



Bebauungsplan Nr. 109/ 1. Änderung der Stadt Varel (B-Plan der Innenentwicklung)

Abwägung der Bedenken und Anregungen im Rahmen
des Verfahrens gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB (hier: öffentliche Auslegung)

Stand: 17.06.2009

Stellungnahme:	Abwägung:
<p>Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Landesamt f. Bergbau, Energie und Geologie, Hannover, Stellungnahme v. 13.05.2009, ○ Landesschulbehörde, Wilhelmshaven, Stellungnahme v. 06.05.2009, ○ Entwässerungsverband Varel, Stellungnahme v. 12.05.2009, ○ Deutsche Telekom, Oldenburg, Stellungnahme v. 29.05.2009, ○ Transpower Stromübertragungs GmbH, Lehrte, Stellungnahme v. 29.04.09, ○ OOWV, Brake, Stellungnahme v. 29.04.2009 	
<p>Landkreis Friesland, Stellungnahme vom 28.05.2009: Zu der o. a. Bauleitplanung der Stadt Varel nimmt der Landkreis Friesland gem. § 4 (2) BauGB wie folgt Stellung:</p> <p>a) Fachbereich Umwelt als untere Wasserbehörde: b) Fachbereich Umwelt als untere Naturschutzbehörde: c) Fachbereich Umwelt als zust. Behörde für den Immissionsschutz: d) Fachbereich Umwelt als untere Abfallbehörde: e) Fachbereich Steuerungsdienst als Kommunalaufsicht: f) Fachbereich Planung und Bauordnung als zust. Behörde für das Städtebaurecht: Es bestehen keine Bedenken.</p> <p><u>a) Fachbereich Planung und Bauordnung als untere Landesplanungsbehörde:</u> Seitens der Regionalplanung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Planentwurf. Lediglich zum Kapitel 3.2.1 "Art und Maß der baulichen Nutzung" werden folgende Bedenken und Anregungen geltend gemacht.</p>	Kenntnisnahme



Bebauungsplan Nr. 109/ 1. Änderung der Stadt Varel (B-Plan der Innenentwicklung)

Abwägung der Bedenken und Anregungen im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB (hier: öffentliche Auslegung)

Stand: 17.06.2009

Stellungnahme:	Abwägung:
<p>Die Festsetzung der GFZ mit 1,6 überschreitet die in einem MI-Gebiet i. S. d. § 6 BauNVO allgemein zulässige GFZ von 1,2 (vgl. § 17 Abs. 1 BauNVO) erheblich, ohne dass die notwendige städtebauliche Begründung bzw. Angaben zur Gewährleistung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 17 Abs. 2 BauNVO erfolgt. Diese ist in jedem Falle zu ergänzen.</p>	<p>Die Begründung wird zur Problematik bezüglich der Überschreitung der GFZ und der Festsetzung als Mischgebiet entsprechend ergänzt. Die zulässige GFZ wird um 0,4 überschritten (1,6 anstatt 1,2). Nach § 17 (2) BauNVO`90 kann die zulässige GFZ überschritten werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern (grundlegende Zulassungsvoraussetzung). Die besonderen städtebaulichen Gründe und die wesentlichen Abwägungsmaterialien sind nachstehend dargelegt und gekürzt zusammengefasst:</p> <ul style="list-style-type: none"> • In historischer Lage soll ein Gebäude verwirklicht werden, dass der Gesamtentwicklung des Gebietes (verdichtete Innenstadtlage), vor allem hinsichtlich seiner Ausnutzung gerecht wird (Anpassung an den vorherrschenden Charakter eines Kerngebietes, auch wenn die verbindliche Bauleitplanung teilweise eine andere Gebietsart festsetzt.). • Zudem ist dem besondere Zuschnitt und der Lage des Grundstücks als Eckgrundstück Rechnung zu tragen. • Nach dem Willen der Stadt soll dort ein 3-geschossiges Wohnhaus entstehen. Das zugrunde gelegte Bebauungskonzept überzeugt als eine tragfähige städtebauliche Lösung. • Die Festsetzung als Mischgebiet erfolgt, um dort ein Wohnhaus für Senioren zu errichten. Die IRW für Mischgebiete liegen um 5 dB(A) niedriger als für Kerngebiete. Die Auswirkungen auf Außenräume bleiben unerheblich, da der Verkehrslärm auf die Lärmeinwirkungsdauer anzurechnen ist. Ihre Nutzung ist jahreszeitlich und wetterabhängig eingeschränkt (<i>Die tägliche ganzjährige Nutzungsdauer von 1,6 Std. reduziert die Lärm-Exposition um -10 dB(A). Werden darüber hinaus die Aufenthaltszeiten der kalten Jahreszeiten ebenfalls herausgerechnet, reduziert sich die Lärmeinwirkung weiter auf bis zu - 20 dB(A).</i>) <p>Mit der an hoher Wahrscheinlichkeit angenommenen Nutzungsfrequenz für die der Straße zugewandten Außenräume kann davon ausgegangen werden, dass sich der er-</p>



