Stadt Varel

Bebauungsplan Nr. 204 „Elisabethstraße“

Abwägung nach frühzeitiger Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange i.S.d. § 4 Abs. 1 BauGB; Erörterungsveranstaltung am 22.08.2011 und Auslegung i.S.d. § 3 Abs. 1 BauGB

Bürger, Behörden und Träger öffentlicher Belange

Anregungen und Hinweise

1 Dieke Meyer, Elisabethstraße 13 und Nachbar, Elisabethstraße 11 (Stellungnahme vom 25.08.2011)

2 Deutsche Telekom (Stellungnahme vom 25.08.2011)

3 E.on Netz GmbH (Stellungnahme vom 04.08.2011)

4 EWE (Stellungnahme vom 30.08.2011)

5 Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co KG (Stellungnahme vom 12.08.2011)

6 Landkreis Friesland (Stellungnahme vom 22.08.2011)

7 LBEG (Stellungnahme vom 18.08.2011)

8 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - NLStBV (Stellungnahme vom 08.08.2011)

9 OOWV Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (Stellungnahme vom 26.08.2011)

10 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg (Stellungnahme vom 22.08.2011)

11 Tennet TSO GmbH (Stellungnahme vom 12.08.2011)

12 Sonstige Änderungen

13 Entwässerungsverband Varel (Schreiben vom 01.08.2011)

14 Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege (Schreiben vom 29.08.2011)

15 Polizeiinspektion Wilhelmshaven-Friesland, Sachgebiet Verkehr (Schreiben vom 02.08.2011)

Bürger

1 Dieke Meyer, Elisabethstraße 13 und Nachbar, Elisabethstraße 11 (Stellungnahme vom 25.08.2011)

1.1 Herr Meyer teilt auf der Veranstaltung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung am 22.08.2011 sowie in einer ergänzenden Email vom 25.08.2011 an den Eigentümer der im B-Plan Nr. 204 gelegenen Grundstücke mit, dass er mit seinem Nachbarn (Elisabethstraße 11) über die Möglichkeit, ggf. später eine Lärmschutzwand bzw. einen -wall zu errichten, gesprochen hat. Dieser ist hieran ebenso interessiert wie er selbst. Von daher wird angeregt, das Flurstück 39/5 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufzunehmen und hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer bis zu 3,50 m hohen Lärmschutzmaßnahme zu schaffen.

Abwägungsvorschlag
Die Anregung wird aufgegriffen. Das Flurstück 39/5 wird in den Geltungsbereich des B-Plans 204 aufgenommen. Die Anregung umfasst auch die optionale Errichtung einer Lärmschutzwand. Aufgrund der geringer werdenden Grundstückstiefen kann die Anregung, statt eines Walles hier auch eine Wand errichten zu dürfen, nachvollzogen werden. Um aber insgesamt auch gestalterische Möglichkeiten für einen evtl. Übergang von Wall zu Wand offen zu halten, wird die textliche Festsetzung für den Bereich der Lärmschutzmaßnahme, die keine Mindesthöhe für die Maßnahme vorsieht, um die Option der Errichtung einer Lärmschutzwand erweitert.
Im Bereich des Flurstücks 39/5 wird analog wie im westlich angrenzenden Bereich eine Bauverbotszone mit einer "Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen" in einer Breite von 8 m überlagert, auf die sich die bereits im B-Plan befindliche Festsetzung Nr. 6.1 Satz 3, jetzt aber in modifizierter Form (auch Zulässigkeit einer Wand), bezieht:

> ***"Im westlichen, schraffiert gekennzeichneten Bereich ist sowohl die Errichtung eines Walles als auch einer Wand bis zu einer Höhe von 3,50 m zulässig (vorzugsweise Richtung Westen auslaufende Abflachung)."***

Es ist anzustreben, dass sich die beiden betroffenen Grundstückseigentümer hinsichtlich der Lärmschutzmaßnahme abstimmen; falls es hier absehbar zu keinem einvernehmlichen Abstimmungsergebnis kommt, verbleibt es bei den bisherigen Festsetzungen.
Für den östlichen Teil des Lärmschutzwalles in der Nähe der Nachbargrenze wird derzeit überprüft, ob hier eine 1,80 m hohe Wand zur Gewährleistung des Lärmschutzes ausreicht.

