

Bebauungsplan Nr. 118/ 2. Änderung (Technologiezentrum) der Stadt Varel

**Abwägung der Bedenken und Anregungen im Rahmen
des Verfahrens gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB (hier: Beteiligung der TÖB)**

Stand: 08.06.2009

Stellungnahme:	Abwägung:
Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen: 1. Oldenburgische Industrie- und Handelskammer, Moslestraße 6, 26122 Oldenburg 2. Landesverband Nds. Deutscher Gebirgs- und Wandervereine e.V., Postfach 44 60, 49034 Osnabrück 3. Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG, Verteilnetzplanung, Bavinkstraße 23, 26789 Leer 4. E.ON Netz GmbH, Regionalzentrum Nord, Eisenbahnlängsweg 2 a, 31275 Lehrte 5. OOWV, Georgstraße 4, 26919 Brake	
Deutsche Telekom AG, T-Com TI NL Nordwest, PTI 11 Ammerländer Heerstraße 140 26119 Oldenburg Stellungnahme vom 18.05.2009 Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungs- Maßnahmen beim zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur Oldenburg, Ammerländer Heerstraße 140, 26129 Oldenburg, Tel. (0441) 234-6577, so früh wie möglich, mindestens 10 Wochen vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bebauungsplan Nr. 118/ 2. Änderung (Technologiezentrum) der Stadt Varel

Abwägung der Bedenken und Anregungen im Rahmen
des Verfahrens gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB (hier: Beteiligung der TÖB)

Stand: 08.06.2009

Stellungnahme:	Abwägung:
Entwässerungsverband Varel Wasser- und Bodenverbände Postfach 12 47 26436 Jever Stellungnahme vom 11.05.2009 Hinsichtlich der Abführung des Oberflächenwassers ist im Rahmen der Wasserrechtlichen Erlaubnis das Erfordernis von Rückhaltemaßnahmen zu prüfen. Ggf. ist bereits im vorbezeichneten Bauleitplanverfahren entsprechender Raum für derartige Maßnahmen zu berücksichtigen.	Die Abführung des Oberflächenwassers wird im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens geklärt. Inzwischen ist eine Ableitung des Regenwassers zu einem neu zu schaffenden Rückhaltebecken südlich des Schwarzeweges konzipiert. Eine entsprechende Plangenehmigung wird eingeholt.
Energieversorgung Weser-Ems AG Netzregion Oldenburg/Varel Herr Osterwohldt Postfach 13 31 26303 Varel Stellungnahme von 11.05.2009 In dem Plangebiet betreiben wir verschiedene Versorgungsleitungen, die in ihrer Lage und ihrem Bestand nicht gefährdet werden dürfen. Vor Baubeginn sind von den ausführenden Baufirmen die aktuellen Bestandspläne bei uns einzuholen. An der nördlichen Grenze des Plangebietes verläuft eine Erdgas-Transportleitung DN 100. Diese Leitung ist zur Sicherung ihres Bestandes in einem 4 m breiten Schutzstreifen verlegt (2 m links und rechts, gemessen von der Rohrachse). In diesem Bereich darf nicht gebaut und	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Nach Rücksprache mit Herrn Osterwohldt von der EWE AG wird die Gasleitung eingemessen. Nach der Einmessung wird der überbaubare Bereich im Bebauungsplan entsprechend angepasst. Ein Leitungsrecht wird im Bebauungsplan vorgesehen.

Bebauungsplan Nr. 118/ 2. Änderung (Technologiezentrum) der Stadt Varel

Abwägung der Bedenken und Anregungen im Rahmen
des Verfahrens gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB (hier: Beteiligung der TÖB)

Stand: 08.06.2009

Stellungnahme:	Abwägung:
keine tief wurzelnden Bepflanzungen vor-genommen werden. Bei Arbeiten innerhalb des Schutzstreifens hat eine örtliche Einweisung und eine Bauaufsicht durch uns zu erfolgen. Für die Sicherung unsere Erdgas-Transportleitung bitten wir um entsprechendes Leitungsrecht.	
Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Postfach 2443 26014 Oldenburg Stellungnahme vom 20.05.2009 Mit den in Aussicht genommenen Planungen soll ein eingeschränktes Gewerbegebiet i. S. von § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen werden. Die überplanten Flächen liegen unmittelbar an der A 29. Meine Belange als Träger öffentlicher Belange sind direkt betroffen. Gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Folgendes ist zu beachten: 1. die Entwurfsbegründung des Kapitel 6, Punkt 6.2 des o. g. Bebauungsplanes wird nach für die Entsorgung von unverschmutztem Oberflächenwasser des Technologiezentrums ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren erforderlich sein. In diesem Zusammenhang weise ich darauf hin, dass für eine evtl. geplante Einbindung des Straßenseitengrabens der A 29, der außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt, in das Entwässerungskonzept Erst nach Vorlage und Prüfung von Fachplanungen eine Zustimmung in Aussicht gestellt werden kann.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Inwieweit dabei die Inanspruchnahme des Straßenseitengrabens erforderlich wird, kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht abschließend beantwortet werden. Derzeit ist eine Inanspruchnahme des Straßenseitengrabens nicht beabsichtigt. Im Zuge des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens wird Kontakt zur Straßenbaubehörde aufgenommen.

Bebauungsplan Nr. 118/ 2. Änderung (Technologiezentrum) der Stadt Varel

Abwägung der Bedenken und Anregungen im Rahmen
des Verfahrens gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB (hier: Beteiligung der TÖB)

Stand: 08.06.2009

Stellungnahme:	Abwägung:
2. Den letzten Satz des Hinweises Nr. 1 bitte ich wie folgt zum ändern und zu ergänzen: „Für Baumaßnahmen innerhalb der Baubeschränkungszone ist die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsreich Oldenburg am Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. Aus dem Plangebiet können keine Ansprüche wegen der von der A 29 ausgehenden Emissionen gestellt werden.“ Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen und Hinweise vor Veröffentlichung des Bebauungsplanes. Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungender gültigen Bauleitplanung einschließlich Begründung.	Der Hinweis wird entsprechend angepasst. Der Hinweise zur schriftlichen Benachrichtigung der Abwägung und die Übersendung von 2 Ablichtungen der Planung nach Abschluss des Verfahrens werden beachtet.
Naturschutzbund -NABU- Herr Rolf Rochau Birkhuhnweg 30 26340 Zetel Stellungnahme vom 15.05.2009 1. Bei der ursprünglichen Ausweisung dieser Stellflächen wurde von der Stadt versichert, dass die Fläche sehr sparsam geplant ist und das Minimum an notwendigen Stellflächen beinhaltet. Für die wegfallenden Parkplätze wird nur verbal auf einen Ausgleich verwiesen. Bei uns bleiben Zweifel, ob der Bedarf für die Zukunft ausreichend ist. Der Parkplatz ist bisher gut belegt. Durch die Erweiterung sind mehr Mitarbeiter, die einen Parkplatz benötigen, zu erwarten. Wir halten eine konkrete Planung des Ausgleichs des wegfallenden Parkraumes für	Der Wegfall von Stellplätzen wird teilweise durch die Verkleinerung der großzügigen Grünflächen in dem Bereich des Stellplatzes kompensiert. Zudem entstehen neue Pkw-Stellmöglichkeiten im Bereich des B-Plangebietes 184. Darüber hinaus werden durch Premium Aerotec zur Zeit Lösungen zur Schaffung von zusätzlichen Parkplatzflächen entwickelt.

Bebauungsplan Nr. 118/ 2. Änderung (Technologiezentrum) der Stadt Varel

Abwägung der Bedenken und Anregungen im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB (hier: Beteiligung der TÖB)

Stand: 08.06.2009

Stellungnahme:	Abwägung:
erforderlich. Es darf keine Zwangssituation entstehen, die es notwendig macht, weitere Waldflächen zu nutzen. 2. Beim Flächennutzungsplan ist nach 2.2 keine Änderung erforderlich. Bei 10.1 „Art des Vorhabens“ wird ausgeführt, dass eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist. Dieser Widerspruch muss begründet ausgeräumt werden. 3. Aufgrund der Kurzfristigkeit der Planänderungen halten wie die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen für lückenhaft. Die gerade fertig gestellte Stellplatzanlage ist noch so weit vom geplanten Ziel entfernt, dass sie nicht als Basis für eine neue Bewertung dienen kann. Vor allem für den Raum der bisherigen Stellplatzflächen muss die Bewertung der Umweltauswirkungen auf der Basis der ursprünglichen Umweltsituation vor Realisierung des BBauPl 118 erfolgen. Es wäre festzustellen, wie weit sich die dort dargestellten Umweltauswirkungen durch die veränderte Bebauung ändern und welche Konsequenzen dies für Auflagen und Ausgleich hätte.	Der Einwand bezieht sich auf die Grünordnungsplanung und ist korrekt! Eine Flächennutzungsplanänderung ist nicht notwendig, da der Geltungsbereich als G dargestellt ist. Der Wegfall der Festsetzung „Flächen für Stellplätze“ für einen Teilbereich wird durch die Bebauungsplanänderung umgesetzt. Punkt 10.1 wird entsprechend korrigiert. Maßgebend für die Beurteilung des Eingriffs ist der Vergleich der 2.Änderung des B-Plans 118 mit der angestrebten Planung des Technologiezentrums und die ursprüngliche Gestaltung der Stellplatzfläche gemäß dem B-Plan 118, und der 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118. Der Großteil der Kompensationsmaßnahme wurde bei der Stellplatzplanung in den Randbereich der Autobahn und auf externen Fläche durchgeführt. Dadurch wurde der Verlust des Waldstückes ausgeglichen. Diese Maßnahmen sind von dem Neubau des Technologiezentrums nicht beeinträchtigt. Beeinträchtigt werden durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 die Grünflächen innerhalb der Stellplatzfläche im nördlichen Bereich des Stellplatzes. Diese Flächen sind ebenfalls Teil des Ausgleichs für den Waldverlust. Durch die Überplanung dieser Flächen ist der Verlust innerhalb der 2. Änderung zu kompensieren. Die Wertigkeit dieser Flächen ist immer als relativ gering angesehen worden und nach dem Städtetagmodell mit dem Wertfaktor 2 (Grünanlage Parkplatz-PZA) bewertet worden. Dieser Verlust wird auf externen Poolflächen kompensiert. Der Verlust von Bäumen wird innerhalb der Neuanlage des Stellplatzes kompensiert. (s. Anl. 15.4 zum Umweltbericht– Gestaltungsplan, Vorentwurf Büro SHI)

Bebauungsplan Nr. 118/ 2. Änderung (Technologiezentrum) der Stadt Varel

Abwägung der Bedenken und Anregungen im Rahmen
des Verfahrens gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB (hier: Beteiligung der TÖB)

Stand: 08.06.2009

Stellungnahme:	Abwägung:
Landkreis Friesland Postfach 12 44 26436 Jever Stellungnahmen vom 20.05.2009 a) Fachbereich Umwelt als unter Wasserbehörde b) Fachbereich Umwelt als zust. Behörde für den Immissionsschutz c) Fachbereich Umwelt als untere Bodenschutzbehörde d) Fachbereich Steuerungsdienst als Kommunal-aufsicht e) Fachbereich Planung und Bauordnung als untere Landesplanungsbehörde f) Fachbereich Umwelt als untere Abfallbehörde g) Fachbereich Umwelt als untere Naturschutzbehörde h) Fachbereich Planung und Bauordnung als zust. Behörde für das Städtebaurecht <u>f) Fachbereich Umwelt als untere Abfallbehörde:</u> Grundsätzlich bestehen keine Bedenken. Bitte unter folgendem Punkt aufnehmen: <u>6.6 Abfallbeseitigung</u> Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger entsorgt der Landkreis die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) und nach Maßgabe der Abfall-entsorgungssatzung.	Der Punkt wird in die Begründung aufgenommen.

Bebauungsplan Nr. 118/ 2. Änderung (Technologiezentrum) der Stadt Varel

Abwägung der Bedenken und Anregungen im Rahmen
des Verfahrens gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB (hier: Beteiligung der TÖB)

Stand: 08.06.2009

Stellungnahme:	Abwägung:
Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang). <u>Begründung:</u> Es handelt sich nicht nur um die Abfuhr von Hausmüll. g) Fachbereich Umwelt als untere Naturschutzbehörde: Die erforderliche Kompensation (s. 11.5.3) ist zu konkretisieren. h) Fachbereich Planung und Bauordnung als zust. Behörde für das Städtebaurecht: Im Umweltbericht fehlt die Betrachtung der Wechselwirkung zwischen den in § 1 VI Nr. 7i BauGB genannten Belangen. Darüber hinaus fehlen im Umweltbericht die Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung gem. Nr. 2 Buchstabe b der Anlage 2 zu § 2 BauGB. Ebenso sind die Maßnahmen zum Monitoring und die allgemeinverständliche Zusammenfassung nach Anlage 2 zur § 2 BauGB nicht aufgeführt.	Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden konkretisiert Der Umweltbericht wird um diese Inhalte entsprechend ergänzt. Der Verfasser meint vermutlich die Anlage 1, Nr. 2b zu § 2 BauGB. Diese Prognose ist unter Pkt. 11.2.2 und Pkt. 11.2.3 Bestandteil des Umweltberichtes. Der Verfasser meint vermutlich die Anlage 1 zu § 2 BauGB. Der Umweltbericht wird um diese Inhalte entsprechend ergänzt.

Bebauungsplan Nr. 118/ 2. Änderung (Technologiezentrum) der Stadt Varel

Abwägung der Bedenken und Anregungen im Rahmen
des Verfahrens gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB (hier: Beteiligung der TÖB)

Stand: 08.06.2009

Stellungnahme:	Abwägung:
Niedersächsischer Heimatbund Herr Dr. Ronald Olomski Landschaftsstraße 6 A 30159 Hannover Stellungnahme vom 27.05.2009 In der Bilanzierung des geplanten Eingriffs wird ein als Kompensation zu leistender Flächenverlust von 2.780 ermittelt und eine entsprechende Aufwertung im Flächenpool in der Zeteler Marsch vorgeschlagen. Da im Raum Neuenwege in jüngster Zeit starke Eingriffe in Waldflächen erfolgten und für den im Aufstellungsverfahren befindlichen B`plan Nr. 190 (Erweiterung Aeropark) nochmals der Verlust von sieben Hektar Wald ansteht, schlagen wir vor, die o. g. Kompensation in eine Erweiterung der dafür notwendigen Wiederaufforstung einzubringen. Damit würde dann auch den Vorgaben des Niedersächsischen Waldgesetzes entsprechen, dass nämlich in waldarmen Gebieten- und dazu zählt der Landkreis Friesland eine Vermehrung der Waldflächen anzustreben ist.	Eine Übertragung der verbleibenden Wertepunkte auf das Bebauungsplanvorhaben Nr. 190 ist aus planungsrechtlichen Gründen nicht möglich, da es sich derzeit nur um ein geplantes Vorhaben der Stadt Varel handelt. Eine rechtliche Sicherung der Kompensation wäre auf diesem Wege nicht möglich. Daher wird die Kompensation für die entfallenen Grünflächen wie vorgeschlagen im Bereich des Flächenpools Zeteler Marsch durchgeführt.

Bebauungsplan Nr. 118/ 2. Änderung (Technologiezentrum) der Stadt Varel

Abwägung der Bedenken und Anregungen im Rahmen
des Verfahrens gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB (hier: Beteiligung der TÖB)

Stand: 08.06.2009

Stellungnahme:	Abwägung:
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit am 12.02.2009: Ein Anwohner des Schwarzeweges weist darauf hin, dass durch die an- und abfahrenden PKW auf dem heutigen Parkplatz in den Abendstunden Lichtimmissionen auf seinen Grundstück zu beklagen sind. Ein bei Anlegung des Parkplatzes angedachter Sichtschutzwall wurde nie errichtet. Er spricht sich für die Errichtung eines Sichtschutzwalles zum Schwarzeweg aus. Evtl. könnte hierdurch auch zusätzlicher Schallschutz erreicht werden.	Mit der textlichen Festsetzung Nr. 8 wurde die Möglichkeit zur Anlegung eines Erdwalls im Bebauungsplan vorgesehen. In Verbindung mit dem Erhaltungsgebot für vorhandene Bäume sollte ein Sichtschutz erreichbar sein.
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit am 12.02.2009: Eine Bürgerin fragt an, an welcher Stelle die Stadt Varel die entfallenden Parkplätze ersetzen möchte.	Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung konnte diese Frage noch nicht beantwortet werden. Mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 94 soll nun auf dem Gelände der Fa. Premium Aerotec Ersatz für die durch das Technologiezentrum entfallenen Parkplätze geschaffen werden.