

Abwägung zur 12. Änderung, Bebauungsplan Nr. 63 „Tweehörnweg“, Stadt Varel
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

• **Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB**

Im Verfahren zur Aufstellung der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Tweehörnweg“ wurden folgende Stellungnahmen von Bürgern vorgebracht:

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB			
Nr.	Bürger	Anregung / Hinweis	Abwägungsvorschlag
1.	Anlieger Herr Dr. Guido Klein vom 11.02.2014	<p>Bezugnehmend auf unser Gespräch vom 10.02.2014 und Ihrer Empfehlung, die vorgebrachten Bedenken und mögliche Lösungen auch in schriftlicher Form vorzustellen, möchte ich in der Planungsphase zur Änderung des Bebauungsplanes Tweehörnweg einige Aspekte als Anlieger benennen. Diese Vorschläge können gerne auch an die NLG zur Berücksichtigung in der Planung weitergeleitet werde.</p> <p>Der aktuell noch geltende Bebauungsplan der Wiese am Tweehörnweg sieht im untersten Teil eine Erschließung über den Dohlenweg hin zum Spechtweg vor, im mittleren Teil über den Meisenweg und dann als „Sackgassenlösung“ über den Piro- und Möwenweg vor. Im oberen Anteil ist eine durchgehende Wegführung abgehend vom Meisenweg in den Kuckucksweg geplant, welche nicht nur die neu zu schaffenden Baugrundstücke erreichen lässt, sondern auch einen Durchgangsweg zum großen Baugebiet „Vogelviertel“ ermöglichen würde.</p> <p>Dieses würde zu deutlich veränderten Verkehrsströmen führen, da der Kuckucksweg dann nicht nur die zu schaffenden neuen Grundstücke der „Wiese am Tweehörnweg“ versorgt, sondern allen Fahrzeugen die von der Oldenburger Straße kommend den vorderen Teil des Vogelviertels erreichen wollen eine Abkürzungsmöglichkeit eröffnet.</p> <p>Dieses würde gerade für die Anlieger im oberen Teil des Meisenweges, aber auch für die Bewohner des Kuckucksweges eine erhebliche Belastung und Einschränkung der Wohnqualität bedeuten. Zusätzlich führt der zu erwartende gesteigerte „Abbiegeverkehr“ im Kurvenbereich Tweehörnweg / Meisenweg zu sicherheitsrelevanten Aspekten. Schon jetzt ist in diesem Bereich die Übersicht durch die Kurvenführung und kurze Blickachsen eingeschränkt. Zusätzlich wird die bestehende Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h auf dem Tweehörnweg nur begrenzt eingehalten. Auch das obere Drittel des Meisenweges ist als ausgewiesene Spielstraße schon jetzt nicht für größere Fahrzeugbewegungen geeignet und entspricht nicht dem Charakter einer verkehrsberuhigten Zone.</p> <p>Als Lösung dieser Problemlage bietet sich eine Erschließung zumindest des oberen Teils des Neubaugebietes direkt über den Tweehörnweg an, welches dann z.B. eine Verbindung zum Kuckucksweg schaffen würde und die möglicherweise im aktuell noch geltenden Bebauungsplan angestrebte Verbindung zum „Vogelviertel“ aufrecht erhalten würde. Im Bereich des Kuckucksweges zum Meisenweg hin könnte die Durchwegung durch einen anderen Zuschnitt der Grundstücke für den KFZ – Verkehr gesperrt werden, eine Durchgangsmöglichkeit für Fußgänger oder Radfahrer bei Wunsch jedoch</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Diese Einschätzung wird zur Kenntnis genommen und sie war Gegenstand der Beratungen und Diskussionen in den Ausschüssen und auf der Bürgerversammlung.</p> <p>Den Belangen der Anlieger des Meisenweges und des Kuckucksweges wurde in der Abwägung Rechnung getragen und eine Erschließungslösung des neuen Baugebiets gewählt, die ausgehend vom Tweehörnweg erfolgt und damit eine Belastung der vorhandenen Siedlungsbereiche möglichst gering hält. Es wird die Einschätzung geteilt, dass der Meisenweg keine zusätzliche Belastung erfahren sollte. Eine verstärkte Kontrolle zur Einhaltung der vorgeschriebenen Geschwindigkeit auf dem Tweehörnweg wird durch die Verwaltung geprüft.</p> <p>Der Vorschlag wird zur Kenntnis genommen und ihm wird wie oben beschrieben gefolgt. Die Anbindung an das bestehende Vogelviertel wird, wie vorgeschlagen, über Fußwege erfolgen.</p>

Abwägung zur 12. Änderung, Bebauungsplan Nr. 63 „Tweehörnweg“, Stadt Varel
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB			
Nr.	Bürger	Anregung / Hinweis	Abwägungsvorschlag
	Anlieger Herr Dr. Guido Klein Schreiben vom 11.02.2014 an die Stadt Varel	<p>aufrechterhalten werden.</p> <p>Der Ausbau des Kuckucksweges in Richtung Meisenweg in einer Sackgassenlösung würde dann sicher auch nicht mehr die im Plan angedachte Breite von 9,0 m erforderlich machen, sondern könnte so wie in den anderen Stichstraßen des Baugebietes mit einer Breite von 6,5 m erfolgen, welches helfen würde, Wegeflächen einzusparen. Zusätzlich könnte bei einer fehlenden Durchführung zum Meisenweg der Zuschnitt der Baugrundstücke so erfolgen, dass insgesamt kein relevanter Verlust von bebaubarer Fläche zu erwarten ist. Dieses wäre sicher auch im Interesse der NLG.</p> <p>Die beschriebene Straßenplanung würde eine ausgeglichene Verkehrsführung ermöglichen und für die Anwohner im oberen Teil des Meisenweges eine einseitige zusätzliche Belastung vermeiden helfen, zumal der Meisenweg als Zuführung zum Pirol- und Möwenweg auch so schon eine Mehrbelastung erfährt.</p> <p>Wäre eine neu zu schaffende Zuführung vom Tweehörnweg in das Baugebiet nicht möglich, bliebe als alternativer Vorschlag eine Sackgassenlösung mit evtl. verringerter Straßenbreite für den Kuckucksweg ohne Verbindung in das „Vogelviertel“. Dieses würde die seit mehreren Jahrzehnten etablierte Verkehrsführung in das Vogelviertel beibehalten und lediglich im untersten Drittel des Neubaugebietes (Specht Weg) zur Süden-der Leke hin eine Zuwegung über die bereits bestehende Anbindung aus dem Vogelgebiet bedeuten.</p> <p>Sollte das bereits im Besitz der Stadt Varel befindliche, noch nicht ausgebaute Flurstück 103/44 für eine Durchgängigkeit des Kuckucksweges aufgrund einer neuen Planung nicht mehr erforderlich sein, wäre ein Erwerb der Fläche ganz oder in Teilen (z.B. falls eine Öffnung als Rad- / Fußweg verbleiben soll) von Anwohnern des Meisenweges 2, 2a und 2b denkbar.</p> <p>Die obigen Ausführungen und Anliegen finden als betroffene Anlieger unsere volle Unterstützung: Annemie Kuck, Meisenweg 2a Sven Köhler, Meisenweg 2b Lydia Klein, Meisenweg 2</p>	<p>Dem Vorschlag, die Verkehrsflächenbreite zu reduzieren wurde ebenfalls gefolgt. Diese wurde in allen Planstraßen auf 6,50 m begrenzt und im Bereich des Möwenweges auch auf 4,50 m reduziert. Der Zuschnitt der Grundstücke wurde entsprechend angepasst.</p> <p>Diese Einschätzung wird zur Kenntnis genommen und wird geteilt.</p> <p>Diese Variante war ebenfalls Gegenstand der Beratungen in den Ausschüssen. Ihr wurde jedoch nicht gefolgt.</p> <p>Dieser Vorschlag wird zur Kenntnis genommen und zu gegebener Zeit im Zuge der Abstimmung der Erschließungsplanung beachtet.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.</p>

Abwägung zur 12. Änderung, Bebauungsplan Nr. 63 „Tweehörnweg“, Stadt Varel
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB			
Nr.	Bürger	Anregung / Hinweis	Abwägungsvorschlag
2.	Die Anwohner Meisenweg, Nachtigallenweg, Möwenweg, Pirolweg Schreiben vom 02.03.2014 an die Stadt Varel	<p>Wie wir der Tageszeitung und dem Werbeträger am Tweehörnweg entnehmen konnten, ist die zeitnahe Bebauung der Grünfläche geplant. Die Fläche ist im Nordosten begrenzt durch den Dohlenweg und im Südwesten durch den Meisenweg. Es handelt sich jeweils um bestehende Wohngebiete welche nunmehr gut 35 Jahre bestehen. Der Bebauungsplan, welcher jetzt für die zu bebauende Fläche herangezogen werden soll, ebenfalls ca. 35 Jahre alt, sieht vor, dass die Erschließung des neuen Baugebietes zum großen Teil über den Meisenweg und angrenzende Straßen erfolgen soll, ebenso ist eine Verbindungsstraße im nördlichen Bereich vom Meisenweg zum Dohlenweg geplant.</p> <p>In diesem Bauplan sehen wir als Anlieger von Meisenweg, Nachtigallenweg, Möwenweg und Pirolweg nachfolgende Probleme:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Meisenweg ist eine aufwendig gepflasterte Straße mit diversen baulichen Verengungen und einem kleinen Kreisverkehr, welcher lt. Herrn Wandscher (Stadt Varel) mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 7,5 t, Anlieger frei befahren werden darf, zudem handelt es sich um eine Spielstraße. Diese Straße wurde von den Anliegern durch Zahlung der Erschließungskosten vor ca. 35 Jahren finanziert. Diese Straße eignet sich jedoch nach Ansicht der Anwohner in keinsten Weise, um das Baugebiet Tweehörnweg zum Großteil (ca. $\frac{3}{4}$) zu erschließen und zu bebauen. Große LKW würden sämtliche Bordsteine, Grünflächen etc. überfahren und erhebliche Schäden an der Straße anrichten, insbesondere wg. Gewicht und Länge der Fahrzeuge. Eine kompl. Sanierung der Straße nach Abschluss der Bebauung wäre die Folge, an deren Kosten sich die bisherigen Anwohner sicherlich nicht beteiligen wollen, schließlich haben diese bereits die Erschließungskosten vor ca. 35 Jahren bezahlt. • Würde das Baugebiet Tweehörnweg zum Großteil über den Meisenweg erschlossen und bebaut, wäre die bestehende Bebauung erheblichen Risiken ausgesetzt. Insbesondere durch das hohe Gewicht der Fahrzeuge würden Erschütterungen auftreten, welche entsprechende Schäden an der bestehenden Bebauung verursachen. Dieser Umstand führte bereits zu Schäden als ca. 2010/2011 die 5 Bauplätze im oberen Bereich des Meisenweg bebaut wurden, damals war der Nachweis jedoch schwierig. Da man ja bekanntlich aus Schaden klug wird, ist bereits über ein entsprechendes Sicherungsverfahren durch entsprechende Gutachter nachgedacht worden, um solche ggf. auftretenden Schäden später zweifelsfrei nachweisen zu können, sollte es zu einer Erschließung und Bebauung über den Meisenweg kommen. 	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Diese Einschätzung wird geteilt und wird und wurde bei der Planung beachtet. Um den Meisenweg vor der beschriebenen Belastung zu bewahren, wurde von Beginn an vom Vorhabenträger der Bau einer Baustraße ausgehend vom Tweehörnweg angedacht, unabhängig von der zu wählenden Erschließungsvariante.</p> <p>Die Befürchtungen der Anwohner werden zur Kenntnis genommen und sie wurden berücksichtigt.</p>

Abwägung zur 12. Änderung, Bebauungsplan Nr. 63 „Tweehörnweg“, Stadt Varel
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB			
Nr.	Bürger	Anregung / Hinweis	Abwägungsvorschlag
	Die Anwohner Meisenweg, Nachtigallenweg, Möwenweg, Pirolweg Schreiben vom 02.03.2014 an die Stadt Varel	<ul style="list-style-type: none"> Durch die neuen Anwohner am Pirolweg, Möwenweg und Meisenweg ist mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen auf dem Meisenweg zu rechnen. Insbesondere, dass im nördlichen Bereich eine Verbindungsstraße zwischen Meisenweg und Dohlenweg geplant ist, führt zu einem erheblich höheren Verkehrsaufkommen in diesem Bereich. Es ist zu befürchten, dass Anlieger des Dohlenweges und angrenzender Straßen diese Verbindungsstraße als Abkürzung in Richtung Oldenburger Straße nutzen. An der Einmündung des Meisenweges in den Tweehörnweg dürfte es dann zu Behinderungen kommen, da dieser Bereich vom Platz her doch eher eng bemessen ist (für bisherige Anliegerzahl völlig ausreichend). <p>Aus Sicht der Anwohner von Meisenweg, Nachtigallenweg, Möwenweg und Pirolweg verursacht eine Erschließung und Bebauung des Baugebietes Tweehörnweg über den Meisenweg erhebliche Schäden, Kosten, ungewollte Belastungen und sicherlich auch viele sonstige strittige Sachverhalte, welche sich keiner wünscht. Eine direkte Erschließung und Bebauung des Baugebietes Tweehörnweg über den Tweehörnweg wäre sicherlich die deutlich bessere Lösung für alle Beteiligten. Wir wenden uns frühzeitig an Sie als zuständige Behörde / als Bauträger um eine für alle Beteiligten akzeptable Lösung zu finden. Zu entsprechenden Beratungen, Gesprächen und Ortsterminen sind wir gerne bereit.</p>	<p>Diese Einschätzung wird zur Kenntnis genommen und sie war Gegenstand der Beratungen und Diskussionen in den Ausschüssen und auf der Bürgerversammlung. Den Belangen der Anlieger des Meisenweges und des Kuckucksweges wurde in der Abwägung Rechnung getragen und eine Erschließungslösung des neuen Baugebiets gewählt, die ausgehend vom Tweehörnweg erfolgt und damit eine Belastung der vorhandenen Siedlungsbereiche möglichst gering hält.</p> <p>Die Ausführungen der Anwohner werden zur Kenntnis genommen. Ihnen wurde gefolgt und eine Erschließungs- Lösung favorisiert, die die Erschließung weitestgehend über den Tweehörnweg vorsieht. Es wird begrüßt, dass sich die Anlieger aktiv an der Planung beteiligen. So konnten die Aspekte frühzeitig in die Planung einbezogen und abgewogen werden.</p>
3.	Anlieger Frau Waltraud Rosenboom Schreiben vom 17.03.2014 an die NLG	<p>Ihr Unternehmen ist jetzt Eigentümer und Veräußerer des obigen Baugebietes. Die Vorbesitzer, Frau Marianne Janssen und dann die Erbin, Frau Ina Rögner hatte ich mit den anliegenden Brief-Kopien angeschrieben. Es geht um die auf dem Bauland befindlichen Bäume (Pappeln).</p> <p>Zur Zeit sind Sie Eigentümer des Baulandes und auch die auf dem Bauland befindlichen Bäume. Wenn die Bäume umstürzen sind für den Schaden an meinem Haus und des Grundstücks, Zäune usw. verantwortlich. Bitte machen Sie die künftigen Besitzer auf diesen Vorgang aufmerksam.</p> <p>Gerade wenn die Grundstücke baureif und bebaut werden, wird das Risiko zum umstürzen der Bäume noch größer. Das Wurzelwerk ist ja dann einseitig beseitigt worden.</p> <p>Es ist schade, aber es wäre doch besser wenn die Bäume / Pappeln entfernt würden bevor die Grundstücke bebaut werden.</p>	<p>Das Anliegen von Frau Rosenboom, welches sie gemäß Schriftverkehr auch gegenüber den Vorbesitzern deutlich gemacht hat, wird zur Kenntnis genommen und in der Planung berücksichtigt.</p> <p>Es wird die Einschätzung geteilt, dass die vorhandenen Pappeln eine Gefährdung der bestehenden und auch zukünftigen Bebauung darstellen können, da Pappeln relativ windempfindlich sind und durch die geplanten Baumaßnahmen eine zusätzliche Beeinträchtigung nicht auszuschließen ist. Die Pappeln werden im Zuge der Erschließung des Baugebietes entfallen, jedoch erfolgen Ersatzpflanzungen im Plangebiet auf privatem Grund und in den Planstraßen.</p>

Abwägung zur 12. Änderung, Bebauungsplan Nr. 63 „Tweehörnweg“, Stadt Varel
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB			
Nr.	Bürger	Anregung / Hinweis	Abwägungsvorschlag
4.	<p>Anlieger Herr Günter Janßen Schreiben vom 31.03.2014 an die Stadt Varel</p> <p>Anlieger Herr Günter Janßen Schreiben vom 31.03.2014 an die Stadt Varel</p>	<p>Für den Fall, daß seitens der Bauplanung vorgesehen ist, die verkehrsmäßige Anbindung dieses neuen Baugebietes über den oberen Teil des Fasanenweges, des Kiebitzweges in ganzer Länge und des Dohlenweges zu erstellen, erheben wir, Ingeborg und Günter Janßen, Eigentümer und Bewohner des Hauses Fasanenweg Nr. 7, gegen eine solche Ausführung vorsorglich Einspruch.</p> <p>Die Lärm- u. Gewichtsbelastung durch den nochmals zusätzlichen Bauverkehr wäre unzumutbar, zumal der gesamte Transport für die Geländeauffüllung mit schweren Baufahrzeugen zu erwarten ist.</p> <p>Der obere Teil des Fasanenweges bildet die einzige Ein- u. Ausfahrt für das gesamte Vogelviertel. Vor der Kreuzung Fasanenweg / Taubenweg / Kiebitzweg werden zwangsläufig alle Fahrzeuge abgebremst und wieder beschleunigt.</p> <p>Schon jetzt ist das ein unzumutbarer Zustand.</p> <p>Dazu kommt, daß auch noch die Altglasentsorgung in unsere Straße von außerhalb hereingeführt wird, und daß der Übergang von der Asphaltdecke auf das Betonsteinpflaster besonders lärmzeugend ist.</p> <p>Wir bitten daher, zu prüfen, ob eine direkte Anbindung dieses neuen Baugebietes an den Tweehörnweg möglich und somit durchführbar ist, zumal die früher gedachte Anbindung an den Tweehörnweg durch den Dohlenweg zugebaut wurde.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der genannte Aspekt ist Gegenstand der Beratungen und Diskussionen in den Ausschüssen und auf der Bürgerversammlung gewesen. Den Belangen der Anlieger des Meisenweges und des Kuckucksweges wurde in der Abwägung Rechnung getragen und eine Erschließungslösung des neuen Baugebietes gewählt, die ausgehend vom Tweehörnweg erfolgt und damit eine Belastung der vorhandenen Siedlungsbereiche möglichst gering hält.</p> <p>Die Ausführungen der Anwohner werden zur Kenntnis genommen. Ihnen wurde gefolgt und eine Erschließungslösung favorisiert, die die Erschließung weitestgehend über den Tweehörnweg vorsieht. Es wird begrüßt, dass sich die Anlieger aktiv an der Planung beteiligen. So konnten die Aspekte frühzeitig in die Planung einbezogen und abgewogen werden.</p>
5.	<p>Bauplatzbewerber Herr Thorben Harms Schreiben vom 04.04.2014 an die Stadt Varel</p>	<p>Vielen Dank für unser Gespräch am gestrigen Nachmittag (03.04.2014) bzgl. der Präsentation vom 31.03.2014 zum Bebauungsplan „Tweehörnweg“.</p> <p>Wir haben das Grundstück, das östlich an das Flurstück 103/42 und nördlich direkt an das Flurstück 103/40 anschließt, reserviert.</p> <p>Von den 4 vorgestellten Varianten sind wir mit allen 4 Varianten als finale Entscheidung grundsätzlich zufrieden.</p> <p>Variante 1 enthält eine Straße entlang unseres reservierten Grundstücks, Variante 2 einen Fußweg, die Varianten 3 und 4 enthalten weder eine Straße noch einen Fußweg ins Neubaugebiet.</p> <p>Wir wünschen uns, falls es in der Entscheidung auf Variante 3 oder 4 hinaus läuft, eine direkte Anbindung an das Neubaugebiet über einen Fußweg (wie in Variante 2). Wir möchten, dass unsere zukünftigen Kinder einen direkten Weg zum Spielplatz haben und der Kontakt zur Nachbarschaft und zu den Nachbarskindern leichter ist.</p> <p>Bitte berücksichtigen Sie unser Anliegen im Planungsausschuss.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen und in die Beratungen eingestellt und berücksichtigt.</p> <p>Der Aspekt der fußläufigen Anbindung des Plangebietes an das bestehende Vogelviertel wurde von Beginn an in der Planung als wesentlicher Bestandteil berücksichtigt. So gibt es im vorliegenden Plan eine fußläufige Verbindung am Möwenweg, die mittig eine Verbindung zwischen dem Meisenweg über das Plangebiet hin zum Dohlenweg herstellt. Dieser Weg wird als geeignet angesehen, dem Wunsch des Käufers nach Anbindung ausreichend Rechnung zu tragen.</p>

Abwägung zur 12. Änderung, Bebauungsplan Nr. 63 „Tweehörnweg“, Stadt Varel
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Aufgestellt: Oldenburg, den 26.06.2014