Behörden und Träger öffentlicher Belange

2 Deutsche Telekom (Stellungnahme vom 25.08.2011)

2.1 Es wird darauf hingewiesen, dass es für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger notwendig ist, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur Oldenburg, Ammerländer Heerstraße 140, 26129 Oldenburg, Tel. (0441) 2 34 - 68 75, so früh wie möglich, mindestens 8 Wochen vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Abwägungsvorschlag
Der Hinweis wird in die Begründung zum B-Plan aufgenommen.

3 E.on Netz GmbH (Stellungnahme vom 04.08.2011)

3.1 Belange der Eon sind von der Planung nicht berührt.
Es wird gebeten, die Eon am weiteren Verfahren nicht mehr zu beteiligen.

Abwägungsvorschlag
Die Eon wird am weiteren Verfahren nicht mehr beteiligt.

4 EWE (Stellungnahme vom 30.08.2011)

4.1 In dem Plangebiet betreibt die EWE NETZ GmbH verschiedene Versorgungsleitungen, die in ihrer Lage und ihrem Bestand nicht gefährdet werden dürfen. Außerdem wird gebeten, der EWE im Plangebiet eine Versorgungstrasse zur Verfügung zu stellen, die nicht durch eine geschlossene Fahrbahndecke überbaut wird. Ebenso wird gebeten, dass durch spätere Anpflanzung die Leitungen nicht durch tiefwurzelnde Bäume gefährdet werden. Vor Baubeginn sind von den ausführenden Baufirmen die aktuellen Bestandspläne bei der EWE einzuholen. Weitere Anregungen oder Bedenken bestehen derzeit nicht.

Abwägungsvorschlag
Auf Nachfrage übersendet die EWE Lagepläne zur Strom-, Gas- Telekommunikations- und Wasserversorgungsleitungen. Aus den Planunterlagen geht hervor, dass mit Ausnahme von Hausanschlüssen sämtliche Leitungen in öffentlichem Straßenland liegen. Insofern sind Leitungstrassen nicht in den B-Plan zu übernehmen.
Die abgegebenen Hinweise werden in die Begründung zum B-Plan übernommen.

5 Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co KG (Stellungnahme vom 12.08.2011)

5.1 Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage aus den beiliegenden Bestandsplänen ersichtlich ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Abwägungsvorschlag
Die in beiliegendem Lageplan eingetragenen Leitungen befinden sich augenscheinlich in öffentlichem Straßenland oder auf einem Nachbargrundstück. Da Leitungen im öffentlichen Straßenland nicht nachrichtlich in den B-Plan übernommen werden und das Nachbargrundstück sich nicht im Geltungsbereich des B-Plans befindet, werden Leitungen der Kabel Deutschland weder in der Planzeichnung kenntlich gemacht noch in die Begründung aufgenommen. Es wird lediglich folgender Hinweis aufgenommen: "In der Elisabethstraße befinden sich Leitungen der Kabel Deutschland."

6 Landkreis Friesland (Stellungnahme vom 22.08.2011)

Sämtliche Fachbereiche außer dem unten aufgeführten Fachbereich Umwelt als unterer Abfallbehörde haben keine Anregungen oder Hinweise abgegeben.

Fachbereich Umwelt als untere Abfallbehörde

6.1 1. Abbruch der Gewächshäuser
Beim Abbruch der vorhandenen Gewächshäuser ist zu beachten, dass die Entsorgung der Abbruchabfälle im Sinne des § 8 der Gewerbeabfallverordnung zu erfolgen hat. Es werden seitens des Landkreises weitere Ausführungen zu Abfallarten, Schlüsselnummern etc. gemacht.

Abwägungsvorschlag
Dieses ist kein Belang der Bauleitplanung, da es sich von selbst versteht, dass die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen keine Genehmigung für die Beseitigung und die Errichtung von Baulichkeiten oder nach anderen fachgesetzlichen Vorschriften zu beurteilenden Aktivitäten darstellen. Diese sind nach den einschlägigen Vorschriften auszuführen bzw. erst nach ggf. einzuholenden Genehmigungen ausführbar. Es ist nicht Aufgabe der Bauleitplanung, auf sämtliche evtl. zu beachtende Rechtsvorschriften hinzuweisen.
Folgendes kann aber dem Vernehmen nach mitgeteilt werden: Die Gewächshäuser wurden bereits abgebrochen. Die Abbruchabfälle wurden

gemäß den einschlägigen Vorschriften in sortierter Form der Deponie Wiefels zugeführt. Aufgrund der Tatsache, dass die Abfälle dort problemlos angenommen wurden, wird die Auffassung vertreten, dass den rechtlichen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen wurde.

