

Stadt Varel

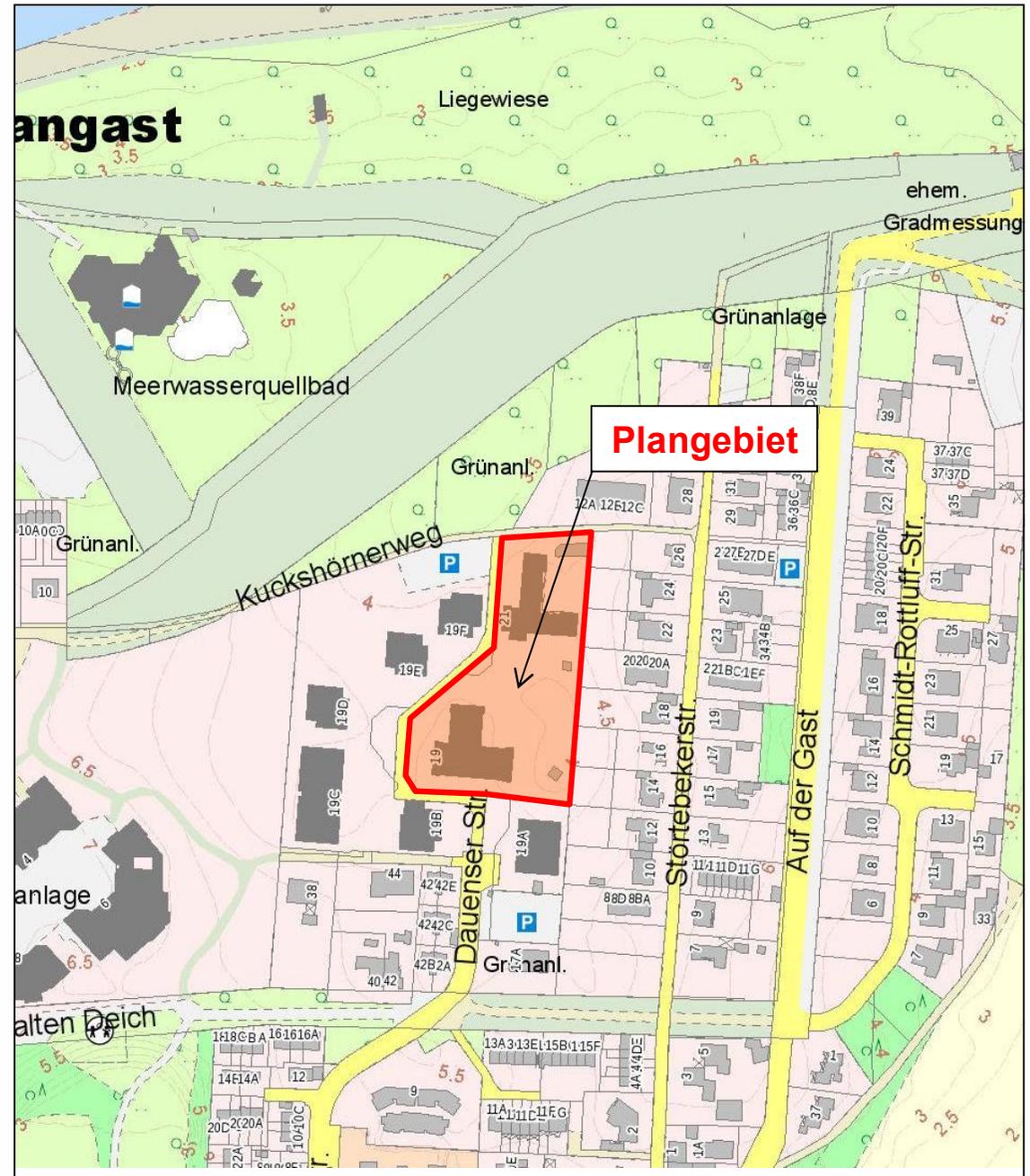
Landkreis Friesland

**Sitzung des Ausschusses für
Stadtentwicklung, Planung und
Umweltschutz am 15.04.2014**

**10. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 61 B**

**Bereich
Friesenhörn-Nordsee-Klinik**

**Abwägungsbeschluss
Satzungsbeschluss**

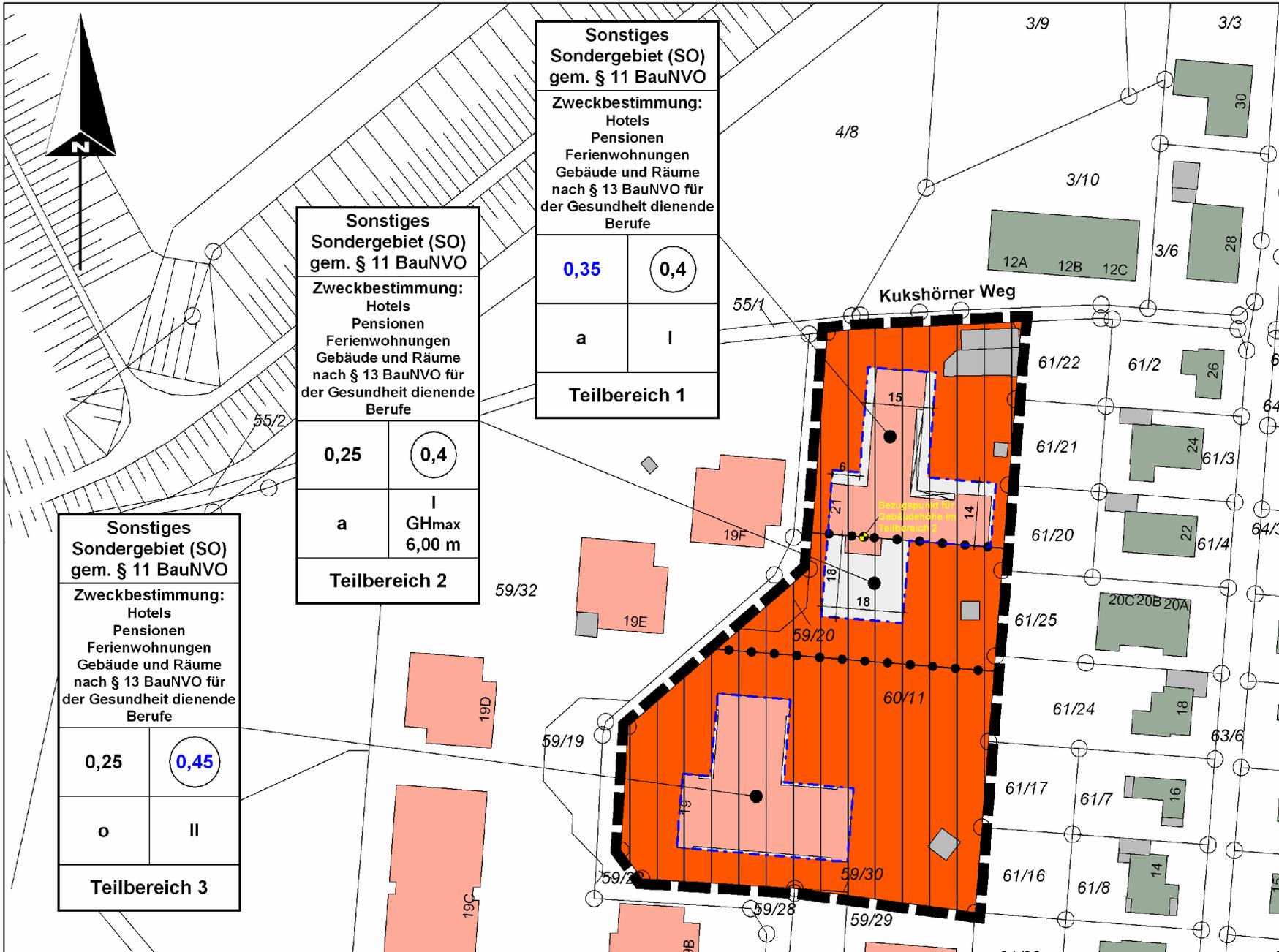


BONER + PARTNER

ARCHITECTEN STADTPLANER INGENIEURE



Fassung zur erneuten Auslegung und TöB-Beteiligung



Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand im Rahmen einer Bürgerversammlung am 06.01.2014 statt.

Der anwesende Bürger stellte die Frage, warum bei dem unteren Baukörper der Bauteppich erweitert wurde.

Hierzu wurde mitgeteilt, dass in der vorgestellten Planfassung der überbaubare Bereich im nordwestlichen Teil des südlichen Baufensters nicht ganz exakt aus der derzeit gültigen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 61 B (8. Änderung) übernommen wurde. Hierbei handelte es sich um ein Versehen. Der Fehler wurde in der Fassung zur öffentlichen Auslegung korrigiert.

Weiterhin wurde die Frage gestellt, ob sich der neue Baukörper in die vorhandene Bebauung einpassen wird.

Hierzu wurde geantwortet, dass die Gestaltung des Baukörpers nicht über den Bebauungsplan geregelt wird. Lediglich die Gebäudehöhe wird auf 6 m festgesetzt, so dass sich der neue Gebäudeteil dem bestehenden Gebäude unterordnen wird.



Ergebnisse der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Ergebnisse der erneuten öffentlichen Auslegung

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.



Ergebnisse der ersten TöB - Beteiligung

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

- E.ON Netz GmbH
- Entwässerungsverband Varel
- TenneT TSO GmbH
- Polizeiinspektion Wilhelmshaven / Friesland - Sachgebiet Verkehr
- Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
- Landkreis Friesland
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- EWE Netz GmbH
- II. Oldenburgischer Deichband

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

- Oldenburgisch - Ostfriesischer Wasserverband Brake



Oldenburgisch - Ostfriesischer Wasserverband Brake

Sofern sichergestellt ist, dass durch das geplante Vorhaben die Ver- und Entsorgungsanlagen des OOWV weder freigelegt, überbaut, noch sonst in ihrer Funktion gestört werden, haben wir keine Bedenken.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Sollten Anlagen des OOWV von einer Baumaßnahme im Planbereich betroffen sein, wird rechtzeitig eine Abstimmung mit dem OOWV erfolgen.



Ergebnisse der erneuten TöB - Beteiligung

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

- E.ON Netz GmbH
- Entwässerungsverband Varel
- TenneT TSO GmbH
- Polizeiinspektion Wilhelmshaven / Friesland - Sachgebiet Verkehr
- Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH
- Landkreis Friesland
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- II. Oldenburgischer Deichband

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

- Oldenburgisch - Ostfriesischer Wasserverband Brake
- EWE Netz GmbH



Oldenburgisch - Ostfriesischer Wasserverband Brake

Sofern sichergestellt ist, dass durch das geplante Vorhaben die Ver- und Entsorgungsanlagen des OOWV weder freigelegt, überbaut, noch sonst in ihrer Funktion gestört werden, haben wir keine Bedenken.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Sollten Anlagen des OOWV von einer Baumaßnahme im Planbereich betroffen sein, wird rechtzeitig eine Abstimmung mit dem OOWV erfolgen.



EWE Netz GmbH

In dem Plangebiet betreibt die EWE Netz GmbH verschiedene Versorgungsleitungen, die in ihrem Bestand und in ihrer Lage nicht gefährdet werden dürfen. Als Anlage erhalten Sie unsere aktuellen Bestandspläne mit der Bitte um entsprechende Aufnahme in ihren Planunterlagen. Vor Baubeginn sind von den ausführenden Baufirmen die aktuellen Bestandspläne bei uns einzuholen.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Plandurchführung entsprechend beachtet.



Fazit

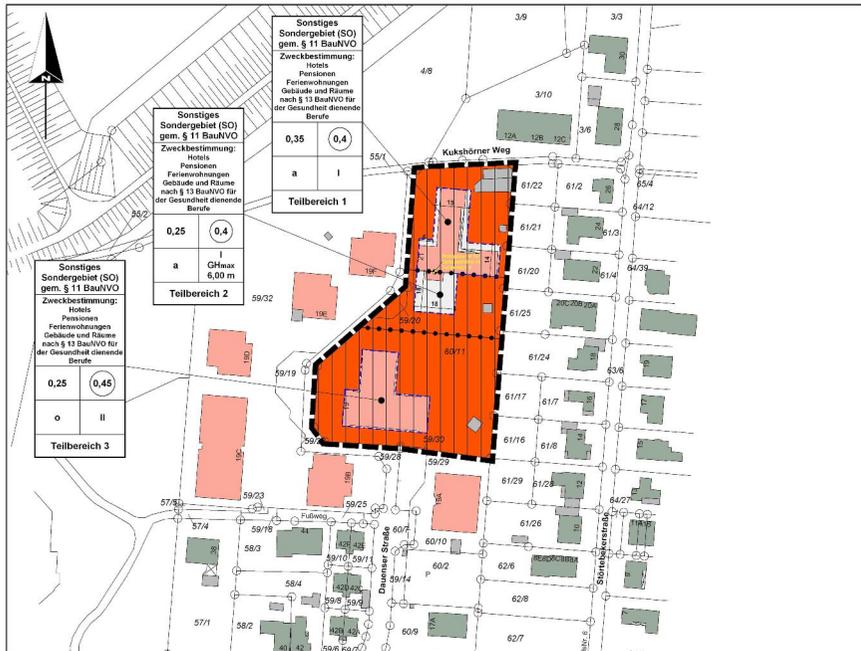
Die eingegangenen Stellungnahmen bedingen keine Änderungen an der Bauleitplanung.

Die vorgebrachten Hinweise werden bei der weiteren Umsetzung der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B entsprechend berücksichtigt.

Somit kann nunmehr der Satzungsbeschluss gefasst werden.



Fassung zum Satzungsbeschluss



Planzeichenerklärung (gem. PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung

■ Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

0,25 Grundflächenzahl
 0,4 Geschossflächenzahl
 II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
 GH_{max} Maximale Gebäudehöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise
 a abweichende Bauweise
 - - - - - Baugrenze

Sonstige Planzeichen

▬ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung
 ●-●-●-● Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, hat der Rat der Stadt Varel diese 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B, bestehend aus der Planzeichnung und den rechtsverbindlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Es gelten die Bestimmungen der Bauutzungsverordnung (BauUV) vom 23.01.1990 in der zuletzt geltenden Fassung.

Varel, den

Bürgermeister

PLANVERFASSER

Der Entwurf der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B wurde ausgearbeitet von:

BONER + PARTNER
 ARCHITECTEN STADTPLANER INGENIEURE
 FRIEDRICH-SCHUBERT-STRASSE 1
 26122 VAREL

Oldenburg, den

Planverfasser

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am, die Aufstellung der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B beschlossen.

Varel, den

Bürgermeister

Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB werden am, ersichtlich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B und der Begründung haben vom, bis, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Varel, den

Bürgermeister

Der Rat der Stadt Varel hat die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am, als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Varel, den

Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am, in der Nordwest-Zeitung (Ausgabe: Der Gemeinnützte) bekannt gemacht worden. Sie ist damit rechtsverbindlich geworden.

Varel, den

Bürgermeister

PLANUNTERLAGE

Kreis Friesland, Stadt Varel, Gemarkung Varel-Land, Flur 1

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Maßstab: 1 : 1.000
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Die dieser Planunterlage zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5, geschützt. Die Verwertung für nichtlegene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nicht zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand November 2013). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Veröffentlichungserlaubnis erteilt nach dem Niedersächsischen Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NvVermG) vom 12.12.2002.

Angfertigt durch
Vermessungsbüro Lübemann
 Hogenkamp 59, 26131 Oldenburg

Dipl.-Ing. Wilko Lübemann, Offentl. Best. Verm.-Ing.

Oldenburg, den

Amtsiegel

Unterschrift

HINWEISE

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes niederzulegen und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, Tel. 0441/7995-2120 unverzüglich gemeldet werden.
- Meldspflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSGG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Sollten bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Friesland - Untere Bodenschutzbehörde - zu informieren.
- Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 der Technischen Regeln des DVGW einzuhalten.
- Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist ggf. auf erdverlegte Versorgungsanlagen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtabarbeiten in der Nähe von Eil- oder Gasversorgungsanlagen sind von Hand auszuführen. Die ausführenden Firmen haben sich den genauen Verlauf der Erdkabel bzw. Gasleitungen in der Örtlichkeit anzeigen zu lassen.
- Mit Inkrafttreten der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B treten im überlappenden Bereich die Festsetzungen der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 61 B und deren für den Geltungsbereich relevanten Änderungen außer Kraft.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Nr. 1 Art der baulichen Nutzung im Sonstigen Sondergebiet (SO)

Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Fremdenbeherbergung / Gesundheits- einrichtungen" sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

- Hotels
- Pensionen
- Ferienwohnungen
- Gebäude und Räume nach § 13 BauNVO für die Gesundheit dienende Berufe

Nr. 2 Gebäudehöhe

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO werden im Teilbereich 2 des Sonstigen Sondergebietes die zulässige Höhe baulicher Anlagen und die erforderlichen Bezugspunkte festgesetzt. Die Gebäudehöhe (GH) darf den in der Planzeichnung angegebenen Wert nicht überschreiten.

Die Gebäudehöhe (GH) wird gemessen zwischen der Oberkante des Erdgeschossfußbodens des Gebäudes Dauenser Straße 21 und dem höchsten Punkt des Daches. Es gilt das Maß am Bezugspunkt, der in der Planzeichnung festgesetzt wurde.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile im Sinne des Landesrechts.

Nr. 3 Bauweise

In der in der Bebauungsplanänderung gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäude mit einer Länge bis 55,00 m zulässig. Grenzabstände bemessen sich nach der Niedersächsischen Bauordnung.

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen dieser Bebauungsplanänderung nicht geltend gemacht worden.

Varel, den

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung sind Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Varel, den

Stadt Varel
Landkreis Friesland

10. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 61 B

Bereich Friesenhörn-Nordsee-Klinik

Fassung zum Satzungsbeschluss

Stand: 15.04.2014

BELAUBIGUNGSVERMERK

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein. STADT VAREL
 Der Bürgermeister

Varel, den

Siegel

IA