

Stadt zwischen
Wald und Meer



Bebauungsplan Nr. 201

Moorhausener Weg / Hafenstraße

Überarbeitung

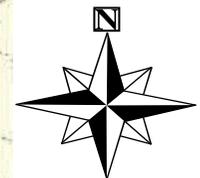
Abwägungen der Stellungnahmen aus der 1. Öffentlichkeitsbeteiligung

Ausschnitt aus der Amtlichen Karten (AK 5), Maßstab 1:5.000

Plangebiet
PBL Nr. 58/1.Ä

Plangebiet

Plangebiet
PBL Nr. 51/4.Ä



Bebauungsentwurf der Fläche Moorhausener Weg /Hafenstraße

Erschließung:

Durchgängige Haupteerschließung (11 m), Kreuzung mit Bromberger Straße (bei Aufhebung des Bahnübergangs Ergänzung der Umgehung), Nebenstraßen 5,5 m und Stichwege 4,5 m breit, Wendeplatz ø 18 m, Kreuzung mit Bromberger Straße, Anbindung an den Koppenplatz, die Jürgensstraße und von Thünen Straße.

Nutzung:

99 Einzel- und Doppelhäuser auf ca. 661 m² durchschnittlich großen Baugrundstücken

Bahnübergang:

Ein vom Bahnübergang Moorhausener Weg unabhängiger neuer Verkehrsweg, Verkehrsströme können aus den Wohngebieten direkt zur Hafenstraße geleitet werden.

Entwässerung:

Rückhaltung außerhalb des Plangebietes nordwestlich des bestehenden Siedlungskörpers. Der Graben wurde bereits aufgereinigt (B-58/1. Änderung) => Nordender Läge => Jadebusen.

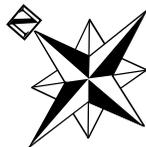
Abprache mit OOWV erfolgt noch.



Bebauungsentwurf der Fläche Moorhausener Weg /Hafenstraße

Erschließungsmöglichkeiten (für die Grundstücke Hafenstraße 24/26:

- Erschließung wie in diesem Bebauungsentwurf vorgesehen oder
- Aussparung der rückwärtigen Grundstücksteile und Freihaltung der Stichstraße ohne Wendepplatz. Anpassung der Planung im Bereich der Flurstücksgrenzen.



Abwägungen der Stellungnahmen – Landkreis Friesland

Durchfahrbarkeit der
Fuß- und Radwegverbindungen
mit Müllfahrzeugen in die
benachbarten Wohngebiete

Absperrung nur durch entriegelbare
Absperrpfosten.

Ergänzung der Planzeichenerklärung:



