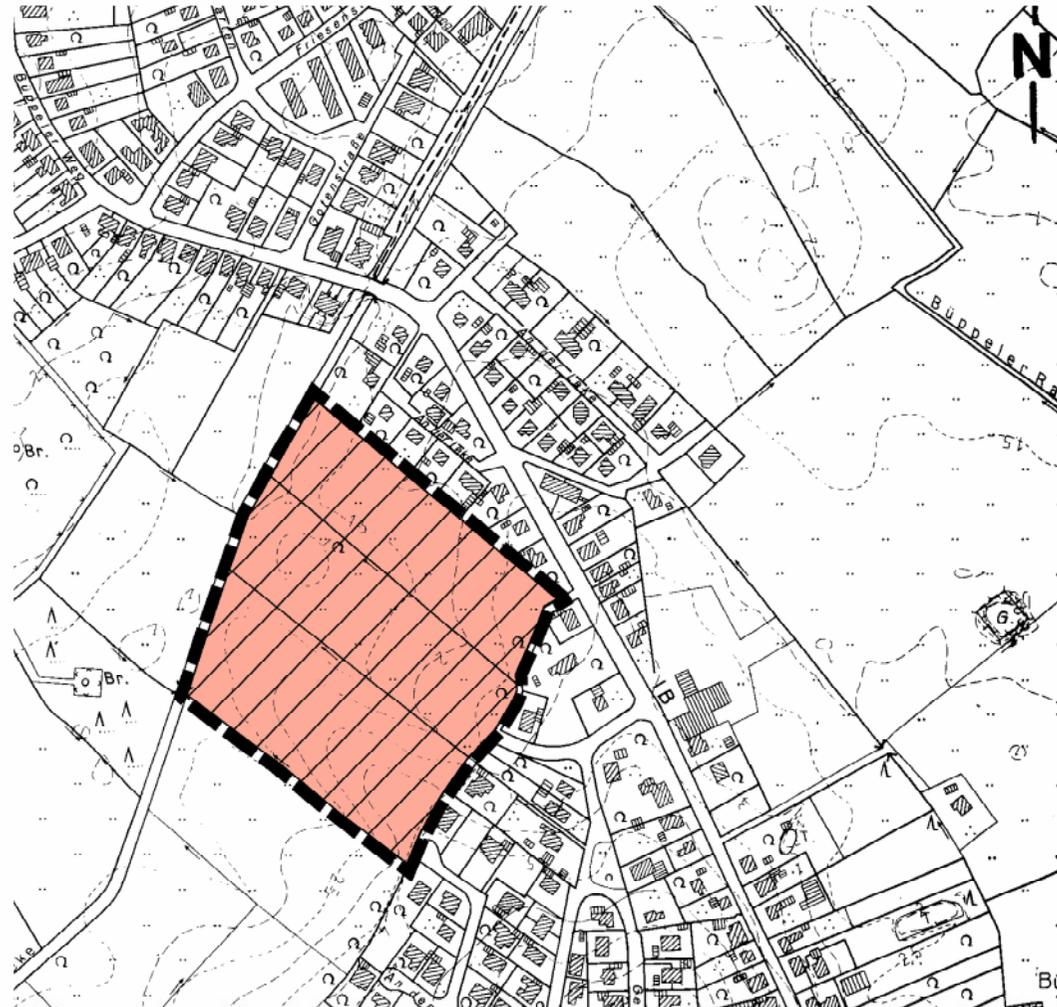


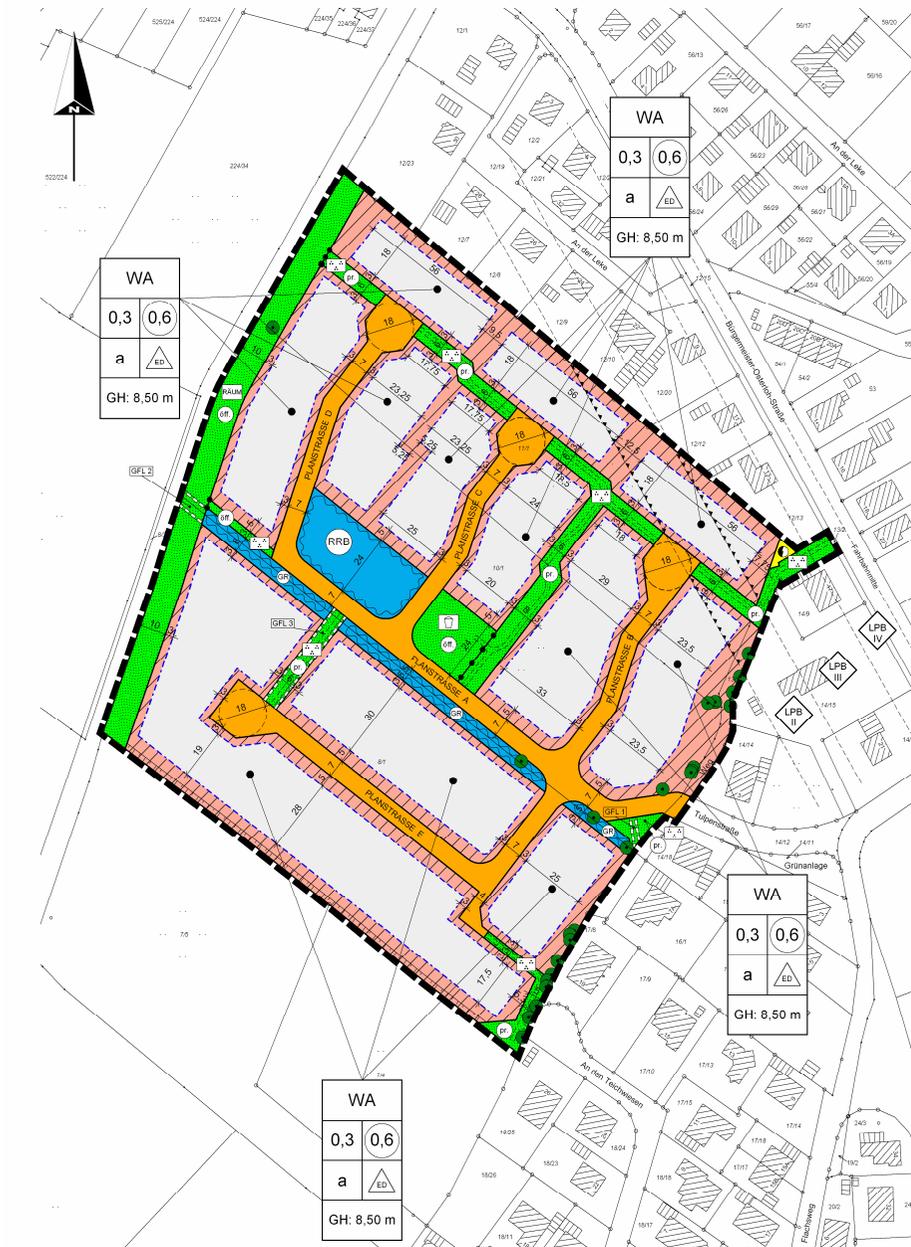
**Stadt Varel**  
**Landkreis Friesland**

**Beteiligung der Behörden  
und der sonstigen Träger  
öffentlicher Belange  
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**