6.2 2. Abfallentsorgung der Wohnanlage
Die Wohnanlage ist der öffentlichen Restabfall-und Bioabfallentsorgung des Landkreises Friesland anzuschließen. Die in der Wohnanlage anfallenden Abfälle sind entsprechend der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Friesland getrennt zu halten und zu entsorgen.

Abwägungsvorschlag
In die Begründung wird folgender Hinweis aufgenommen:
" Die Wohnanlage ist der öffentlichen Restabfall- und Bioabfallentsorgung des Landkreises Friesland anzuschließen. Die in der Wohnanlage anfallenden Abfälle sind entsprechend der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Friesland getrennt zu halten und zu entsorgen."

7 LBEG (Stellungnahme vom 18.08.2011)

7.1 Das LBEG weist auf eine im oder am Plangebiet liegende Erdgashochdruckleitung in der Trägerschaft der EWE hin.

Abwägungsvorschlag
Der EWE ist eine derartige Leitung nicht bekannt. Für den B-Plan besteht kein Handlungsbedarf.

8 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - NLStBV (Stellungnahme vom 08.08.2011)

FNP-Änderung und B-Plan

8.1 Die Möglichkeit in den Lärmschutzwall Nebengebäude (Abstellräume) zu integrieren, kann vom NLStBV nur mitgetragen werden, wenn diese Räume ausschließlich in der nördlichen Hälfte des Walls angelegt werden und von dort zugänglich sind. Zwischen den Nebengebäuden und der Grundstücksgrenze der B 437 ist ein Abstand dieser von mindestens 5,00 m einzuhalten.

Abwägungsvorschlag
Die nachrichtliche Übernahme wird ergänzt:
Für den Fall, dass ein Lärmschutzwall errichtet wird, dürfen in den nördlichen Teil Nebengebäude integriert werden, wenn diese einen Mindestabstand von 5 m zur Grundstücksgrenze der B 437 einhalten.

8.2 Der Lärmschutzwall ist außerhalb des Bundesstraßengrundstückes zu errichten, dabei ist die geregelte Oberflächenentwässerung der B 437 zu gewährleisten. Dieses gilt insbesondere im Nahbereich des Kreisverkehrsplatzes, weil hier ein Teil der Fahrbahn zur Nordseite entwässert. In diesem Bereich ist eine Entwässerungsmulde mit Abflussmöglichkeit anzulegen. Es wird gebeten, Einzelheiten zur Anlage des Walls und der Entwässerung rechtzeitig vor Baudurchführung mit dem NLStBV abzustimmen.

Abwägungsvorschlag
Der Träger der Erschließungsplanung bzw. der Lärmschutzwallplanung wird darauf hingewiesen, dass er die Einzelheiten der Oberflächenentwässerung mit dem NLStBV abzustimmen hat.

8.3 Da durch die Anlage des Lärmschutzwalles nicht alle schützenswerten Wohnnutzungen abgedeckt sind, ist zu gewährleisten, dass die zusätzlichen Auflagen bezüglich der Bauteile in den Obergeschossen eingehalten werden und die Festsetzung auch für Schutzmaßnahmen für an der B 437 geplante Außenwohnbereiche (Balkone, Dachterrassen etc.) ergänzt wird. Hierzu wird auf den Pkt. 6, letzter Absatz, der Begründung verwiesen.

Abwägungsvorschlag
Die Anregung wird nicht berücksichtigt.
Im erwähnten Pkt 6 heißt es:
" Anders verhält es sich bei den Balkonen der Obergeschosse, da diese durch den Lärmschutzwall nicht abgeschirmt werden. Hier sollte durch besondere bauliche Maßnahmen dafür Sorge getragen werden, dass je nach Bedarf z. B. transparente Lärmschutzelemente zwischen Lärmquelle und Aufenthaltsbereich "gezogen" oder "geschoben" werden können."
Aus der Formulierung geht bereits hervor, dass eine Reihe von Lärmschutzmaßnahmen infrage kommen. Die Festsetzung konkreter Lärmschutzmaßnahmen für Außenwohnbereiche ist im B-Plan nicht erforderlich und schränkt die Gestaltungsfreiheit unzulässig ein. Die Belange des Schutzes der Außenwohnbereiche vor (Verkehrs)Lärm sind zwar im Abwägungsprozess ausreichend zu berücksichtigen, was aber nicht zwangsläufigerweise zu konkreten planungsrechtlichen Festsetzungen führen muss. So bleibt es den Betroffenen auch unbenommen, keinerlei Maßnahmen durchzuführen, wenn diese abgelehnt werden, weil sie eine nicht gewollte Sichtbehinderung oder Verschattung von Wohnräumen zur Folge haben. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass die Nutzungsdauer von Außenwohnbereichen im Vergleich zur Nutzung der Innenräume nur unbedeutend ist und nachteiligen Auswirkungen auf die Gesundheit in der Regel auszuschließen sind.

8.4 Eine Erschließung des Baugebietes zur B 437 ist nicht zulässig. Es kann lediglich die eingeschränkte Nutzung (Rechtsabbiegen / Rechtseinbiegen) der bisherigen Gärtnereizufahrt für die Bauphase in Aussicht gestellt werden. Diese Zufahrt ist mit der Herstellung des Lärmschutzwalls aufzuheben. Da die Nutzung der Bauzu-

fahrt eine Sondernutzung darstellt, bitte ich die Sondernutzungserlaubnis rechtzeitig vor Baudurchführung bei der NLStBV-GB Aurich (Frau Lütje 04941-951129) zu beantragen.

Abwägungsvorschlag
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Sondernutzungserlaubnis wird absehbar zu gegebener Zeit beantragt.

9 OOWV Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (Stellungnahme vom 26.08.2011)

9.1 Der OOWV übersendet einen Lageplan, in dem die OOWV eigenen Leitungen sämtlich in öffentlichem Straßenland verlaufen. Die genaue Lage der Leitungen kann vom Dienststellenleiter der Betriebsstelle Schoost, Herrn Zimmering, Tel. 04461 9810-211, auf Anfrage in der Örtlichkeit angegeben werden.

Abwägungsvorschlag
In öffentlichem Straßenland verlaufende Leitungen werden in die Planzeichnung des B-Plans nicht übernommen.
Auf Nachfrage erklärt der OOWV am 08.09.2011, dass hinsichtlich der in der Bundestraße verlaufenden Leitung nur bekannt sei, dass es sich um eine Schmutzwasser-Druckrohrleitung (vermutl. DN 300) handele. Aus informatorischen Gründen wird die Trasse der Schmutzwasser-Druckrohrleitung im Grundstück der Bundesstraße übernommen, aber mit dem Hinweis versehen, dass der genaue Verlauf der Leitung nicht bekannt ist.
Der ergänzende Hinweis zur Möglichkeit des Aufzeigens des Leitungsverlaufes durch den Dienststellenleiter wird in die Begründung zum B-Plan aufgenommen.

10 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg (Stellungnahme vom 22.08.2011)

10.1 Es wird um Übersendung der rechtswirksamen Planungsunterlagen gebeten, wenn diese vorliegen. Außerdem wird um Übersendung des B-Plans Nr. 16.2 gebeten.

Abwägungsvorschlag
Die Planunterlagen werden zu gegebener Zeit übersandt.

11 Tennet TSO GmbH (Stellungnahme vom 12.08.2011)

11.1 Es wird mitgeteilt, dass die vorliegende Planung keine von der Tennet wahrzunehmenden Belange berührt. Es sind ebenfalls keine Planungen eingeleitet wor-

den bzw. beabsichtigt. Es wird gebeten, zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand, die Tennet am weiteren Verfahren nicht mehr zu beteiligen.

Abwägungsvorschlag
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Tennet wird am weiteren Verfahren nicht mehr beteiligt.

12 <u>Sonstige Änderungen</u>

12.1 Es soll ein Hinweis aufgenommen werden, dass durch die vorliegende Planung die Festsetzungen des überlagerten B-Plans 16.2 außer Kraft treten.

Abwägungsvorschlag
Es wird ein Hinweis Nr. 4 aufgenommen, der lautet:
"Durch den vorliegenden B-Plan treten die Festsetzungen des B-Plans 16.2 vom 24.12.1966 im überlagerten Bereich außer Kraft."

Keine Anregungen und Hinweise

Behörden und TÖB

13 <u>Entwässerungsverband Varel (Schreiben vom 01.08.2011)</u>

14 <u>Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege (Schreiben vom 29.08.2011)</u>

15 <u>Polizeiinspektion Wilhelmshaven-Friesland, Sachgebiet Verkehr (Schreiben vom 02.08.2011)</u>

B-Plan und F-Plan

(Stand 06.10.2011 - 11:09)