

STADT VAREL Landkreis Friesland

Bebauungsplan Nr. 248 „Meyerholzstift - Kindergarten Zum guten Hirten“

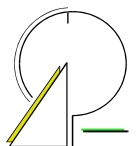
frühzeitige Beteiligung der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange
(§ 4 (1) BauGB)

+

frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 (2) BauGB)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

07.04.2021



Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Entwässerungsverband Varel
Anton-Günther-Straße 22
26441 Jever
2. Avacon Netz GmbH
Watenstedter Weg 75
38229 Salzgitter

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Friesland
Lindenallee 1
26441 Jever
2. Stadt Varel
- Fachbereich Ordnung und Soziales -
Windallee 4
26316 Varel
3. Niedersächsische Landesbehörde für
Straßenbau und Verkehr
Geschäftsbereich Aurich
Eschener Allee 31
26603 Aurich
4. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege
Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg –
Ofener Straße 15
26121 Oldenburg
5. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)
Postfach 510153
30631 Hannover
6. EWE NETZ GmbH
Neue Straße 23
26316 Varel
7. TenneT TSO GmbH
Eisenbahnlängsweg 2a
31275 Lehrte
8. PI Wilhelmshaven/Friesland
- Sachgebiet Verkehr -
Mozartstr. 29
26382 Wilhelmshaven
9. Oldenburg-Ostfriesischer Wasserverband
Georgstraße 4
26919 Brake
10. Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Vahrenwalder Str. 236
30179 Hannover
11. Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Nord, PTI12
Hannoversche Str. 6-8
49084 Osnabrück

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Landkreis Friesland Lindenallee 1 26441 Jever	
Zu der o. a. Bauleitplanung nimmt der Landkreis Friesland wie folgt Stellung: <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Regionalplanung:</u> Es kann folgender Hinweis/ Anmerkung geben werden: In der Begründung in Kapitel 3.2 wird das RROP 2020 als Satzungsbeschluss genannt. Die Genehmigung der oberen Landesplanungsbehörde wurde am 21.12.20 erteilt und das RROP 2020 wird zum 29.01.21 im Amtsblatt bekannt gemacht. Das LROP unter Kap. 3.1 wurde zudem aktualisiert und liegt derzeit als Entwurf 2020 im Beteiligungsverfahren vor. <u>Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen, Personal:</u> <u>Fachbereich Umwelt:</u> <u>Fachbereich Straßenverkehr:</u> <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement- Brand- u. Denkmalschutz:</u> <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement -Städtebau recht:</u> Es bestehen keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird dahingehend redaktionell angepasst. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird dahingehend redaktionell angepasst. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Stadt Varel - Fachbereich Ordnung und Soziales - Windallee 4 26316 Varel	
grundsätzlich bestehen straßenverkehrsrechtlich keine Bedenken gegen die beabsichtigte Bebauung. Jedoch ist es zwingend notwendig, dass für den laufenden Betrieb des Kindergartens genügend PKW-Stellplätze auf dem Grundstock gewährleistet werden, da die Situation mit parkenden Fahrzeugen in der gesamten Gerd-	Die nebenstehenden Ausführungen werden berücksichtigt. In der in Rede stehenden Sitzung vom 06.07.2020 wurde zu Protokoll gebracht, dass die Diakonie insgesamt 44 Parkplätze vorsieht. Die Zahl der Parkplätze wurde jedoch im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens, auch aufgrund diesbezüglicher Diskussionen innerhalb des Ausschusses für Stadtentwicklung,