Verkehrsfläche



Verkehrsfläche besonderer

Zweckbestimmung als

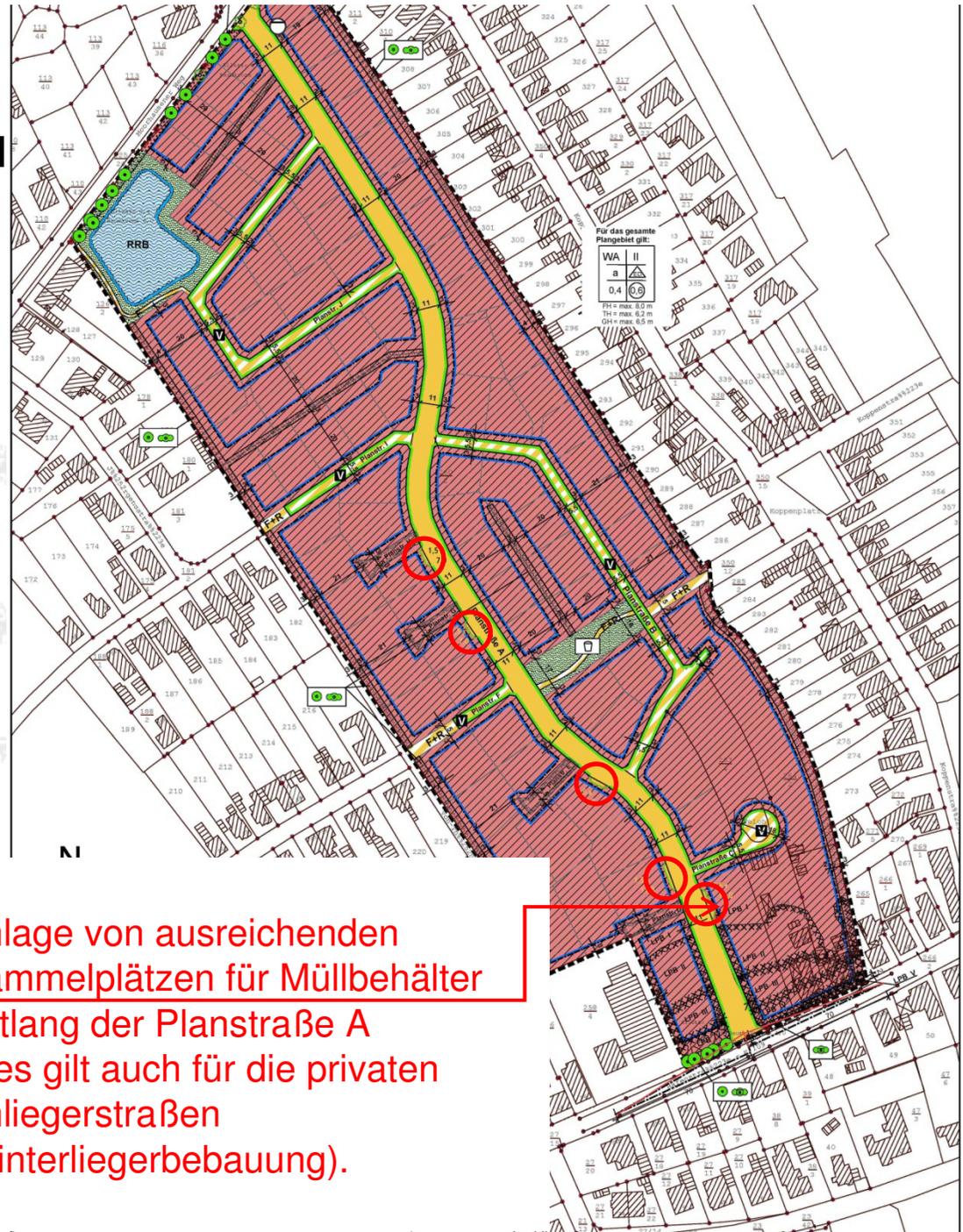
- Verkehrsberuhigter Bereich (V)

F+R

- Fuß- und Radweg **mit Durchfahrt für
Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge**

Abwägungen der Stellungnahmen – Landkreis Friesland

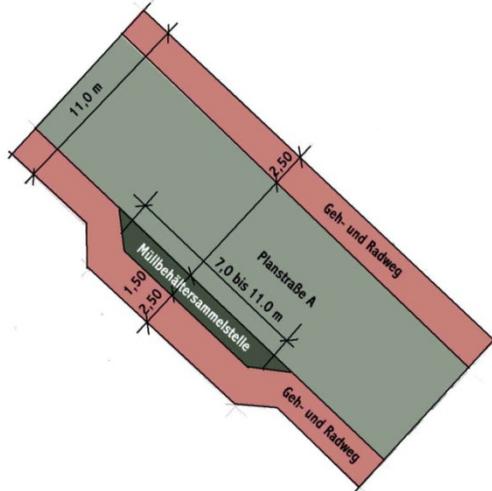
Wendeplatz der Planstraße C ist zum gefahrlos für Müllfahrzeuge zu klein.



Anlage von ausreichenden Sammelplätzen für Müllbehälter entlang der Planstraße A
Dies gilt auch für die privaten Anliegerstraßen (Hinterliegerbebauung).

Abwägungen der Stellungnahmen – Landkreis Friesland

Detail der Müllbehältersammelstelle



Stellplatzbedarf (Planstraße C):

5 Bauplätze (max. 10 Doppelhäuser)

Entspricht max. 10 Behälter

Vorh. Stellfläche: 1,5 x 11,0 m (entspr. 16 kleine oder 12 große Behälter)

Übrige Privatstraßen-Anlieger:

3 Bauplätze (max. 6 Doppelhäuser)

Entspricht max. 6 Behälter

Vorh. Stellfläche: 1,5 x 7,0 m (entspr. 10 kleine bzw. 8 große Behälter)

Sicherung vor unbefugtem Zuparken der Fläche:

Sie liegt höhengleich mit dem Geh- und Radweg (Hochbord).

Den Hinterliegern ist der Weg, ihre Behälter an die Planstraße A zu stellen, zuzumuten, da die Wegstrecken lediglich zwischen 30 und 45 m betragen.

Platz der Stellflächen:

1,5 x 7,0 m => 10 kleine Behälter (80 ltr.)
oder 8 große Behälter (240 ltr.)

1,5 x 11,0 m => 16 kleine Behälter (80 ltr.)
oder 12 große Behälter (240 ltr.)

Abwägungen der Stellungnahmen – NLStBV – GB. AUR

Bezugslinien des Sichtdreiecks müssen auf die Außenkante der Nebenanlage bezogen werden.



Das neue Sichtdreieck (rot) zeigt, dass der äußere bislang festgesetzte Baum nicht erhalten werden kann. Er fällt nicht in die Baumschutzsatzung der Stadt Varel. Freihaltung des Stammbewuchses zwischen $> 0,8$ und $< 2,50$ m.

Abwägungen der Stellungnahmen – Niedersächsischer Heimatbund

Die Überwachung der internen Anpflanzungsmaßnahmen (3.920 WE) wird kritisch gesehen.

Es bleibt zwar bei der Festsetzung der Pflanzgebotsflächen, allerdings wird die Anrechnung auf die gebietsinternen Aufwertungsmaßnahmen aufgehoben. Damit werden die ermittelten Werteinheiten (WE) auf den externen Ausgleich aufgeschlagen.

Vor dem Überlauf in den RW-Kanal ist zum Schutz der Amphibien ein engmaschiges Gitter einzubauen.

Der Umweltbericht wird entsprechend ergänzt.

Ausgleich der Eingriffsmaßnahme:

Ausgleich des ermittelten Kompensationsdefizites

Nachweis der externen Kompensation:

Ermitteltes Kompensationsdefizit: 26.404 WE + 3.920 WE =
30.324 WE

Ausgleichs- und Ersatzfläche:

Varel-Stadt, Flur 009, Flurstück 26 (Teilfläche)
Amtliche Flächengröße des gesamten Flurstücks: 26.404 m²
Bisherige Nutzung: Maisackerfläche (Am)
Eigentümer: Böske-Bau GmbH & Co KG
Bewertung*: 0,9 (wie auch die Eingriffsfläche)

Entwicklung als mesophiles Grünland mäßig feuchter
Standorte (GMF)

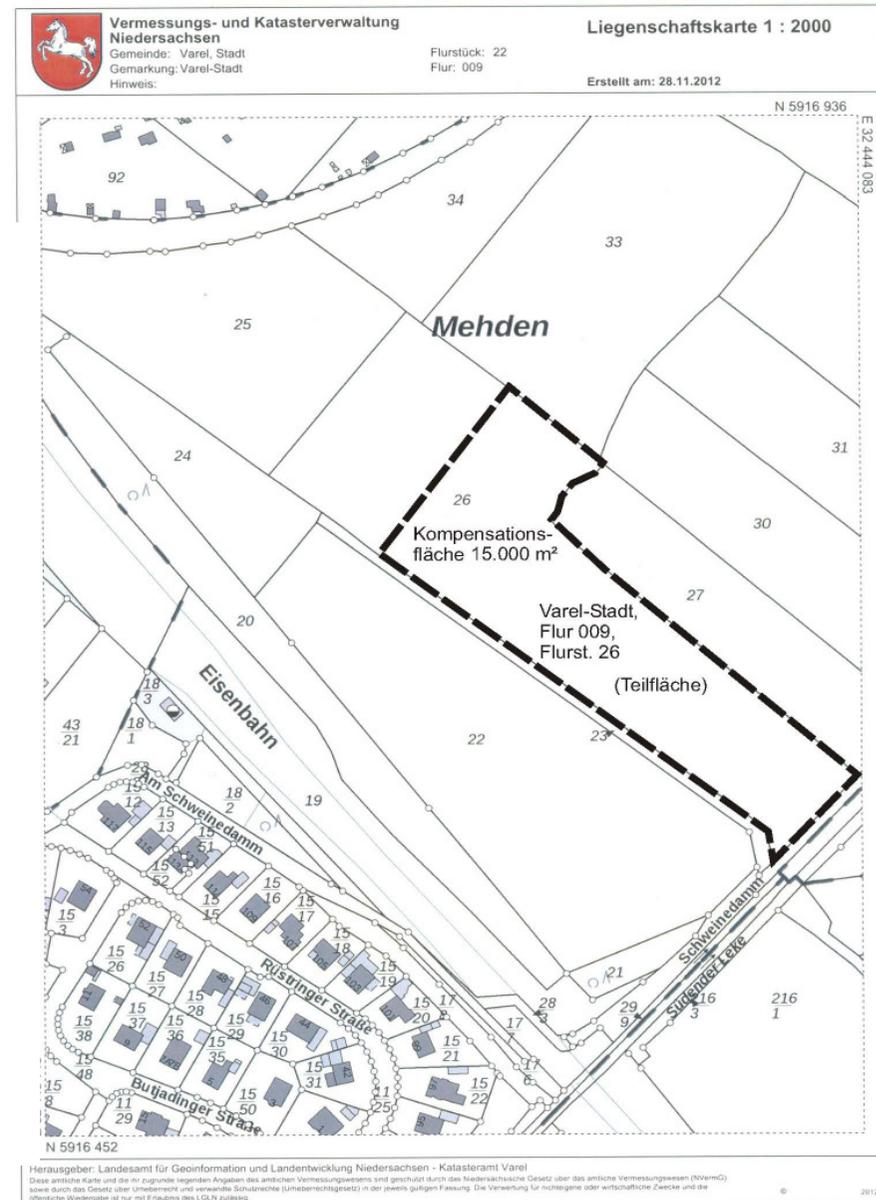
Bewertung*: 3

Effektive Aufwertung: **3,0 – 0,9 = 2,1 Wertfaktor**

Benötigte Kompensationsfläche: **30.324 WE / 2,1 = 14.440 m²**

Vorhandene Kompensationsfläche: **15.000 m² > 14.440 m²**

*) Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und
Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung
(HG. NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG, HANNOVER
1996)



Abwägungen der Stellungnahmen – Niedersächsischer Heimatbund

Ausgleich des ermittelten
Kompensationsdefizites

Ersatzmaßnahme (Sicherung im Städtebaulichen Vertrag):

Das ermittelte Kompensationsdefizit von 30.324 Werteinheiten (WE) wird über die externe Kompensationsfläche, Teilfläche des Flurstücks 26, Flur 009 der Gemarkung Varel-Stadt (15.000 m²) durch Aufwertungsmaßen ausgeglichen. Die Aufwertung der bestehenden Maisackerfläche (Am) erfolgt durch Umwandlung und Entwicklung in mesophiles Grünland (GMF, Einsatz mit einem Landschaftsrasen), spätestens in der Vegetationsperiode nach Beginn der baulichen Erschließungsmaßnahmen. Die Grünlandfläche ist 1 x jährlich nach dem 31.07. zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren.



Anpassung der Bauhöhen an den Grundsatzbeschluss des VA vom 08.11.2012:

Änderung der Textlichen Festsetzung Nr. 1.7:

Die Traufhöhe der Hauptgebäude (Schnittlinie zwischen dem aufgehenden Mauerwerk und der Außenfläche der Dachhaut) darf nicht mehr als 6,2 m und die Firsthöhe nicht mehr als **8,50 m** betragen. Für Flachdächer darf die Gebäudehöhe **7,00 m** nicht überschreiten.

Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen gilt der Schnittpunkt der Oberkante der nächstliegenden fertigen Fahrbahn-Mittelachse mit der Mittelachse des Baugrundstückes (Fests. gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO`90).

Nebenanlagen, wie überdachte Stellplätze, Garagen und ähnliche Nebengebäude bleiben von der Festsetzung unberührt (textl. Fests. Nr. 1.7).





Ende der Präsentation