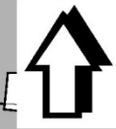
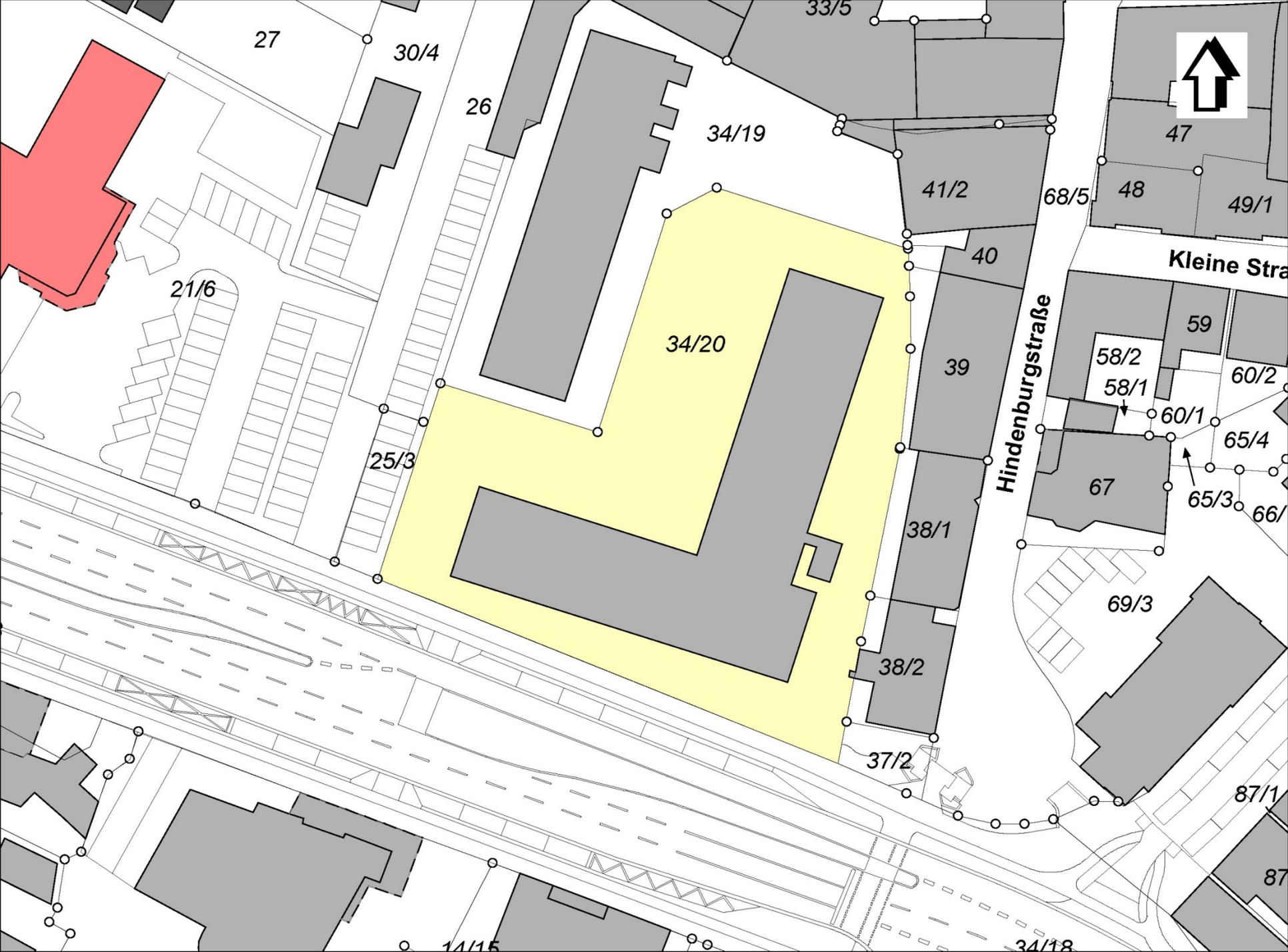


Bebauungsplan Nr. 235 (ehem. Postgelände),  
7. Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Abwägung  
Auslegungsbeschluss



27

30/4

26

34/19

33/5

41/2

68/5

47

48

49/1

21/6

25/3

34/20

40

39

Hindenburgstraße

Kleine Straße

59

58/2

58/1

60/2

65/4

60/1

65/3

66/1

67

69/3

38/2

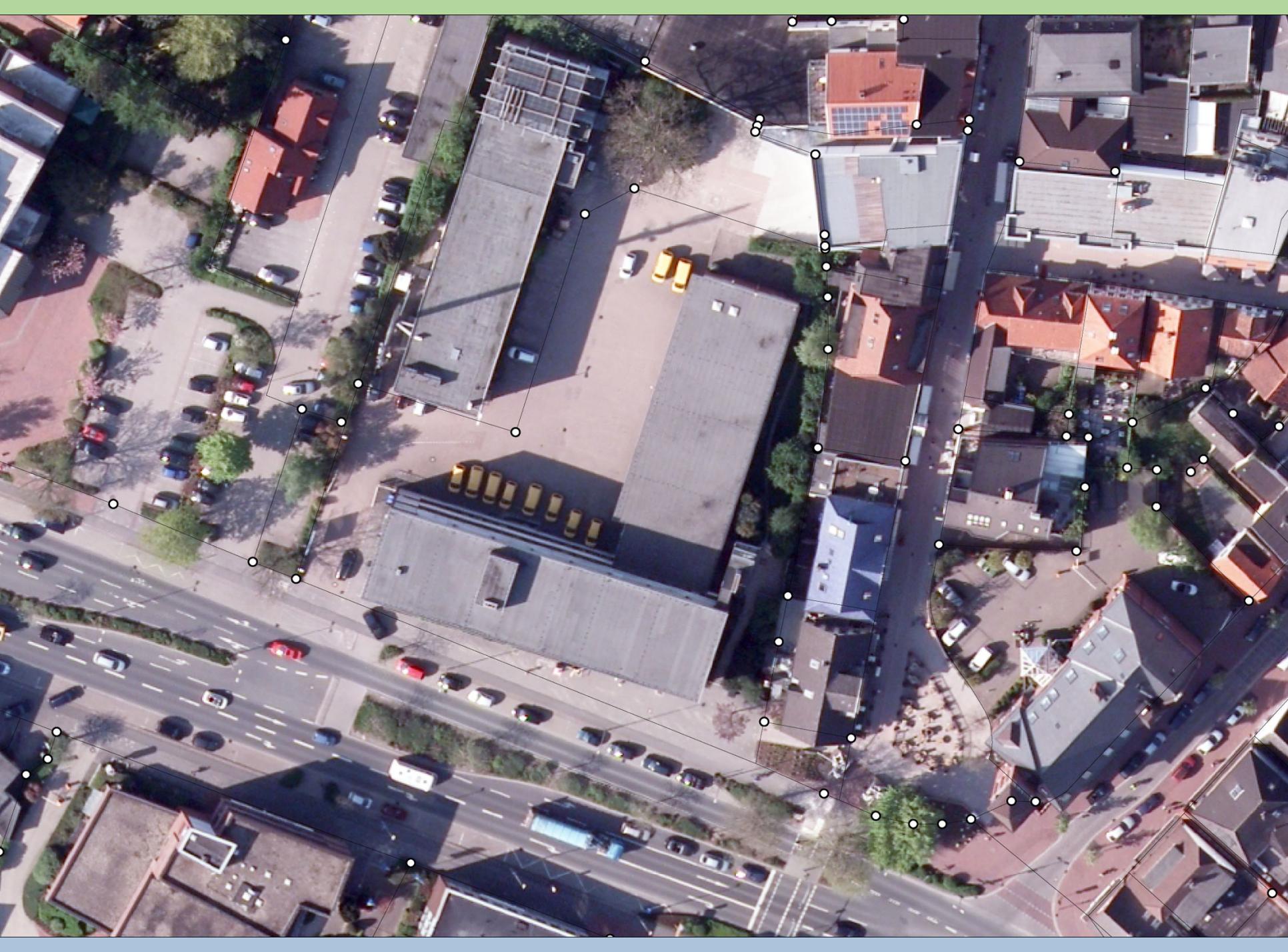
37/2

87/1

87/2

14/15

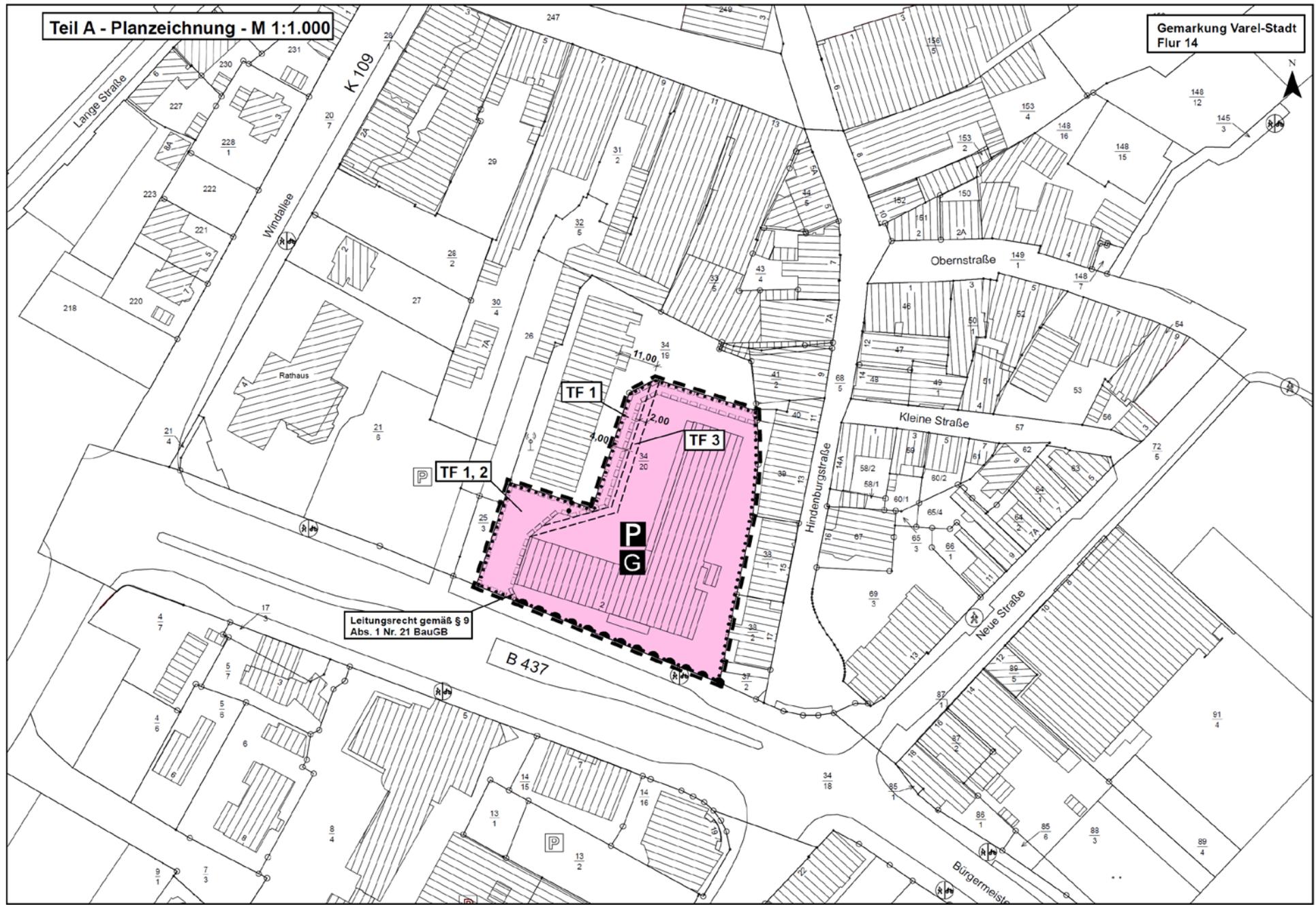
34/18





Teil A - Planzeichnung - M 1:1.000

Gemarkung Varel-Stadt  
Flur 14



Leitungsrecht gemäß § 9  
Abs. 1 Nr. 21 BauGB

TF 1,2

TF 1

TF 3

PG

B 437

Oberstraße

Kleine Straße

Hindenburgstraße

Neue Straße

Bürgermeisterstraße

Windallee

Rathaus

Lange Straße

## Planzeichenerklärung

### 1. Gemeinbedarfsfläche § 9 (1) Nr. 5 BauGB



Gemeinbedarfsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB



Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche und Grünfläche

### 2. Sonstige Planzeichen



Anschluss von Flächen an Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
hier: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten  
zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB



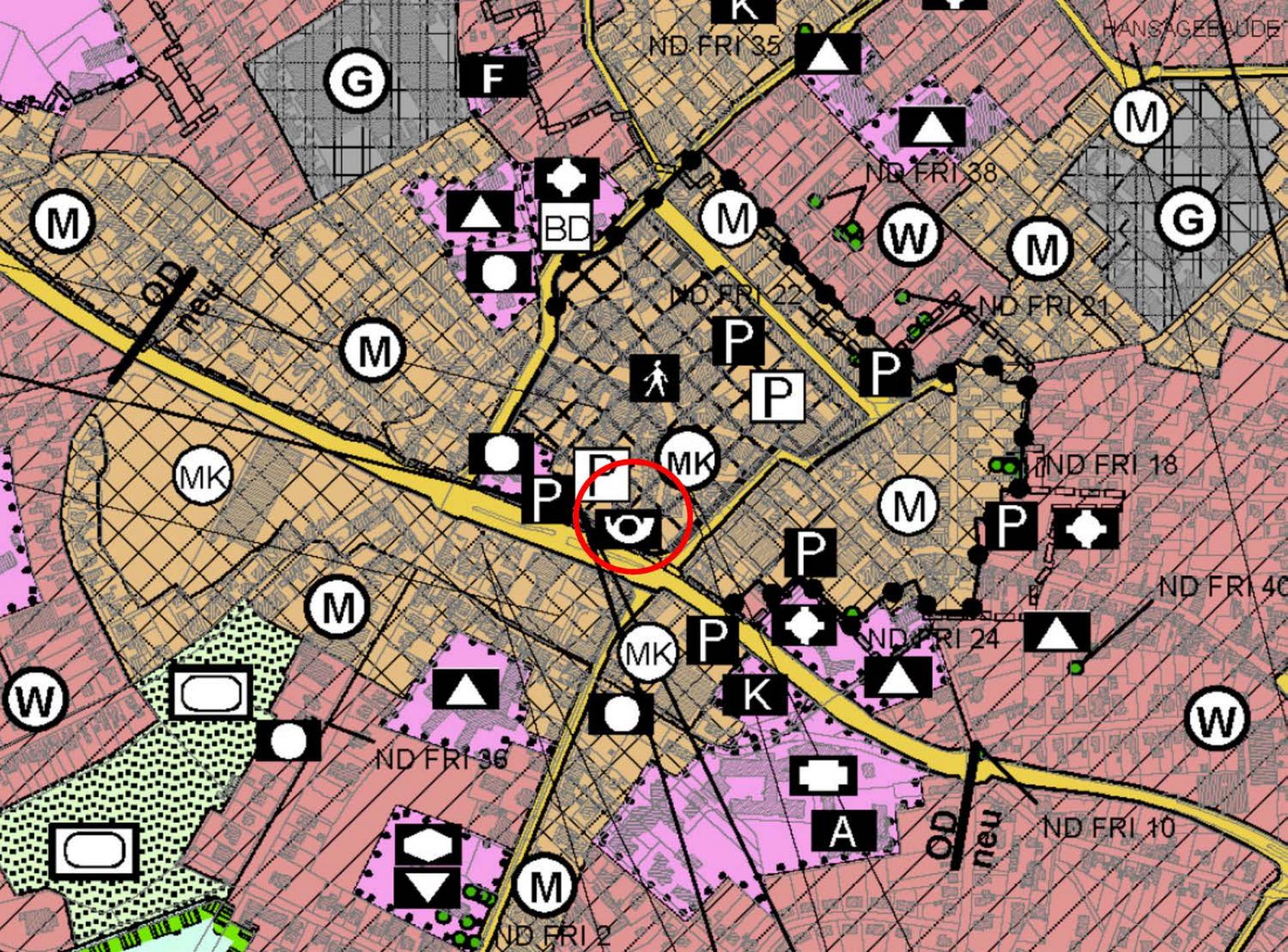
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

## **Teil B - Textliche Festsetzungen**

1. Innerhalb des markierten Bereiches ist ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Eigentümers des Flurstücks 34/19 (Flur 14, Gemarkung Varel-Stadt) zu sichern.
2. Innerhalb des markierten Bereiches ist ein Leitungsrecht des Eigentümers des Flurstücks 34/19 (Flur 14, Gemarkung Varel-Stadt) zu sichern.
3. Innerhalb des markierten Bereiches ist ein 2,0 m breites Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers des Flurstückes 34/19 (Flur 14, Gemarkung Varel-Stadt) zu sichern.



