Bebauungsplan Nr. 224 - Stadtbetrieb sowie 30. FNP-Änderung der Stadt Varel

Abwägungsvorschläge nach der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

Verfahrensschritte:

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	17.01.2017 – 17.02.2017
Bürgerinformationsveranstaltung	23.01.2017 18:00 Uhr

Seite

Bürger

1. Bürgerinformationsveranstaltung 2

Behörden und andere Träger öffentlicher Belange

2. Avacon AG 3
3. Entwässerungsverband Varel 3
4. Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung 4
5. Landkreis Friesland 5
6. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband 6
7. Vodafone Kabel Deutschland GmbH zur 30. FNP-Änderung 11
8. Vodafone Kabel Deutschland GmbH zum BP Nr. 224 11
9. Deutsche Telekom Technik GmbH 11
10. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege – Abt. Archäologie 12

Ohne Anregungen oder Hinweise

Polizeiinspektion Wilhelmshaven / Friesland

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Oldenburg – Luftfahrtbehörde

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

TenneT TSO GmbH

Entwurfsänderung nach der frühzeitigen Beteiligung

Die zulässige Gebäudehöhe für Funkmasten wird im GE 2 von maximal 40 Meter auf maximal 55 Meter erhöht.

Hinweise, Anregung, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Handhabung / Abwägungsvorschläge

Bürger

1. Bürgerinformationsveranstaltung am 23.01.2017	
An der Bürgerinformationsveranstaltung am 23.01.2017 hat kein Bürger teilgenommen.	

Hinweise, Anregung, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Handhabung / Abwägungsvorschläge

Behörden und andere Träger öffentlicher Belange

2. Avacon AG (Stellungnahme vom 16.01.2017)	
Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon AG/ Purena GmbH/WEVG GmbH & Co KG/ HSN GmbH Magdeburg. Bitte beachten Sie, dass die Markierung dem Auskunftsbereich entspricht und dieser einzuhalten ist. 26316 Varel OT Varel Panzerstraße Achtung: Im o. g. Auskunftsbereich können Versorgungsanlagen liegen, die nicht in der Rechtsträgerschaft der oben aufgeführten Unternehmen liegen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3. Entwässerungsverband Varel (Stellungnahme vom 23.01.2017)	
[…] gegen die vorbezeichnete Bauleitplanung bestehen von hier keine Bedenken. Hinsichtlich der Oberflächenentwässerung ist das Plangebiet in das Gesamtentwässerungskonzept einschließlich Regenrückhalteplanung mit einzubeziehen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet ist bei der Aufstellung des Entwässerungsplans für das Gelände der ehemaligen Friesland-Kaserne berücksichtigt worden.

4. Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (Stellungnahme vom 24.01.2017)	
[…] durch die vorgelegte Planung wird der Aufgabenbereich des Bundesaufsichtsamtes für Flugsicherung als Träger öffentlicher Belange im Hinblick auf den Schutz ziviler Flugsicherungseinrichtungen nicht berührt. Es bestehen gegen den vorgelegten Planungsstand derzeit keine Einwände. Diese Beurteilung beruht auf den Anlagenstandorten und -schutzbereichen der Flugsicherungsanlagen Stand Januar 2017. Die gemäß § 18 a LuftVG angemeldeten Anlagenschutzbereiche orientieren sich an den Anhängen 1-3 des „ICAO EUR DOC 015, Third Edition 2015“. Aufgrund betrieblicher Erfordernisse kann der angemeldete Schutzbereich im Einzelfall von der Empfehlung des ICAO EUR DOC 015 abweichen. Die Entscheidung gemäß § 18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG), ob Flugsicherungseinrichtungen durch einzelne Bauwerke gestört werden können, bleibt von dieser Stellungnahme unberührt. Sie wird von mir getroffen, sobald mir über die zuständige Luftfahrtbehörde des Landes die konkrete Vorhabensplanung (z.B. Bauantrag) vorgelegt wird. Weitere Informationen: Um dem gesetzlich geforderten Schutz der Flugsicherungseinrichtungen Rechnung zu tragen, melden die Flugsicherungsorganisationen gemäß § 18a Abs. Ia, Satz 2 Luftverkehrsgesetz meiner Behörde diejenigen Bereiche um Flugsicherungseinrichtungen, in denen Störungen durch Bauwerke zu erwarten sind. Diese Bereiche werden allgemein als "Anlagenschutzbereiche" bezeichnet. Die Dimensionierung der Anlagenschutzbereiche erfolgt gemäß § 18a Luftverkehrsgesetz durch die Flugsicherungsorganisation und orientiert	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

sich an den Empfehlungen des ICAO EUR DOC 015. Meine Behörde stellt auf ihrer Webseite unter www.baf.bund.de eine interaktive Karte der Anlagenschutzbereiche bereit.	

5. Landkreis Friesland (Stellungnahme vom 03.02.2017)	
Zu der o. a. Bauleitplanung nimmt der Landkreis Friesland wie folgt Stellung: **<u>Fachbereich Umwelt:</u>** <u>untere Wasserbehörde:</u> Aus Sicht der unteren Wasserbehörde bestehen grundsätzlich keine Bedenken.	
Hinweis: Die vorhandene technische Infrastruktur, wie Tankanlagen, Leichtflüssigkeits-abscheider etc., gelten derzeit als stillgelegt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<u>untere Naturschutzbehörde:</u> Die für eine Sanierung vorgesehenen Gebäude sind nach Spuren von Fledermäusen und gebäudebewohnenden Vogelarten (Kot, Fraßplätze, Nester) als Hinweise auf eine Nutzung der Gebäude als Zwischen- und Sommerquartiere bzw. Wochenstuben und als Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten zu kontrollieren. Daneben ist eine Einschätzung einer möglichen Eignung als Überwinterungsplatz zu treffen. Sollte es bei der Untersuchung zu Funden gekommen sein sind von einem Fledermausfachmann an zwei Terminen in der Nacht bzw. am Morgen die Gebäude auf einfliegende Fledermäuse hin zu untersuchen. Kann ein Einflug nicht sicher ausgeschlossen werden oder Wurden einfliegende Tiere beobachtet, sind weitere Vermeidungsmaßnahmen in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde zu ergreifen. Es ist sicher zu stellen, dass die Bauarbeiten solange ausgesetzt werden, bis eine Versorgung/ Umsiedlung der Tiere stattgefunden hat.	Die von der unteren Naturschutzbehörde geforderten Untersuchungen werden im Rahmen einer faunistischen Potenzialansprache für die Faunengruppen der Fledermäuse und Brutvögel im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführt. Der Umweltbericht wird für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB mit beigefügt.

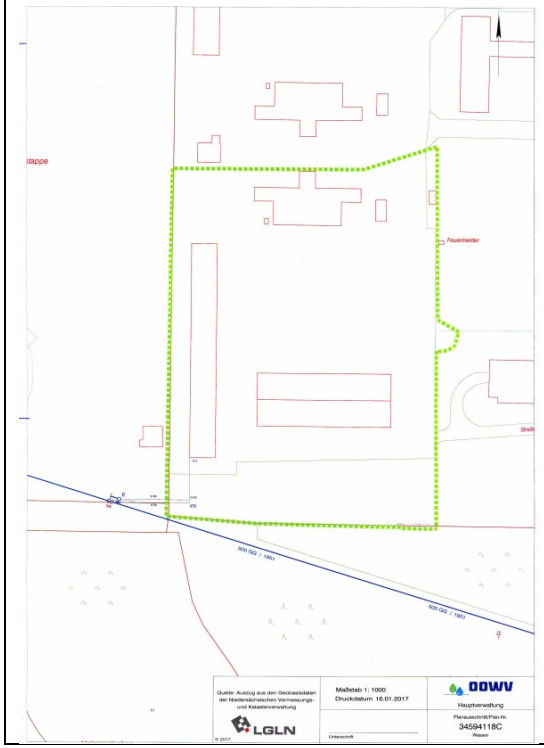
Bei der morgendlichen Einflugkontrolle ist darüber hinaus auf Gebäude brütende Vogelarten wie Haussperling, Schwalbe oder Hausrotschwanz, zu achten. Ende Januar beginnt die Brutzeit des Waldkauzes, für den eine Gebäudebrut innerhalb des Plangebietes nicht ausgeschlossen werden kann. Aus Sicht der unteren Immissionsschutzbehörde und der unteren Bodenschutzbehörde bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben. **Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen. Personal:** **Fachbereich Straßenverkehr:** **Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Brand- u. Denkmalschutz:** **Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Städtebaurecht:** **Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Regionalplanung:** Es bestehen keine Bedenken.	

6. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (Stellungnahme vom 06.02.2017)	
[…] **1. Schmutzwasser** Angrenzend an das Bebauungsgebiet befindet sich ein Mischwasserkanal des OOWV. Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Kanalnetzerweiterung an unsere zentrale Schmutzwasserentsorgung angeschlossen werden.	Die Hinweise zur Erschließung und der technischen Einrichtung eines gastronomischen Bereichs werden zur Kenntnis genommen, betreffen jedoch nicht die vorbereitende oder verbindliche Bauleitplanung. Die Informationen werden an die entsprechenden Stellen weitergeleitet. Es befinden sich keine Leitungen des OOWV innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Die hier zu erwartenden Abwässer können, insofern sie der AEB entsprechen, in der Kläranlage gereinigt werden. Die Kapazität der Anlage ist ausreichend. Die notwendigen Rohrverlegearbeiten und Grundstücksanschlüsse können nur auf der Grundlage der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) unter Berücksichtigung der Besonderen Regelungen für die Stadt 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. Bepflanzungen oder Anschüttungen dürfen nicht in die Schutzstreifentrasse 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 Abwassermengen zu klären. Sofern bestehende Objekte (u.a. Wasch- und Wartungsplätze; Abscheider) zukünftig weitergenutzt werden sollen, so sind diese entsprechend den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik in den	

ordnungsgemäßen Zustand zu überführen. Für Betriebstankstellen und Waschplätze sind ausreichend dimensionierte Abscheideranlagen für Leichtflüssigkeiten gemäß DIN EN 858 bzw. DIN 1999, mindestens bestehend aus einem vorgeschaltetem Schlammfang, einem (Koaleszenz-)abscheider und einem nachgeschaltetem Probenahmeschacht erforderlich. Für den Bereich „gastronomische Versorgung und Betriebskantinen/ Mensa" ist jeweils eine Abscheideranlage für Fette gemäß DIN EN 1825 in Verbindung mit DIN 4040, bestehend aus Schlammfang und Fettabscheider mit nachgeschaltetem Probenahmeschacht erforderlich. Die o.g. Abscheideranlage für Fette mit nachgeschaltetem Probenahmeschacht gilt nur für den Abwasserstrang „Abwasser aus dem Küchenbereich" und nicht für sonstiges Sozialabwasser, wie z.B. Toilettenabwasser. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass der Einsatz eines mobilen Kleinfettabscheiders nicht geeignet ist. Wird das Baugebiet durch einen Privatinvestor erschlossen, muss dieser rechtzeitig mit dem OOWV einen Erschließungsvertrag abschließen. Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden. Die Einzeichnung der vorhandenen Entsorgungsanlagen in den anliegenden Plänen ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Zimmering von unserer Betriebsstelle in Schoost, Tel. 04461-9810211, in der Ortlichkeit an.	

2. Oberflächenwasser Der OOWV beabsichtigt in dem angrenzenden Bebauungsgebiet einen neuen Regenwasserkanal zu verlegen. Dazu ist ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt worden. Die erforderlichen Rohrverlegearbeiten und Grundstücksanschlüsse können nur auf der Grundlage der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) unter Berücksichtigung der Besonderen Regelungen für die Stadt 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. Bepflanzungen oder Anschüttungen dürfen nicht in die Schutzstreifentrasse 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 Abwassermengen zu klären. Wird das Baugebiet durch einen Privatinvestor erschlossen, muss dieser rechtzeitig mit dem OOWV einen Erschließungsvertrag abschließen.	Die Hinweise zur Erschließung werden zur Kenntnis genommen, betreffen jedoch nicht die vorbereitende oder verbindliche Bauleitplanung. Die Informationen werden der die Erschließung planenden Stelle mitgeteilt. Die Stadt übersendet die rechtskräftige Planung nach Abschluss des Verfahrens.

Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden. Die Einzeichnung der vorhandenen Entsorgungsanlagen in den anliegenden Plänen ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Zimmering von unserer Betriebsstelle in Schoost, Tel. 04461-9810211, in der Örtlichkeit an. Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten. 	

7. Vodafone Kabel Deutschland GmbH (Stellungnahme vom 10.02.2017) zur 30. FNP-Änderung	
Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

8. Vodafone Kabel Deutschland GmbH (Stellungnahme vom 10.02.2017) zum BP Nr. 224	
Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

9. Deutsche Telekom Technik GmbH (Stellungnahme vom 14.02.2017)	
[…] die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Die Telekom wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien	Die Hinweise zur Errichtung einer TK-Linie werden zur Kenntnis genommen, betreffen jedoch nicht die vorbereitende oder verbindliche Bauleitplanung. Die Informationen werden der die Erschließung planenden Stelle mitgeteilt.

im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt. Wir bitten Sie, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen und bitten Sie, uns zu der Baubesprechung mit den Versorgungsbetrieben einzuladen. Wir sind dann gerne bereit einen Mitarbeiter zu der Besprechung zu entsenden. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.	

10. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege – Abt. Archäologie (Stellungnahme vom 20.02.2017)	
[…] seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen folgende Anregungen vorgetragen: Aus dem Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da derartige Fundstellen jedoch nie auszuschließen sind, sollte folgender Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen und besonders beachtet werden: **Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem**	Die Anregung zu ur- oder frühgeschichtlichen Bodenfunden wird in der Planunterlage unter den Hinweisen mit angeführt.

Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 I 799-2120 unverzüglich gemeldet werden. **Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.**	

Ohne Anregungen oder Hinweise

Polizeiinspektion Wilhelmshaven / Friesland (Stellungnahme vom 27.01.2017)

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Oldenburg – Luftfahrtbehörde (Stellungnahme vom 14.02.2017)

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (Stellungnahme vom 17.02.2017)

TenneT TSO GmbH (Stellungnahme vom 23.01.2017)