

Stadt Varel
2. Änderung Bebauungsplan Nr. 164 „Gewerbe- & Logistik Port Varel“

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Landkreis Friesland vom 02.05.2016</p> <p>Zu der o. a. Bauleitplanung nimmt der Landkreis Friesland wie folgt Stellung: Fachbereich Umwelt: untere Wasserbehörde: Die in diesem Bereich in der Nordender Leke befindliche Sohlgleite darf durch diese Maßnahme nicht in ihrer Funktion beeinträchtigt werden.</p> <p>Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde, der unteren Abfallbehörde, der unteren Immissionsschutzbehörde und der unteren Bodenschutzbehörde bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.</p> <p>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement-Regionalplanung: Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement- Brand- u. Denkmalschutz: Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement-Städtebau recht: Fachbereich Straßenverkehr: · Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen, Personal:</p> <p>Es bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Details zur Realisierung des Brückenbauwerkes werden derzeit von den beteiligten Stellen (Stadt Varel, Landkreis Friesland, Entwässerungsverband Varel und Büro Thalen Consult) festgelegt. Es wird dabei dafür Sorge getragen, dass die Sohlgleite in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt wird.</p>
<p>Kabel Deutschland vom 06.05.2016</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 04.04.2016. Eine Erschließung des Gebietes erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stadt Varel
2. Änderung Bebauungsplan Nr. 164 „Gewerbe- & Logistik Port Varel“

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>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. Mit freundlichen Grüßen Vodafone Kabel Deutschland GmbH</p>	
<p>Gewerbeaufsichtsamt vom 04.05.2016</p> <p>Sehr geehrter Herr Blanke, nach Rücksprache mit dem hier zuständigen Sachbearbeiter Herrn Kulisch wird auf die Abgabe einer Stellungnahme verzichtet. Wir bitten nach Rechtskraft um Übersendung einer Ausfertigung der Planunterlagen in Papierform. Mitfreundlichen Grüßen Im Auftrag M. Schröder</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>EWE Netz vom 25.04.2016</p> <p>Sehr geehrter Herr Blanke, vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stadt Varel
2. Änderung Bebauungsplan Nr. 164 „Gewerbe- & Logistik Port Varel“

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>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 ausgeführt werden, um eine Beschädigung der Versorgungsleitungen auszuschließen. Eine Überbauung unserer Anlagen ist unzulässig. Somit bestehen unsererseits keine weiteren Bedenken.</p>	
<p>Avacon vom 20.04.2016</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, 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.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stadt Varel
2. Änderung Bebauungsplan Nr. 164 „Gewerbe- & Logistik Port Varel“

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Freundliche Grüße AvaconAG</p>	
<p>Tennet vom 04.04.2016</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, die 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. Mit freundlichen Grüßen TenneT TSO GmbH</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>OOWV vom 14.04.2016</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, mit Schreiben vom 03. Februar 2016 -Tib-28/16/Hö/Bü- haben wir zu der o. g. Bauleitplanung Stellung genommen. Diese Stellungnahme wird in vollem Umfang weiterhin aufrechterhalten.</p> <p><i>Stellungnahme 03.02.2016:</i></p> <p>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</p>	<p><i>Abwägung aus dem frühzeitigen Verfahren:</i></p> <p>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.</p>

Stadt Varel
2. Änderung Bebauungsplan Nr. 164 „Gewerbe- & Logistik Port Varel“

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>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.</p>	
<p>Polizei Niedersachsen vom 20.04.2016</p> <p>Sehr geehrter Herr Blanke, nach Prüfung der übersandten Unterlagen, teile ich Ihnen mit, dass aus verkehrspolizeilicher Sicht derzeit keine Bedenken hinsichtlich des Bebauungsplanes Nr. 164, 2.Änderung, Gewerbe & Logistik Port Varel bestehen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>NLWKN vom 13.05.2016</p> <p>Sehr geehrter Herr Blanke, sehr geehrte Damen und Herren, Punkt 1 meiner u.g. Hinweise haben Sie in den aktuellen Auslegungsunterlagen aufgenommen. Auf meine u.g. Punkte 2 und 3 möchte ich hiermit noch einmal hinweisen: Insbesondere: - Der vorgesehene 10 Meter Gewässerrandstreifen würde ggf. Möglichkeiten bieten, die Nordender Leke ökologisch aufzuwerten. Aber auch im Fließgewässer sind strukturverbessernde Maßnahmen möglich, wenn keine Flächenverfügbarkeit besteht (siehe hierzu z.B. den Leitfadens Maßnahmenplanung des NLWKN, Band 2 unter http://www.nlwkn.niedersachsen.de/wasserwirtschaft/flussgebietsmanagement_egwrrl/oberflaechengewaesser/leitfaden_massnahmenplanung/leitfaden_massnahmenplanung_oberflaechengewaesser_teil_a/manahmenplanung-an-fliegewaessern-44019.html</p>	

Stadt Varel
2. Änderung Bebauungsplan Nr. 164 „Gewerbe- & Logistik Port Varel“

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>- Schmutzwasser sollte zudem nicht in die Oberflächengewässer gelangen.</p> <p>Mit freundlichem Gruß</p> <p>Petra Neumann</p> <p><i>Auszug aus der Stellungnahme des frühzeitigen Verfahrens:</i></p> <p>...</p> <p>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 http://www.nlwkn.niedersachsen.de/wasserwirtschaft/flussgebietsmanagement_egwrrl/oberflaechengewaesser/leitfaden_massnahmenplanung/leitfaden_massnahmenplanung_oberflaechengewaesser_teil_a/manahmenplanung-an-fliegewaessern-44019.html)</p> <p>3. Schmutzwasser sollte zudem nicht in die Oberflächengewässer gelangen</p> <p>...</p>	<p><i>Abwägungsvorschlag aus dem frühzeitigen Verfahren:</i></p> <p>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.</p> <p>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.</p>

Stadt Varel
2. Änderung Bebauungsplan Nr. 164 „Gewerbe- & Logistik Port Varel“

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Entwässerungsverband Varel vom 08.04.2016</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, zu oben bezeichnetem Bebauungsplan verweisen wir auf die Stellungnahme des Entwässerungsverbandes Varel vom 25.01.2016.</p> <p><i>Stellungnahme 25.01.2016:</i></p> <p>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.</p>	<p><i>Abwägung aus dem frühzeitigen Verfahren:</i></p> <p>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.</p>
<p>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) vom 09.05.2016</p>	

Stadt Varel
2. Änderung Bebauungsplan Nr. 164 „Gewerbe- & Logistik Port Varel“

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Sehr geehrte Damen und Herren, aus Sicht des Fachbereiches Bergaufsicht Meppen wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</p> <p>In unmittelbarer Nähe zum bzw. durch das Plangebiet verläuft eine erdverlegte Hochdruckleitung der - EWE NETZ GmbH, Cloppenburg Straße 302, 26133 Oldenburg.</p> <p>Bei dieser Leitung ist ein Schutzstreifen zu beachten. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs frei zu halten.</p> <p>Bitte beteiligen Sie das Unternehmen direkt am Verfahren, damit ggfls. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen eingeleitet werden können.</p> <p>Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrage (G. Nowak)</p>	<p>Die EWE wurde am Verfahren beteiligt. Die angesprochene Erdgasleitung verläuft nördlich des Plangebietes der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 164. Insofern ergeben sich keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung.</p>
<p>IHK vom 17.05.2016</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, im Planbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 164 ist als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet festgesetzt. Außerdem sind dort neben einer Verkehrsfläche auch Wasserflächen und öffentliche Grünflächen verortet.</p> <p>Eine vorgesehene Stichstraße ohne Wendeanlage soll neben der Erschließung der anliegenden Bauflächen auch zur Anbindung des Geländes der ehemaligen Friesland-Kaserne dienen. Durch die Fertigstellung eines Regenrückhaltebeckens im Bereich des angrenzenden Kasernenareals ist die ehemals geplante Trassenführung nicht mehr möglich. Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans wird die ursprüngliche Lage der Stichstraße etwas nach Westen verschoben, so dass ein Anschluss an eine im</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stadt Varel
2. Änderung Bebauungsplan Nr. 164 „Gewerbe- & Logistik Port Varel“

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Kasernenbereich geplante Straße möglich wird.</p> <p>Die Oldenburgische IHK nimmt zu den o.g. Vorhaben wie folgt Stellung: Die Stadt Varel orientiert sich bei der Einzelhandelsentwicklung an dem im Jahr 2010 erstellten und vom Stadtrat beschlossenen Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Varel (EEK). Die Oldenburgische IHK war an der Erarbeitung des Konzeptes beteiligt und befürwortet die darin formulierten Leitlinien und Handlungsempfehlungen ausdrücklich.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich an den Ansiedlungsleitsätzen des EEK. So werden im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, die zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente im Sinne des EEK vertreiben. Des Weiteren wird der Umfang von zentrenrelevanten Randsortimenten in Betrieben, die im Hauptsortiment nicht zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente führen, auf max. 10% der Gesamtverkaufsfläche und max. 800 m² Verkaufsfläche begrenzt.</p> <p>Bezüglich des EEK haben wir zudem folgenden Hinweis: Das aktuelle von der Homepage der Stadt Varel herunterladbare Einzelhandelsentwicklungskonzept ist auf Oktober 2010 datiert und somit rund fünfeinhalb Jahre alt. Im Juli 2013 überprüfte das Büro Stadt + Handel die Vareler Sortimentsliste und empfahl die Ergebnisse als Teilanpassung in das Einzelhandelskonzept zu übernehmen. Die Datengrundlagen und grundsätzlichen weiteren Aussagen des Konzepts wurden jedoch nicht aktualisiert.</p> <p>Als Grundlage für nachfolgende Planungen ist ein Einzelhandelsentwicklungskonzept jedoch nur geeignet, wenn die Daten- und sonstigen Grundlagen aktuell sind. Das OVG Koblenz hat in einem Urteil beispielsweise die Bezugnahme auf ein Gutachten, nach dessen Erstellung zum Zeitpunkt der Beschlussfassung des Bebauungsplanes bereits mehr als sechs Jahre vergangen waren, als unzureichende Ermittlung der bauplanungsrechtlichen Ausgangslage bezeichnet (vgl. OVG Koblenz, Urteil vom 15.11.2010 – 1 C 10320/09OVG –, in: ZfBR 2011, S. 260 (267)).</p> <p>Wir halten es für erforderlich, das Einzelhandelsentwicklungskonzept</p>	<p>Der Hinweis zur Aktualisierung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes</p>

Stadt Varel
2. Änderung Bebauungsplan Nr. 164 „Gewerbe- & Logistik Port Varel“

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>zu aktualisieren und vom Rat der Stadt beschließen zu lassen. Diesen Prozess sollte ein Arbeitskreis mit Vertretern der relevanten Akteure aus Handel, Verwaltung, Politik, Verbänden, Stadtmarketing und der Oldenburgischen IHK begleiten. Die Oldenburgische IHK hat keine Bedenken gegen das o.g. Vorhaben. Bei Fragen sprechen Sie mich gern an. Freundliche Grüße im Auftrag Carola Havekost Geschäftsführerin</p>	<p>wird für das Bebauungsplanverfahren Nr. 164 (2. Änderung) zur Kenntnis genommen. Konsequenzen für die Bauleitplanung ergeben sich daraus allerdings nicht. Den zuständigen städtischen Gremien wird der Hinweis zur Beratung über das weitere Vorgehen bezüglich des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes zur Kenntnis gegeben.</p>