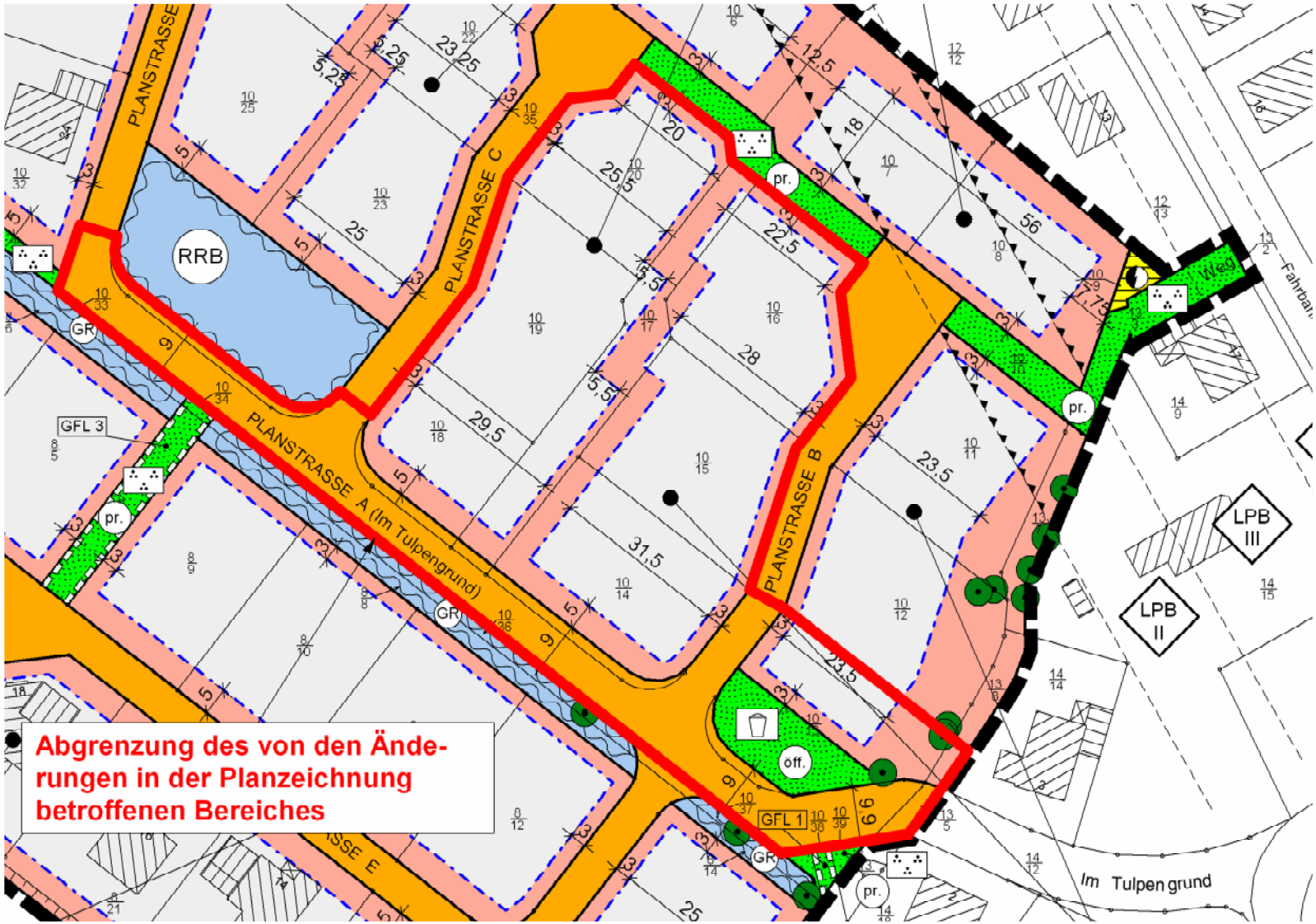
- Erhaltungsgebot für Einzelbäume

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

BONER + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

Ausschnitt: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 177



Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Folgende Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine abwägungs-relevanten Anregungen oder Hinweise vorgebracht:

- **Stadt Varel - Stabsstelle Wirtschaftsförderung und Stadtmarketing**
- **E.ON Netz GmbH**
- **TenneT TSO GmbH**
- **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie**
- **Polizeiinspektion Wilhelmshaven / Friesland - Sachgebiet Verkehr**
- **Landkreis Friesland**
  - **FB Planung und Bauordnung als untere Landesplanungsbehörde**
  - **FB Planung und Bauordnung als zust. Behörde für das Städtebaurecht**
  - **FB Umwelt als untere Naturschutzbehörde**
  - **FB Umwelt als untere Bodenschutzbehörde**
  - **FB Umwelt als zust. Behörde für den Immissionsschutz**
- **Polizeiinspektion Wilhelmshaven / Friesland**
- **Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH**

Folgende Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange haben Hinweise zur Planung gegeben:

- **EWE Netz GmbH**
- **Oldenburgisch - Ostfriesischer Wasserverband Brake**
- **Kabel Deutschland**

Die Träger der Ver- und Entsorgungseinrichtungen weisen darauf hin, dass ihre Anlagen in ihrem Bestand und ihrer Lage nicht gefährdet werden dürfen. Darüber hinaus bitten sie um Beteiligung bei der weiteren Planung und Baudurchführung.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen bei der weiteren Umsetzung des Bebauungsplanes entsprechend berücksichtigt.

- **Entwässerungsverband Varel**

Der Entwässerungsverband weist darauf hin, dass die Planung zu einer Verdichtung der Bebauung führt und der Bedarf für die Regenrückhaltung sich hierdurch verstärkt. In der Bauleitplanung und in dem noch durchzuführenden wasserrechtlichen Verfahren für die Oberflächenentwässerung ist hierauf entsprechend Rücksicht zu nehmen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Anzumerken ist in diesem Zusammenhang, dass durch die Festsetzungen dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 177 eine Erhöhung der Bodenversiegelung um lediglich rund 340 qm zu erwarten ist. Das dort anfallende Regenwasser kann vom bestehenden Regenrückhaltebecken aufgenommen werden, da dessen Volumen ausreichende Sicherheiten dafür aufweist.

Ein erneutes wasserrechtliches Verfahren für die Oberflächenentwässerung ist deshalb nicht vorgesehen.

- **Landkreis Friesland**
  Fachbereich Umwelt als untere Abfallbehörde

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Anlage von Straßen die baulichen Voraussetzungen zum Betrieb von Entsorgungsfahrzeugen erfüllt sein müssen. Straßen ohne ausreichende Wendemöglichkeit, gewichtsbeschränkt oder anderweitig in der Durchfahrt eingeschränkt, werden von der Abfallentsorgung nicht angefahren. In diesen Fällen müssen die Anlieger die Abfallbehälter zur nächsten, vom Entsorgungsfahrzeug angefahrenen Straße bringen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Abwägungsrelevant sind die Stellungnahmen folgender Behörden oder sonstiger Träger öffentlicher Belange:

- **Landkreis Friesland**
  FB Umwelt als untere Wasserbehörde

Es wird angemerkt, dass das errechnete und notwendige Speichervolumen zur Regenwasserbewirtschaftung nicht beeinträchtigt werden darf.

<u>Abwägungsvorschlag</u>

Der Anregung wird gefolgt.

Durch die Festsetzungen dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 177 ergibt sich keine Beeinträchtigung des im Plangebiet geschaffenen Speichervolumens zur Regenwasserbewirtschaftung.

Es ist eine Erhöhung der Bodenversiegelung um lediglich rund 340 qm zu erwarten. Das dort anfallende Regenwasser kann vom bestehenden Regenrückhaltebecken aufgenommen werden, da dessen Volumen ausreichende Sicherheiten dafür aufweist.

- **Landkreis Friesland**
  Fachbereich Umwelt als untere Abfallbehörde

Gegen die Planung bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken. Es wird jedoch darum gebeten, das Kapitel 6 der Begründung um folgenden Passus zu ergänzen:

Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger entsorgt der Landkreis die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) 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).

<u>Abwägungsvorschlag</u>

Der Anregung wird gefolgt.

Die nebenstehenden Ausführungen zur Entsorgung werden in den Punkt 6 der Begründung aufgenommen.

Fazit

Aufgrund der vorgebrachten Anregungen sind keine Änderungen an der Bauleitplanung erforderlich.

Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise werden entsprechend in der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 177 berücksichtigt.

Somit kann nunmehr die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen.