



Stadt Varel

Obenstrohe

Bauleitplanverfahren:

Bebauungsplan Nr. 203

an der

Heidebergstraße und dem Hullenweg

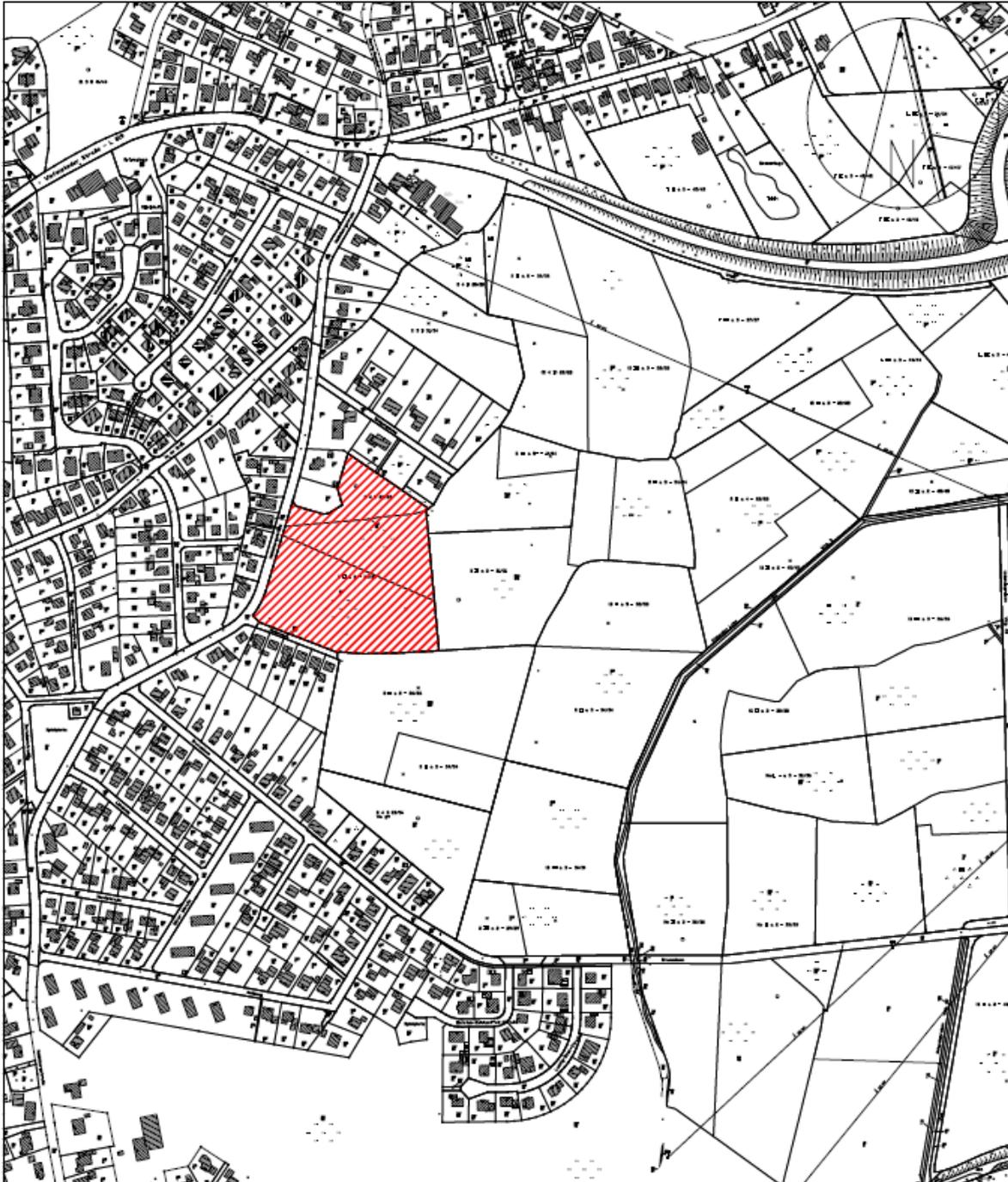
Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung,
Planung und Umweltschutz
am 27.01.2015



ingenieurgesellschaft
majcher, scheidt und partner



Übersicht ALK





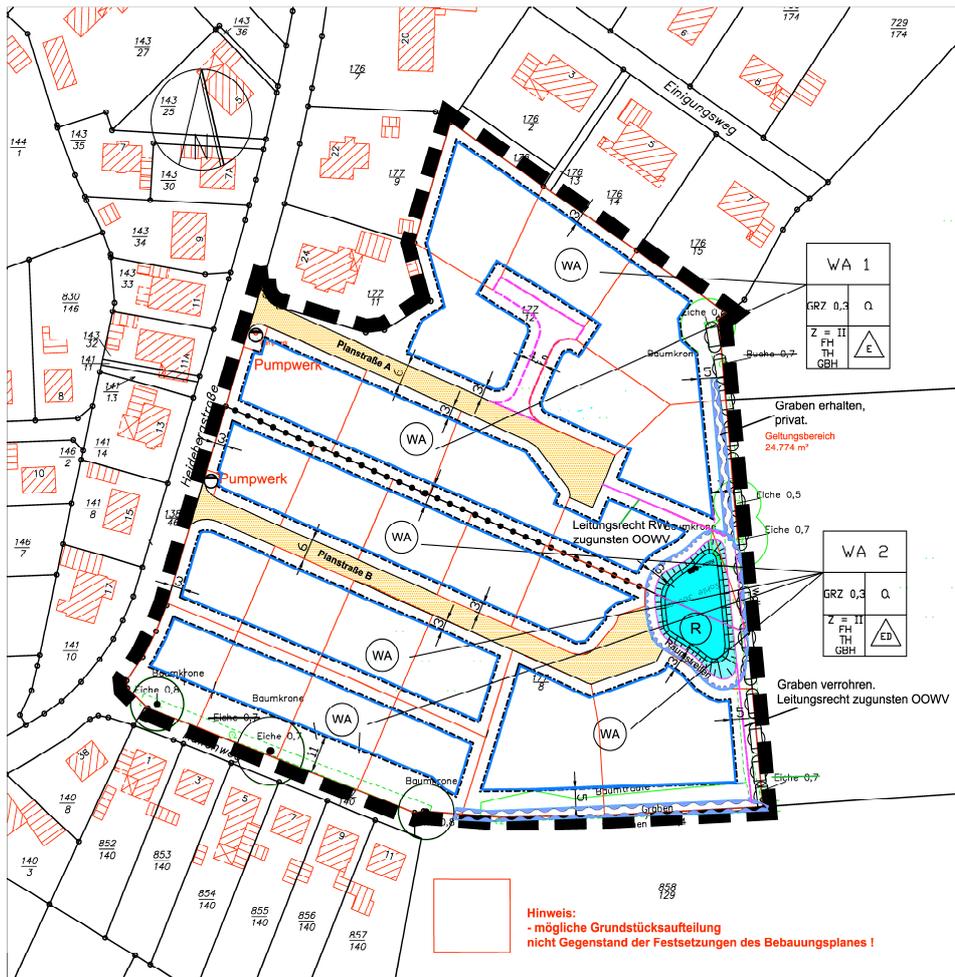
Luftbild Plangebiet





Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 203

bisher im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB
und für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit



vorläufige Planzeichenerklärung (PlanZV 90):

1. Art der baulichen Nutzung
 allgemeines Wohngebiet
2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 Baugrenze
 abweichende Bauweise, offen mit Baulinienbeschränkung, s. textliche Festsetzung Nr. 2
nur Einzelhäuser zulässig: E
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig: FD
3. Maß der baulichen Nutzung
Z = II Vollgeschosse als Höchstmaß
GRZ Grundflächenzahl 0,3
FH Firsthöhe s. textl. Festsetzungen Nr. 7
TH Trauthöhe s. textl. Festsetzung Nr. 7
GBH Gebäudehöhe s. textl. Festsetzung Nr. 7
3. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 zu erhaltende Wallhecke
 Erhaltung von Einzelbäumen mit Kronendurchmesser
4. Sonstige Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 203
 öffentliche Verkehrsflächen
 für den Wasserabfluss: Graben
 Regenwasserrückhaltebecken
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
 Pumpwerk
 Leitungsrecht RW zugunsten OOV
 Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger

Stadt Varel

Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 203

Ortsteil Obenstraße, an der „Heidebergstraße“ und dem „Hallenweg“
WA, allgemeine Wohngebiete
Maßstab 1:1.000
Planunterlagen: Liegenschaftskarte, Topographie März 2011
Verfasser: dem. 03.09.2013

Hinweis:
- mögliche Grundstücksaufteilung
nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes !

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB, Bebauungsplan Nr. 203 in Obenstrohe

Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Auszüge/ Stichworte)

Übernahmen in die Planung:

Entwässerungsverband Vare!

„Für die Ableitung des Oberflächenwassers ist eine nach den allgemein geltenden Richtlinien für die „Bemessung von Regenrückhalteräumen“ ausreichende Regenrückhaltung vorzusehen. Der Nachweis hierüber ist in dem für die Abführung des Oberflächenwassers notwendigen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren nachzuweisen.“

Eine Regenwasserrückhaltung ist im Bebauungsplan vorgesehen. Der Nachweis hierüber wird in dem notwendigen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren im weiteren Verfahren nachgewiesen.

EWE netz GmbH

„Wir bitten Sie, uns in dem Plangebiet eine Versorgungsstrasse zur Verfügung zu stellen, die nicht durch eine geschlossene Fahrbahndecke überbaut wird. Außerdem sollte Platz für Transformatorenstationen berücksichtigt werden. Ebenso bitten wir darum, dass durch spätere Anpflanzung unsere Leitungen nicht durch tiefwurzelnde Bäume gefährdet werden.
Weitere Anregungen oder Bedenken bestehen derzeit nicht.“

Die Ausführungen der EWE werden bei den konkreten Ausbauplanungen der Straßen beachtet.
Trafostationen sind als Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO in dem WA zulässig.

Telekom Deutschland GmbH

.....Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung 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 138, 26129 Oldenburg, Tel. (0441) 2 34 - 65 50, so früh wie möglich, mindestens 8 Wochen vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Die EWE wird mindestens 8 Wochen vor Baubeginn der Erschließungsmaßnahmen schriftlich benachrichtigt

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB, Bebauungsplan Nr. 203 in Obenstrohe

Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Auszüge/ Stichworte)

Übernehmen in die Planung:

Nds. Heimatbund e.V.

...nach Rücksprache mit unseren Mitarbeitern nehmen wir in unserer Eigenschaft als eine nach Bundesnaturschutzgesetz anerkannte Naturschutzvereinigung zum o.g. Vorhaben wie folgt Stellung.

Vom Grundsatz her stellt sich für uns die Frage, ob es angesichts der demographischen Entwicklung noch Bedarf für weitere Baugebiete gibt, da die Einwohnerzahl der Stadt Varel zwischen dem 30.06.2011 und dem 30.06.2013 von 23792 auf 23554 gesunken ist (siehe beiliegende Tabelle - Einwohnerzahlen auf der Basis „Zensus 2011“). Außerdem stehen über den am 25.09.2013 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan 201 (Moorhausener Weg/Hafenstraße) 95 baureife Grundstücke zur Verfügung und über die Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 sollen südlich des Tweehörnweges bald bis zu 40 neue Bauplätze entstehen.

Unabhängig davon, dass wir die Notwendigkeit für die Ausweisung weiteren Baulandes derzeit nicht erkennen, halten wir die vorgelegte Planung jedoch für fachlich ausgewogen. Insbesondere die Kompensation im Rahmen einer Erweiterung der Waldfläche des Herrenneuen ist begrüßenswert, da dieser Wald in der jüngsten Vergangenheit erhebliche Eingriffe erfahren hat.

Es ist für uns allerdings nicht nachvollziehbar, weshalb der südliche Teil des Grabens an der Ostgrenze des Bebauungsplanes verrohrt werden soll, zumal alle anderen Gräben erhalten bleiben, da eine offene Grabenführung sinnvoller ist. Sollte es dringende technische Gründe für eine Verrohrung geben, wäre am Überlauf des Regenrückhaltebeckens ein Schutzgitter anzubringen, das den Abfluss von Amphibien in der Verrohrung verhindert..“

Dieser Bebauungsplan wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Varel entwickelt.

Für die Entwicklung von Obenstrohe ist es notwendig, wie auch in anderen Ortsteilen, Baugrundstücke zur Verfügung zu stellen, um u.a. jungen Familien die Möglichkeit zu schaffen, sich anzusiedeln.

Die Verrohrung an dieser Stelle wurde aus Platzgründen (Räumstreifen/ Unterhaltung) für notwendig erachtet. [Am Überlauf des Regenrückhaltebeckens wird ein Schutzgitter vorgesehen.](#)

OOWV Trinkwasser

Ferner weisen wir darauf hin, dass für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen in den Planstraßen ein durchgehender seitlicher Versorgungsstreifen angeordnet werden sollte. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- oder Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen (Blumenkübel oder Entsorgungsleitungen) vorgesehen werden.

Um Beachtung der DIN 1998 wird in diesem Zusammenhang gebeten.

Wir möchten Sie bitten, die Baugenehmigungen erst zu erteilen, wenn die Versorgungsleitungen unseres Hauses verlegt worden sind. Sollten die Genehmigungen bereits vorher ausgestellt werden, ist es notwendig, die Bauherren darüber zu informieren, dass die Trinkwasseranschlüsse erst zu einem späteren Zeitpunkt hergestellt werden können.

Im Hinblick auf den der Stadt obliegenden Brandschutz (Grundschutz) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen.

Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht. Allerdings können im Zuge der geplanten Rohrverlegungsarbeiten Unterflurhydranten für einen anteiligen Löschwasserbezug eingebaut werden. Lieferung und Einbau der Feuerlöschhydranten regeln sich nach den bestehenden Verträgen.

Wir bitten, die von Ihnen gewünschten Unterflurhydranten nach Rücksprache mit dem Brandverhütungingenieur in den genehmigten Bebauungsplan einzutragen. Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.

Die Hinweise des OOWV's werden zum gegebenen Zeitpunkt bei der konkreten Planung der öffentlichen Verkehrsflächen beachtet und mit dem OOWV abgestimmt.

Der Hinweis wird beachtet.

Die Hinweise werden bei der Realisierung des Bebauungsplanes beachtet und [nachrichtlich in die Begründung aufgenommen.](#)

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB, Bebauungsplan Nr. 203 in Obenstrohe

Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Auszüge/ Stichworte)

Übernahmen in die Planung:

OOWV Abwasser

Genauere Einzelheiten zur geplanten RW- und SW-Ableitung sind der späteren und im Rahmen der baureifen Planung noch aufzustellenden Genehmigungs- und Ausführungsplanung zu entnehmen.

Die notwendigen Rohrverlegungsarbeiten und Grundstücksanschlüsse können dann nur auf der Grundlage der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) unter Berücksichtigung der besonderen Regelungen für die Stadt Varel durchgeführt werden.

Ein Schutzstreifen, der rechts und links parallel zur Abwasserleitung verläuft, darf nicht überbaut werden oder unterirdisch mit Hindernissen (z. B.

Versorgungsleitungen) versehen werden. Bepflanzung oder Anschüttungen dürfen nicht in die Schutzstreifenrasse der Abwasserleitung hineinwachsen bzw. hineinragen.

Bepflanzungen mit Bäumen müssen einen Abstand von mindestens 2,5 m von der Abwasserleitung haben. Alle Schächte müssen zur Durchführung von Inspektions-, Reinigungs- und Unterhaltungsmaßnahmen anfahrbar bleiben.

Auf die Einhaltung der z. Z. gültigen DIN-Normen, der ATV-Richtlinien und der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) wird hingewiesen.

Des Weiteren bitten wir um ein frühzeitiges Gespräch mit der Stadt, um folgende Punkte

- Geländehöhen

- Grundstücksparzellierung

- Anfallende Abwassermenge zu klären.

Wird das Baugebiet durch einen Privatinvestor erschlossen, muss dieser rechtzeitig mit dem OOWV einen Erschließungsvertrag abschließen.

Evtl. Sicherungs- bzw. Umlagearbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.

Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung bitten wir um

Übersendung eines genehmigten Bebauungsplans. „Für die Ableitung des Oberflächenwassers ist eine nach den allgemein geltenden Richtlinien für die „Bemessung von Regenrückhalteräumen“ ausreichende Regenrückhaltung vorzusehen. Der Nachweis hierüber ist in dem für die Abführung des Oberflächenwassers notwendigen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren nachzuweisen.“

Die Hinweise werden beachtet.
Eine Planfassung wird dem OOWV nach Satzungsbeschluss zugestellt.

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB, Bebauungsplan Nr. 203 in Obenstrohe

Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Auszüge/ Stichworte)

Übernehmen in die Planung:

Landkreis Friesland

Fachbereich Umwelt:

untere Wasserbehörde:

Aus Sicht der unteren Wasserbehörde bestehen **grundsätzlich keine Bedenken**.

Gewässerausbaumaßnahmen bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung.

untere Naturschutzbehörde:

Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde bestehen **grundsätzlich keine Bedenken**.

Vor Inkrafttreten des Bebauungsplans ist der unteren Naturschutzbehörde jedoch eine Abschrift des städtebaulichen Vertrages sowie der Eintragung einer Baulast für die Ersatzmaßnahme auf dem Flurstück 53/17, Flur 34, Gemarkung Obenstrohe, zu übersenden.

untere Abfallbehörde:

Gegen den Bebauungsplan bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht **keine Bedenken**.

Punkt 7. Ver- und Entsorgung

Text „Beseitigung“ streichen

„Abfallwirtschaft“

Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger verwertet/entsorgt der Landkreis die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) 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).

Hinweis:

Bei der Anlage von Straßen müssen die baulichen Voraussetzungen zum Betrieb von Fahrzeugen erfüllt sein. Die Fahrzeugabmessungen von Abfallentsorgungsfahrzeugen (3-Achser) sollten den Richtlinien der RAST 06 (EAE85/95) bzw. BGI 5104 der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen entsprechen. Insbesondere bei der Anlage von Erschließungsstraßen mit Stichstraßen oder Hinterliegergrundstücke mit Wendeanlagen sowie der Gestaltung von verkehrsberuhigten Zonen müssen Sicherheitsabstände, Mindestfahrbahnbreiten usw. berücksichtigt werden.

Die hier vorliegenden Straßenabmessungen, insbesondere die der Wendekreise sind nach vorliegenden Unterlagen vermutlich nicht ausreichend.

Straßen ohne ausreichende Wendemöglichkeit, gewichtsbeschränkt oder anderweitig in der Durchfahrt eingeschränkt (z.B. Privatstraßen), werden von der Abfallentsorgung **nicht angefahren**. In diesen Fällen müssen die Anlieger die Abfallbehälter zur nächsten, vom Entsorgungsfahrzeug angefahrenen Straße bringen.

Dieser Hinweis soll an die Investoren und potentiellen Grundstückskäufer weitergegeben werden, da die Abfallbehälter ggf. über weite Strecken transportiert werden müssen, bzw. es an den Sammelpunkten zu Ansammlungen von Abfallbehältern, Säcken mit entsprechend möglichen Belästigungen kommen kann.

Für die Bearbeitung des Antrags ist bei der Abfallbehörde ein Zeitaufwand von 0,5 Stunden (gehobener Dienst) entstanden. Ich bitte, den Aufwand bei der Kostenfestsetzung zu berücksichtigen.

Aus Sicht der unteren Immissionsbehörde und der unteren Bodenschutzbehörde bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen und Personal:

Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement-Brandschutz: Fachbereich Planung,

Bauordnung und Gebäudemanagement-Städtebaurecht: Fachbereich Planung, Bauordnung und

Gebäudemanagement-Regionalplanung:

Es bestehen keine Bedenken.“

Die Genehmigung wird zum gegebenen Zeitpunkt beantragt.

Vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wird der unteren Naturschutzbehörde eine Abschrift des städtebaulichen Vertrages sowie der Eintragung einer Grunddienstbarkeit für die Ersatzmaßnahme auf dem Flurstück 53/17, Flur 34, Gemarkung Obenstrohe, übermittelt.

Nach Abstimmung mit der Entsorgungsfirma und den Eigentümern der Flächen wurden Wendehammer mit einem Durchmesser von 22 m in die Planung aufgenommen. Somit ist die Wendemöglichkeit für Entsorgungsfahrzeuge gewährleistet

Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB, Bebauungsplan Nr. 203 in Obenstrohe

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Übernahmen in die Planung:

„Herr Freitag begrüßt die Anwesenden und gibt einen kurzen Überblick über den Ablauf eines Bebauungsplanverfahrens.

Herr Scheidt erläutert alsdann anhand einer Präsentation die Inhalte der Planung. Herr Klinger weist darauf hin, dass es im Bereich des Hullenweges bereits heute Probleme mit der Abwasserbeseitigung gibt. Er befürchtet, dass mit dem neuen Baugebiet diese Probleme verstärkt werden.

Herr Freitag weist darauf hin, dass sich die Abwasseranlage im Besitz des OOWV befindet. Dieser wurde ebenfalls an dem Verfahren beteiligt, und muss beurteilen, ob die Abwasseranlage das Baugebiet aufnehmen kann oder ob Änderungen an der Anlage erforderlich sind.

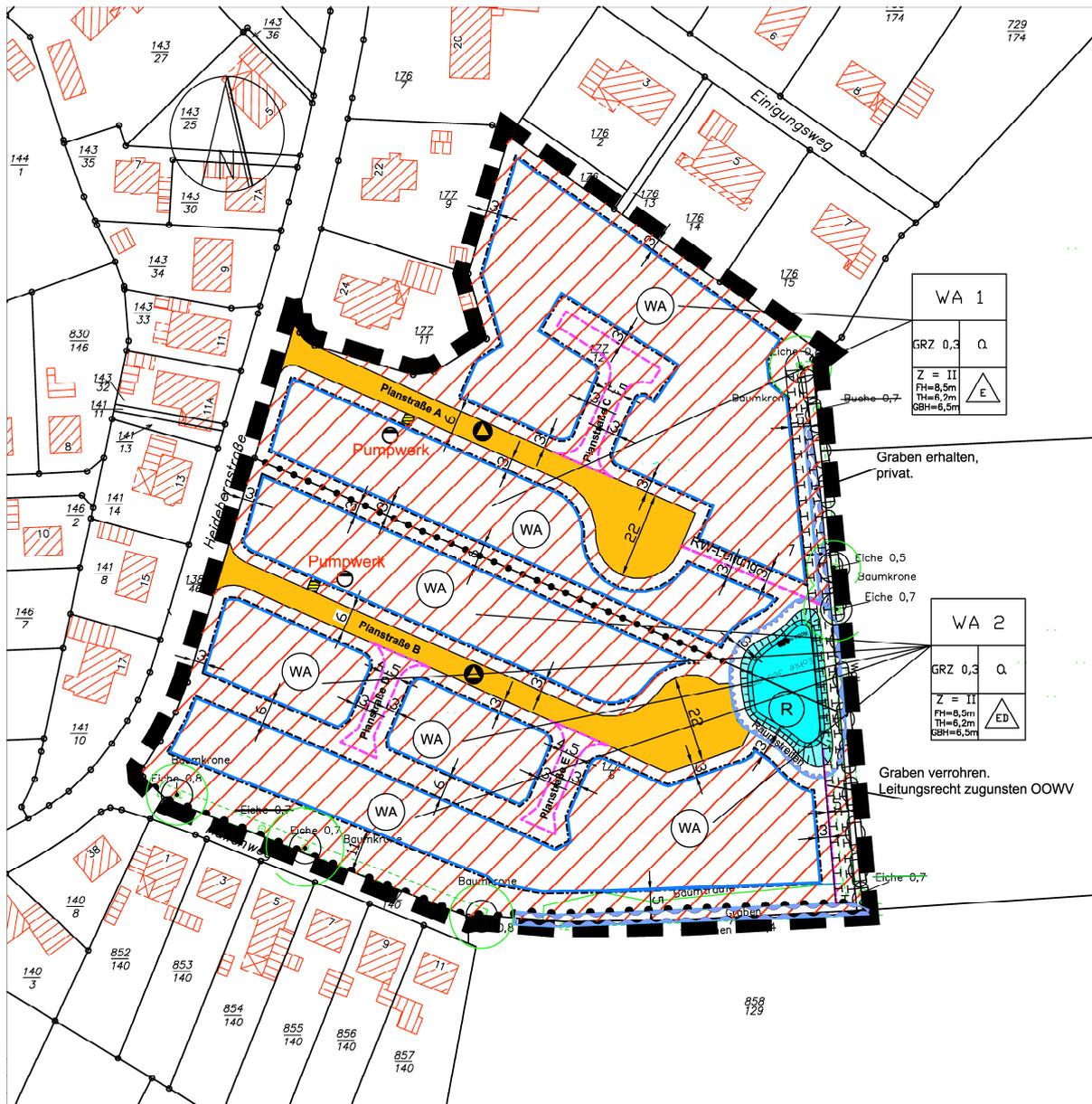
Herr Klinger fragt des Weiteren an, ob am Hullenweg Bäume gefällt werden sollen. Herr Scheidt antwortet hierzu, dass der Schutz der Wallhecke nach Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde aufgehoben werden soll. Insofern ist die Fällung von Bäumen und die Entfernung Unterbewuchs möglich. Es weist jedoch ausdrücklich darauf hin, dass drei große Eichen im Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzt werden.

Frau Jochens fragt an, ob zu erwarten ist, dass der Bebauungsplan Nr. 140 noch realisiert wird. Herr Freitag antwortet hierzu, dass aufgrund der Erfahrungen der Vergangenheit mittelfristig nicht damit zu rechnen ist, dass das Verfahren wieder aufgenommen wird.“

Keine Übernahmen in die Planung



Entwurf Bebauungsplan Nr. 203 für die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!