

Stadt Varel

Bebauungsplan Nr. 205 „Kreisdienstleistungszentrum“

Abwägung nach frühzeitiger Bürgerbeteiligung (Veranstaltung am 07.03.2012 im Rathaus I) und frühzeitiger Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange i.S.d. §§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vom bis Bürgerversammlung 07.03.2012

Bürger

- 1 Bürgerversammlung frühzeitige Bürgerbeteiligung am 07.03.2012**

Behörden und Träger öffentlicher Belange und Bürger mit Anregungen und Hinweisen

- 2 Deutsche Telekom Technik GmbH Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest PTI 12 PPB 3 (Stellungnahme vom 15.03.2012)**
- 3 Entwässerungsverband Varel (Schreiben vom 05.03.2012)**
- 4 EWE Varel (Schreiben vom 15.03.2012)**
- 5 Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co KG (Stellungnahme vom 01.03.2012)**
- 6 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst (Stellungnahme vom 09.03.2012)**
- 7 Landkreis Friesland (Stellungnahme vom 09.03.2012)**
- 8 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - NLStBV (Stellungnahme vom 27.02.2012)**
- 9 OOWV Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (Stellungnahme vom 05.03.2012)**
- 10 Tennet TSO GmbH (Stellungnahme vom 22.02.2012)**
- 11 Allgemeine Hinweise**

Behörden und Träger öffentlicher Belange und Bürger ohne Anregungen und Hinweise

- 12 E.ON (Stellungnahme vom 22.02.2012)
- 13 Forstamt Neuenburg (Anruf vom 24.02.2012)
- 14 LBEG Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (Stellungnahme vom 15.03.2012)
- 15 Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege (Schreiben vom 09.03.2012)
- 16 Polizeiinspektion Wilhelmshaven/Friesland (Schreiben vom 13.03.2012)

Bürger

1 Bürgerversammlung frühzeitige Bürgerbeteiligung am 07.03.2012

- 1.1 Die Beteiligung erbrachte keine Anregungen und Hinweise für den vorliegenden Bebauungsplan.

Behörden und Träger öffentlicher Belange

2 Deutsche Telekom Technik GmbH Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest PTI 12 PPB 3 (Stellungnahme vom 15.03.2012)

- 2.1 Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur Oldenburg, Ammerländer Heerstraße 140, 26129 Oldenburg, Tel. (0441) 2 34 – 68 80, so früh wie möglich, mindestens 8 Wochen vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Abwägungsvorschlag

Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.

3 Entwässerungsverband Varel (Schreiben vom 05.03.2012)

- 3.1 Gegen die vorbezeichnete Bauleitplanung bestehen keine Bedenken. Hinsichtlich der Oberflächenabwasserführung ist eine Regenrückhaltung zu berücksichtigen. Diese ist in dem Gesamtkonzept für die Regenrückhaltung der ehemaligen Friesland Kaserne zu beplanen.

Abwägungsvorschlag

Zurzeit wird ein Oberflächenentwässerungskonzept für das gesamte Kasernengelände, worin das Plangebiet enthalten ist, erarbeitet.

Ein Regenrückhaltebecken ist ca. 200 m weiter westlich vom Geltungsbereich des B-Plans Nr. 205 geplant. Für den Bebauungsplan Nr. 205 ergeben sich somit keine weitergehenden Festsetzungserfordernisse. Die Lage der nachrichtlich übernommenen Schmutzwasser- und Regenwasserkanäle sind geringfügig anzupassen.

4 EWE Varel (Schreiben vom 15.03.2012)

- 4.1 In dem Plangebiet betreibt die EWE NETZ GmbH verschiedene Versorgungsleitungen, die in ihrem Bestand und in ihrer Lage nicht gefährdet werden dürfen. Vor Baubeginn sind von den ausführenden Baufirmen die aktuellen Bestandspläne bei uns einzuholen.

Abwägungsvorschlag

Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.

5 Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co KG (Stellungnahme vom 01.03.2012)

- 5.1 Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen von Kabel Deutschland. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist derzeit nicht geplant. Eigene Maßnahmen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH zur Änderung bzw. Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind im genannten Planbereich nicht vorgesehen.

