

Bebauungsplan Nr. 230 – Kindergarten Büppel sowie 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel

Abwägungsvorschläge nach der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

Verfahrensschritte:

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	vom 25.02.bis 28.03.2017
Bürgerinformationsveranstaltung	13.02.2017, 18:00 Uhr

Behörden und andere Träger öffentlicher Belange

1. Tennet TSO GmbH
2. Avacon
3. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege Abteilung Archäologie
4. Vodafone Kabel Deutschland GmbH – 36. FNP-Änderung.....
5. Vodafone Kabel Deutschland GmbH – Bebauungsplan Nr. 230
6. EWE Netz GmbH
7. Landkreis Friesland
8. Landkreis Friesland
9. Deutsche Telekom Technik GmbH
10. Polizei
11. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband
12. Entwässerungsverband Varel
13. Landwirtschaftskammer Niedersachsne
14. Landesamt für Bergbau und Energie

Bürger A – E

15. Gemeinsames Schreiben der Bürger A – E

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

Behörden und andere Träger öffentlicher Belange

1. TenneT TSO GmbH (Stellungnahme vom 06.03.2017)	
<p>[...] Ihr Schreiben vom 22.Februar.2017</p> <p>Die Planung berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt.</p> <p>Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand bitten wir Sie, uns an diesem Verfahren nicht weiter zu beteiligen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Inhaltliche Konsequenzen für die Bauleitplanung ergeben sich daraus nicht.</p>
2. Avacon AG (Stellungnahme vom 24.03.2017)	
<p>[...] Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsunterlagen von Avacon AG / Purena GmbH / WEVG GmbH & Co KG / HSN Magdeburg.</p> <p>Bitte beachten Sie, dass die Markierung dem Auskunftsbereich entspricht und dieser einzuhalten ist.</p> <p>26316 Varel OT Büppel Neudorfer Str.</p> <p>Gesamtanzahl Pläne: 0</p> <p>Achtung: Im o. g. Auskunftsbereich können Versorgungsanlagen liegen, die nicht in</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Inhaltliche Konsequenzen für die Bauleitplanung ergeben sich daraus nicht.</p>

<p>der Rechtsträgerschaft der oben aufgeführten Unternehmen liegen.</p> <p>Bei Rückfragen stehen Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	
---	--

3. NLD – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg (Stellungnahme vom 28.03.2017)

<p>[...] seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.</p> <p>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.</p> <p>Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenbefunden ist bereits in den Planungsunterlagen enthalten und sollte beachtet werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Inhaltliche Konsequenzen für die Bauleitplanung ergeben sich daraus nicht.</p>
--	---

4. Vodafone Kabel Deutschland GmbH (zum Bebauungsplan Nr. 230, Stellungnahme vom 28.03.2017 Nr.: S00448322)

<p>[...]. Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 22.02.2017</p> <p>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:</p> <p>Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg</p> <p>Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de</p> <p>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenfrage</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Inhaltliche Konsequenzen für die Bauleitplanung ergeben sich daraus nicht.</p>
--	---

bei.	
------	--

5. Vodafone Kabel Deutschland GmbH (zur FNP-Änderung, Stellungnahme vom 28.03.2017 Nr.: S00448274)

<p>[...]. Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 22.02.2017</p> <p>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.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Inhaltliche Konsequenzen für die Bauleitplanung ergeben sich daraus nicht.</p>
---	---

6. EWE Netz GmbH (Stellungnahme vom 23.03.2017)

<p>[...] wir beziehen uns auf die oben genannte Angelegenheit und nehmen dazu wie folgt Stellung.</p> <p>In dem angefragten Bereich betreibt die EWE Netz GmbH keine Versorgungsleitungen und zum jetzigen Zeitpunkt liegen keine aktuellen Planungen für den Bereich vor.</p> <p>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 Minderstabstände gemäß VDE und DVGW Regelwerke eingehalten werden. Im Bebauungsplan ist für die privaten Straßenflächen ein Leitungs- und Wegerecht für die EWE NETZ GmbH festzulegen.</p> <p>Eine Oberflächenbefestigung im Bereich von Versorgungsleitungen sollte</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Inhaltliche Konsequenzen für die Bauleitplanung ergeben sich daraus nicht.</p>
--	---

<p>so geplant werden, dass die Herstellung von Hausanschlüssen, Störungsleitungen, Rohrnetzkontrollen usw. problemlos durchgeführt werden können. Eine eventuelle Bepflanzung darf nur mit flachwurzelnden Gehölzen ausgeführt werden, um eine Beschädigung der Versorgungsleitungen auszuschließen.</p>	
<p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p>	