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





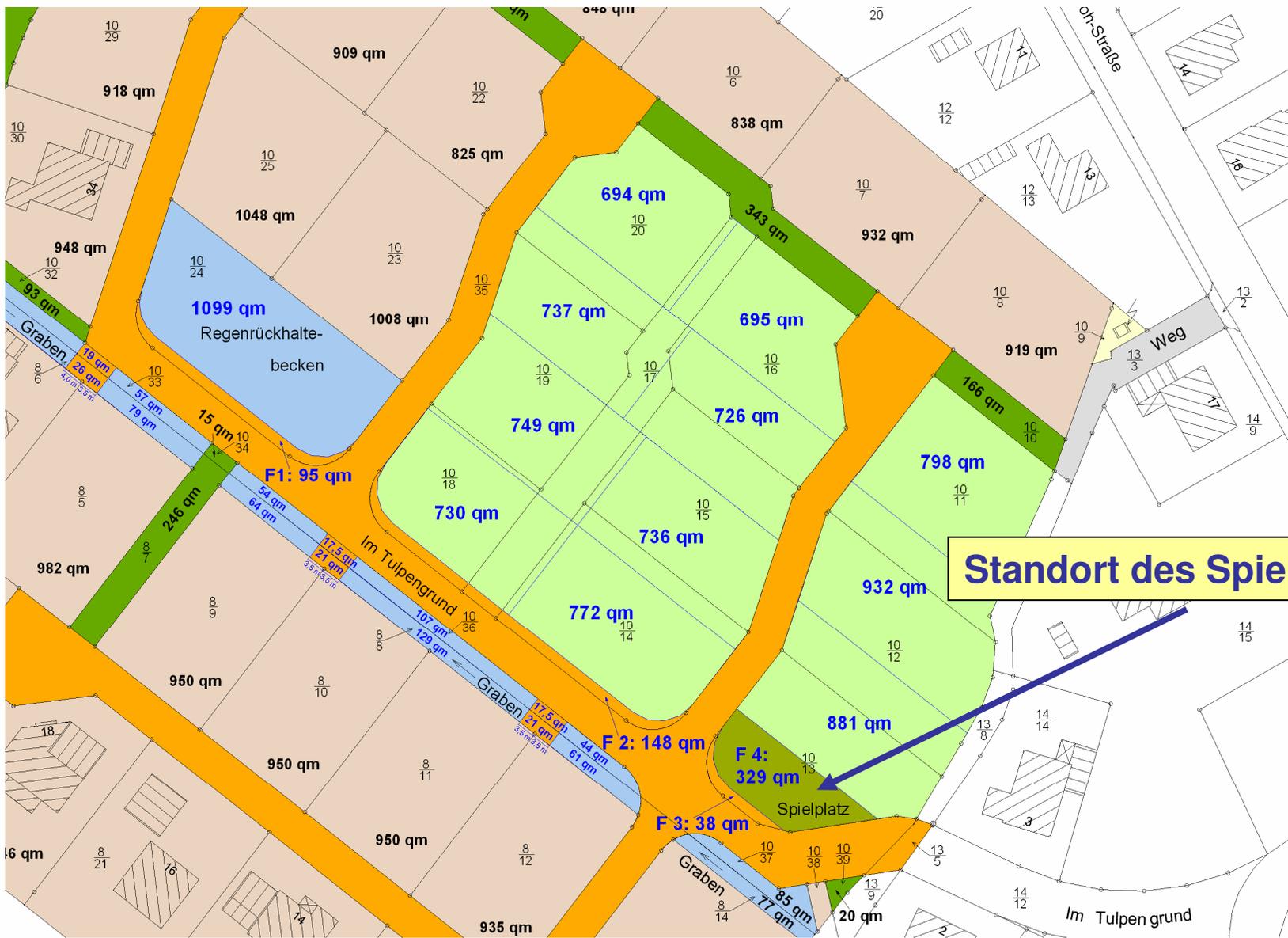
Die Raiffeisen-Volksbank Varel-Nordenham eG plant eine Umstrukturierung von Teilen ihres Baugebietes in Varel - Büppel.

Deshalb hat sie die Änderung des B-Planes Nr. 177 „Im Tulpengrund“ beantragt.

Diesem Antrag hat die Stadt Varel zugestimmt und das erforderliche Bauleitplanverfahren durchgeführt.

Die Beteiligungsverfahren wurden zwischenzeitlich durchgeführt.





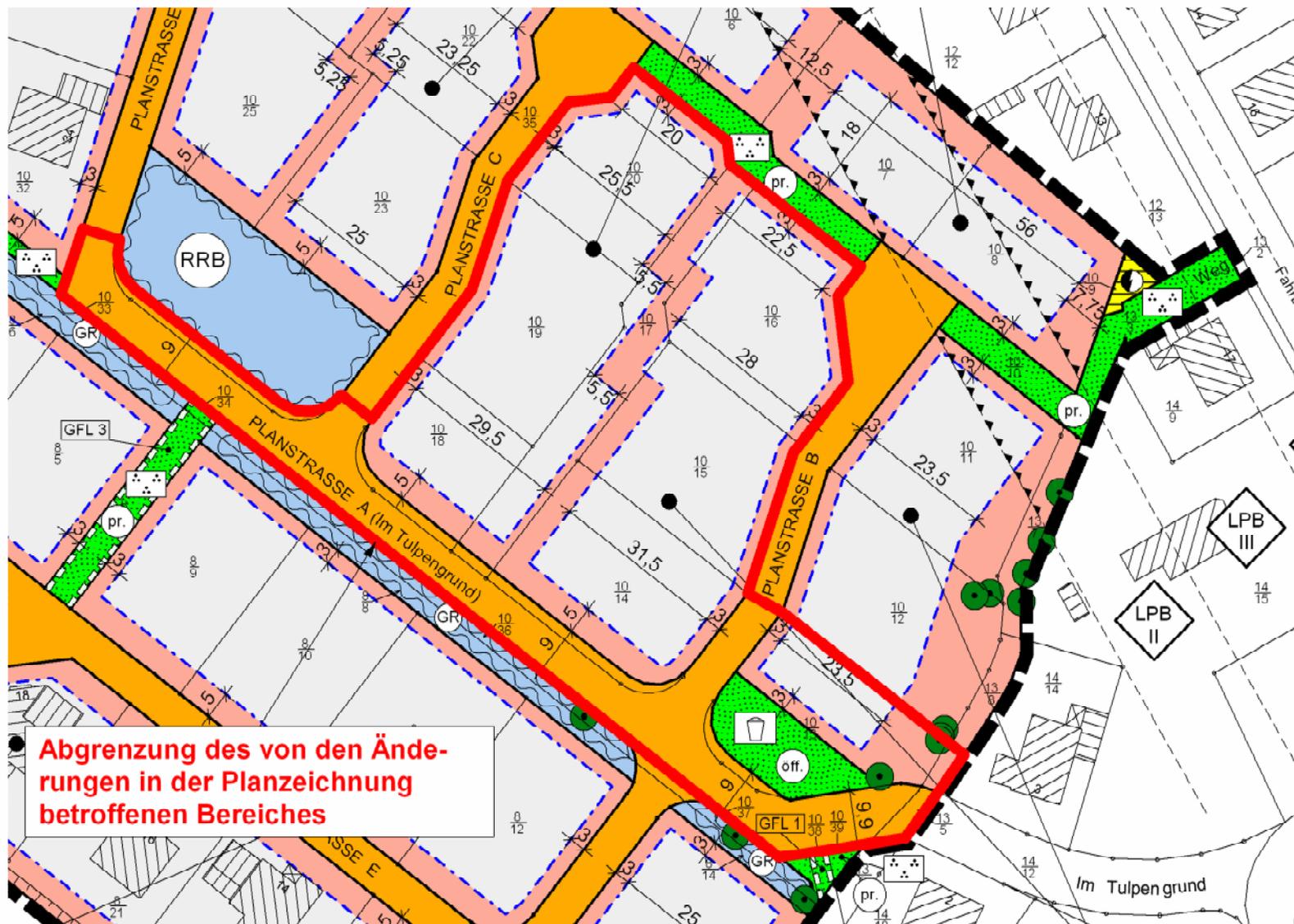
---

## **Inhalt der Bebauungsplanänderung:**

- **Umwandlung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz in Bauflächen eines Allgemeinen Wohngebietes,**
- **Neuausweisung eines Spielplatzes im Eingangsbereich zum Baugebiet; die Flächen des Allgemeinen Wohngebietes werden dort entsprechend verkleinert,**
- **Umwandlung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage (Grünzug) in Bauflächen eines Allgemeinen Wohngebietes,**
- **Verbreiterung der Haupteerschließungsstraße Im Tulpengrund (im B-Plan Planstraße A) um 2,00 m an der Nordostseite zwecks Anpflanzung einer Baumreihe; die Flächen des Allgemeinen Wohngebietes bzw. der Fläche für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken werden dort entsprechend verkleinert,**
- **Neufassung der Baugrenzen im Bereich der aufgeführten Änderungsbereiche,**
- **Änderung einer örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung**



## Ausschnitt: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 177



# Gesamtplan: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 177



## Planzeichenerklärung (gem. PlanV 90)

- Art der baulichen Nutzung**
- Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
- Geschossflächenzahl
  - Grundflächenzahl
  - maximal zulässige Gebäudehöhe (siehe textliche Festsetzung Nr. 6)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung Nr. 4)
  - 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 öffentlich privat
  - Zweckbestimmung Spielplatz
  - 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
  - Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken
  - 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

---

Darüber hinaus soll der § 1 der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung geändert werden.

## **Bisherige Formulierung:**

### **§ 1 Dachneigungen**

*Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nur geneigte Dächer mit einer Mindest-Dachneigung von 25 Grad zulässig. Garagen und Nebengebäude mit einer geringeren Bruttogrundrissfläche als 40 qm, Dachaufbauten, Überdachungen für Eingangsbereiche und Freisitze sowie transparente Gebäudeteile (Wintergärten) können mit geringerer Dachneigung als 25 Grad oder als Flachdach ausgebildet werden.*

## **Zukünftige Formulierung:**

### **§ 1 Dachneigungen**

*Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nur geneigte Dächer mit einer Mindest-Dachneigung von 25 Grad zulässig. Garagen und Nebengebäude, Dachaufbauten, Überdachungen für Eingangsbereiche und Freisitze sowie transparente Gebäudeteile (Wintergärten) können mit geringerer Dachneigung als 25 Grad oder als Flachdach ausgebildet werden.*



---

**Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben.**

**Folgende Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine abwägungsrelevanten Anregungen oder Hinweise vorgebracht:**

- **TenneT TSO GmbH**
- **E.ON Netz GmbH**
- **Polizeiinspektion Wilhelmshaven / Friesland - Sachgebiet Verkehr**
- **Landkreis Friesland**
  - **FB Umwelt als untere Wasserbehörde**
  - **FB Umwelt als untere Naturschutzbehörde**
  - **FB Umwelt als untere Bodenschutzbehörde**
  - **FB Umwelt als zust. Behörde für den Immissionsschutz**
  - **FB Steuerungsdienst als Kommunalaufsicht**
  - **FB Planung und Bauordnung als untere Landesplanungsbehörde**
  - **FB Planung und Bauordnung als zust. Behörde für das Städtebaurecht**
- **Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH**



---

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

- Oldenburgisch - Ostfriesischer Wasserverband Brake
- EWE Netz GmbH
- 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.**

**Abwägung:**

**Bei der anstehenden Planung handelt es sich um eine Planänderung. Die Belange der Ver- und Entsorger wurden bereits bei der Ursprungsplanung und bei der Erstellung des Erstausbaus im Plangebiet berücksichtigt.**

**Die Hinweise werden somit zur Kenntnis genommen und ggf. bei der weiteren Umsetzung des Bebauungsplanes entsprechend beachtet.**



---

## - 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.

**Abwägung:**

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**

**Gegen den Bebauungsplan Nr. 177 „Im Tulpengrund“ bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken.**

**Es wird jedoch 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.**

**Abwägung:**

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**Gemäß der klärenden Abstimmung mit der Unteren Abfallbehörde (Herrn Heidemann) sind die Ausführungen in der Stellungnahme als allgemeiner vorsorglicher Hinweis zu werten für den Fall, dass es beim Befahren von Stichstraßen zu Problemen für die Entsorgungsfahrzeuge kommt. Derzeit sind ihm im Baugebiet Tulpengrund keine Probleme hinsichtlich der Befahrbarkeit bekannt.**



---

## Fazit

Es wurden keine Anregungen vorgebracht, die eine Änderung der Bauleitplanung erforderlich machen.

Die vorgebrachten Hinweise werden ggf. bei der weiteren Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 177 „Im Tulpengrund“ bzw. dessen 1. Änderung entsprechend berücksichtigt.

Somit kann nunmehr der Satzungsbeschluss erfolgen.