Abwägungsvorschlag

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

6 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst (Stellungnahme vom 09.03.2012)

- 6.1 Im Rahmen der Beteiligung von Behörden im Baugenehmigungsverfahren stellt die Stadt Varel Anträge zur Auswertung von alliierten Luftbildern für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition. Gem. Nr. 28.1.2 der Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch (W-BauGB) (Nds. MBl. 1988, 547; VORIS-Nr.: 21074000000002) sind Behörden und Stellen nur zu beteiligen, soweit sie Träger "öffentlicher Belange" sind. Hierzu bestimmt Nr. 28.1.3 VV-BauGB, dass Träger öffentlicher Belange nur die Behörde oder Stelle (vgl. Nr. 28.1.1 VV-BauGB) sein kann, der die Wahrnehmung des betreffenden öffentlichen Belanges als öffentliche Aufgabe zur Erledigung im eigenen Namen mit Wirkung nach außen zugewiesen ist. Dem KBD ist indes die Aufgabe, alliierte Kriegsluftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts auszuwerten, weder durch Gesetz noch durch Erlass als öffentliche Aufgabe zur Erledigung im eigenen Namen mit Außenwirkung zugewiesen worden. Soweit das LGLN (KBD) ihre Unterstützung zudem als Vor-Ort-Aufgabe leistet, ist sie insoweit auch keine Behörde der Gefahrenabwehr. Es handelt sich vielmehr um ein Tätigwerden im Rahmen der Amtshilfe (vgl. RdErl. d. MU v. 08.12.1995), so dass weiterhin § 97 Abs. 1 Nds. SOG gilt. In diesem Zusammenhang wird nochmals daran erinnert, dass gem. dem RdErl. d. MU v. 08.12.1995 die Behörden der Gefahrenabwehr originär für die Maßnahmen der Gefahrenforschung zuständig sind. Um eine Aussage treffen zu können, ob im Planungsbereich mit Kriegseinwirkungen zu rechnen ist, muss eine Luftbildauswertung durchgeführt werden. Diese Luftbildauswertung ist seit dem 01.01.2012 gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz auch für Behörden kostenpflichtig. Es wird daher um schriftliche Bestätigung gebeten, ob eine kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ohne schriftliche Beauftragung keine Überprüfung erfolgt. Es kann auch nicht unterstellt werden, dass ohne eine Äußerung des KBD keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.

Abwägungsvorschlag

Das LGLN wurde mit der Auswertung beauftragt. Ein Ergebnis liegt noch nicht vor.

7 Landkreis Friesland (Stellungnahme vom 09.03.2012)

Sämtliche Fachbereiche außer den unten aufgeführten Fachbereichen Planung und Bauordnung als untere Landesplanungsbehörde und Umwelt als unterer Bodenschutz bzw. Abfallbehörde haben keine Anregungen oder Hinweise abgegeben.

Fachbereich Planung und Bauordnung als untere Landesplanungsbehörde

- 7.1 Die Nachnutzung des Kasernengeländes wird grundsätzlich begrüßt. Eine öffentliche Nutzung als Kern kann dazu beitragen, eine dauerhafte Konversion erfolgreich zu gestalten. Die Ausrichtung auf einen intensiven Publikumsverkehr erfordert neben Stellplätzen aber auch, dass die baulichen Voraussetzungen für eine leistungsfähige ÖPNV-Anbindung geschaffen werden. Die Anbindung selbst ist zwar nicht Gegenstand des Verfahrens, sollte jedoch ebenfalls zum jetzigen Zeitpunkt geklärt werden. Dies sollte im weiteren Planverfahren beachtet und bearbeitet werden.

Abwägungsvorschlag

Mittelfristig ist die Führung einer Buslinie durch das ehemalige Kasernengelände und die benachbarten Gewerbegebiet vorgesehen. Kurzfristig ist zunächst das Kreisdienstleistungszentrum an den ÖPNV anzubinden. Hierbei dient die Panzerstraße als Zu- und Abfahrt für den Bus, wobei beabsichtigt ist, die als öffentlicher Stellplatz festgesetzte Fläche als "Wendeschleife" für den Bus zu nutzen.