7. Landkreis Friesland (Stellungnahme vom 12.04.2017)

<p>[...].<u>untere Naturschutzbehörde:</u> Für den Umweltbericht sind die Schutzgüter aufzunehmen und abzuarbeiten. Die Eingriffsregelung mit Angaben der Bilanzierung und der Kompensationsmaßnahmen ist detailliert darzustellen.</p>	<p>Der Umweltbericht sowie die Eingriffsregelung werden für den Entwurf des Bebauungsplans ausgearbeitet und der Fassung für die öffentliche Auslegung der Planunterlagen beigelegt.</p>
<p>Aus der Sicht der <u>unteren Wasserbehörde</u>, der <u>unteren Abfallbehörde</u>, der <u>unteren Immissionschutzbehörde</u> und der <u>unteren Bodenschutzbehörde</u> bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Inhaltliche Konsequenzen für die Bauleitplanung ergeben sich daraus nicht.</p>
<p>Ich bitte Sie, mir die Durchschrift der Baugenehmigung zu übersenden.</p>	

8. Landkreis Friesland (Stellungnahme vom 22.03.2017)

<p>[...].Zu der o. a. Bauleitplanung nimmt der Landkreis Friesland wie folgt Stellung:</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Inhaltliche Konsequenzen für die Bauleitplanung ergeben sich daraus nicht.</p>
<p><u>Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen, Personal:</u> <u>Fachbereich Straßenverkehr:</u> <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement –</u> <u>Brand- u. Denkmalschutz:</u> <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement –</u> <u>Städtebaurecht</u> <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement –</u></p>	

<p><u>Regionalplanung:</u></p> <p>Es bestehen keine Bedenken.</p> <p><u>Fachbereich Umwelt:</u></p> <p>Stellungnahme wird ggf. nachgereicht.</p>	
--	--

9. Telekom Deutschland GmbH (Stellungnahme vom 28.03.2017)	
<p>[...] die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Die Telekom hat bezüglich der o. g. Bauleitplanung derzeit weder Anregungen noch Bedenken.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

10. Polizeiinspektion Wilhelmshaven / Friesland (Stellungnahme vom 22.03.2017)	
<p>[...].nach Prüfung der übersandten Unterlagen teile ich Ihnen mit, dass derzeit aus verkehrspolizeilicher Sicht KEINE Einwände gegen den Bebbauungsplan Nr. 230 „Kindergarten Büppel“ und 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel vorgebracht werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p>

11. OOWV (Stellungnahme vom 15.03.2017)	
<p>[...].wir nehmen zu dem oben genannten Bebauungsplan zu folgenden punkten Stellung:</p> <p>1. Trinkwasser</p>	

2. Abwasser

1. Trinkwasser

Im Bereich des Bebauungsgebietes befindet sich eine Versorgungsleitung DN 100 GG des OOWV. Diese darf weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden.

Das ausgewiesene Planungsgebiet muss durch die bereits vorhandene Versorgungsleitung als voll erschlossen angesehen werden. Sollte eine Rohrnetzerweiterung notwendig sein, werden wir diese auf der Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 5 der allgemeinen Preisregelung des OOWV durchführen. Ob und in welchem Umfang eine Erweiterung erfolgt, muss rechtzeitig gemeinsam festgelegt werden.

Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die ordnungsgemäße Unterbringung von Versorgungsleitungen der Freiraum von Entsorgungsleitungen freizuhalten ist. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden.

Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.

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

Die erwähnte Trinkwasserleitung befindet sich am südwestlichen Rand des Plangebietes und verläuft in einem Abstand von ca. 6 m parallel zum Flurstück der Neudorfer Straße.

Der gewünschte Sicherheitsbereich entlang der Leitung wird von Hochbauten freigehalten. Ein Leitungsrecht wird im Bebauungsplan festgesetzt.

2. Abwasser

A. Schmutzwasser

Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Kanalnetzerweiterung an unsere zentrale Schmutzwasserentsorgung angeschlossen werden.

Die Kläranlage Varel kann das anfallende Abwasser reinigen und ist dafür geeignet. Die Kapazität ist ausreichend.

Die Pumpwerke 10, 07 und 05 können das anfallende Abwasser aus dem geplanten Gebiet problemlos transportieren.

Falls ein Pumpwerk aus geodätischer Sicht benötigt wird, muss der Standort in einem Ortstermin festgelegt werden und unter Berücksichtigung der StVO für die Zufahrt und Abstellmöglichkeit der Spül- und Wartungsfahrzeuge ausgewählt werden.

Die notwendigen Rohrverlegungsarbeiten 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 Ausschüttungen 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

Die erwähnte Abwasserleitung verläuft innerhalb des Plangebietes in einem Abstand von ca. 3 m an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches.

Auch diese Leitung wird mit einem Leitungsrecht gesichert und befindet sich mit entsprechendem Sicherheitsabstand außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

und der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) wird hingewiesen.

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 Einzeichnungen der vorhandenen Ver- und 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.

B. Oberflächenwasser

Angrenzend an das Bebauungsgebiet befindet sich ein Regenwasserkanal, über den das anfallende Niederschlagswasser entsorgt werden kann.

Bei erhöhten Niederschlägen (sehr hoher Fremdwasserzufluß) ist die Entsorgungssicherheit stark eingegrenzt.

Darum müssen verschiedene Entwässerungsvarianten untersucht werden. Zum Beispiel die Möglichkeit der Versickerung auf dem Grundstück. Die Lösungsvariante ist frühzeitig mit dem OOWV abzustimmen.

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

Sollten jedoch Rohrverlegearbeiten und Grundstücksanschlüsse notwendig werden, können diese nur auf der Grundlage der Allgemeinen

Die Hinweise zum Thema Oberflächenwasser werden zur Kenntnis genommen.

Die Oberflächenentwässerung des Plangebietes soll entweder über eine Rohr- Rigolenversickerung auf dem Gelände sichergestellt werden oder es wird mit Hilfe einer im nördlichen Bereich des Plangebietes neu zu verlegenden Leitung der Anschluss an das offene Grabensystem der Umgebung hergestellt. Die grundsätzliche Aufnahmefähigkeit des Grabensystems wird vom Entwässerungsverband Varel positiv eingeschätzt. Ein entsprechendes wasserrechtliches Genehmigungsverfahren ist allerdings noch durchzuführen.

Insofern ist aber festzuhalten, dass die Berücksichtigung möglicher Regenrückhaltungsflächen im Bereich des Bebauungsplans nicht erforderlich erscheint.

<p>Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) unter Berücksichtigung der Besonderen Regelungen für die Stadt durchgeführt werden. Auf die Einhaltung der z. Z. gültigen DIN-Normen, der ATV-Richtlinien und der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) wird hingewiesen.</p> <p>Wird das Baugebiet durch einen Privatinvestor erschlossen, muss dieser rechtzeitig mit dem OOWV einen Erschließungsvertrag abschließen.</p> <p>Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnungen der vorhandenen Ver- und 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.</p> <p>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.</p>	
---	--

12. Entwässerungsverband Varel (Stellungnahme vom 01.03.2017)

[...].da durch das Vorhaben die Anlagen des Entwässerungsverbandes Varel unmittelbar nicht berührt werden, erhalten Sie die uns überreichten Unterlagen hiermit zurück.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

13. Landwirtschaftskammer Niedersachsen (Stellungnahme vom 08.03.2017)

[...].Zu der o. g. Bauleitplanung der Stadt Varel nehmen wir als Träger öffentlicher Belange – Landwirtschaft – wie folgt Stellung:

Der 0,49 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 230 am Ortsrand von Büppel befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich und wird landwirtschaftlich intensiv als Grünland genutzt. Hier ist die Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf zur Errichtung eines Kindergartens als Gemeinbedarfseinrichtung geplant. Im Parallelverfahren soll im Rahmen der 37. FNP-Änderung die entsprechende, bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Fläche des Plangelandes als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt werden.

Eigentümer des betreffenden, landwirtschaftlichen Flurstückes (158/6) ist u. E. Herr (Bioland „..... hof“). Durch die o. g. Bauleitplanung wird die Fläche der Landwirtschaft dauerhaft entzogen. Aufgrund des relativ geringen Flächenumfanges (0,49 ha) gehen wir davon aus, dass bei dem bisherigen Bewirtschafter keine betrieblichen Engpässe entstehen und auch allgemeine landwirtschaftliche/agrarstrukturelle Belange durch den Flächenentzug nicht erheblich betroffen sind.

Landwirtschaftliche Betriebsstandorte befinden sich nach unserer Kenntnis nicht in der näheren Umgebung des Plangebietes. Wir weisen darauf hin, dass im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ggf. temporäre Geruchs- und/oder Geräuschmissionen im Plangebiet auftreten können, die als ortsüblich hinzunehmen sind.

Als Träger öffentlicher Belange – Landwirtschaft bestehen seitens unserer Dienststelle keine Bedenken gegen die o. g. Bauleitplanungen der Stadt Varel.

Die Ausführungen der Landwirtschaftskammer werden zur Kenntnis genommen. Da die Fläche im Plangebiet seitens der Stadt Varel im freihändigen Grundstücksverkehr erworben werden konnte, sind beim Veräußerer keine ungewollten Flächenengpässe zu erwarten.

14. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (Stellungnahme vom 10.03.2017)	
<p>[...] aus Sicht des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie, Außenstelle Meppen – Bereich Bergbau – wird zu dem o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Es bestehen keine Bedenken.</p> <p>Auf die postalische Übersendung einer Stellungnahme wird verzichtet.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p>

15. Bürger A - E (Stellungnahme vom 22.03.2017)	
<p>[...]. Wir, dass sind Familien, haben aus der Presse erfahren, dass angrenzend an unsere Gärten (Bgm.-Osterloh-Str. 116, 118 120 a + b) eine Kita mit Spielplatz und Parkplatz gebaut werden soll.</p> <p>Wie wir jetzt erfahren haben, hat bereits eine öffentliche Sitzung zu diesem Thema stattgefunden. Diesen Termin kannten wir leider nicht. Jetzt waren wir auf der Sitzung am 13.03.2017 und haben uns die Vorstellung der Architekturbüros und deren Ideen dazu angehört. Da die Planungen, wie auf der Sitzung gesagt wurde, noch ganz am Anfang sind, möchten wir die Gelegenheit nutzen, um unser Anliegen vorzubringen, zumal der Bau der Kita in Büppel erst in 2018 geplant ist und wir somit noch ausreichend Zeit haben.</p> <p>Natürlich ist uns klar, dass Kitaplätze in Varel und Umland gemäß der neuen Gesetzgebung benötigt werden und hierfür Gebäude/Räume gebraucht werden.</p> <p>Wie aus dem Lageplan ersichtlich, sind die rosa gekennzeichneten Flächen für Spiel- und Sportgeräte vorgesehen. Das würde bedeuten, dass diese Spielflächen in einem Abstand von nur ca. 5 – 10 Meter, je</p>	<p>Da sich der Projektbeginn für die die Realisierung des Kindergartens und damit die Konkretisierung der Hochbauplanungen um ca. ein Jahr verzögerte ruhte das Bebauungsplanverfahren ca. ein Jahr.</p> <p>Mit Wiederaufnahme der Planungen wurden die Einwender seitens der Verwaltung für den 21.02.2018 zu einem Gespräch eingeladen.</p> <p>Darin wurden die Vorstellungen der Einwender und die Vorstellungen in einem Gespräch ausgetauscht.</p> <p>Anhand der aktualisierten Hochbauplanung und des überarbeiteten Lageplans zum Projekt konnten offene Fragen beantwortet werden und insbesondere Perspektiven für die Gestaltung der Gestaltung der gemeinsamen Grundstücksgrenze entwickelt werden.</p> <p>Da sich die Spiel- und Freibereiche des Kita-Gebäudes und auch die Zufahrtsbereiche und der Parkplatz soweit möglich von der vorhandenen Nachbarbebauung wegorientieren, konnte Einigkeit darüber erzielt werden, dass die Interessen der Anlieger Berücksichtigung in der Planung gefunden haben.</p>

nach Terrassenlage auf unseren Grundstücken, entfernt sind. Sie sind sicher unserer Meinung, dass sich das keiner wünscht!

Unbestritten ist auch, dass die An- und Abfahrten zur Bringung und Abholung der Kinder eine erhebliche Lärmbelästigung zur Folge haben werden.

Leider sind die Architekturbüros in der Sitzung noch mit keinem Wort auf die Verkehrsführung zum Grundstück und auf die Parkplatzsituation eingegangen, was sicher noch kommen wird, aber an dieser Stelle möchten wir unser Anliegen/Vorschlag vorbringen.

Wünschenswert wäre es, wenn man die Parkplätze und Spielflächen durch einen Lärmschutzwall abgrenzen würde. Für den Bau des Lärmschutzwalls könnte man den Aushub der Erde nutzen. Dies wurde auch bereits von einem Architekten vorgeschlagen. Dieser Lärmschutzwall sollte möglichst 3 – 3,5 Meter (gemessen an unseren Grundstückshöhen) hoch sein und dann mit Bodendeckern und Sträuchern bepflanzt werden.

Uns hat im Übrigen der Gebäudevorschlag des Architektenbüros Kapels aus Zetel sehr zugesagt. Dies nur als kleine Feedback zu den verschiedenen Ideen, die präsentiert wurden. Wir wünschen uns, dass man für beide Seiten eine gute Lösung findet, damit auch unsere Wohnqualität erhalten bleibt.

Bitte geben Sie uns die Gelegenheit miteinander zu sprechen, damit für alle Seiten ein akzeptables Ergebnis erzielt werden kann.

Falls es zu diesem Thema einen weiteren Termin zur öffentlichen Anhörung/Sitzung gibt, wäre es nett, wenn Sie uns diesen mitteilen würden.

Über eine Stellungnahme von Ihnen und auch gerne Einladung zum Gespräch, würden wir uns sehr freuen.

Darüber hinaus hatte die Stadt Varel mit Einleitung des Bebauungsplanverfahrens eine schalltechnische Überprüfung des geplanten Kindergartens in Auftrag gegeben. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass eine schalltechnische Konfliktsituation durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten ist.

Abwägungsvorschläge zum Bebauungsplan Nr. 230 – Kindergarten Büppel sowie 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel