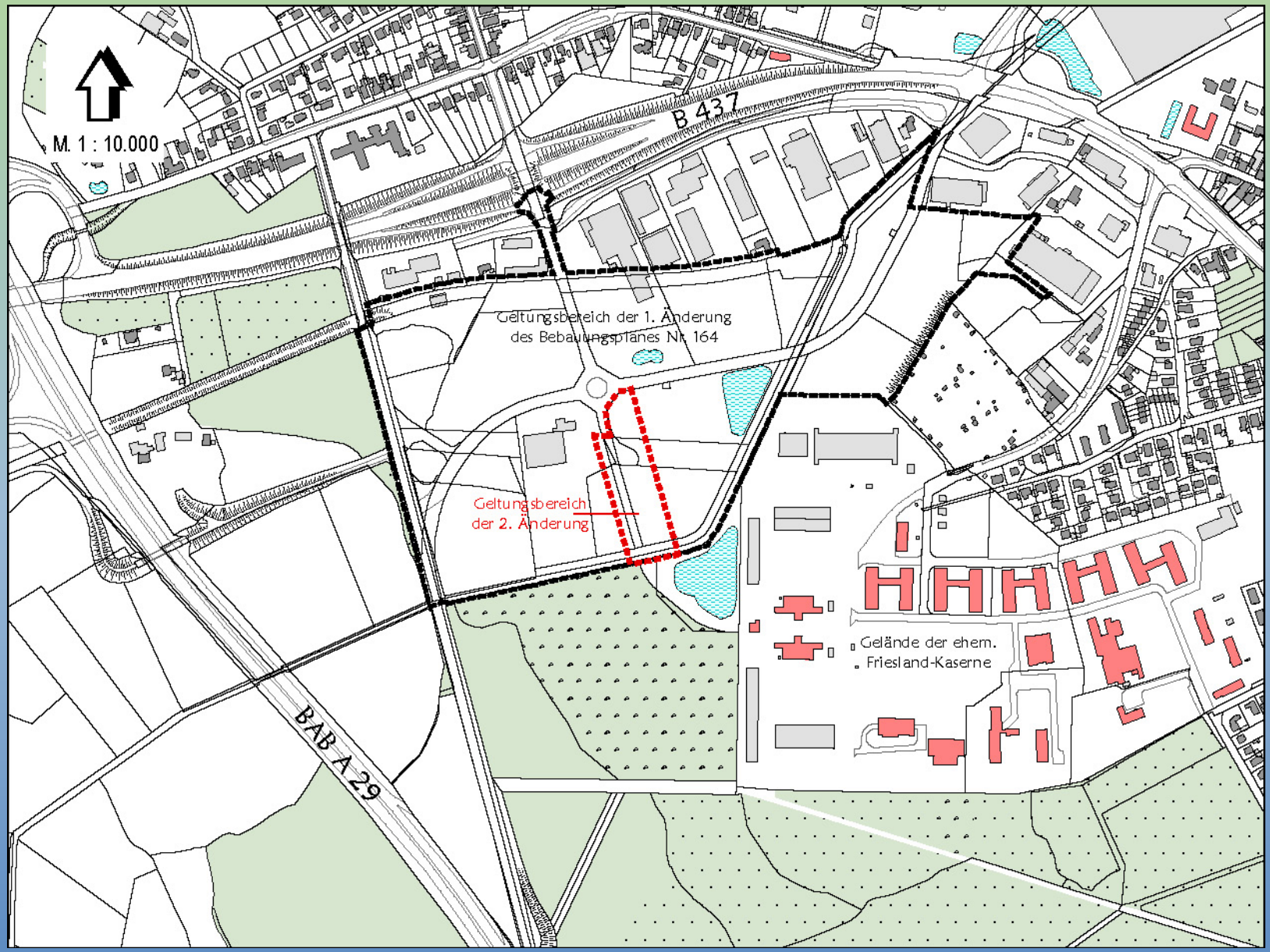
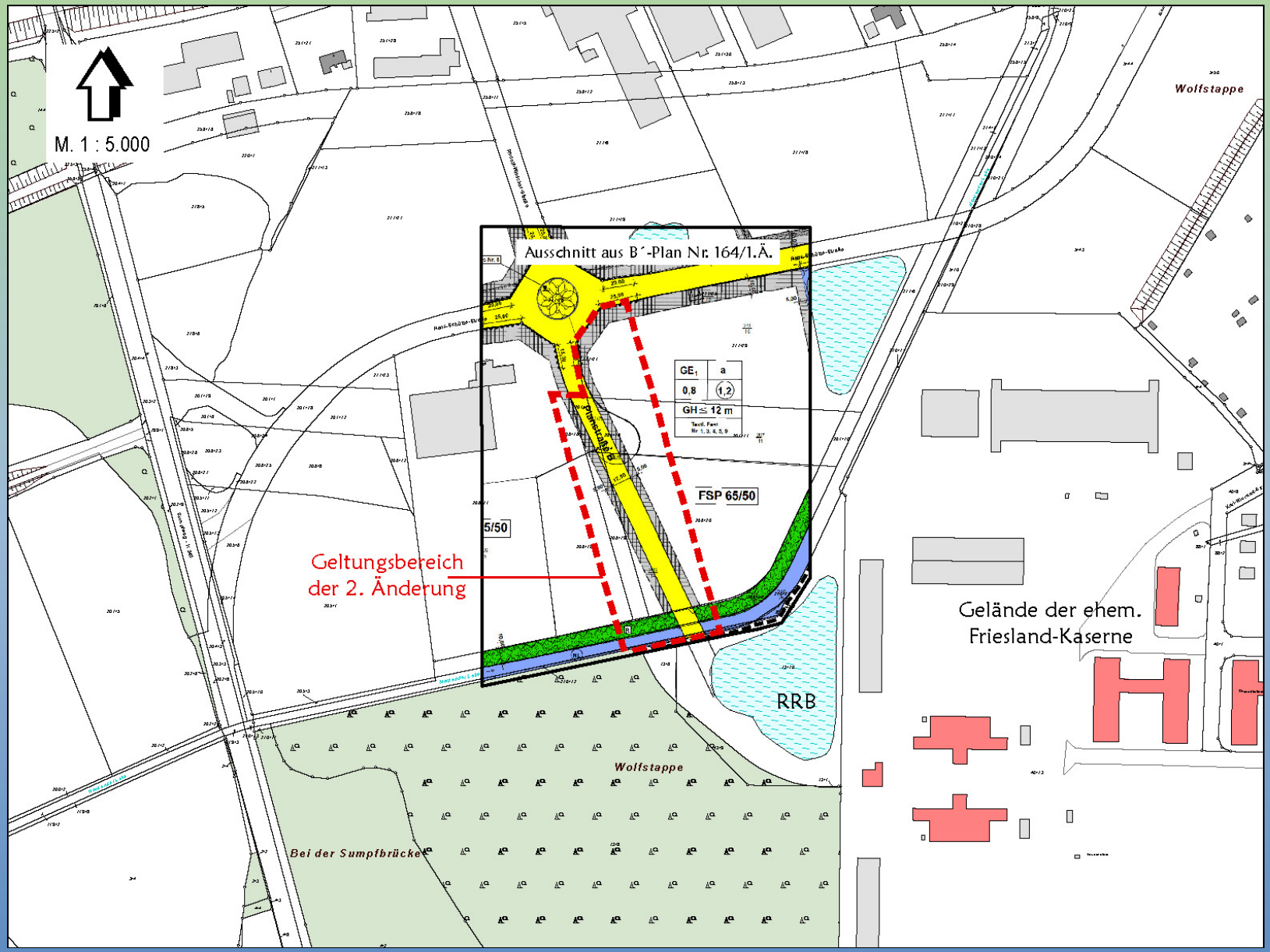
Abwägungsvorschläge

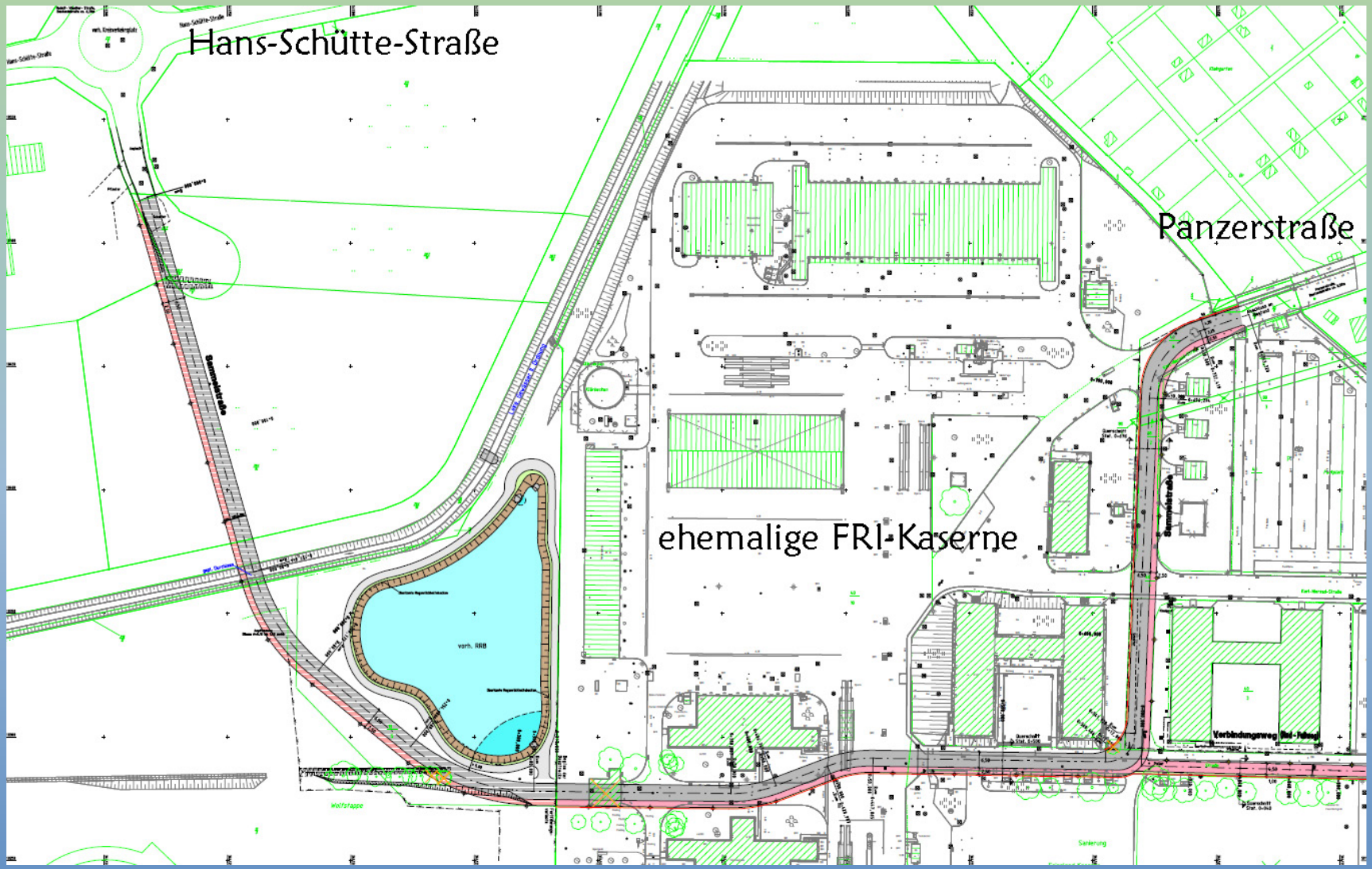
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 164

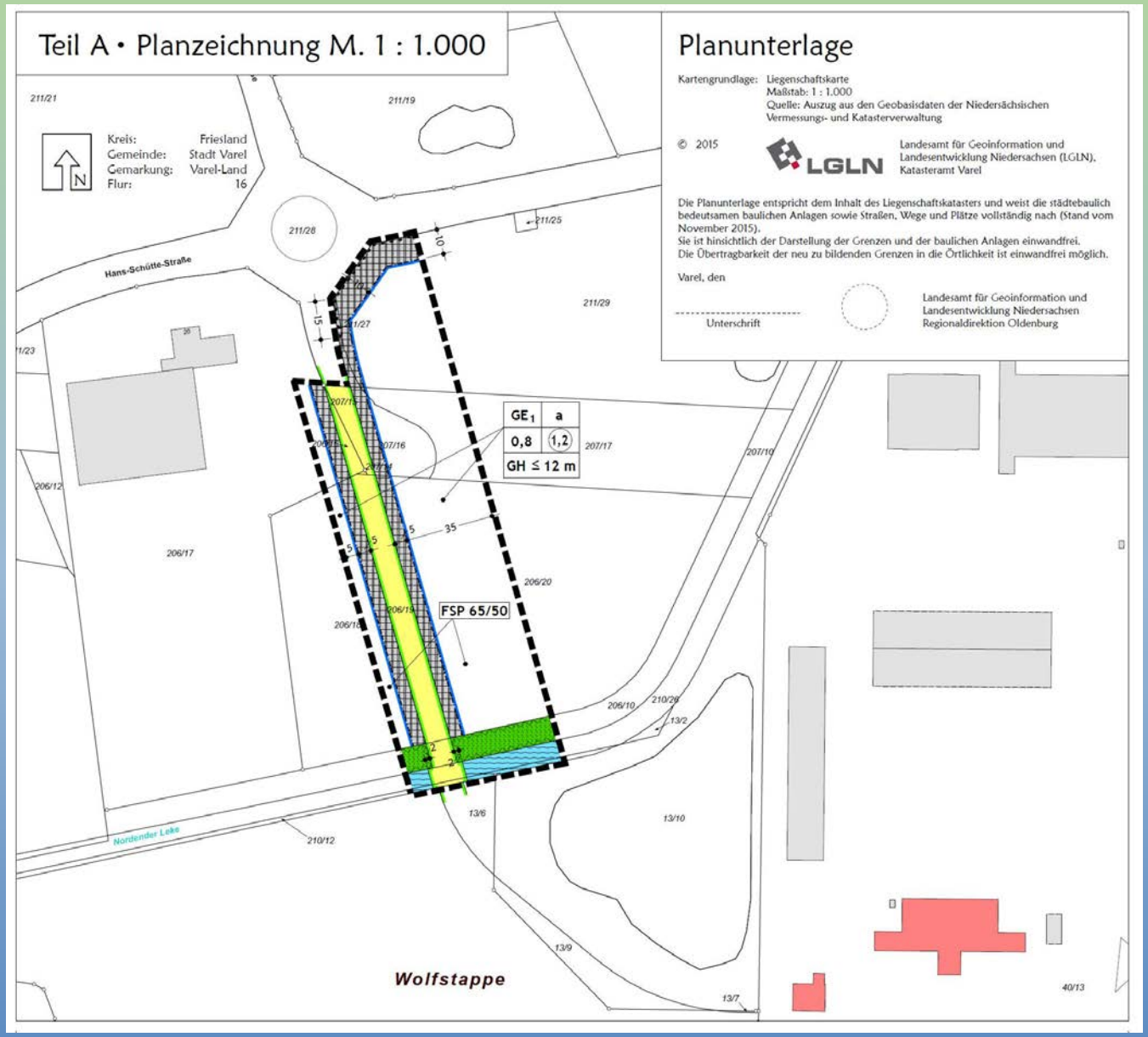
Gewerbe & LogistikPort

Anbindung des Kasernengeländes


M. 1 : 10.000
B 437
Geltungsbereich der 1. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 164
Geltungsbereich
der 2. Änderung
Gelände der ehem.
Friesland-Kaserne
BAB A 29


M. 1 : 5.000
Ausschnitt aus B´-Plan Nr. 164/1.Ä.
GE1 | a
0,8 | (1,2)
GH ≦ 12 m
FSP 65/50
Geltungsbereich
der 2. Änderung
Gelände der ehem.
Friesland-Kaserne
RRB
Wolfstappe
Bei der Sumpfbrücke


Hans-Schütte-Straße
Panzerstraße
ehemalige FRI-Kaserne


Teil A • Planzeichnung M. 1 : 1.000
Kreis: Friesland
Gemeinde: Stadt Varel
Gemarkung: Varel-Land
Flur: 16
Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2015
LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen (LGLN), Katasteramt Varel
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom November 2015).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Varel, den
Unterschrift
Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Oldenburg
Hans-Schütte-Straße
Nordender Leke
Wolfstappe
GE1 a
0,8 1,2
GH ≤ 12 m
FSP 65/50
211/21
211/19
211/28
211/25
211/29
211/27
207/17
207/16
207/10
206/12
206/17
206/20
206/15
206/14
206/10
210/29
13/2
13/6
13/10
210/12
13/9
13/7
40/13
35
15
10
5
2

Teil B • Textliche Festsetzungen

1. Innerhalb des Gewerbegebietes (GE 1) sind alle Vorhaben gemäß § 8 (2) BauNVO zulässig. Die Ausnahmen gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Einzelhandelsbetriebe sind nur zulässig, wenn Sie keine zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimente im Sinne des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Varel vertreiben.
   Zentrenrelevante Sortimente sind (WZ - Nr. = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes aus dem Jahr 2008):
   Augenoptik (WZ 47.78.1), Bekleidung (ohne Sportkleidung) (WZ 47.71), Bücher (WZ 47.61 und 47.79.2), Computer (PC-Hardware und Software) (WZ 47.41), Elektrokleingeräte (aus WZ 47.54), Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör (WZ 47.82.2), Glas/Porzellan/Keramik (WZ 47.59.2), Haus-/Bett-/Tischwäsche (aus WZ 47.51), Hausrat (aus WZ 47.59.9), Heimtextilien/Gardinen (aus WZ 47.53 und WZ 47.51), Kurzwaren/Schneiderbedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (WZ 47.51), medizinische Geräte und orthopädische Artikel (WZ 47.74), Musikinstrumente und Musikalien (WZ 47.59.3), Papier/Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf (WZ 62.2), Schuhe/Lederwaren (WZ 47.72), Spielwaren (47.65), Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel und Anglerbedarf, inkl. Sportbekleidung (aus WZ 47.64.2), Telekommunikationsartikel (WZ 47.42), Uhren/Schmuck (WZ 47.77), Unterhaltungselektronik (WZ 47.43 und 47.63), Waffen, Jagdbedarf, Angeln (aus WZ 47.78.9 und 47.64.2), Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder, Poster, Bilderrahmen, Kunstgegenstände (WZ 47.78.3 und aus WZ 47.59.9), Blumen (aus WZ 47.76.1), Drogerie, Kosmetik, Parfümerie (WZ 47.75), Nahrungs- und Genussmittel (WZ 47.2), pharmazeutische Artikel (Apotheke) (WZ 47.73), Zeitungen, Zeitschriften (WZ 47.62.1), zoologischer Bedarf und lebende Tiere (aus 47.76.2).

3. Bei Einzelhandelsbetrieben, die im Hauptsortiment nicht zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente führen, können ausnahmsweise Randsortimente aus den aufgeführten zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereichen in einer Größenordnung von bis zu 10 % zugelassen werden, sofern nicht städtebauliche Gründe wie der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche einer Ausnahme entgegenstehen. Die Randsortimente dürfen insgesamt eine Verkaufsfläche von 800 qm nicht überschreiten.

4. Gewerbe- und Handelsbetriebe mit betriebsbezogenem Einzelhandelsteil (Ladengewerbe und Ladenhandwerk) sind ausnahmsweise zulässig, wenn eine räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb vorhanden ist, der Einzelhandelsteil in einem betrieblichen Zusammenhang mit dem Hauptbetrieb steht eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung sowie eine sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist und wenn eine Verkaufsflächenobergrenze von max. 800 qm nicht überschritten wird.

5. Die Höhe der Gebäude darf 12 m nicht überschreiten. Den Bezugspunkt bildet der Schnittpunkt der Mittelachse der Erschließungsstraße mit der Mittelachse des jeweiligen Baugrundstücks.

6. Für das Plangebiet wird die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.

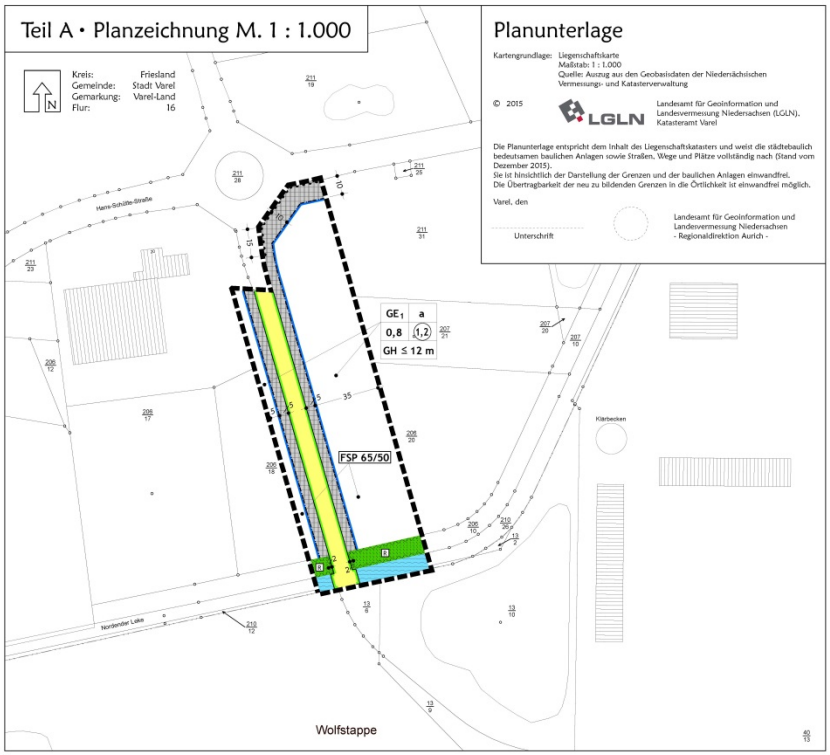
7. Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) ist die maßgebliche Geschossfläche (GF) nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen, einschließlich der Flächen von Aufenthaltsräumen sowie der zu ihnen gehörenden Treppenräumen mit ihren jeweiligen Umfassungswänden in anderen Geschossen, zu berücksichtigen.

8. Innerhalb des Plangebietes sind die im Bebauungsplan festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel (FSP, tags/nachts) einzuhalten.
   Die Berechnung der flächenbezogenen Schallleistungspegel erfolgt unter Annahme freier Schallausbreitung. Sollte sich aufgrund der konkreten Nutzung eine höhere Ausbreitungsdämpfung durch Hindernisse ergeben, können unter Beachtung der verwendeten Kenngrößen die Schallleistungspegel um die Wirksamkeit der zusätzlichen Ausbreitungsdämpfungen erhöht werden.

9. Für die nicht überbaubaren Flächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen werden Nebenanlagen in Form von Gebäuden (§ 14 (1) BauNVO ´90) und Garagen (§ 12 BauNVO ´90) ausgeschlossen. Ausnahmsweise kann in diesen Flächen eine Werbeanlage bis zu 5 m² je Baugrundstück in einem Abstand von 2 m zur Straßenbegrenzungslinie zugelassen werden, bei Eckgrundstücken bis zu 2 Werbeanlagen.

10. Innerhalb der Bauflächen ist je 10 Stellplätze (erforderliche Stellplätze nach § 47 NBauO) ein Baum von Alleequalität der Sorte Stieleiche (Quercus robur) in der Qualität H., 3 xv., ewSt., DB, StU 14-16 zu pflanzen (Fests. gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB). Sind mehrere Bäume zu pflanzen, sind diese gleichmäßig auf die Parkplatzfläche zu verteilen.

Teil A • Planzeichnung M. 1 : 1.000



Planunterlage

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

© 2015 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Katasteramt Varel

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Dezember 2015).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Varel, den

Unterschrift

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Regionaldirektion Aurich -

Planzeichenerklärung - PlanV ´90

1. Art der baulichen Nutzung - § 9 (1) Nr. 1 BauGB
   - GE – Gewerbegebiet - § 8 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung - § 9 (1) Nr. 1 BauGB
   - 0,8 – Grundflächenzahl (GRZ), Höchstmaß - § 19 BauNVO
   - (1,2) – Geschossflächenzahl (GFZ), Höchstmaß - § 20 BauNVO
   - GH – Höhe baulicher Anlagen, Höchstmaß - § 18 BauNVO
3. Baugrenzen, Bauweise - § 9 (1) Nr. 2 BauGB
   - Baugrenzen - § 23 (3) BauNVO
   - a – abweichende Bauweise - § 22 (4) BauNVO
4. Verkehrsflächen - § 9 (1) Nr. 11 BauGB
   - Öffentliche Verkehrsflächen
   - Straßenbegrenzungslinie
   - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
5. Grünflächen - § 9 (1) Nr. 15 BauGB
   - R – Öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung: Räumuferstreifen als nachrichtliche Übernahme i. V. m. dem Hinweis Nr. 1
6. Wasserflächen - § 9 (1) Nr. 16 BauGB
   - Wasserfläche - Nordender Leke (Gew. II Ordnung)
7. Sonstige Planzeichen
   - Umgrenzung Räumuferzone - § 9 (1) Nr. 10 und § 9 (6) BauGB
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches - § 9 (7) BauGB
   - FSP 65/50 – Flächenbezogener Schallleistungspegel (FSP) tags/nachts

Teil B • Textliche Festsetzungen

1. Innerhalb des Gewerbegebietes (GE 1) sind alle Vorhaben gemäß § 8 (2) BauNVO zulässig. Die Ausnahmen gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Einzelhandelsbetriebe sind nur zulässig, wenn sie keine zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimente im Sinne des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Varel vertreiben.
   Zentrenrelevante Sortimente sind (WZ - Nr. = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes aus dem Jahr 2008):
   Augenoptik (WZ 47.78.1), Bekleidung (ohne Sportkleidung) (WZ 47.71), Bücher (WZ 47.61 und 47.79.2), Computer (PC-Hardware und Software) (WZ 47.41), Elektrokleingeräte (aus WZ 47.54), Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör (WZ 47.82.2), Glas/Porzellan/Keramik (WZ 47.59.2), Haus-/Bett-/Tischwäsche (aus WZ 47.51), Hausrat (aus WZ 47.59.9), Heimtextilien/Gardinen (aus WZ 47.53 und WZ 47.51), Kurzwaren/Schneiderbedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (WZ 47.51), medizinische Geräte und orthopädische Artikel (WZ 47.74), Musikinstrumente und Musikalien (WZ 47.59.3), Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf (WZ 62.2), Schuhe/Lederwaren (WZ 47.72), Spielwaren (47.65), Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel und Anglerbedarf, inkl. Sportbekleidung (aus WZ 47.64.2), Telekommunikationsartikel (WZ 47.42), Uhren/Schmuck (WZ 47.77), Unterhaltungselektronik (WZ 47.43 und 47.63), Waffen, Jagdbedarf, Angeln (aus WZ 47.78.9 und 47.64.2), Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder, Poster, Bilderrahmen, Kunstgegenstände (WZ 47.78.3 und aus WZ 47.59.9), Blumen (aus WZ 47.76.1), Drogerie, Kosmetik, Parfümerie (WZ 47.75), Nahrungs- und Genussmittel (WZ 47.2), pharmazeutische Artikel (Apotheke) (WZ 47.73), Zeitungen, Zeitschriften (WZ 47.62.1), zoologischer Bedarf und lebende Tiere (aus 47.76.2).
3. Bei Einzelhandelsbetrieben, die im Hauptsortiment nicht zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente führen, können ausnahmsweise Randsortimente aus den aufgeführten zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereichen in einer Größenordnung von bis zu 10 % zugelassen werden, sofern nicht städtebauliche Gründe wie der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche einer Ausnahme entgegenstehen. Die Randsortimente dürfen insgesamt eine Verkaufsfläche von 800 qm nicht überschreiten.
4. Gewerbe- und Handelsbetriebe mit betriebsbezogenem Einzelhandelsteil (Ladengewerbe und Ladenhandwerk) sind ausnahmsweise zulässig, wenn eine räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb vorhanden ist, der Einzelhandelsteil in einem betrieblichen Zusammenhang mit dem Hauptbetrieb steht eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung sowie eine sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist und wenn eine Verkaufsflächenobergrenze von max. 800 qm nicht überschritten wird.
5. Die Höhe der Gebäude darf 12 m nicht überschreiten. Den Bezugspunkt bildet der Schnittpunkt der Mittelachse der Erschließungsstraße mit der Mittelachse des jeweiligen Baugrundstücks.
6. Für das Plangebiet wird die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.
7. Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) ist die maßgebliche Geschossfläche (GF) nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen, einschließlich der Flächen von Aufenthaltsräumen sowie der zu ihnen gehörenden Treppenräumen mit ihren jeweiligen Umfassungswänden in anderen Geschossen, zu berücksichtigen.
8. Innerhalb des Plangebietes sind die im Bebauungsplan festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel (FSP, tags/nachts) einzuhalten.
   Die Berechnung der flächenbezogenen Schallleistungspegel erfolgt unter Annahme freier Schallausbreitung. Sollte sich aufgrund der konkreten Nutzung eine höhere Ausbreitungsdämpfung durch Hindernisse ergeben, können unter Beachtung der verwendeten Kenngrößen die schallleistungspegel um die Wirksamkeit der zusätzlichen Ausbreitungsdämpfungen erhöht werden.
9. Für die nicht überbaubaren Flächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen werden Nebenanlagen in Form von Gebäuden (§ 14 (1) BauNVO ´90) und Garagen (§ 12 BauNVO ´90) ausgeschlossen. Ausnahmsweise kann in diesen Flächen eine Werbeanlage bis zu 5 m² je Baugrundstück in einem Abstand von 2 m zur Straßenbegrenzungslinie zugelassen werden, bei Eckgrundstücken bis zu 2 Werbeanlagen.
10. Innerhalb der Bauflächen ist je 10 Stellplätze (erforderliche Stellplätze nach § 47 NBauO) ein Baum von Alleequalität der Sorte Stieleiche (Quercus robur) in der Qualität H., 3 xv., mvSt., DB, StU 14-16 zu pflanzen (Fests. gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB). Sind mehrere Bäume zu pflanzen, sind diese gleichmäßig auf die Parkplatzfläche zu verteilen.

Hinweise:

1. Nach der Satzung des Entwässerungsverbandes Varel sind bei Gewässern II. Ordnung beidseitig ein Räumstreifen von 10 m Breite vorzuhalten. Die Räumstreifen dürfen nur so bewirtschaftet werden, dass die Unterhaltung der Gewässer nicht beeinträchtigt wird. Über Ausnahmen von den Satzungsbestimmungen entscheidet der Entwässerungsverband.
2. Sofern Baugrundstücke, die direkt an die Nordender Leke angrenzen, das anfallende Oberflächenwasser auf ihren Grundstücken direkt in die Nordender Leke einleiten möchten, ist eine Einleitungsgenehmigung im wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren erforderlich.
3. Sollten bei Bau- oder Erschließungsarbeiten oder bei der Baureifmachung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder auf Altlasten oder Altstandorte i.S. des BBodSchG gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Friesland - untere Bodenschutzbehörde - zu informieren.
4. Als öffentlich- rechtlicher Entsorgungsträger entsorgt der Landkreis Friesland 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 bebauter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang).
5. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten un- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch in geringen Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege (Stützpunkt Oldenburg (Ol), Ofener Str. 12, 26121 Oldenburg) - oder der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Varel unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn die Denkmalschutzbehörde nicht vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Präambel/Verfahrensvermerke

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), in den jeweils aktuellen Fassungen, hat der Rat der Stadt Varel in seiner Sitzung am XX.XX.2015 den Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13 a BauGB) Nr. 164 / 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung beschlossen.

Varel, den

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der VA der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am XX.XX.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 164 / 2. Änderung (nachfolgend als Bebauungsplan bezeichnet) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am XX.XX.2015 ortsüblich (NWZ) bekannt gemacht worden.

Der VA der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am XX.XX.2015 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am XX.XX.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom XX.XX.2015 bis XX.XX.2015 öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Varel hat nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in seiner Sitzung am XX.XX.2015 beschlossen.

Varel, den

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss / die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes nebst Begründung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGb am XX.XX.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am XX.XX.2015 wirksam geworden.

Varel, den

Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, Mängel der Abwägungsvorganges

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung der in § 215 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel in der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Varel, den

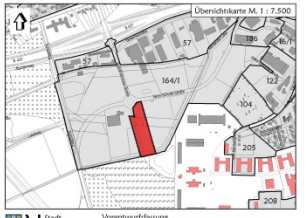
Unterschrift

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
Stadt Varel, Fachbereich Planung und Bau
Zum Jadebusen 20, 26316 Varel
Tel. 04451 / 126-260

Varel, den

Planverfasser



Stadt Varel — Vorentwurfsfassung
Bebauungsplan Nr. 164 / 2. Änderung

Abwägungsvorschläge nach frühzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und frühzeitger Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgereinformation wurde am 11.01.2016 durchgeführt

Die Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 17.01. - 18.02.2016 beteiligt

1		**Bürgerinformationsveranstaltung:** Seitens eines Bürgers wird die Befürchtung geäußert, dass die Durchgängigkeit der geplanten Straße in der Kaserne auch eine Verkehrsmengenerhöhung in der Straße „Alter Warf" zur Folge haben könnte. Die bisherige Straßenplanung sah vor, dass ein zentral gelegenes Teilstück der Straße in der Kaserne nicht mit Kfz befahrbar sein sollte.	Bereits auf der Veranstaltung wurde seitens der Stadt Varel darauf hingewiesen, dass aufgrund der Durchgängigkeit der Straße in der Kaserne künftige Ziel- und Quellverkehre eines neuen Wohngebietes, das dort geplant wird, besser abfließen können, ohne die Straße „Alter Warf" benutzen zu müssen. Die verschiedenen Varianten mit und ohne Unterbrechung seien im Bauausschuss diskutiert worden, wobei letztlich der vorliegenden Variante der Vorzug gegeben wurde. Nach Lage der Dinge ist für die Stadt Varel aber auch nicht nachvollziehbar, wieso die geplante Entwicklung in der Kaserne zu zusätzlichen Verkehren im Bereich der Straße „Alter Warf" führen sollte. Ziel- und Quellverkehre der neuen Baugebiete in der Kaserne dürften in Richtung Norden über die Panzerstraße bzw. die neue Anbindung an die Hans-Schütte-Straße abfließen. In Richtung Süden dürfte ebenfalls nicht die Straße „Alter Warf" genutzt werden.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
2	Landkreis Friesland Lindenallee 1 26441 Jever 09.02.2016	**Fachbereich Umwelt:** Untere Wasserbehörde: Hinweis: Im Bereich der Gewässerkreuzung mit der Erschließungsstraße befindet sich im Gewässer II. Ordnung „Nordender Leke" eine Sohlgleite. Diese darf in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden. Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde, der unteren Abfallbehörde, der unteren Immissionsschutzbehörde und der unteren Bodenschutzbehörde bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.	Nach dem derzeitigen Stand der planerischen Überlegungen zum Brücken- bzw. Durchlassbauwerk wird die vorhandene Sohlgleite nicht beeinträchtigt.
		Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen, Personal: **Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Brand u. Denkmalschutz:** **Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Städtebaurecht:** **Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Regionalplanung:** Es bestehen keine Bedenken.	Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
3	Vodafone Kabel Deutschland GmbH Heisfelder Str. 2 26789 Leer 18.02.2016	Eine Erschließung des Gebietes erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben. Wenn Sie an einem Ausbau interessiert sind, sind wir gerne bereit, Ihnen ein Angebot zur Realisierung des Vorhabens zur Verfügung zu stellen. Bitte setzen Sie sich dazu mit unserem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bei Interesse wird die Stadt Varel die Vodafone Kabel Deutschland GmbH bezüglich der Erschließung anschreiben. Abwägungserhebliche Belange der Bebauungsplanänderung sind davon nicht betroffen.
4	Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege Abteilung Archäologie 18.02.2016	Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o.g. Planungen keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen. Aus dem Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertägig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden. Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Antragsunterlagen enthalten.	Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen. Abwägungserhebliche Belange der Bebauungsplanänderung sind davon nicht betroffen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
5	Gewässerbewirtschaftung und Flussgebietsmanagement - Oberirdische Gewässer- B 3.2 NLWKN-Betriebsstelle Brake-Oldenburg Heinestr. 1 26919 Brake Tel. 04401 926328 Mobil: 01707391184 18.02.2016	Landeseigene Messstellen, Anlagen und Gewässer sind durch die o.g. Vorhaben nicht betroffen. Folgende **Hinweise geben wir als Gewässerkundlicher Landesdienst (GLD)** des NLWKN: Im Planungsraum beider Vorhaben wird die Nordender Leke durch die geplante Straße berührt und der Niederungsbereich der Nordender Leke beeinträchtigt (siehe Seite 30 Begründung B-Plan Nr. 221). Es sind 10 Meter Gewässerrandstreifen vorgesehen, die für Unterhaltungszwecke der Nordender Leke genutzt werden sollen. 1. Die Überführung der Nordender Leke durch die geplante Straße sollte so gestaltet werden, dass die ökologische Durchgängigkeit des Fließgewässers inklusive mindestens eines (schmalem) Uferstreifens gewährleistet ist. 2. Ausgleichsmaßnahmen sind trotz Lage der geplanten Straße im Bereich der Nordender Leke und ihrer Niederung nicht für die Nordender Leke vorgesehen. Da die Nordender Leke zu den sogenannten „EU-Fließgewässern" gehört (Einzugsgebiet > als 10km²) und somit gemäß EG-Wasserrahmenrichtlinie der gute Zustand bzw. das gute Potential als Gewässerlebensraum erreicht werden muss, wäre es wünschenswert, dass Renaturierungsmaßnahmen auch an/in der Nordender Leke als Ausgleich/Ersatz durchgeführt werden. Hierzu gibt es viele Möglichkeiten, z.B. Strömungslenker, beobachtende (abschnittsweise) Umstellung der Gewässerunterhaltung, kleinere Laufverlängerungen. Der vorgesehene 10 Meter Gewässerrandstreifen, den man falls erforderlich vielleicht auch bereiter zur Verfügung stellen könnte, würde hier ggf. Möglichkeiten bieten, die Nordender Leke ökologisch aufzuwerten. Aber auch im Fließgewässer sind strukturverbessernde Maßnahmen möglich (siehe hierzu z.B. den Leitfaden Maßnahmenplanung des NLWKN, Band 2 unter	Grundsätzlich überplant nicht der Bebauungsplan Nr. 221 sondern die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 164 den Streifen des Flusslaufs der Nordender Leke. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 164 wird im Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt, d.h. eine Kompensation des Eingriffs ist planungsrechtlich nicht erforderlich. Dennoch nimmt die Stadt Varel gerne zu den Anregungen des NLWKN Stellung: Ad 1. Die erste Anregung des NLWKN wird aufgegriffen, indem ein ein- oder ggf. zweiseitiger Bermenbereich im Abschnitt des geplanten Durchlasses berücksichtigt wird, damit eine ökologische Durchlässigkeit sichergestellt wird. Ad 2. Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich um die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 164, der hier bereits ein Gewerbegebiet bis unmittelbar an die Nordender Leke unter Beachtung des 10 m breiten Räumstreifens heran plant. Die dortigen Gewerbeflächen sind zum Teil bereits verkauft bzw. werden aktuell vermarktet. Somit ist auf der nördlichen Seite der Leke der Spielraum für die vom NLWKN vorgeschlagenen Maßnahmen nicht mehr gegeben. Auf der südlichen Seite der Leke ist im Nahbereich der Maßnahme eine Waldaufforstung durchgeführt worden bzw. wird ein naturnahes Regenrückhaltebecken angelegt. Zwar begrüßt der Rat der Stadt Varel grundsätzlich die vom NLWKN vorgeschlagenen Maßnahmen, leider steht die Fläche für Renaturierungsmaßnahmen des Gewässers nicht in adäquater Art und Weise zur Verfügung. Die vorgeschlagenen Maßnahmen im Fließgewässer verursachen in der Regel ebenfalls einen Flächenbedarf in den Randbereichen, bzw. machen ökologisch hauptsächlich Sinn, wenn Sie mit weiteren flächenintensiven Renaturierungsmaßnahmen kombiniert werden.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Gewässerbewirtschaftung und Flussgebietsmanagement	http://www.nlwkn.niedersachsen.de/wasserwirtschaft/flussgebietsmanagement_egwrrl/oberflaechengewaesser/leitfaden_massnahmenplanung/leitfaden_massnahmenplanung_oberflaechengewaesser_teil_a/manahmenplanung-an-fliegewaessern-44019.html 3. Schmutzwasser sollte zudem nicht in die Oberflächengewässer gelangen Für Fragen stehen wir gerne zur Verfügung	Ad. 3 Eine geregelte Entwässerung des Schmutzwassers im Trennsystem ist für das neue Gewerbegebiet „Gewerbe- und Logistik-Port" sichergestellt, so dass keine Einleitungen in das Fließgewässersystem erfolgen.
6	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Postfach 510153 30631 Hannover 10.02.2016	Aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
7	OOWV Georgstr. 4 26919 Brake 03.02.2016	Wir nehmen zu der o.g. Änderung des Bebauungsplanes wie folgt Stellung: 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. Um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten. Die Einzeichnung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen in den anliegenden Lageplänen ist nicht maßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Zimmering von unserer Betriebsstelle in Schoost, Telefon 04461 9810211, in der Örtlichkeit an.	In dem vom OOWV übersandten Leitungsplan ist zu erkennen, dass die Leitungen außerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 164 liegen. Konsequenzen für die vorliegende Bauleitplanung ergeben sich aus der Stellungnahme des OOWV daher nicht.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
8	Avacon AG Watenstedter Weg 75 38229 Salzgitter 03.02.2016	Ihre Planung berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt. Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand bitten wir Sie, uns an diesem Verfahren nicht weiter zu beteiligen. Dieses Schriftstück wurde maschinell erstellt und trägt keine Unterschrift.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Avacon AG wird auf eigenen Wunsch nicht weiter am Verfahren beteiligt.
9	EWE Netz GmbH Netzregion Oldenburg/Varel Postfach 1331 26303 Varel 29.01.2016	Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des o.g. Bebauungsplanes. In dem angefragten Bereich betreibt die EWE NETZ GmbH keine Versorgungsleitungen und zum jetzigen Zeitpunkt liegen keine aktuellen Planungen für den Bereich vor. Bevor Sie die Grundstücke zur Bebauung freigeben, sorgen Sie bitte dafür, dass die Versorgungsträger in der von Ihnen zur Verfügung zu stellenden Leitungstrasse alle notwendigen Arbeiten ausführen können. Grundlage für die Leitungstrasse sind Bauvorschriften und Sicherheitshinweise der EWE NETZ GmbH sowie u.a. BGV C22, BGR 500, BGI 531 und BGI 759. Dabei sind die Leitungstrassen so zu planen, dass die geforderten Mindestabstände gemäß VDE und DVGW Regelwerke eingehalten werden. Im Bebauungsplan ist für die privaten Straßenflächen ein Leitungs- und Wegerecht für die EWE NETZ GmbH festzulegen. Eine Oberflächenbefestigung im Bereich von Versorgungsleitungen sollte so geplant werden, dass die Herstellung von Hausanschlüssen, Störungsbeseitigungen, Rohrnetzkontrollen usw. problemlos durchgeführt werden können. Eine eventuelle Bepflanzung darf nur mit flachwurzelnden Gehölzen durchgeführt werden, um eine Beschädigung der Versorgungsleitungen auszuschließen. Eine Überbauung unserer Anlagen ist unzulässig. Somit bestehen unsererseits keine weiteren Bedenken.	Die Schreiben der EWE Netz GmbH wird zur Kenntnis genommen. Abwägungserhebliche Belange der Bebauungsplanänderung sind davon nicht betroffen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
10	Wasser- und Bodenverbände Postfach 1247 26436 Jever 25.01.2016	Das vorbezeichnete Bebauungsplangebiet liegt im Bereich des Gewässers II. Ordnung Nr. 3 „Südender Leke". Zur Durchführung der Gewässerunterhaltung hat der Entwässerungsverband Varel auf Grundlage des Wasserverbandsgesetzes in seiner Satzung beidseitig der Gewässer II. Ordnung einen 10,00 m breiten Räumuferstreifen (gemessen von der oberen Böschungskante der Gewässer) ausgewiesen. Die Räumuferstreifen sind gemäß der Satzung nur so zu bewirtschaften, dass die Unterhaltung der Gewässer nicht beeinträchtigt wird. Hierzu sind die Räumuferstreifen von allen die Durchfahrt der Räumgeräte behindernden Einrichtungen und Anlagen, insbesondere bauliche Anlagen, freizuhalten. Anpflanzungen von Gehölzen in der Räumuferzone sind nur mit Genehmigung des Verbandes zulässig. Weiterhin weisen wir darauf hin, dass die Satzungsbestimmungen hinsichtlich der Freihaltung auch für die öffentliche Verkehrswegefläche gelten und bei der Umsetzung der Maßnahme die Satzungsbestimmungen entsprechend zu berücksichtigen sind.	Für die Herstellung des Durchlasses bzw. Brückenbauwerkes ist nach Abschluss der Bauleitplanung noch ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren durchzuführen. In diesem Verfahren wird die detaillierte technische Planung des Bauwerks abgestimmt. Konflikte zu den Satzungsbestimmungen des Wasser- und Bodenverbandes werden aber zum jetzigen Zeitpunkt nicht gesehen.
11	Polizeiinspektion Wilhelmshaven /Friesland Dienstgebäude Mozartstr. 29 26382 Wilhelmshaven Telefon: 04421/942-131 27.01.2016	Nach Prüfung der übersandten Unterlagen, teile ich Ihnen mit, dass aus verkehrspolizeilicher Sicht derzeit keine Bedenken hinsichtlich der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 164, 2. Änderung „Gewerbe- & Logistik Port Varel bestehen.	Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.
12	Tennet TSO GmbH Eisenbahnlängsweg 2 a 31275 Lehrte	Die Planung berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt.	Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.