Fachbereich Umwelt als untere Bodenschutzbehörde

- 7.2 Folgender Hinweis ist in den Bebauungsplan zu übernehmen: „Wenn bei Arbeiten an den Gebäudefundamenten schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten auftreten, ist die untere Bodenschutzbehörde zu verständigen.“

Abwägungsvorschlag

Der Hinweis Nr. 3 wird ergänzt und lautet nunmehr wie folgt:

3. Sollten bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten, insbesondere bei Arbeiten an den Gebäudefundamenten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten auftreten, ist unverzüglich der Landkreis Friesland, Untere Bodenschutzbehörde, zu informieren.

Fachbereich Umwelt als untere Abfallbehörde

- 7.3 Da es in der Vergangenheit zu Problemen beim Umbau von militärisch genutzten Gebäuden gekommen ist, sind folgende Auflagen zu beachten:
- Beim Umbau oder Abbruch bestehender Gebäude ist vor dem Abbruch oder Umbau ein Schadstoffkataster für jedes Gebäude zu erstellen.
 - Asbesthaltige Baustoffe (Wellzementplatten, Lüftungsrohre und -schächte, sowie Fensterbänke) sind vor dem Umbau oder Abbruch fachgerecht im Sinne der TRGS 519 auszubauen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Hierfür ist ein sachkundiges Fachunternehmen zu beauftragen.
 - Bauschutt mit schadstoffhaltigem Farbanstrich muss ordnungsgemäß entsorgt werden und darf nicht zusammen mit unbelastetem Bauschutt vermischt und

verwertet werden.

- Eventuell noch eingebaute Leuchtstoffröhren sind auszubauen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Dies gilt auch für Elektrogeräte (HiFi-Anlagen, Fernseher, Kühlgeräte), die sich noch in den Gebäuden befinden könnten.

Abwägungsvorschlag

**Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen. Der Hinweis Nr. 3 auf der Planzeichnung wird ergänzt:
"(vgl. auch Pkt. 6.3 der Begründung)"**

- 7.4 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).

Abwägungsvorschlag

Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.

- 8 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - NLStBV (Stellungnahme vom 27.02.2012)**

FNP-Änderung und B-Plan

- 8.1 Es wird gebeten, zu gegebener Zeit ein Satzungsexemplar des B-Plans zuzustellen.

Abwägungsvorschlag

Der Landesbehörde wird zu gegebener Zeit ein Satzungsexemplar des B-Plans übersandt.

- 9 OOWV Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (Stellungnahme vom 05.03.2012)**

- 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.
Der ergänzende Hinweis zur Möglichkeit des Aufzeigens des Leitungsver-**

laufes durch den Dienststellenleiter wird in die Begründung zum B-Plan aufgenommen.

10 Tennet TSO GmbH (Stellungnahme vom 22.02.2012)

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

11 Allgemeine Hinweise

- 11.1 Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen EG-Fußboden-Niveau und nächstgelegenen Planstraßen ein Höhenunterschied von über 2 m besteht. Dieses ist bei der Benennung des Höhenbezugspunktes zu berücksichtigen.

Abwägungsvorschlag

Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe werden auf NN bezogen. Um die sich hieraus ergebende Gebäudehöhe in Relation zu den örtlichen Verhältnissen klarer werden zu lassen, wird eine Vergleichshöhe über OK der Planstraße angegeben.

Die Festsetzung zum Sondergebiet lautet dann:

GH maximal 24,00 m ü. NN (ca. 18,50 ü. Fahrbahnoberkante Planstraße B)

Die Festsetzung zum Sondergebiet lautet dann:

GH maximal 14,50 m ü. NN (ca. 9,00 ü. Fahrbahnoberkante Planstraße B)

Keine Anregungen und Hinweise

Behörden und TÖB

12 E.ON (Stellungnahme vom 22.02.2012)

13 Forstamt Neuenburg (Anruf vom 24.02.2012)

- 14 **LBEG Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (Stellungnahme vom 15.03.2012)**

- 15 **Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege (Schreiben vom 09.03.2012)**

- 16 **Polizeiinspektion Wilhelmshaven/Friesland (Schreiben vom 13.03.2012)**

(Stand 16.04.2012 - 09:21)