HANSAGEBAUDE

ND FRI 35

G

F

M

M

BD

M

ND FRI 38

W

M

G

OD  
neu

ND FRI 22

ND FRI 21

M

P

P

P

MK

P

MK

M

P

ND FRI 18

ND FRI 40

M

P

P

M

P

W

W

ND FRI 36

MK

P

K

M

P

W

W

A

OD  
neu

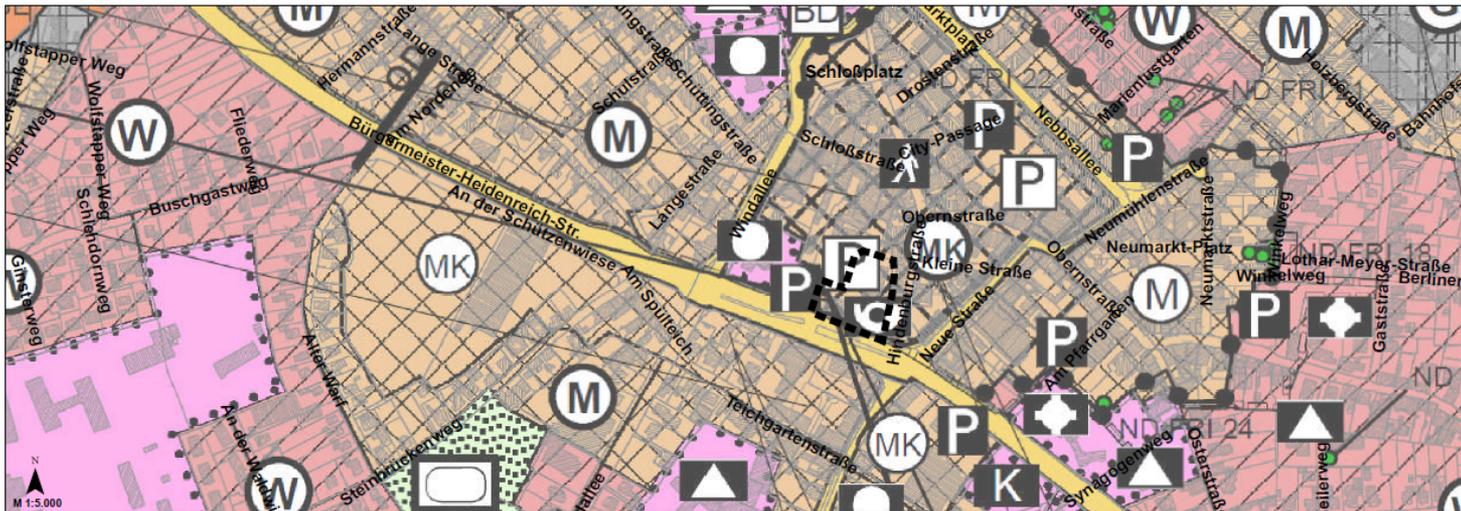
ND FRI 10

W

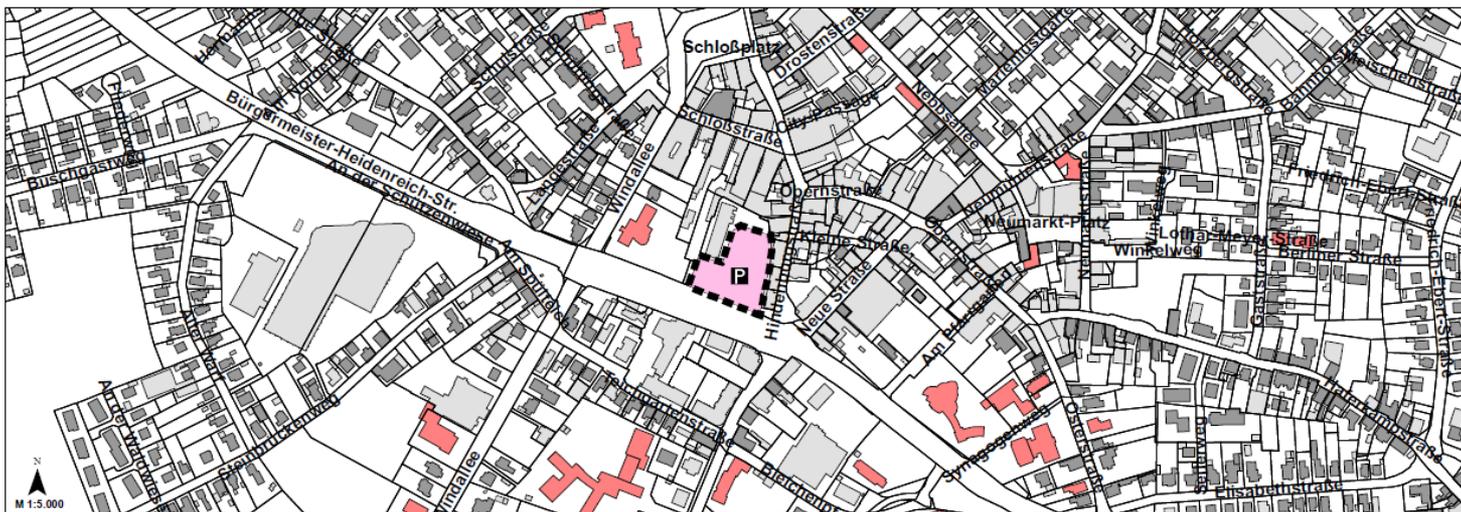
M

ND FRI 2

# Vormalige Darstellung Flächennutzungsplan



## 7. Berichtigung des Flächennutzungsplanes



### Planzeichenerklärung gemäß PlanzV

Nur für Darstellungen innerhalb des Änderungsbereiches

 Fläche für den Gemeinbedarf

 Zweckbestimmung Parkplatz

 Änderungsbereich

## **Bebauungsplan Nr. 235 – Postgelände Stadt Varel und 7. Berichtigung FNP**

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

Verfahrensschritte:

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	vom 20.03.bis 20.04.2018
Bürgerinformationsveranstaltung	25.04.2018, 18:00 Uhr

#### **Behörden und andere Träger öffentlicher Belange mit Stellungnahme**

1. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
2. EWE NETZ GmbH
3. Deutsche Telekom Technik GmbH
4. Avacon Netz GmbH
5. Landkreis Friesland
6. Oldenburg-Ostfriesischer Wasserverband (OOWV)

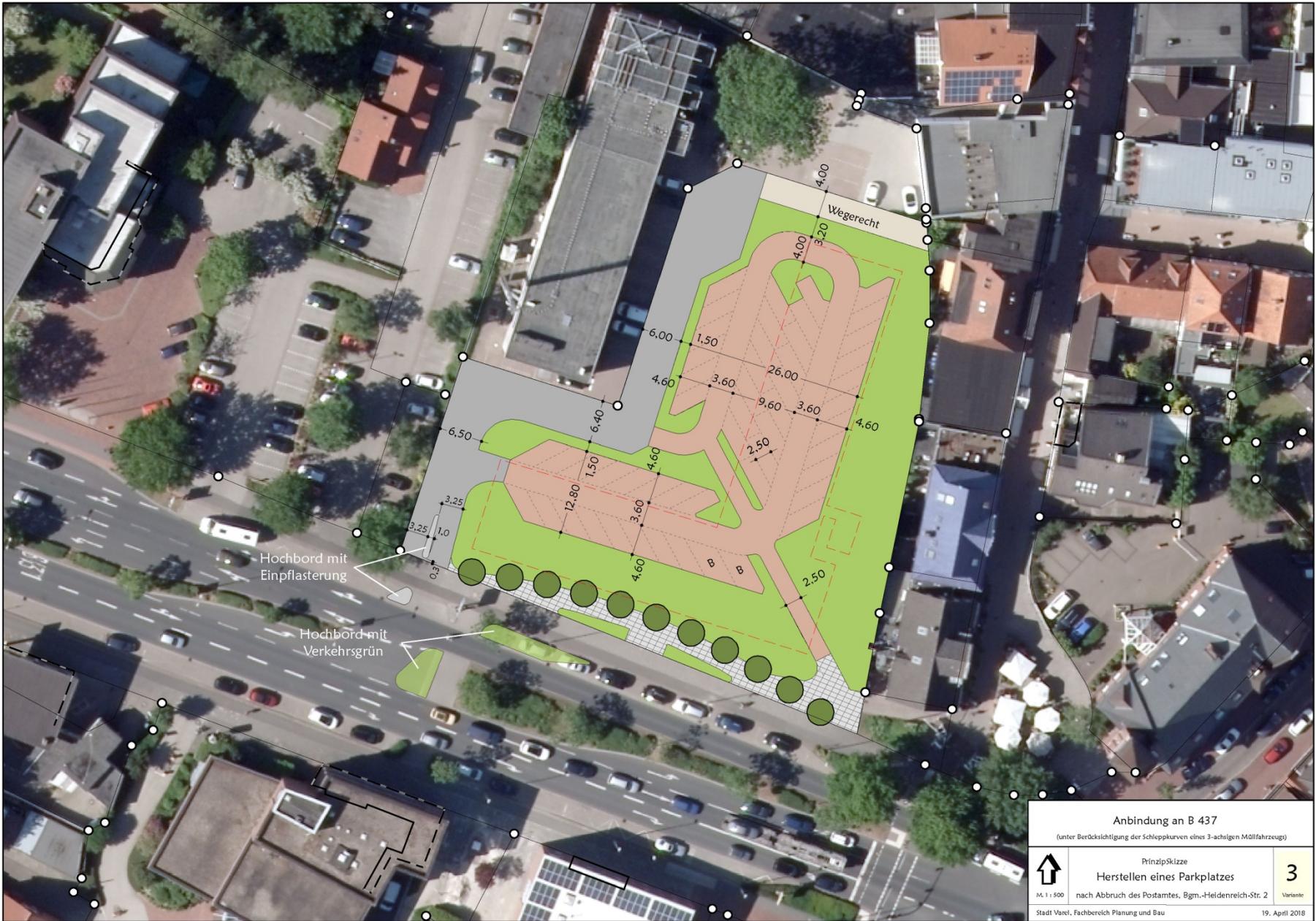
#### **Behörden und andere Träger öffentlicher Belange ohne inhaltlich relevante Stellungnahme**

7. Landesamt für Bergbau, Energie, und Geologie
8. Entwässerungsverband Varel
9. Polizeiinspektion Wilhelmshaven / Friesland
10. Vodafone Kabel Deutschland GmbH
11. TenneT TSO GmbH

**An der am 25.04.2018 angebotenen Bürgerinformationsveranstaltung nahmen  
keine Einwohner teil.**

## Behörden und andere Träger öffentlicher Belange mit Stellungnahme

1. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (Stellungnahme vom 05.04.2018)	
<p>[...] mit der o.a. Bauleitplanung soll das ehemalige Postgelände in eine Parkplatzanlage umgewandelt werden. Die vorhandene Zufahrt zur B437 soll weiterhin der Erschließung dienen. Die Zahl der Zu- und Abfahrten wird durch die geplante Nutzung wesentlich erhöht. Da die Zufahrt zwischen den Knotenpunkten B437/K109 und B437/L819 liegt, ist eine Nutzung der Zufahrt für alle Fahrtrichtungen bedenklich. In der Begründung zum Bebauungsplan werden mehrere Varianten für den Parkplatz dargestellt. Einzelheiten zur Verkehrssicherheit werden nicht behandelt. Die Verkehrssicherheit darf nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Ich bitte die Erschließung des Parkplatzes mit meiner Dienststelle abzustimmen.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug aus Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung.</p>	<p>Die Stadtverwaltung hat die Situation am 25.04.2018 mit einem Vertreter der Straßenbauverwaltung vor Ort in Augenschein genommen und die Hinweise an der konkret beabsichtigten Umgestaltungsmaßnahme diskutiert. Grundlage der Diskussion war die seitens der Stadt Varel gewünschte Variante 3. Die Straßenbauverwaltung will durch bauliche Maßnahmen gesichert wissen, dass das Linksabbiegen vom geplanten Parkplatz unmöglich gemacht wird, da ansonsten eine Gefährdungslage gesehen wird.</p> <p>Dazu werden im Rahmen der Maßnahme kleine Einbauten in den Ausfahrtsbereich integriert, die ein Rechtsabbiegen in Fahrtrichtung Nordenwesten (Richtung Langendamm) erzwingen.</p> <p>Zudem wird zur Verbesserung der Einsehbarkeit bei der Ausfahrt vom geplanten Parkplatz das Parken im Randbereich der B 437 (paralleles Parken unmittelbar vor dem inzwischen abgebrochenen ehemaligen Postgebäude) unterbunden.</p> <p>Unter diesen Voraussetzungen sieht die Straßenbauverwaltung die Realisierung des Parkplatzes als möglich an.</p>
2. EWE NETZ GmbH (Stellungnahme vom 06.04.2018)	
<p>[...] Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leistungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet</p>	<p>Die seitens der EWE übermittelten Leitungsverläufe befinden sich im Westen des Plangebietes im Bereich der vorhandenen Zufahrt. Diese Fläche ist im Vorentwurf des Bebauungsplan bereit mit entsprechende Leitungsrechten belegt, so dass die Anregungen der EWE bereit</p>



**Anbindung an B 437**

(unter Berücksichtigung der Schleppkurven eines 3-achsigen Müllfahrzeugs)



Prinzip-Skizze  
Herstellen eines Parkplatzes

**3**

M. 1 : 500 nach Abbruch des Postamtes, Bgm.-Heidenreich-Str. 2 Variante

Abwägungsvorschläge zum Bebauungsplan Nr. 235 –Postgelände

werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leistungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z. B. Änderung, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z. B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassung bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben einen anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.

Unsere Netzze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leistungs- und Anlagebeständen führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können – damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite <https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunde/service/leistungsplaene-abrufen.de>

Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus.

Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach [info@ewe-netz.de](mailto:info@ewe-netz.de)

vollständig berücksichtigt sind.

**3. Deutsche Telekom Technik GmbH (Stellungnahme vom 18.04.2018)**

[...] Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationsrichtlinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden 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](mailto:Planauskunft.Nord@telekom.de)). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht dauerhaft behindert werden.

Nachtrag zu unserer Mail vom 18.04.2018

[...] in dem Entwurf zum Bebauungsplan sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB eingezeichnet. Diese Flächen stimmen jedoch nicht mit den dort vorhandenen Kabeltrassen der Telekom überein. Wir bitten Sie deshalb, zusätzlich zu den bereits gekennzeichneten Flächen, die in dem anliegenden Plan gekennzeichneten Trassen mit einem Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB im Bebauungsplan aufzunehmen.

Die Stadt Varel nimmt die Hinweise bezüglich vorhandener Leitungen zur Kenntnis. Diese sind ihr grundsätzlich bereits bekannt.

Der Hinweis bezüglich nicht ausreichender Leitungsrechte im Nachtrag zur Mail vom 18.04. 2018 bezieht sich auf die Lage einer inzwischen auf Kosten der Stadt Varel verlegten Leitung. Hier besteht keine Bedarf zur Sicherung mittels eines Leitungsrechts. Die Deutsche Telekom wurde seitens der Stadt Varel auf diesen Umstand aufmerksam gemacht.

**4. Avacon Netz GmbH (Stellungnahme vom 27.03.2018)**

[...] Im Anfangsbereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH/ Purenä GmbH/ WEVG GmbH & Co KG.

Bitte beachten Sie, dass die Markierung dem Auskunftsbereich entspricht und dieser einzuhalten ist.

26316 Varel OT Varel

Gesamtanzahl Pläne: 0

Achtung:

Im o. g. Auskunftsbereich können Versorgungsanlagen liegen, die nicht in der Rechtsträgerschaft der oben aufgeführten Unternehmen liegen.

[...] als Anlage erhalten sie Ihrer Anfrage 571428 vom 16.03.2018.

Wir weisen Sie darauf hin, dass alle Risiken bzgl. Vollständigkeit und Genauigkeit der Übermittlung, die mit dem Versand per E-Mail verbunden sind, beim Empfänger liegen.

Bitte beachten Sie die Informationen zu unseren technischen Anlagen. Zur Einhaltung der erforderlichen Sicherheitskriterien berücksichtigen Sie bitte die Leitungsschutzanweisungen.

Wichtiger Hinweis: Wir sind ab dem 28. 10.2013 mit der Planauskunft über das Internet zu erreichen. Unter folgenden Adressen sind wir zu erreichen:

- a) Link Internetseite Avacon Netz GmbH <http://www.avacon.de>
- b) Portal direkt <http://www.planauskunftsportal.de/>

Die Hinweise der Avacon werden zur Kenntnis genommen. Konsequenzen für die vorliegende Bauleitplanung ergeben sich daraus nicht.

5. Landkreis Friesland (Stellungnahme vom 17.04.2018)	
<p>[...], Zu der o. a. Bauleitplanung nimmt der Landkreis Friesland wie folgt Stellung:</p> <p><b><u>Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen, Personal:</u></b> <b><u>Fachbereich Straßenverkehr:</u></b> <b><u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Brand- u. Denkmalschutz:</u></b> <b><u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Städtebaurecht:</u></b> <b><u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Regionalplanung:</u></b></p> <p>Es bestehen keine Bedenken.</p> <p><b><u>Fachbereich Umwelt:</u></b></p> <p>Grundsätzlich bestehen keine Bedenken.</p> <p>Vor Abbruch des Gebäudes ist dieses auf geschützte Tierarten und deren Lebensstätten hin zu begutachten. Dies ist durch ein Fachbüro durchzuführen und unter der <u>unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen.</u></p>	<p><b><u>Telefonat mit Hr. Eden (19.04.2018)</u></b></p> <p>Das Gebäude ist bis kurz vor dem Abbruch in Nutzung gewesen. Vor Beginn des Abbruchs ist durch eine Begehung geprüft worden, dass sich hier keine geschützten Arten oder Lebensstätten befinden. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist ein weitergehender Nachweis nicht erforderlich.</p>
6. Oldenburg- Ostfriesischer Wasserverband (Stellungnahme vom 26.04.2018)	
<p>[...] wie aus der anliegenden Planungsunterlagen ersichtlich, befinden sich angrenzend des o. g. Vorhabens Entsorgungsleitungen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke überbaut werden. Bei der Erstellung von Bauwerken sind Sicherheitsabstände zu den Leitungen einzuhalten.</p> <p>Sofern sichergestellt ist, dass durch die geplante Maßnahme die</p>	<p>Die Leitungen des OOWV, die sich außerhalb des Plangebietes inmitten der Bundesstraße B 437 befinden, werden durch die vorliegende Bauleitplanung in Ihrem Bestand nicht berührt.</p>

Entsorgungsanlagen des OOWV weder freigelegt, überbaut, bepflanzt noch sonst in ihrer Funktion gestört werden, haben wir gegen das oben genannte Vorhaben keine Bedenken zu äußern.

Die ,Vorschrift des DVGW-Arbeitsblatts W 400-1 sind zu beachten.

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

#### **Oberflächenwasser**

Im Bereich des ausgewiesenen Planungsgebietes ist eine zentrale Regenwasser- und Mischwasserkanalisation vorhanden.

Laut Begründung zum Bebauungsplan soll das Grundstück als Parkplatzfläche bzw. innerstädtische Grünfläche genutzt werden. Dabei kommen verschiedenen Varianten in Frage. Sollte die versiegelte Fläche so groß bleiben, bzw. kleiner als in der Vergangenheit sein, ist keine eigene Rückhaltung vorzusehen. Falls die versiegelte Fläche in Zukunft vergrößert wird (vorgesehene Parkplatzfläche) ist eine eigene Rückhaltung vorzusehen.

Die notwendigen Kanalverlegungsarbeiten und Grundstücksanschlüsse können nur auf der Grundlage der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) unter Berücksichtigung der besonderen Regelung für die Stadt Varel durchgeführt werden.

Ein Schutzstreifen darf nicht überbaut werden oder unterirdisch mit Hindemissen(z. B. Versorgungsleitungen) versehen werden. Bepflanzungen oder Anschüttungen dürfen nicht in die Schutzstreifen-trasse des Abwasserkanals hineinwachsen bzw. hineinragen.

Bepflanzungen mit Bäumen müssen einen Abstand von mindestens 2,5 m

Die Hinweise des OOWV zur Oberflächenentwässerung werden zur Kenntnis genommen. Angesichts des bisherigen, sehr hohen Versiegelungsgrades und dem aktuell beabsichtigten Parkplatzausbau ist nicht zu erwarten, dass eine nennenswerte zusätzliche Versiegelung zu verzeichnen sein wird.

Abwägungsvorschläge zum Bebauungsplan Nr. 235 –Postgelände

von den Kanälen haben. Alle Schächte müssen zur Durchführung von Inspektions-, Reinigungs- und Unterhaltungsmaßnahmen anfahrbar bleiben.

Auf die Einhaltung der z. Z. gültigen DIN-Norm, der ATV-Richtlinien und der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OÖWW für die Abwasserbeseitigung (AEB) wird hingewiesen.

Wird das Gebiet durch einen Privatinvestor erschlossen, muss dieser rechtzeitig mit dem OÖWW einen Erschließungsvertrag abschließen.

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

Die Einzeichnung der vorhandenen Entsorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen der Dienststellenleiter Herr Zimmering von unserer Betriebsstelle in Schoost, Tel. 04461-9810211, in der Örtlichkeit an.

