
**44. Änderung des
Flächennutzungsplanes
„Sportpark Langendam“**

BEGRÜNDUNG
(Teil I)

Endfassung

INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1	Kartenmaterial	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	3
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	3
3.1	Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen	3
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm	4
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	5
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	5
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	6
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Eingriffsregelung	6
4.2	Belange des Immissionsschutzes	6
4.3	Belange der Wasserwirtschaft	6
4.4	Belange des Denkmalschutzes	7
4.5	Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte)	7
4.6	Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes	7
4.7	Kampfmittel	8
5.0	INHALT DER 44. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	8
5.1	Art der baulichen Nutzung	8
5.2	Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen	8
5.3	Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge	9
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	9
7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE	10
7.1	Rechtsgrundlagen	10
7.2	Planverfasser	10

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Varel beabsichtigt die Sanierung der Sportstätten Langendamm und Windallee durch Errichtung eines zentralen Sport- und Bürgerparks am Standort Langendamm. Gleichzeitig ist die Aufgabe des Standortes Windallee als Leichtathletikstadion im Rahmen des Sportstättenentwicklungskonzeptes (SSEK) der Stadt Varel aus dem Jahr 2017 vorgesehen. Zur diesbezüglichen Umsetzung wurde bereits ein Antrag auf die Gewährung einer Zuwendung, in einer Höhe von 4 Millionen Euro, des Förderprogrammes „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur (SJK III)“ gestellt. Der entsprechende Förderbescheid des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat wurde der Stadt Varel vor Kurzem übersandt. Mit der hier vorliegenden 44. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sportpark Langendamm“ sollen zunächst die planungsrechtlichen Voraussetzungen, auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung, für die Errichtung des zentralen Sportparks im Ortsteil Langendamm geschaffen werden. Mithilfe des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 244 „Sportpark Langendamm“ erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB die konkrete Gebietsaufteilung bzw. die Realisierung des Planungszieles im nachgelagerten Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung.

Das Plangebiet befindet sich am Rand der Kernstadt an der Nahtstelle zum Ortsteil Langendamm und in direkter Nähe der dortigen Grundschule. Im Norden wird der Geltungsbereich durch den Langendammer Graben abgeschlossen, während im Osten die Grenze durch die Nordender Geest, westlich der Hellmut-Barthel-Straße, verläuft. Südlich und westlich wird das Plangebiet durch die vorhandenen baulichen Strukturen im Bereich des Herrenkampsweges sowie der Torhegenhausstraße begrenzt. Die innerhalb des Plangebietes vorhandene, bauliche Struktur bestehen lediglich aus einem verlassenen, sanierungswürdigen Gebäude sowie einem teilweise ausgebauten Parkplatz hinter dem Gebäude der Vareler Dentaltechnik GmbH & Co im südlichen Teil des Geltungsbereiches. Der überwiegende Teil weist in der Hauptsache landwirtschaftlich genutzte Flächen und verschiedene Grünstrukturen auf. Folglich wird das Plangebiet im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Varel als Flächen für die Landwirtschaft sowie ein geringfügiger Bereich als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Das städtebauliche Umfeld des Plangebietes ist entsprechend der Lage zwischen der Kernstadt sowie dem Ortsteil Langendamm durch eine gemischte Nutzung geprägt. Im Norden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie der offene Landschaftsraum an, während im Osten die großen Baukörper der Papier- und Kartonfabrik Varel und daran anschließend die baulichen Strukturen der Vareler Innenstadt vorherrschen. Im Süden verläuft in unmittelbarer Nähe die Bundesstraße 437 (Bockhorner Straße / Bürgermeister-Heidenreich-Straße) an welcher sich Gebäude in unterschiedlichen Dimensionen aus den Bereichen Gewerbe, Einzelhandel oder Dienstleistung orientieren bzw. in jüngerer Vergangenheit entstanden sind. Westlich des Plangebietes dominieren kleinteiligere, bauliche Strukturen in Form von Einfamilienhäusern des Ortsteiles Langendamm sowie die Gebäude der dortigen Grundschule.

Konkret plant die Stadt Varel, die auch als Bauherr für das gesamte Projekt „Sportpark Varel“ auftritt, die Sanierung des bestehenden Rasenspielfeldes an der Grundschule Langendamm, die jedoch nicht Bestandteil der hier vorliegenden Bauleitplanung ist. Darüber hinaus soll das sanierungsbedürftige Leichtathletikstadion an der Windallee verlagert werden, da an diesem Standort eine intensive Sportnutzung aufgrund der umgebenen Wohnbebauung in Verbindung mit den von dieser ausgehenden Licht- und Lärmemissionen nicht mehr weiter entwickelbar ist. Daher wird im Anschluss an die Grundschule Langendamm ein neuer Sport- und Freizeitstandort geschaffen und der Bebauungsplan Nr. 244 „Sportpark Langendamm“ aufgestellt sowie im Parallelver-

fahren gem. § 8 (3) BauGB die hier vorliegende 44. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Hier soll vor allem ein neues Leichtathletikstadion mit Naturrasenplatz entstehen, das zukünftig auch für die Durchführung lokaler und regionaler Meisterschaftswettbewerbe geeignet ist. Zusätzlich soll im neuen Sportpark ein Kunstrasenplatz, ohne die Verwendung von Kunststoffgranulat, erstmalig in der Stadt Varel witterungsunabhängig Rasensport ermöglichen. Weitere geplante Maßnahmen sind der Neubau eines Sanitär- und Vereinsgebäudes inklusive zugehöriger Infrastruktur sowie einer Tribüne mit ca. 100 überdachten Sitzplätzen, die Herstellung einer Parkplatzfläche mit ca. 100 Pkw-Stellplätzen zuzüglich eines Busparkbereiches, die Anlage von Bewässerungsbrunnen und Einzäunungen, Zufahrten und Wegeflächen, eines Bikeareals, eines Spielplatzes sowie einer turnierfähigen Beachvolleyballanlage mit drei Spielfeldern. Die voranstehenden Maßnahmen werden aus dem Sportstättenentwicklungskonzept der Stadt Varel abgeleitet, worin eine zentrale und umfassend für Veranstaltungen, Spiel- und Trainingsbetrieb nutzbare sowie erweiterungsfähige Anlage empfohlen wird. Gleichzeitig soll die Altanlage am Standort Windallee weiterhin für den Schulsport genutzt werden und Teile davon zukünftig als öffentlicher Begegnungsraum entwickelt werden. Ferner ist ebenfalls denkbar, dass einige Bereiche des ausgedehnten Altstandortes als Flächen für die Stadtentwicklung genutzt werden. Dazu gibt es bereits intensive Diskussionen in der Einwohnerschaft und in den Ratsgremien.

Der Planungsraum ist aufgrund seiner guten verkehrlichen Erreichbarkeit und der Möglichkeit der Schaffung eines zentralen Standortes für Sport- und Freizeitanlagen, bei gleichzeitiger und langfristiger Option einer Erweiterung durch weitere Bausteine, besonders prädestiniert für die voranstehende Konzeption.

Zusätzlich zur planungsrechtlichen Vorbereitung des Sport- und Bürgerparks wird mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung die Erweiterung der bestehenden gewerblichen Strukturen im Osten des Plangebietes ermöglicht. Ziel der Stadt Varel ist es diese Fläche langfristig zugunsten einer Erweiterung der angrenzenden Papier- und Kartonfabrik oder für Neuansiedlungen zu sichern.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1a BauGB sowie die sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens werden im Rahmen des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zur 44. Flächennutzungsplanänderung bewertet. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind so umfassend zu berücksichtigen, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung der Bauleitplanung verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Der Umweltbericht ist als Teil II verbindlicher Bestandteil der Begründung der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der 44. Flächennutzungsplanänderung „Sportpark Langendamm“ wurde auf einer vom Katasteramt Varel zur Verfügung gestellten Planunterlage im Maßstab 1 : 5000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 44. Flächennutzungsplanänderung „Sportpark Langendamm“ befindet sich am nordwestlichen Rand der Kernstadt von Varel an der Nahtstelle zum

Ortsteil Langendamm und in direkter Nähe der dortigen Grundschule. Das Plangebiet umfasst eine ca. 10,8 ha große Fläche westlich der Hellmut-Barthel-Straße und nördlich der Bockhorner Straße (L 437). Die exakte Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet der 44. Flächennutzungsplanänderung „Sportpark Langendamm“ ist überwiegend frei von baulichen Anlagen und wird gegenwärtig in der Hauptsache für die Landwirtschaft genutzt. Lediglich im südlichen Bereich des Plangebietes befinden sich einige versiegelte Flächen, die aus einem teilweise ausgebauten Parkplatz hinter dem Gebäude der Vareler Dentaltechnik GmbH & Co bestehen. Darüber hinaus befinden sich einige, teilweise wasserführende, Gräben innerhalb des Geltungsbereiches, während der Süden des Plangebietes durch diverse Grünstrukturen, insbesondere größere Einzelbäume, geprägt ist.

Das städtebauliche Umfeld des Plangebietes ist entsprechend der Lage zwischen der Kernstadt sowie dem Ortsteil Langendamm durch eine gemischte Nutzung geprägt. Im Norden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie der offene Landschaftsraum an, während im Osten die großen Baukörper der Papier- und Kartonfabrik Varel und daran anschließend die baulichen Strukturen der Vareler Innenstadt vorherrschen. Im Süden verläuft in unmittelbarer Nähe die Bundesstraße 437 (Bockhorner Straße / Bürgermeister-Heidenreich-Straße) an welcher sich Gebäude in unterschiedlichen Dimensionen aus den Bereichen Gewerbe, Einzelhandel oder Dienstleistung orientieren bzw. in jüngerer Vergangenheit entstanden sind. Westlich des Plangebietes dominieren kleinteiligere, bauliche Strukturen in Form von Einfamilienhäusern des Ortsteiles Langendamm sowie die Gebäude der dortigen Grundschule.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

Nach § 1 des BauGB unterliegen Bauleitpläne einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf gemäß § 1 (4) BauGB abzustimmen.

3.1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen

Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO) des Landes Niedersachsen (LROP 2008, Änderung 2017) wird die Stadt Varel als Mittelzentrum dargestellt. In der zeichnerischen Darstellung liegt das Plangebiet westlich dieses Mittelzentrums Varel zwischen einer dargestellten Haupteisenbahnstrecke und Hauptverkehrsstraße. Weitere Aussagen werden hierin nicht getroffen. Der Bereich des Plangebietes ist zu den ländlichen Regionen zu zählen. Im LROP-VO ist unter „Entwicklung der räumlichen Strukturen des Landes“ u. a. ausgeführt: „Die ländlichen Regionen sollen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können“ (LROP-VO, 2017, Seite 2) Weiter heißt es, dass die sozialen und kulturelle Infrastrukturen zu sichern und weiterzuentwickeln sind (LROP-VO, 2017, Seite 3). Unter dem Punkt „Entwicklung der Daseinsvorsorge und Zentralen Orte“ wird zudem aufgeführt: „Öffentliche Einrichtungen und Angebote der Daseinsvorsorge für Kinder und Jugendliche sollen möglichst ortsnah in zumutbarer Entfernung vorgehalten werden (LROP-VO, 2017, Seite 12).

Die LROP-VO betont damit die Bedeutung der Stärkung und Weiterentwicklung der Attraktivität ländlicher Regionen als Baustein zur Stärkung der Lebensqualität und Wettbewerbsfähigkeit. Beide mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung verfolgten Ziele tragen hierzu bei. Zum einen wird durch die langfristige Sicherung weiterer gewerblicher Bauflächen und damit möglicher Betriebsstandorte die Wettbewerbsfähigkeit erhöht. Zum anderen trägt die planungsrechtliche Vorbereitung für die Errichtung eines zentralen Sport- und Bürgerparks am Standort Langendamm durch die damit erreichte Stärkung der sozialen und kulturellen Infrastrukturen zur Attraktivitätssteigerung der Stadt Varel für die Bürger und für Unternehmen als weicher Standortfaktor bei. Durch die Aufrechterhaltung der Sportanlage am Standort Windallee für den Schulsport und der gleichzeitigen Entwicklung einer neuen Sport- und Freizeitfläche in unmittelbarer Nähe zur Grundschule Langendamm wird zudem dem landesraumordnerischen Ziel des ortsnahen Angebotes öffentlicher Einrichtungen für Kinder und Jugendliche entsprochen. Die vorliegende Planung entspricht somit den Zielen und Grundsätzen zur gesamtäumlichen Entwicklung des Landes und seiner Teilräume.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Das rechtskräftige Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Friesland stammt aus dem Jahr 2003 und konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen für das vorliegende Planungsgebiet. Das RROP wurde in den letzten Jahren neu aufgestellt und am 18.03.2020 als Satzung beschlossen. Das RROP 2020 ist jedoch erst nach der noch ausstehenden Genehmigung durch das Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems sowie anschließender öffentlicher Bekanntmachung rechtskräftig. Im Folgenden werden daher die Inhalte beider RROP-Fassungen aufgeführt.

Gemäß des RROP 2003 sind die Mittelzentren des Landkreises Friesland (Jever und Varel) generell so zu entwickeln, dass ihre Leistungsfähigkeit und Attraktivität durch gezielte Maßnahmen zur Ergänzung von Einrichtungen des gehobenen Bedarfs gestärkt werden. Darüber hinaus ist Varel entsprechend der mittelzentralen Funktion als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten sowie der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung gekennzeichnet. Das Plangebiet ist als Vorsorgegebiet für Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen gekennzeichnet.

In den textlichen Erörterungen wird weiter ausgeführt, dass die Schaffung und Weiterentwicklung von Erholungsmöglichkeiten zu fördern ist, die Wohn- und Arbeitsstätten sowie die Freizeiteinrichtungen möglichst gebündelt werden sollen, um auch eine enge räumliche und funktionale Verflechtung der Siedlungs- und Erholungsschwerpunkte zu erreichen. Zudem ist die Versorgung der Bevölkerung mit vielfältig nutzbaren Sportanlagen und -einrichtungen für den Schul-, Vereins- und Freizeitsport in zentraler Lage und mit guter Erreichbarkeit ist zu sichern und bedarfsgerecht weiter zu entwickeln.

Die vorliegende Planung, die der planungsrechtlichen Vorbereitung einer Sport- und Erholungsanlage im direkten Nahbereich bestehender Siedlungsstrukturen sowie der Sicherung von gewerblichen Bauflächen in Angrenzung an bestehende Gewerbebetriebe dient, ist damit mit den Zielen der Regionalplanung vereinbar. Zwar wird durch die Planung ein Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft dargestellt, dieser Grundsatz der Regionalplanung ist aber der Abwägung zugänglich. Im vorliegenden Fall überwiegen aus Sicht der Stadt Varel die Argumente für die Stärkung der Erholungsfunktion sowie der Arbeitsstätten an diesem Standort, da es im übrigen Teil des Stadtgebietes noch ausreichend landwirtschaftliche Nutzflächen gibt.

Das neu aufgestellte RROP 2020 enthält im Wesentlichen die gleichen Zielsetzungen wie das RROP 2003 hinsichtlich der Entwicklung von Freizeitstätten. Neu eingeführt wurde mit der Neuaufstellung das Siedlungsflächenmodell des Landkreises Friesland. Die an das Plangebiet angrenzenden Bereiche werden als zentrales Siedlungsgebiet, das die Siedlungsflächen des Mittelzentrums Varel umfasst, dargestellt. Das Plangebiet wird als Standort für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten gekennzeichnet. Dabei handelt es sich gemäß RROP 2020 um Orte, die über ein Mindestmaß an Daseinsvorsorgeeinrichtungen und an Infrastruktureinrichtungen verfügen und auf die die zukünftige Siedlungsentwicklung zu konzentrieren ist. Das RROP 2020 betont weiter, dass wohnungsnaher Sport- und Freizeitflächen wichtige Aufenthaltsräume darstellen und der Steigerung der Attraktivität des Wohnumfeldes sowie der Lebensqualität der Bevölkerung dienen.

Die vorliegende Planung zur Entwicklung einer Sport- und Freizeitfläche angrenzend an das bestehende zentrale Siedlungsgebiet dient der Schaffung eines wohnortnahen Aufenthaltsraumes für die Bürger. Die Zuweisung der Fläche als Standort für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten bestätigt zudem die Einschätzung der Stadt Varel, dass eine strukturelle Weiterentwicklung an dieser Stelle den Belangen der Landwirtschaft durch die Vorsorgegebietsausweisung im RROP 2003 vorzuziehen ist. Auch im RROP 2020 ist der Stadt Varel weiterhin die Sicherungs- und Entwicklungsfunktion von Arbeitsstätten zugewiesen, wozu die Darstellung weiterer gewerblicher Bauflächen beiträgt.

Insgesamt stehen die Ziele der Raumordnung dem Planvorhaben gem. § 1 (4) BauGB nicht entgegen.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Varel aus dem Jahr 2006 wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft sowie ein geringfügiger Bereich im Süden des Plangebietes als gewerbliche Baufläche dargestellt. Darüber hinaus werden entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes Wasserflächen jeweils zwei Fließgewässer II. Ordnung (Gewässernummer 17 und 19) dargestellt.

Mit der vorliegenden 44. Flächennutzungsplanänderung „Sportpark Langendamm“ wird der Flächennutzungsplan entsprechend der geänderten städtebaulichen Zielsetzungen angepasst. Der Bereich, der für die Realisierung des Sportparks erforderlich ist, wird als Fläche für Sport- und Spielanlagen dargestellt. Darüber hinaus wird im südlichen Teil des Geltungsbereiches außerdem eine Fläche für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge mit der Zweckbestimmung Parkplatzflächen dargestellt. Um der östlich angrenzenden Papier- und Kartonfabrik oder anderen Gewerbetreibenden in der Stadt Varel auch zukünftig bzw. langfristig geeignete Flächen zur Erweiterung oder Neuansiedlung zur Verfügung zu stellen, erfolgt außerdem die Darstellung von gewerblichen Bauflächen im östlichen Bereich, direkt angrenzend an die bereits bestehenden gewerblichen Bauflächen.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für einige Teile des Plangebietes liegen bereits verbindliche Bauleitplanungen vor. Innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung liegt teilweise der bestehende Bebauungsplan Nr. 65 „Gewerbegebiet Langendamm“ aus dem Jahr 1977 sowie geringfügig der Bebauungsplan Nr. 27 „Am Schulweg“ aus dem Jahr 1968. Die für diese Bereiche geltenden Festsetzungen aus den Altplänen werden durch den im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB aufgestellten Bebauungsplan Nr.

244 „Sportpark Langendamm“ außer Kraft gesetzt und damit an die eingangs stehenden Entwicklungsabsichten der Stadt angepasst. Für den restlichen, überwiegenden Teil des Plangebietes liegt derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, sodass dieser Planungsraum demnach dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen ist.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft / Eingriffsregelung

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind in den Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a (3) BauGB). Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in die Natur und Landschaft gemäß § 18 (1) BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 1 a (3) BauGB) zu entscheiden (vgl. § 21 (1) BNatSchG).

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 i.V.m. § 1 a BauGB werden im Rahmen des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zur 44. Flächennutzungsplanänderung „Sportpark Langendamm“ beschrieben und bewertet. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind so umfassend zu berücksichtigen, dass die diesbezüglichen Beeinträchtigungen, die mit der Realisierung dieser Bauleitplanung verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Der Umweltbericht ist als verbindlicher Teil II der Begründung der 44. Flächennutzungsplanänderung „Sportpark Langendamm“ den Planunterlagen beigelegt.

4.2 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der Aufstellung oder Änderung einer Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, sodass Konfliktsituationen auch in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt werden kann.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 244 „Sportpark Langendamm“ wurde bereits ein Schallgutachten bei der itap – Institut für technische und angewandte Physik GmbH aus Oldenburg in Auftrag gegeben, um weitergehende und detaillierte Aussagen zum Belang des Immissionsschutzes zu erhalten. Dies betrifft in erster Linie die Fläche für Sport- und Spielanlagen. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte für die umliegende Wohnbebauung eingehalten werden können, sofern die geplanten Sportanlagen nur bis 22 Uhr genutzt werden. Der in der vorliegenden 44. Flächennutzungsplanänderung „Sportpark Langendamm“ vorgesehene Ausweisung einer Fläche für Sport- und Spielanlagen stehen somit keine immissionsschutzrechtlichen Belange entgegen. Die abschließende Regelung für die gewerblichen Bauflächen im östlichen Teil des Plangebietes erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

4.3 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser von versiegelten Bauflächen muss ordnungsgemäß und entsprechend den wasserwirtschaftlichen Anforderungen abgeleitet werden. Die Sicherstellung der ordnungsgemäßen erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch die Erarbeitung eines Oberflächenentwässerungskonzept. Die detaillierten Informationen für die Fläche für Sport- und Spielanlagen sind den Unterla-

gen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 244 „Sportpark Langendamm“ zu entnehmen.

4.4 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Folglich wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit folgendem Text hingewiesen: „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 gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Varel sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind gem. § 14 Abs. 2 des NDSchG 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 Arbeit gestattet.“

4.5 Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte)

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) bewertet.

Hiernach sind zudem im Plangebiet keine Altablagerungen (stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen z. B. ehemalige Müllkippen) oder Altstandorte (z. B. ehemals gewerblich genutzte Flächen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist) vor, beziehungsweise sind im Plangebiet keine bekannt.

Ferner hat eine historische Recherche ergeben, dass im Geltungsbereich der 44. Flächennutzungsplanänderung bisher keine baulichen Anlagen oder ähnliche Strukturen gestanden haben und diese Flächen ausschließlich für die Landwirtschaft genutzt wurden. Folglich können für das Plangebiet weder vorhandene noch vermutete Bodenbelastungen jeglicher Art festgestellt werden.

Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen etc. zutage treten oder Bodenverunreinigungen während der Bauphase (Leckagen beim Umgang mit Betriebsmitteln oder Baustoffen) auftreten, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Friesland zu benachrichtigen.

4.6 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse insbesondere im Hinblick auf die Vornutzung und Aussagen zum Umgang mit anfallenden Abfällen zu treffen (§ 1 (6) Nr. 1 und Nr. 7 BauGB). Laut der Bodenprofilbeschreibung NIBIS® - Kartenserver vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, handelt es sich im Plangebiet um den Bodentyp mittlerer Podsol ohne Bodenbelastungen (Schwermetalle).

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind daher die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BBodSchG).

Die Verwertung oder Beseitigung von anfallenden Abfällen (z. B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes. Demnach sind die Abfälle einer Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten. Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wiederverwendet werden.

Verwertungsmaßnahmen wie z. B. Flächenauffüllungen außerhalb des Baugrundstückes, Errichtung von Lärmschutzwällen usw., unterliegen ggf. genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht) und sind daher vorab mit dem Landkreis Friesland bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA Richtlinie M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“).

4.7 Kampfmittel

Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmitteln liegen derzeit für das Plangebiet nicht vor. Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten jedoch Kampfmittel (Bombenblindgänger, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover – Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden.

5.0 INHALT DER 44. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der östliche Teil des Plangebietes soll durch die hier vorliegende 44. Änderung des Flächennutzungsplanes zukünftig als gewerbliche Bauflächen (G) gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO dargestellt werden. Damit ist der überwiegende Bereich zwischen der Hellmut-Barthel-Straße und dem geplanten Sport- und Bürgerpark als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Ausweisung sichert langfristig Gewerbeflächen an einem durch gewerbliche Strukturen vorgeprägten Standort für eine mögliche Erweiterung der Papier- und Kartonfabrik Varel oder anderer Betriebe.

5.2 Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

In der Hauptsache sollen durch die 44. Flächennutzungsplanänderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Sport- und Bürgerparks am Standort Langendamm geschaffen werden. Zu diesem Zweck wird das Plangebiet überwiegend als eine Fläche für Sport- und Spielanlagen gem. § 5 (2) Nr. 2a BauGB dargestellt.

5.3 Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

Überlagernd mit der Darstellung einer Fläche für Sport- und Spielanlagen werden im südlichen Teil der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes Parkplatzflächen (P) gem. § 5 (2) Nr. 3 BauGB als Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge dargestellt. Dadurch wird bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sichergestellt, dass Bereiche für den ruhenden Verkehr im Zusammenhang mit dem Sport- und Bürgerpark am Standort Langendamm planungsrechtlich vorgesehen werden.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

• **Äußere Erschließung**

Die Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt über die Torhegenhausstraße im Süden, welche über die Straße Zum Jadebusen mit der Bockhorner Straße (B 437) verbunden ist.

• **Gas- und Stromversorgung**

Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen und ggf. zu erweiternden Versorgernetze.

• **Schmutz- und Abwasserentsorgung**

Die Schmutz- und Abwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen bzw. neu herzustellenden Kanalisationsleitungen.

• **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene und ggf. zu erweiternde Versorgungssystem des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).

• **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung wird vom Landkreis Friesland durchgeführt. Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger entsorgt dieser die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen.

• **Oberflächenentwässerung**

Die Sicherstellung der ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

• **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.

• **Sonderabfälle**

Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

- **Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung sichergestellt.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

Der Flächennutzungsplanänderung liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- **BauGB** (Baugesetzbuch),
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung 1990),
- **PlanZV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung),
- **NAGBNatSchG** (Nieders. Ausführungsgesetz z. Bundesnaturschutzgesetz),
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NKomVG** (Nieders. Kommunalverfassungsgesetz).

7.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 44. Flächennutzungsplanänderung „Sportpark Langendamm“ erfolgte durch das Planungsbüro:

**Diekmann •
Mosebach
& Partner** 

**Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement**

*Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 9116-30
Telefax (0 44 02) 9116-40
www.diekmann-mosebach.de
mail: info@diekmann-mosebach.de*