

Stadt Varel

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 153 „Streek“ – 1. Änderung der Stadt Varel

Verfahrensstand:

Abwägungsvorschläge
Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
i.V.m. § 13a BauGB

Von folgenden Trägern wurden Hinweise/Anregungen gegeben:

1. Entwässerungsverband Varel	16.05.2018
2. EWE Netz	16.05.2018
3. OOWV	18.05.2018
4. Vodafone Kabel Deutschland GmbH	18.05.2018
5. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Aurich	22.05.2018
6. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	29.05.2018
7. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege Abt. Archäologie	11.06.2018
8. Deutsche Telekom Technik GmbH	11.06.2018
9. Oldenburgische Industrie- und Handelskammer	11.06.2018

Folgende Träger die antworteten, haben keine Bedenken oder Anregungen geäußert:

10. Tennet TSO GmbH	16.05.2018
11. AVACON Netz GmbH	23.05.2018
12. Gemeinde Jade	29.05.2018
13. Polizeiinspektion Wilhelmshaven-Friesland	22.05.2018
14. Landkreis Friesland	04.06.2018
15. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Oldenburg	22.05.2018

Folgende Bürger haben Hinweise/Anregungen geäußert:

Von folgenden Trägern wurden folgende Hinweise/Anregungen gegeben:

1 Entwässerungsverband Varel		16.05.2018
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
Hinsichtlich der vorbezeichneten Bauleitplanung verweisen wir auf die Satzungsbestimmungen des Entwässerungsverbandes Varel im Hinblick auf das in diesem Bereich befindliche Gewässer II. Ordnung Nr. 3 „Südender Leke“.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, dass sich außerhalb des Plangebietes befindliche Gewässer II. Ordnung Nr. 3 „Südender Leke“ wird durch die Planung nicht berührt.	

2 EWE Netz		16.05.2018
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Das Erdgashochdrucknetz kann durch Näherung Ihrer Baumaßnahme beeinflusst werden. Hierfür setzen Sie sich bitte per E-Mail mit unserer zuständigen Fachabteilung "Netztechnik G/W" Herrn Feeken (gerit.feeken@ewe-netz.de) in Verbindung.</p> <p>Sollte sich durch ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben, die anerkannten Regeln der Technik sowie die Planungsgrundsätze der EWE NETZ GmbH gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.</p>	<p>Die Trassen der überörtlichen Gasleitung sind in der Planzeichnung eingetragen, damit sind die Leitungen planungsrechtlich ausreichend gesichert (siehe Hinweis Nr. 6).</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungs- bzw. Bauplanung beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungs- bzw. Bauplanung ggf. beachtet. Im Hinweis Nr. 6 auf der Planzeichnung ist zu lesen, dass beiderseits der Leitungstrassen ein Schutzstreifen freizuhalten ist. Neu wurde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger in die Planzeichnung und zudem als textliche Festsetzung Nr. 8 aufgenommen.</p>	

3 OOWV	18.05.2018
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Ver- und Entsorgungsanlagen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden.</p> <p>Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Ver- und Entsorgungsleitungen 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.</p> <p>Das ausgewiesene Planungsgebiet muss durch die bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen 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.</p> <p>Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.</p> <p>Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen in den anliegenden Lageplänen ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Zimmering von unserer Betriebsstelle in Schoost, Telefon 04461 9810211, in der Örtlichkeit an.</p> <p>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Trasse der Haupt-Wasserleitung schneidet im Südosten den Erweiterungsbau bzw. den überbaubaren Bereich. Wegen der Verlegung der Wasserleitung hat der Vorhabenträger mit dem OOWV bereits Kontakt aufgenommen. Die Bestandstrasse der Hauptwasserleitung ist in der Planzeichnung eingetragen. Die Trasse bzw. der neu geplante Abschnitt mit der Teilverlegung ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger belegt. Die Verlegung wird derzeit konkret mit dem OOWV abgestimmt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.</p> <p>Die Trasse der Hauptwasserleitung ist in der Planzeichnung eingetragen. Im Hinweis Nr. 6 auf der Planzeichnung ist zu lesen, dass beiderseits der Leitungstrassen ein Schutzstreifen freizuhalten ist. Neu wurde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger in die Planzeichnung und zudem als textliche Festsetzung Nr. 8 aufgenommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.</p> <p>Im Rahmen der Erschließungsplanung wird mit dem OOWV Rücksprache gehalten.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>

4 Vodafone Kabel Deutschland GmbH		18.05.2018
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>Eine Ausbauentcheidung 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 Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de</p> <p>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung ggf. beachtet.</p>	

5 Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Aurich		22.05.2018
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>Gemäß der geplanten Änderung sind keine wesentlichen Änderungen vorgesehen, die sich auf die Belange der B 437 negativ auswirken, Es bestehen somit keine Bedenken.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p>	

6 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie		29.05.2018
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>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, Cloppenburger Str. 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 ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen eingeleitet werden können.</p>	<p>Die angesprochene Gasleitung verläuft einem großen Abstand zu den überbaubaren Grundstücksflächen.</p> <p>Die Ausführungen werden insofern zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>	

<p>Aus Sicht des Fachbereiches Landwirtschaft/Bodenschutz wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) gibt für das Schutzgut Boden eine funktionale Betrachtungsweise vor. Laut § 1 BBodSchG sollen Funktionsbeeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktionen bei Einwirkungen vermieden werden.</p> <p>Zur fachgerechten Berücksichtigung des Schutzguts Boden sollte dieses im Umweltbericht ausführlich beschrieben und eine zusammenfassende Bodenfunktionsbewertung vorgenommen werden. Analog gibt das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) eine funktionale Betrachtungsweise des Bodens vor (vgl. § 2 BBodSchG).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis. Da es sich um bereits vollständig bebauten Bereich handelt, wird hier das Planverfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB angewandt. Hier entfällt die Umweltprüfung bzw. der Umweltbericht.</p>
<p>Wir empfehlen - ergänzend zur Beschreibung und Funktionsbewertung - die Darstellung der für den Bodenschutz relevanten Ziele der übergeordneten Planungsgrundlagen, die Ermittlung und Bewertung möglicher Auswirkungen des Vorhabens, die Berücksichtigung der Alternativen der Planung und die Beachtung des Einflusses von Vermeidungs-, Verminderungs- und Überwachungsmaßnahmen in der Bau- und Betriebsphase. Die hier abgebildete Art und der Umfang der Thematisierung des Schutzgutes Boden dienen der ganzheitlichen Betrachtung und dem Abwägungsprozess, sowie der Beachtung des Wertes und der Schutzwürdigkeit von Boden als Grundlage menschlichen Bestehens.</p> <p>Genauere Hinweise zum Umfang und Detaillierungsgrad der Belange des Bodenschutzes liefert der Leitfaden „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung“ (http://www.labo-deutschland.de/documents/umweltpruefung 494.0f).</p> <p>Laut unseren Datengrundlagen kommen im Plangebiet sulfatsaure Böden in Tiefen von unter 2 m vor. Sulfatsaure Böden entstehen bei der Entwässerung und Belüftung pyrithaltiger Sedimente durch Oxidation von Pyrit. Die damit verbundene Bildung von Schwefelsäure kann zu extremer Versauerung (pH-Wert <4,0), deutlich erhöhter Sulfatkonzentration, erhöhter Schwermetallverfügbarkeit, hohen Gehalten betonschädlicher Stoffe bzw. hoher Korrosionsgefahr für Stahlkonstruktionen führen. Ursache dieser Probleme sind hohe, geogen bedingte Gehalte an reduzierten anorganischen Schwefelverbindungen (v. a. Eisensulfide wie Pyrit).</p>	<p>Die vorgeschlagene Vorgehensweise macht im Rahmen der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB Sinn. Wie bereits dargelegt, handelt es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Das Plangebiet ist bereits bebaut und intensiv versiegelte. Zusätzliche Besiedlungen werden nur in sehr geringem Maße zugelassen. Die vorgeschlagene Beschreibung und Bewertung der Bodenfunktionen sind daher weder rechtlich (weil sich um ein Planverfahren nach § 13a BauGB handelt) noch inhaltlich (weil nur sehr geringfügige zusätzliche Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen entstehen) sinnvoll und erforderlich.</p> <p>Die weiteren Hinweise werden insofern zur Kenntnis genommen, sie sind aber nicht unmittelbarer Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Sie sind im Rahmen der Erschließungs- und Bauplanung seitens des Vorhabenträgers zu beachten.</p>

<p>Durch mehrwöchige Bauzeiten kann es zum Zutritt von Sauerstoff in sonst vom Grundwasser beeinflussten Bodenschichten kommen und dadurch zu bedeutenden Versauerungsschüben und einer relevanten Freisetzung von Schwermetallen führen. Dementsprechend können notwendige Entwässerungsmaßnahmen die Gefährdung durch Oxidation der Schwefelverbindungen erhöhen und auch über den Bau- und Vorhabensbereich hinausreichen.</p> <p>Wir empfehlen daher vertiefende bodenkundliche Untersuchungen durch Fachpersonal und entsprechende bautechnische Anpassungen. Hinweisen möchten wir auf die erschienenen Veröffentlichungen „Sulfatsaure Böden in niedersächsischen Küstengebieten“ (Geofakten 24) und „Handlungsempfehlungen zur Bewertung und zum Umgang mit Bodenaushub aus (potenziell) sulfatsauren Sedimenten“ (Geofakten 25). Diese sind auf unserer Internetseite unter www.lbea.niedersachsen.de (Karten, Daten und Publikationen >Publikationen > Geofakten) eingestellt.</p> <p>Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sie sind nicht unmittelbarer Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Sie sind im Rahmen der Erschließungs- und Bauplanung seitens des Vorhabenträgers zu beachten. Der Aspekt wird in Kap. 8.3 der Begründung als Hinweis mit aufgenommen.</p>
--	--

<p>7 Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege Abt. Archäologie</p>		<p>11.06.2018</p>
<p>Stellungnahme</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>	
<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 Bodenfunden ist bereits in den Antragsunterlagen enthalten.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>	

8 Deutsche Telekom Technik GmbH		11.06.2018
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>Zu den o.a. Planungen haben wir keine weiteren Bedenken oder Anregungen.</p> <p>Die Bauausführenden müssen sich vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. (Internet: https://trassenauskunft-kabel.telekom.de oder mailto:Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <p>Bitte beachten Sie bei Ihren weiteren Planungen, dass die Telekom ggf. nicht verpflichtet ist, die Biogasanlage an ihr öffentliches Telekommunikationsnetz anzuschließen. Die Betreiber können sich bei der Bauherrenhotline, Tel.: 0800 3301 903 beraten lassen.</p> <p>Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungs- und Bauplanung beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p>	

9 Oldenburgische Industrie- und Handelskammer		11.06.2018
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>die Stadt Varel möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung eines ehemaligen Discountmarktes durch einen Baumarkt und für die Verkaufsflächenerweiterung eines direkt benachbarten Getränkemarktes schaffen. Für den Baumarkt ist eine Verkaufsfläche von 800 m² vorgesehen. Der Getränkemarkt möchte seine Verkaufsfläche von heute 421 m² auf dann 534 m² erhöhen. Die beiden Vorhaben stellen mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.334 m² eine Agglomeration im Sinne des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP) dar, für die die raumordnerische Verträglichkeit nachzuweisen ist</p> <p>Die Oldenburgische IHK nimmt zu den o.g. Vorhaben wie folgt Stellung:</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	

<p>Bei dem Vorhaben sind die Ziele und Grundsätze des LROP zu beachten.</p> <p>Die Stadt Varel orientiert sich bei der Einzelhandelsentwicklung an dem im Jahr 2010 erstellten und vom Stadtrat beschlossenen Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Varel (EHK). Die Oldenburgische IHK war an der Erarbeitung des Konzeptes beteiligt und befürwortet die darin formulierten Leitlinien und Handlungsempfehlungen ausdrücklich.</p> <p>Den Planunterlagen liegt zudem die Verträglichkeitsanalyse für die Nachnutzung eines ehem. Aldi-Marktes in Varel (Rodenkirchener Str. 1a) durch einen Baumarkt sowie Erweiterung eines benachbarten Getränkemarktes bei (Verträglichkeitsanalyse). Diese wurde durch das Büro Stadt + Handel aus Dortmund erstellt Die Tabelle 13 „Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel auf Seite 38 ist fehlerhaft. Die Analysewerte sowohl der Bestandssituation als auch der zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden nicht dargestellt. Stadt + Handel hat uns freundlicherweise eine korrigierte Fassung des Dokuments zur Verfügung gestellt, die wir zur Bewertung des Planvorhabens nutzen.</p> <p>Der Gutachter weist in der Verträglichkeitsanalyse sowohl die raumordnerische als auch die städtebauliche Verträglichkeit des Planvorhabens nach.</p> <p>Die Oldenburgische IHK hat keine Bedenken gegen das o.g. Vorhaben, Die den Planunterlagen beiliegende Verträglichkeitsanalyse sollte jedoch korrigiert werden.</p>	<p>Die Ziele und Grundsätze des LROP werden beachtet, wie die Verträglichkeitsanalyse für die Nachnutzung des ehem. Aldi-Marktes darlegt.</p> <p>Die Tatsache, dass die vom Gutachter erstellten Unterlagen aus Sicht der IHK nicht vollständig waren, ist bedauerlich. Die gutachterlich kurzfristig erstellten Ergänzungen belegen aber auch aus Sicht der IHK die Verträglichkeit des Vorhabens.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet, es wird den Planunterlagen im weiteren Verfahren die korrigierte Fassung der Verträglichkeitsanalyse beigelegt.</p>
---	---

<p>Zum Einzelhandelskonzept haben wir ergänzend folgenden Hinweis:</p> <p>Das EHK ist mittlerweile knapp Jahre alt und nicht mehr aktuell. Dies merkt auch der Gutachter in der Fußzeile 12 auf Seite 15 der Verträglichkeitsanalyse an (Bedingt durch zwischenzeitlich erfolgte Verkaufsflächenerweiterungen von Betreibern, weichen die Verkaufsflächen der sonstigen Lagen von den Angaben des EHK Varel 2011 ab). 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 unzureichendes Ermittlung der bauplanungsrechtlichen Ausgangslage bezeichnet (vgl. OVG Koblenz, Urteil vom 15.11.2010 - 1 C 10320/090VG ZfBR 2011, S. 280 (267)).</p> <p>Wir halten es für erforderlich, das Einzelhandelsentwicklungskonzept 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.</p>	<p>Das von der IHK angesprochene Urteil bezieht sich auf die Aktualität von Einzelhandelsgutachten, jedoch in keiner Weise auf die Aktualität eines Einzelhandelsentwicklungskonzeptes. Die Stadtverwaltung Varel hat die IHK über diese Tatsache telefonisch in Kenntnis gesetzt und Bestätigung für diese Sichtweise gefunden.</p> <p>Ein Erfordernis zur Aktualisierung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Varel wird somit verwaltungsseitig nicht gesehen.</p>
---	---

Oldenburg, den 26.06.2018

M. Lux