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Lüpke-Straße sowie auf einem Teil der Straße Tweehörnweg bereits jetzt sehr angespannt ist. Ich verweise hierzu auf die Sitzung des Ausschusses für Jugend, Familien und Soziales vom 06.07.2020, in der entsprechende Aussagen über die Zahl notwendiger Parkplätze erfolgten.	Planung und Umweltschutz, noch einmal nach oben korrigiert, sodass zukünftig nun insgesamt 52 Parkplätze zur Verfügung stehen werden.
Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Aurich Eschener Allee 31 26603 Aurich	
das Plangebiet grenzt an die Ostseite der Landesstraße 819 (L 819), deren Belange die NLStBV-GB Aurich vertritt. Gegen die o. a. Bauleitplanung bestehen seitens der NLStBV-GB Aurich im Grunde keine Bedenken. Es sind jedoch die folgenden Belange der L 819 zu berücksichtigen. Das Plangebiet befindet sich außerhalb einer Ortsdurchfahrt gemäß § 4 (1) des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG) im Zuge der L 819. Hier ist grundsätzlich die Bauverbotszone in einem Abstand von 20m zum Fahrbahnrand von jeglicher Bebauung freizuhalten. Der überbaubare Bereich befindet sich teilweise innerhalb dieser Bauverbotszone. Allerdings wird hier beabsichtigt, die Baugrenze entsprechend des Bestandes festzusetzen. Somit bestehen seitens der NLStBV-GB Aurich keine Bedenken gegen die Festsetzung der überbaubaren Bereiche. Mit Bezug auf die textliche Festsetzung Nr. 6 sind im Bereich zwischen der L 819 und der Baugrenze keine Nebenanlagen etc. zulässig. Diese Festsetzung wird seitens der NLStBV-GB Aurich begrüßt. Alternativ könnte hier auch die Festsetzung 15.8 der Planzeichenverordnung „Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind“ eingefügt werden. Mit Bezug auf die Punkte 5.5 und 7.0 der Begründung erfolgt die verkehrliche Erschließung über die Stadtstraßen "Gerd-Lüpke-Straße" und "Tweehörnweg". Entlang der L 819 wurde ein "Bereich ohne Ein- und Ausfahrt" gemäß der Planzeichenverordnung festgesetzt. Diese Festsetzung wird	Die Ausführung ist korrekt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Gleichwohl wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit auf eine zusätzliche Festsetzung inkl. der Darstellung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, innerhalb der Planzeichnung verzichtet. Die nebenstehenden Ausführungen sind korrekt und werden zur Kenntnis genommen.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
seitens der NLStBV-GB Aurich begrüßt, da von hier ohnehin keine Zufahrten zur L 819 in Aussicht gestellt werden können. Entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 11 sind auch entlang der L 819 Bäume zur dauerhaften Erhaltung vorgesehen. Die ordnungsgemäße Unterhaltung der L 819 darf hierdurch nicht beeinträchtigt werden. Ich gehe davon aus, dass durch die in der textlichen Festsetzung Nr. 11 genannten Ausnahmen diese gesichert sein wird. Es wirken Verkehrslärmimmissionen der L 819 auf das Plangebiet ein. Hierzu wurden in den uns übersandten Unterlagen keine Aussagen getroffen. Der Straßenbaulasträger der vorgenannten klassifizierten Straße ist von jeglichen Forderungen (insbesondere Lärmschutz), die aus der o. a. Bauleitplanung entstehen können, freizustellen. Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Überendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 12 des Entwurfs, welche eine Ausnahme bzgl. der notwendigen Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht beinhaltet, wird sichergestellt, dass eine ordnungsgemäße Unterhaltung der L 819 gewährleistet wird. Der Anregung wurde bereits dahingehend gefolgt, dass ein Schallgutachten in Auftrag gegeben worden ist, um die Verkehrslärmimmissionen, die auf das Plangebiet einwirken, zu ermitteln. Die Ergebnisse sowie die daraus resultierenden Anforderungen wurden in die Planunterlagen eingearbeitet. Zusätzlich wird die Planzeichnung um einen Hinweis entsprechend der nebenstehenden Formulierung ergänzt. Der Bitte wird gefolgt.
Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg – Ofener Straße 15 26121 Oldenburg	
seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen. 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. Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Planungsunterlagen enthalten und sollte unbedingt beachtet werden.	Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird berücksichtigt.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
EWE NETZ GmbH Neue Straße 23 26316 Varel	
Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, Oberpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen 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. Änderungen, 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 gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationsstellplätze mit ein. 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. 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. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.	Die Stellungnahme der EWE Netz GmbH wird zur Kenntnis genommen. Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Nach fachlichem Austausch hat sich herausgestellt, dass es sich bei den Versorgungsleitungen lediglich um einzelne Hausanschlüsse sowie kleinere Verteilerkästen im öffentlichen Straßenraum handelt, die im Rahmen der Ausführungs- und Genehmigungsplanung berücksichtigt werden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bitte wird nachgekommen. Die EWE Netz GmbH wird weiterhin am Bauleitplanverfahren beteiligt. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich Ober die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand 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 Ober die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen. 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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) Postfach 510153 30631 Hannover	
in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise: Rohstoffe Es liegen keine Hinweise und Bedenken vor. Allgemeine Hinweise Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen. In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungs- und Genehmigungsplanung berücksichtigt. Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.	
TenneT TSO GmbH Eisenbahnlängsweg 2a 31275 Lehrte	
das im Betreff genannte Vorhaben berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt. Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand bitten wir Sie, uns an diesem Verfahren nicht weiter zu beteiligen.	Der Bitte die TenneT TSO GmbH nicht weiter an diesem Bauleitplanverfahren zu beteiligen wird gefolgt.
PI Wilhelmshaven/Friesland - Sachgebiet Verkehr - Mozartstr. 29 26382 Wilhelmshaven	
gegen die o.a. Planungen bestehen von hier aus keine Bedenken. Wesentlicher Bestandteil dieser Beurteilung ist Pkt 5.5 der Begründung Teil I (Ein- bzw. Ausfahrten von der Gerd-Lüpke-Str. oder Tweehörnweg). Sollten hier Änderungen vorgenommen werden, die Ausfahrten zur Oldenburger Str. vorsehen, würde dies von hier aus sehr kritisch gesehen werden.	Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Entsprechend des festgesetzten Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt entlang der Oldenburger Straße sowie dem Kreuzungsbereich am Tweehörnweg, wird es dort auch zukünftig keine Erschließung in das Plangebiet geben.
Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband Georgstraße 4 26919 Brake	
wir nehmen zu der o.g. Bauleitplanung zu folgenden Punkten Stellung: 1. Versorgungssicherheit 2. Entsorgungssicherheit	

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<u>1. Versorgungssicherheit</u> Für das genannte Plangebiet erfolgt keine Trink- und Löschwasserversorgung durch den OOWV, da es innerhalb des Stadtgebietes Varel liegt und die Versorgung hier im Zuständigkeitsbereich der Stadt Varel, bzw. der EWE liegt. Angrenzend an das Plangebiet befindet sich eine Transportleitung DN 500 GGG des OOWV. Diese Leitung darf weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden. Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten. 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. Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden. <u>2. Entsorgungssicherheit</u> Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Kanalnetzerweiterung an den angrenzenden Mischwasserkanal angeschlossen werden. Die Kläranlage ist für die Aufbereitung der anfallenden Abwässer geeignet, die Kapazität ist ausreichend. Die vorhandenen Pumpwerke innerhalb des Abwasserweges zur Kläranlage können die anfallenden Abwassermengen fördern.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die in Rede stehende Leitung befindet sich im Norden des Plangebietes und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Auch im angrenzenden Teil des Bebauungsplanes sind keine Änderungen vorgesehen, die die Leitung beeinträchtigen oder überbauen. Der Bitte wird nachgekommen. Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung bzw. auf Ebene der Genehmigungsplanung berücksichtigt.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Falls ein Pumpwerk aus geodätischer Sicht benötigt wird, muss der Standort unter Berücksichtigung der StVO und Zufahrt für Spül- und Wartungsfahrzeuge ausgewählt werden. Die notwendigen Rohrverlegearbeiten und Grundstücksanschlüsse können nur auf der Grundlage der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) unter Berücksichtigung der Besonderen Regelungen für die Stadt durchgeführt werden. Ein Schutzstreifen, der rechts und links parallel zur Abwasserleitung verläuft, darf nicht überbaut werden oder unterirdisch mit Hindernissen (z.B. Versorgungsleitungen) versehen werden. Bepflanzungen oder Anschüttungen dürfen nicht in die Schutzstreifentrasse der Abwasserleitung hineinwachsen bzw. hineinragen. Bepflanzungen mit Bäumen müssen einen Abstand von mindestens 2,5 m von der Abwasserleitung haben. Alle Schächte müssen zur Durchführung von Inspektions-, Reinigungs- und Unterhaltungsmaßnahmen anfahrbar bleiben. Auf die Einhaltung der z. Z. gültigen DIN-Normen, der ATV-Richtlinien und der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) wird hingewiesen. <u>Kantine / Zentrale Essensausgabe:</u> Sofern eine Kantine bzw. eine zentrale Essensausgabe vorgesehen sind, ist eine Abscheideranlage für Fette gemäß DIN EN 1825 in Verbindung mit DIN 4040, bestehend aus Schlammfang und Fettabscheider, mit nachgeschaltetem Probenahmeschacht erforderlich. Die o.g. Abscheideranlage für Fette mit nachgeschaltetem Probenahmeschacht gilt nur für den Abwasserstrang "Abwasser aus dem Küchenbereich" und nicht für sonstiges Sozialabwasser, wie z.B. Toilettenabwasser, das direkt dem Übergabeschacht zugeführt werden muss. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass der Einsatz eines <u>mobilen</u> Kleinfettabscheiders nicht geeignet ist.	

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Die Entwässerung des Grundstückes zur Gerd-Lüpke-Straße kann an den in der Straße vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen werden. Für das Grundstück Oldenburger Straße 44/44a ändert sich die Anschlusssituation nicht. Es ist darauf zu achten, dass die Entwässerungsleitungen auf dem Grundstück bis zum Übergabeschacht nach Schmutzwasser- und Regenwasser getrennt hergestellt werden, um bei einer Trennung des vorhandenen Entwässerungssystems in der Gerd-Lüpke-Straße im Nachhinein keine Änderung vornehmen zu müssen. Das durch die geplante Bebauung und entsprechende Versiegelung anfallende Niederschlagswasser kann auf Grundlage der AEB des OOWV und der vorh. hydraulischen Netzberechnungen des vorh. RW - Bestandsnetzes in den vorhandenen bzw. geplanten Regenwasserkanal gedrosselt eingeleitet werden. Als zulässige Drosselabflussspende sind hierbei 2,0 l / s*ha nicht zu überschreiten. Im Zuge der Aufstellung des Entwässerungsantrages sind entsprechende Retentionsanlagen gemäß den hierfür gültigen DIN- bzw. Berechnungsvorschriften dem OOWV nachzuweisen. Hinweise zur Ergänzung der gestalterischen Festsetzung im B - Plan 1. Gestaltung der Flachdächer als Gründächer In der Festsetzung des B- Plans und den zukünftigen Gebäudeplanungen sollte daraufhin gewirkt werden, dass in neu geplanten Gebäudebereichen Flachdächer mit Gründächern festgesetzt werden, wo dies technisch möglich ist um durch die entstehende massive Versiegelung im Dachbereich einen Teil der Abflussretention zu erwirken. Von daher wird um Aufnahme folgender Festsetzung in der Begründung gebeten: Dachbegründung: Flachdächer und flach geneigte Dächer werden im Regelfall mit Materialien eingedeckt, die unerwünschte Nebeneffekte haben, wie z.B. eine starke Aufheizung im Sommer oder ein sofortiges Abfließen von Niederschlagswasser. Am wirkungsvollsten und mit dem geringsten Aufwand kann dem	Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Wenngleich die Stadt Varel die Auffassung begrüßt, innerhalb von Bauleitplanverfahren Festsetzungen aufzunehmen, die dem Ziel des Klimaschutzes dienen, wird bei dem hier vorliegenden Bebauungsplan auf weitere, reglementierende Festsetzungen verzichtet. Die nebenstehenden Vorschläge könnten dazu führen, dass die Baukosten wesentlich teurer werden und es insgesamt zu zeitlichen Verzögerungen kommt, sodass der Termin für die anvisierte Fertigstellung des Kindergartens mit entsprechenden Betreuungsplätzen nicht eingehalten werden kann. Gleichwohl handelt es sich bei dem hier vorliegenden Bebauungsplan um einen Angebotsbebauungsplan, der die entsprechenden Möglichkeiten weiterhin nicht ausschließt, sodass sämtliche klimaschützende Maßnahmen gegenwärtig oder zukünftig dennoch umgesetzt werden können.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
durch eine Begrünung solcher Dächer begegnet werden. Die extensiven Dachbegrünungen verringern zudem den Anteil des anfallenden Niederschlagswassers. In der Summe tragen die Maßnahmen zur Reduzierung der mit der Planung verbundenen mikroklimatischen Veränderung bei. Die Auswirkungen auf die Veränderung des Klimas werden dadurch minimiert. In dem Baugebiet sind daher die Dachflächen von Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 15 Grad Dachneigung zu begrünen. Ausnahmen von flächendeckenden Dachbegrünung, können zugelassen werden, wenn diese im Widerspruch zum Nutzungszweck stehen oder der Gewinnung regenerativer Energien dienen (z.B. Dachflächen für Belichtungszwecke und Solaranlagen). 2.Gestaltung der befestigten Nebenflächen (Zufahrten und Weg) in wasserdurchlässiger Bauweise In der Festsetzung des B- Plans und den zukünftigen Gebäudeplanungen sollte daraufhin gewirkt das die Gestaltung der Zufahrten und Wege in wasserdurchlässiger Bauweise erfolgen soll. Genauere Einzelheiten zur geplanten RW- und SW -Ableitung sind 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 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. Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.	Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungs- bzw. Genehmigungsplanung berücksichtigt.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Die Einzeichnung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen in den anliegenden Plänen ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Lübben von unserer Betriebsstelle in Schoost, Tel.-Nr.: 04461-9810211, in der Örtlichkeit an. Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um die Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes in digitaler Form gebeten.	Der Bitte wird dahingehend gefolgt, dass dem OOWV eine Ausfertigung des genehmigten bzw. satzungsbeschlossenen Bebauungsplanes in digitaler Form zur Verfügung gestellt wird.
Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Vahrenwalder Str. 236 30179 Hannover	
wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 17.12.2020. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDRC-N.Bremen@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind. Anlagen: Lageplan(-pläne) Weiterführende Dokumente: • Kabelschutzanweisung Vodafone • Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland • Zeichenerklärung Vodafone • Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland	Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung beachtet.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Nord, PTI12 Hannoversche Str. 6-8 49084 Osnabrück	
die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt)- als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte L S. v. § 68 Abs. 1 TKG- hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Wir haben keine weiteren Bedenken zu den o.a. Vorhaben. 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. Die Bauherren können sich bei der Bauherrenhotline, Tel.: 0800 3301 903 beraten lassen. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen. mailto:T-NL-N-PTI-12-Planungsanzeigen@telekom.de	Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Bitte um weitere Beteiligung bei Planungsänderungen wird gefolgt.

Anregungen von Bürgern

Es wurden von drei Bürgern Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
Bürger 1 (insg. 12 identische Stellungnahmen)	
anliegend übersenden wir Ihnen die gesammelten Stellungnahmen aus der Nachbarschaft. Wir haben versucht, uns, soweit in diesen Zeiten möglich, abzustimmen und Ihnen die Stellungnahmen weit möglichst in einem zuzustellen. Wir hoffen das vereinfacht Ihnen die Arbeit. Wir würden uns freuen, wenn unsere Bedenken bei der weiteren Planung Berücksichtigung finden würden und es zu einem konstruktiven Gespräch zwischen Bauträger, Stadt und Anwohnern kommen könnte. Redaktioneller Hinweis: Da es sich bei den voranstehenden gesammelten Stellungnahmen aus der Nachbarschaft um identische Schreiben - lediglich mit unterschiedlichen Absendern - handelt, wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit sowie zur Einsparung von Papier die Stellungnahme nur einmal nachstehend abgewogen. der ausliegende Bebauungsplanentwurf soll es dem Eigentümer der beplanten Fläche, dem Diakonischen Werk Varel e.V. ermöglichen, vorhandene Gebäude zu erneuern und zu erweitern, sowie weitere Gebäude zu errichten und dies deutlich über das nach jetziger Rechtslage mögliche Maß. Wir widersprechen der Planung in der jetzt vorliegenden Form. Neben der jetzigen Nutzung soll noch Wohnraum geschaffen werden, eine Verwaltung angesiedelt werden und ein zusätzlicher Versammlungsraum entstehen. Schon jetzt ist die Verkehrssituation, sowohl bezogen auf den ruhenden Verkehr als auch das Verkehrsaufkommen beim Bringen und Holen der Kinder für uns Anwohner mit starken Einschränkungen verbunden. Es	Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen sind teilweise korrekt. Richtig ist, dass das Diakonische Werk Varel e.V. eine geringfügige Erweiterung bzw. Modernisierung der Fläche des Meyerholzstifts sowie des Kindergartens vorsieht. Ferner sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Baulückenschließung im Bereich der Gerd-Lüpke-Straße geschaffen werden. Nicht korrekt ist jedoch die Ausführung, dass dies deutlich über das Maß der aktuell gültigen Rechtslage hinausgeht. Für den in Rede stehenden Bereich liegt derzeit keine verbindliche Bauleitplanung in Form eines Bebauungsplanes vor, sodass dieser Teil planungsrechtlich dem Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen ist. Das bedeutet, dass aktuell ein Vorhaben dort zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Ausführung, dass nur geringfügig mehr Parkplätze geschaffen werden, als sich bereits in der Örtlichkeit wiederfinden ist nicht korrekt. Im Rahmen der Bearbeitung des hier vorliegenden Bebauungsplanes, wurde die Zahl der zukünftig zur Verfügung stehenden Parkplätze weiter nach oben gesetzt, sodass letztendlich insgesamt 52 Parkplätze innerhalb des Plangebietes sichergestellt werden. Die angehobene Anzahl soll dazu beitragen,

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
kommt immer wieder zu Störungen bezüglich der freien Zufahrt zu den Grundstücken und bei Anlieferung. Auch möchten wir die Einschränkungen bezüglich der Zufahrt für Rettungsfahrzeuge nicht unerwähnt lassen. In den Planungen sind nur geringfügig mehr Parkplätze als zur Zeit vorgesehen, auch wird überhaupt kein Konzept zur Verkehrslenkung erkennbar. Die Grundstücke an der Gerd-Lüpke-Strasse sollen mit einem Gebäude mit acht Wohneinheiten und einem Gebäude mit vier Wohneinheiten bebaut werden. Die Gerd-Lüpke-Strasse ist zur Zeit ausschließlich mit freistehenden Ein- bis Zweifamilienhäusern bebaut. Damit würde sich der wirtschaftliche Nutzen für den Eigentümer des jetzt noch unbebauten Grundstückes vervielfachen, der Wert der anderen Grundstücke gleichzeitig abnehmen. Selbstverständlich sollte die Bebauung des Grundstücks an der Gerd-Lüpke- Strasse möglich sein, es sollte jedoch mehr Rücksicht auf den gewachsenen Bestand genommen werden.	dass eine städtebaulich, geordnete Situation herbeigeführt wird und es insgesamt zu einer Entspannung in diesem Bereich kommt. Gleichzeitig wird, mithilfe der nun fest verorteten Stellplätze, dazu beigetragen, dass das Wildparken, welches vorher in der Gerd-Lüpke-Straße oder auf der nicht als Parkplatz ausgewiesenen Fläche an der Gerd-Lüpke-Straße stattgefunden hat, verringert wird. Das Blockieren von etwaigen Zufahrten zu den einzelnen Grundstücken ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Hier obliegt es dem einzelnen Anwohner*in evtl. privatrechtlich oder mithilfe des Ordnungsamtes tätig zu werden. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Dass die Grundstücke an der Gerd-Lüpke-Straße mit zwei Gebäuden bebaut werden sollen, spiegelt lediglich den aktuellen Planungsstand bzw. Überlegungen zu einer dort möglichen Bebauung wider. Da es jedoch bei dem hier vorliegenden Bebauungsplan um einen Angebotsbebauungsplan handelt, ist innerhalb des allgemeinen Wohngebietes jedes Bauvorhaben zulässig, dass mit den dort getroffenen Festsetzungen sowie dem überbaubaren Bereich vereinbar ist. Die Behauptung, dass der Wert eines Grundstücks abnimmt, sobald ein Mehrfamilienhaus in der Nähe errichtet wird, beruht sowohl auf objektiven als auch auf subjektiven Kriterien. Bei der objektiven Betrachtungsweise steht die klare Einhaltung der gesetzlichen Vorhaben im Mittelpunkt. Da die Einhaltung mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan sichergestellt wird, wird die Baulückenschließung entlang der Gerd-Lüpke-Straße keinen wertmindernden Einfluss auf umliegende Immobilien haben. Gleichzeitig wird bereits dahingehend Rücksicht auf die umliegende Bebauung genommen, dass beispielsweise Festsetzungen zur maximalen Trauf- und Firsthöhe sowie der Ausrichtung der längsten Gebäudeachse getroffen wurden, damit sich die zukünftige Bebauung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. So weisen beispielsweise die direkt angrenzenden Gebäude auf der westlichen Seite der Gerd-Lüpke-Straße bereits Firsthöhen auf, die lediglich ca. einen Meter unterhalb der maximal zulässigen Firsthöhe des hier vorliegenden Bebauungsplanes liegen. Ferner resultiert die Festsetzung der Zahl der zwei Vollgeschosse in Verbindung mit den definierten Trauf- und Firsthöhen daraus, dass das zweite Geschoss so in das Dach integriert werden kann, dass trotzdem eine gute Ausnutzbarkeit des Geschosses gegeben ist. Mithilfe dieser bestmöglichen Ausgestaltung des zweiten Geschosses, würde der Neubau von außen optisch insgesamt zurückhaltender oder beispielsweise wie ein eingeschossiges Gebäude wirken.

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
Bei der geplanten Wohnbebauung ist festzuhalten, dass der jetzigen Bebauungsplanung nicht zu entnehmen ist, dass es sich um altengerechte Wohnbebauung handeln muss, dies ist wahrscheinlich auch nicht in der Planung festzuschreiben. Um so mehr ist etwas mehr Zurückhaltung beim möglichen Volumen der zu errichtenden Baukörper wünschenswert. Wir begrüßen es, wenn der Kindergarten am jetzigen Standort im Wohngebiet zum Wohle der Kinder eine gute Erneuerung erfährt. Wir haben Verständnis für die Überlegung des Diakonischen Werkes seine Verwaltung in die Nähe der eigenen Betriebsstätten zu legen, weisen aber auch hier auf die Parkplatz- und Verkehrssituation hin, welche durch die Schaffung einer zusätzlichen Versammlungsstätte auf dem Gelände noch verschärft werden. Die angespannte Situation in diesem Bereich geht dabei sicherlich über die Gerd-Lüpke-Strasse hinaus und betrifft auch den Kreuzungsbereich Tweehörnweg / Oldenburger Straße.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und es wird auf die voranstehenden Ausführungen verwiesen. Korrekt ist, dass es sich hier um einen Angebotsbebauungsplan handelt, der dementsprechend flexibel gehalten ist, was die zukünftige Nutzung innerhalb des allgemeinen Wohngebietes betrifft. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und es wird auf die voranstehenden Ausführungen zum Belang der Parkplatz- und Verkehrssituation verwiesen.
Bürger 2	
anbei erheben wir Widerspruch bezüglich der Bebauung in der Gerd- Lüpke-Strasse, 26316 Varel. Mit Unbehagen haben wir das Bauvorhaben zur Kenntnis genommen. Die Planung der massiven zweistöckigen Wohngebäude ist schon sehr befremdlich, es handelt sich um ein Wohngebiet welches nur aus einfachen Wohnhäusern besteht. Gebäude in dieser Größenordnung würden unserer Meinung nach das Wohnumfeld stark beeinträchtigen und die Atmosphäre zerstören. Des weiteren könnte die Bebauung eine Wertanlagenminderung verursachen, da das Interesse an dieser sehr beliebten Stadtlage dadurch reduziert werden könnte.	Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Für den in Rede stehenden Bereich liegt derzeit keine verbindliche Bauleitplanung in Form eines Bebauungsplanes vor, sodass dieser Teil planungsrechtlich dem Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen ist. Das bedeutet, dass aktuell ein Vorhaben dort zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Mit Hinblick auf die direkt angrenzenden Gebäude auf der westlichen Seite der Gerd-Lüpke-Straße, die bereits Firsthöhen aufweisen, die lediglich ca. einen Meter unterhalb der maximal zulässigen Firsthöhe des hier vorliegenden Bebauungsplanes liegen sowie mit Verweis auf einige wesentlich größere Gebäude innerhalb des Quartiers, wären bereits heute – ohne Bebauungsplan – dort Gebäude zulässig, die einen subjektiv massiven Eindruck vermitteln könnten. Mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan inklusive den darin enthaltenen Festsetzungen zur zulässigen Grundflächenzahl, zur maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
Auch die Planung der Parkmöglichkeiten für die neuen Objekte ist bei weitem unzureichend. Schon jetzt kommt es unter der Woche zu starken Schwierigkeiten mit Anwohnern. Von Montag bis Freitag ist die Gerd - Lüpke - Strasse stark zugeparkt was durch diverse Anweisungen an Mitarbeitern von umliegenden Unternehmen resultiert. So dürfen Mitarbeiter des Gesundheitszentrums und der Diakonie (Altenheimereinrichtung) nicht an den Betrieben parken und werden verpflichtet sich anderweitige Parkmöglichkeiten zu suchen, überwiegend in der Gerd - Lüpke - Strasse. Dabei kommt es häufiger dazu, dass Ausfahrten von Wohnhäusern sehr eng zugeparkt werden. Auch wird häufig auf den viel zu wenigen Parkplätzen am Bebauungsgrundstück in zweiter Reihe geparkt. Mit der Bebauung des Grundstückes, erschwert sich die Parksituation und verlagert sich zusätzlich mit auf die Wochenenden, an denen sich die Anwohner von der Dauerbelastung erholen wollen. Wir sprechen uns deutlich gegen eine Bebauung aus und bitten freundlichst dies zur Kenntnis zu nehmen.	sowie zur Ausrichtung der längsten Gebäudeachse, wird bereits hinreichend dafür Sorge getragen, dass sich die zukünftige Bebauung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Ferner resultiert die Festsetzung der Zahl der zwei Vollgeschosse in Verbindung mit den definierten Trauf- und Firsthöhen daraus, dass das zweite Geschoss so in das Dach integriert werden kann, dass trotzdem eine gute Ausnutzbarkeit des Geschosses gegeben ist. Mithilfe dieser bestmöglichen Ausgestaltung des zweiten Geschosses, würde der Neubau von außen optisch insgesamt zurückhaltender oder beispielsweise wie ein eingeschossiges Gebäude wirken. Die Behauptung, dass der Wert eines Grundstücks abnimmt, sobald ein Mehrfamilienhaus in der Nähe errichtet wird, beruht sowohl auf objektiven als auch auf subjektiven Kriterien. Bei der objektiven Betrachtungsweise steht die klare Einhaltung der gesetzlichen Vorhaben im Mittelpunkt. Da die Einhaltung mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan sichergestellt wird, wird die Baulückenschließung entlang der Gerd-Lüpke-Straße keinen wertmindernden Einfluss auf umliegende Immobilien haben. Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Bearbeitung des hier vorliegenden Bebauungsplanes, wurde die Zahl der zukünftig zur Verfügung stehenden Parkplätze weiter nach oben gesetzt, sodass letztendlich insgesamt 52 Parkplätze innerhalb des Plangebietes sichergestellt werden. Die angehobene Anzahl soll dazu beitragen, dass eine städtebaulich, geordnete Situation herbeigeführt wird und es insgesamt zu einer Entspannung in diesem Bereich kommt. Gleichzeitig wird, mithilfe der nun fest verorteten Stellplätze, dazu beigetragen, dass das Wildparken, welches vorher in der Gerd-Lüpke-Straße oder auf der nicht als Parkplatz ausgewiesenen Fläche an der Gerd-Lüpke-Straße stattgefunden hat, verringert wird. Das Blockieren von etwaigen Zufahrten zu den einzelnen Grundstücken ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Hier obliegt es dem einzelnen Anwohner*in evtl. privatrechtlich oder mithilfe des Ordnungsamtes tätig zu werden. Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen und entsprechend der voranstehenden Ausführungen entsprechend abgewogen.

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
Bürger 3	
wir möchten gerne eine Stellungnahme zum Bebauungsplan 248 "Meyerholzstift" der Stadt Varel abgeben. Generell haben wir keine Einwände zu den geplanten Baumaßnahmen im Bereich der Wohnhäuser der Gerd-Lüpke-Straße. Wir möchten aber festhalten, dass wir keine Autozufahrt bzw. Durchfahrt zwischen den geplanten Häusern und dem angrenzenden Grundstück Gerd-Lüpke-Straße 9 möchten. D.h. der geplante Abstand vom Grundstück Gerd-Lüpke-Straße 9 zu den Außenmauern des geplanten Hauses von 3 Metern soll nur für einen Zugang zum Eingang des Hauses dienen, nicht zum Zugang zur großen Stellfläche per Auto. Außerdem soll auch die Feuerwehrezufahrt zum Kindergarten/ Stellfläche nicht in diesem Bereich liegen. Legt man die in der Presse (Anhang: Berichte Nordwest-Zeitung und Friesländer Bote) gezeigten Bilder zugrunde, so sind wir mit der dort gezeigten Planung einverstanden, hier verläuft die Durchfahrt zwischen den geplanten Häusern. Außerdem möchten wir zu bedenken geben, dass schon jetzt die Verkehrssituation der Gerd-Lüpke-Straße angespannt ist. Es parken viele Fahrzeuge, z.B. zum Kindergarten oder zur Physiotherapie- bzw. Arztpraxis und Fitnessstudio am Tweehörnweg/Ecke Oldenburger Straße gehörend, auf der Gerd-Lüpke-Straße. Eine Durchfahrt ist schwer für Lieferfahrzeuge, Müllabfuhr, Rettungsfahrzeuge etc. und führt zu erhöhter Lautstärke durch Bremsen und Beschleunigen. Des Weiteren gibt es dadurch schon jetzt kaum Parkraum für Fahrzeuge für Anwohner und für Besucher der Anwohner der Gerd-Lüpke-Straße. Die zusätzlich geplanten Baumaßnahmen sollten diese Situation nicht verschlechtern, sondern idealerweise verbessern.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da es sich hier nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, bei dem ein Vorhaben schon sehr konkret feststeht, ein Vorhaben- und Erschließungsplan vorliegt bzw. sich ein Vorhabenträger zur genauen Ausgestaltung bereits vertraglich verpflichtet, wird bei dem hier vorliegenden Angebotsbebauungsplan, auf strikte Festsetzungen zu etwaigen Zugängen oder Feuerwehrezufahrten verzichtet. Gleichwohl gibt es gegenwärtig – wie bereits nebenstehend aufgezeigt – eine weit fortgeschrittene Planung die eine Zufahrt zu der rückwärtig angeordneten Stellplatzanlage in der Mitte des allgemeinen Wohngebietes vorsieht, sodass die Bürger*innen der Grundstücke mit der Hausnummer 3 und 9 der Gerd-Lüpke-Straße gleichermaßen weit von der zukünftigen privaten Erschließungsfläche entfernt sind. Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Bearbeitung des hier vorliegenden Bebauungsplanes, wurde die Zahl der zukünftig zur Verfügung stehenden Parkplätze weiter nach oben gesetzt, sodass letztendlich insgesamt 52 Parkplätze innerhalb des Plangebietes sichergestellt werden. Die angehobene Anzahl soll dazu beitragen, dass eine städtebaulich, geordnete Situation herbeigeführt wird und es insgesamt zu einer Entspannung in diesem Bereich kommt. Gleichzeitig wird, mithilfe der nun fest verorteten Stellplätze, dazu beigetragen, dass das Wildparken, welches vorher in der Gerd-Lüpke-Straße oder auf der nicht als Parkplatz ausgewiesenen Fläche an der Gerd-Lüpke-Straße stattgefunden hat, verringert wird. Das Blockieren von etwaigen Zufahrten zu den einzelnen Grundstücken ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Hier obliegt es dem einzelnen Anwohner*in evtl. privatrechtlich oder mithilfe des Ordnungsamtes tätig zu werden.