Bebauungsplan Nr. 109/ 1. Änderung der Stadt Varel (B-Plan der Innenentwicklung)

Abwägung der Bedenken und Anregungen im Rahmen
des Verfahrens gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB (hier: öffentliche Auslegung)

Stand: 17.06.2009

Stellungnahme:	Abwägung:
	<p>mittelte Lärmwert zur Tagzeit nicht wesentlich nachteilig auf die Nutzer auswirken wird.</p> <p>Neben dem Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe für das Überschreiten der Obergrenzen sind weitere Kriterien kumulativ zu erfüllen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.) Sie müssen durch Umstände oder Maßnahmen ausgeglichen werden, 2.) es muss sichergestellt sein, dass die allgemeinen Voraussetzungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben, 3.) dass nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und 4.) die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden sowie 5.) sonstige öffentliche Belange der Planung nicht entgegenstehen. <p>zu 1: Der Ausgleich wird durch niedrigere (zulässige) Innenraumpegel erreicht.</p> <p>zu 2: Das Wohngebäude bleibt in seiner Ausformung (Baumasse) gleich, wie in einem Kerngebiet. Außerdem bleibt der südliche Grundstücksbereich unbebaut (Freiflächen).</p> <p>zu 3: Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt können nicht gesehen werden, da innerstädtische Siedlungslagen ohnehin keine Bereiche darstellen, die einen wesentlichen Stellenwert für Lebensgemeinschaften oder den Naturhaushalt haben. In Bezug auf das Schutzgut Landschaftsbild (Siedlungslandschaft) wird eine deutliche Verbesserung erzielt.</p> <p>zu 4: Das bei Verwirklichung des Objektes nicht einzuhaltende Regel-Sichtdreieck wird zugunsten der städtebaulichen Entwicklung und im Einvernehmen der Fachdienststellen und Fachbehörden zurückgestellt. Eine Beeinträchtigung der Leichtigkeit des Verkehrs oder eine Verkehrsgefährdung ist mit dem Verzicht auf ein Regel-Sichtdreieck nicht verbunden. Außerdem werden durch die zentrumsnahe Lage von Wohnungen unnötige örtliche Verkehre vermieden.</p> <p>Abschließende Beurteilung/Abwägungsergebnis: Insgesamt sind von dieser Planung durch die Überschreitung der Obergrenzen der zulässigen GFZ und die Festsetzung als Mischgebiet nur geringfügige nachteilige Wir-</p>



Bebauungsplan Nr. 109/ 1. Änderung der Stadt Varel (B-Plan der Innenentwicklung)

Abwägung der Bedenken und Anregungen im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB (hier: öffentliche Auslegung)

Stand: 17.06.2009

Stellungnahme:	Abwägung:
<p>Bei der Ermittlung der LPB sollte in der Tabelle 4, Seite 8, als Orientierungswert der niedrigere Nachtwert für Mischgebiete gem. DIN 18005, nämlich 45 dB (A) zu Grunde gelegt werden, da die Planungsziele die dauerhafte Wohnnutzung beinhalten und auf diese Weise immissionschutzrechtliche Konflikte von vornherein vermieden werden können. Langfristig gesehen dient dies auch der Werterhaltung bzw. Vermarktbarkeit der Immobilie.</p> <p>Alternativ dazu möchten wir noch - unbeschadet der wirtschaftlichen Betrachtung - folgende alternativ mögliche Festsetzungen aufzeigen, die die oben genannten Konfliktpunkte auflösen. Durch eine Festsetzung als MK-Gebiet können sowohl die immissionschutzrechtlichen höheren Orientierungswerte angesetzt als auch derzeitige Festsetzung der GFZ und GRZ-Werte (vgl. S. 10, 2. Abs.) beibehalten werden. Um die Zulässigkeit der Wohnnutzung zu ermöglichen, sollte dann gem. § 7 Abs. 4 BauNVO eine sogenannte vertikale Gliederung erfolgen.</p> <p>In Vertretung Dr. Dehrendorf</p>	<p>kungen auszumachen (Überschreitung der zulässigen IRW für Außenräume), die aber zugunsten eines höheren Innenraumschutzes hingenommen bzw. kompensiert werden. Der erweiterte Begründungstext wurde mit dem Landkreis abgestimmt.</p> <p>Nach telefonischer Rücksprache mit dem Verfasser der Stellungnahme und mit dem Aufsteller des Verkehrslärm-Gutachtens wird die Empfehlung, der Beurteilung des Verkehrslärms den niedrigeren Orientierungswert (DIN 18 005 Schallschutz im Städtebau, Beiblatt) zugrunde zulegen, nicht mehr aufrecht erhalten. Zu dieser Angelegenheit erging eine entsprechende E.-Mail vom Landkreis.</p> <p>Die Entscheidung für ein Mischgebiet liegt vor allem in der geplanten Nutzung des Gebäudes (8 Wohnungen für Senioren), das mit deutlich niedrigeren zulässigen Innenraumpegeln verbunden ist. Daher bleibt es bei dieser Entscheidung. Im Übrigen wird auf die vorstehenden Ausführungen Bezug genommen.</p>
<p>EWE NETZ, Varel, Stellungnahme vom 04.03.2009: Wir beziehen uns auf die oben genannte Angelegenheit und nehmen dazu wie folgt Stellung: in dem Plangebiet betreiben wir verschiedene Versorgungsleitungen, die in ihrem Bestand und in ihrer Lage nicht gefährdet werden dürfen. Vor Baubeginn sind von den ausführenden Baufirmen die aktuellen Bestandspläne bei uns einzuholen. Weitere Anregungen oder Bedenken bestehen derzeit nicht.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p>



Bebauungsplan Nr. 109/ 1. Änderung der Stadt Varel (B-Plan der Innenentwicklung)

Abwägung der Bedenken und Anregungen im Rahmen
des Verfahrens gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB (hier: öffentliche Auslegung)

Stand: 17.06.2009

Stellungnahme:	Abwägung:
EWE NETZ GmbH Netzregion Oldenburg/Varel	
<p>Kabel Deutschland, Vertrieb + Service GmbH + Co. KG, Leer, Stellungnahme v. 26.05.2009: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage aus den beiliegenden Bestandsplänen ersichtlich 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 unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Eigene Maßnahmen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH und Co KG zur Änderung bzw. Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind im genannten Planbereich nicht vorgesehen. Abschließend bitten wir Sie, Ihre bzw. die in Ihrer Dienststelle gespeicherte Adresse unserer zuständigen Planungsgruppe von Jahnstraße 5, 26789 Leer, auf Bevinkstraße 23, 26789 Leer zu ändern. Kabel Deutschland</p>	Die Hinweise werden beachtet.



Bebauungsplan Nr. 109/ 1. Änderung der Stadt Varel (B-Plan der Innenentwicklung)
Abwägung der Bedenken und Anregungen im Rahmen
des Verfahrens gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB (hier: öffentliche Auslegung)

Stand: 17.06.2009

Stellungnahme:	Abwägung: