

FRIESLAND PORZELLANFABRIK

ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN AUS DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG
DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE



**70 Jahre
Produktion
in Varel !**

EINGABEN VON TÖB

1. Avacon Netz GmbH, Salzgitter vom 16.03.2023
2. LGLN, Katasteramt Varel vom 23.03.2023
3. NLStBV Niedersächsische Landesbeh. für Straßenbau und Verkehr, vom 24.03.2023
4. EWE Netz GmbH, Oldenburg vom 23.03.2023
5. Landkreis Friesland, Jever vom 24.03.2023
6. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (OOWV), Brake vom 24.03.2023
7. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover vom 27.03.2023
8. Entwässerungsverband Varel, Jever vom 10.03.2023
9. LWK Niedersachsen, Bad Zwischenahn vom 16.03.2023
10. Deutsche Telekom Technik GmbH, Osnabrück vom 17.03.2023
11. Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH vom 23.03.2023
12. Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologie vom 24.03.2023

1) AVACON NETZ

Hinweise, Anregungen, Bedenken

- Der Bereich befindet sich im Leitungsschutzbereich der 110 kV-Trasse Varel-Roffhausen. Sicherheitsabstände sind einzuhalten

Abwägung

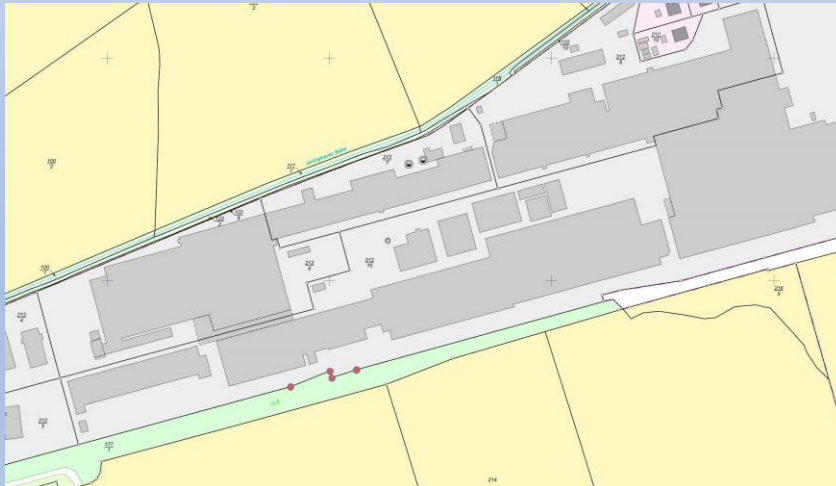
- Im Bebauungsplan wird folgender Hinweis ergänzt:

„Arbeiten und geplante Bauungen im Leitungsschutzbereich sind grundsätzlich im Detail mit der Avacon als Leitungsträger abzustimmen. Innerhalb des Leitungsschutzbereiches sind die zulässigen Arbeitshöhen und Bauhöhen begrenzt.“

2) LGLN, KATASTERAMT VAREL

Hinweise, Anregungen, Bedenken

- Ich weise darauf hin, dass die geometrische Genauigkeit der Grenzen, für eine Bescheinigung auf dem Bebauungsplan nach Nr. 41.2.4 (vv-baugb) unter dem Punkt Verfahrensvermerke, nicht gegeben ist.
- In der beigefügten Anlage ist die betroffene Grenze gekennzeichnet. In diesem Bereich müsste eine Grenzfeststellung durchgeführt werden, um später diese Genauigkeit zu bescheinigen



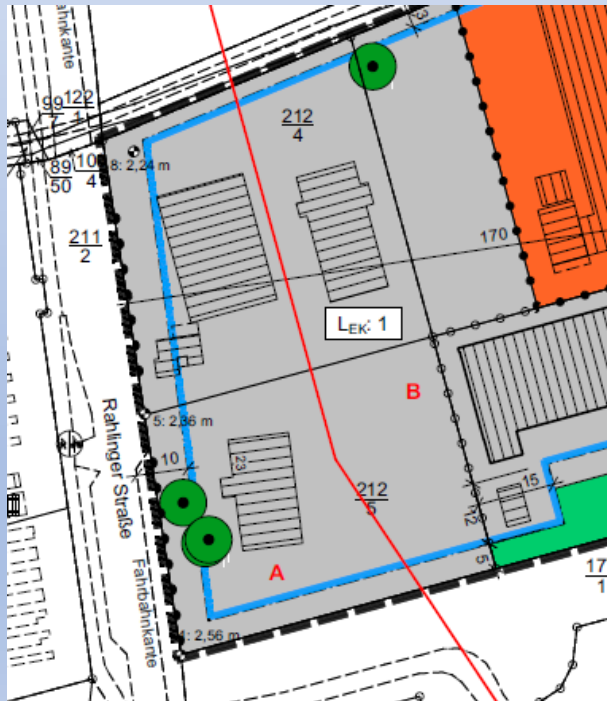
Abwägung

- Im Bebauungsplan wird folgender Hinweis ergänzt:
„Die erforderliche Grenzfeststellung wird durch den Vorhabenträger beauftragt und vom Katasteramt durchgeführt“

3) NDS. LANDESBEHÖRDE FÜR STRAßENBAU UND VERKEHR

Hinweise, Anregungen, Bedenken

- Hinweis auf Bauverbotszone in einem Abstand von 20m zum Fahrbahnrand.
- Ich bitte zudem um Darstellung des Fahrbahnrandes der K 104 im gesamten Bereich des Geltungsbereichs im Bebauungsplan.



Abwägung

- Der Forderung wird t. w. nachgekommen.
- Der außerhalb des Geltungsbereiches gelegene Fahrbahnrand der K 104 wird, soweit sie vorhanden ist, als solche gekennzeichnet. Der Anregung, zwischen dem Fahrbahnrand der K 104 und der Baugrenze eine von Bebauung freizuhalten Fläche festzusetzen, kann nicht gefolgt werden, da hier weitere versiegelte Flächen vorhanden sind und diese zu den baulichen Anlagen zählen.
- Stattdessen wird folgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

„3. Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

Stellplätze und Garagen gemäß §12 BauNVO sowie Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der an den Geltungsbereich angrenzenden Straße (K 104) nicht zulässig.“

3) NDS. LANDESBEHÖRDE FÜR STRAßENBAU UND VERKEHR

Hinweise, Anregungen, Bedenken

- Die verkehrliche Erschließung soll weiterhin über zwei vorhandene Zufahrten zur K 104 im Abschnitt 30 bei Station 1561 (km 6,672) und Station 1515 (km 6,625) erfolgen. Diese Zufahrten werden neben der ursprünglich alleinigen Nutzung durch die Porzellanfabrik zusätzlich u. a. für Logistik genutzt. Somit bedarf die Nutzung dieser Zufahrten zur K 104 nunmehr einer kostenpflichtigen Sondernutzungserlaubnis gemäß §§ 18 ff. NStrG. Weitere Zufahrten zur K 104 können von hier nicht in Aussicht gestellt werden. Ich bitte einen durchgehenden „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ gemäß PlanZV entlang der K 104, mit Ausnahme der Bereiche der bestehenden Zufahrten, festzusetzen.

Abwägung

- Der Hinweis wird beachtet.
- Der Vorhabenträger wird die nunmehr erforderliche Sondernutzungserlaubnis entsprechend beantragen. Die angeregte Festsetzung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

4) EWE-NETZ

Hinweise, Anregungen, Bedenken

- Das Erdgashochdrucknetz kann durch Näherung Ihrer Baumaßnahme beeinflusst werden.
- Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt 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.



Abwägung

- Der Hinweis wird beachtet.
- Es handelt sich um den „Hausanschluss“ der Porzellanfabrik; daher wird er (bisher) nicht in der Planzeichnung im Bestand dargestellt.
- Die Sicherung der Belange erfolgt im Zuge der weiteren Planung, Genehmigung und Umsetzung von Baumaßnahmen durch den Bauherren.
- Die Hinweise betreffen die Belange der Bauleitplanung nur mittelbar und werden im Zuge der weiteren Planung, Genehmigung und Umsetzung von Baumaßnahmen durch den Bauherren beachtet.



5) LANDKREIS FRIESLAND

Hinweise, Anregungen, Bedenken

- Die in den Unterlagen angekündigte Erneuerung bzw. Ergänzung der Grundstücksentwässerung einschließlich einer Vorbehandlung von Produktionsabwasser (gewerbl. Schmutzwasser) wird ausdrücklich begrüßt.
- Eine eingehende Beurteilung hierzu ist auf Grundlage der Unterlagen, wie sie nun im Zuge der Bauleitplanung bekannt gemacht werden, nicht möglich. So liegt z. B. ein Oberflächenentwässerungskonzept nicht vor, ein solches ist nicht Bestandteil der im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der TÖB (gern. § 4, Abs. 1, BauGB) veröffentlichten Unterlagen.

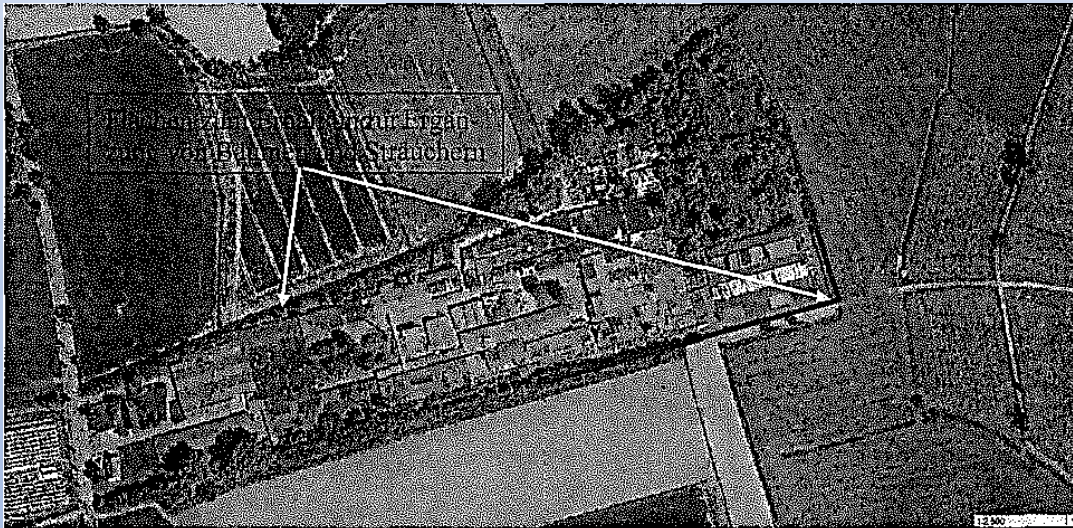
Abwägung

- Die Hinweise werden im weiteren Planverfahren berücksichtigt und auch im Zuge der weiteren Planung, Genehmigung und Umsetzung von Baumaßnahmen durch den Bauherren beachtet.
- Ebenso wie zu Schmutzentwässerung gab es Vorabstimmungen mit der UWB, dem OOWV, der Porzellanfabrik und dem Ingenieurbüro zur geordneten Ableitung des Niederschlagswasser.
- Diese stand unter dem Tenor, dass jede Maßnahme, die derzeitige Situation verbessert, von allen Beteiligten begrüßt wird. Das Entwässerungskonzept wird daher auch für das Niederschlagswasser entsprechend parallel zur Bauleitplanung unter möglicher Einbeziehung vorhandener baulichen Anlagen zur Rückhaltung und der Tatsache, dass keine Erweiterung von bebauten und versiegelten Flächen im Geltungsbereich festgesetzt ist, betrieben.
- Die Begründung in Kap. 9 wird entsprechend ergänzt.

5) LANDKREIS FRIESLAND

Hinweise, Anregungen, Bedenken

- Um die Industriegebäude in die freie Landschaft einzubinden sind die vorhandenen Randpflanzungen zum Erhalt und zur Ergänzungsfestzusetzen (siehe Luftbild und Lageplan). Eine Ergänzungspflanzung dieser Bereiche ist dringend erforderlich.



Abwägung

- Der Forderung kann nicht nachgekommen werden.
- Entlang der Südseite sind die vorhandenen Gehölze, soweit sie im Geltungsbereich liegen, bereits als zu erhalten festgesetzt.
- Darüber hinaus sind im Südosten die Flächen entlang der Südgrenze weitestgehend versiegelt und werden als Feuerwehrumfahrt benötigt. Der nicht versiegelte Zwischenraum bis zur Geltungsbereichsgrenze ist so schmal, dass dort nicht einmal eine einreihige Pflanzung erfolgen kann.
- Auch entlang der Ostseite sind die Flächen weitgehend versiegelt und werden als Feuerwehrumfahrt benötigt. Der nicht versiegelte Zwischenraum bis zur Geltungsbereichsgrenze ist hier zwar etwas breiter, jedoch grenzt hier unmittelbar der Nubbertschloot als Gewässer 2. Ordnung an. Im Verlauf solcher Gewässer ist, wie die untere Wasserbehörde des Landkreises angegeben hat, generell eine Räumuferzone von 10 m zu berücksichtigen. Insofern ist hier weder eine bauliche Nutzung noch eine dichte Bepflanzung mit Gehölzen möglich. einen historischen Gewerbestandort, der auch das Landschaftsbild entsprechend prägt.
- Eine Änderung der Planung erfolgt daher insgesamt nicht.

5) LANDKREIS FRIESLAND

Hinweise, Anregungen, Bedenken

- Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Regionalplanung:
- Zunächst erfolgt ein redaktioneller Hinweis zur Begründung FNP, S. 6 / Begründung B-Plan S. 7: Das Plangebiet ist im RROP nicht als gewerblicher Standort dargestellt. Ein entsprechendes Planzeichen ist in der zeichnerischen Darstellung des RROP 2020 aber nicht hinterlegt; hier wäre auch der richtige Begriff „Vorranggebiet industrielle Anlagen und Gewerbe“. Der Planbereich ist schlicht ohne Ausweisung verblieben. Die angenommene Darstellung als Gewerbefläche entstammt der zu Grunde liegenden topographischen Karte. Ich bitte insofern um Korrektur und ist keine raumordnerische Festsetzung.

Abwägung

- Der Hinweis wird beachtet.
- Der erste Satz zum RROP in Kap. 4.1 der Begründung wird wie folgt geändert:
„Im regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Friesland ist das in der Kartengrundlage dargelegte Gewerbegebiet (grau) ohne weitere Ausweisung geblieben.“

5) LANDKREIS FRIESLAND

Hinweise, Anregungen, Bedenken

- Darüber hinaus: Die Erweiterung gewerblicher Standorte und/oder deren Nutzungsintensivierung sollen nach RROP 2020 an die zentralen Siedlungsgebiete angebunden werden (Kap. 2.15. 11 RROP 2020). Bei der hier vorliegenden Planung fehlt diese Anbindung, auch bspw. über den ÖPNV, gänzlich. Ebenfalls fehlt es an einer Erläuterung des Gewerbeflächenbedarfs bzw. dieser Entwicklung zur Gesamtentwicklung in Varel. Die Abweichungen von den Vorgaben des RROP müssen entsprechend in der Begründung ergänzt werden.

Abwägung

- Der Hinweis wurde bereits beachtet.
- Im vorliegenden Fall handelt es sich nicht um eine Erweiterung eines gewerblichen Standortes und / oder deren Nutzungsintensivierung, sondern um einen historisch gegebenen Standort, der in Hochzeiten vollständig genutzt wurde und mehr als 1000 Mitarbeitern Arbeit bot. Der Standort selbst wird nicht erweitert, sondern wird lediglich in seiner bestehenden Abgrenzung überplant und neu beordnet.
- Es ist auch nicht vorgesehen, dass Flurstücke an andere Gewerbebetriebe veräußert werden und demzufolge eine innere Erschließung erforderlich wird. Vielmehr möchte die Porzellanfabrik Teile ihres Betriebsgeländes durch Verpachtung auch anderen Gewerbebetrieben zur Verfügung stellen können, solange sie die Flächen nicht selbst benötigt.

5) LANDKREIS FRIESLAND

Hinweise, Anregungen, Bedenken

- Darüber hinaus wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung die Ausweisung als SO „Gewerbe- und Logistik“ hinterfragt. Grundsätzlich sind SO i. S. d. § 11 BauNVO nur zulässig, wenn das gleiche städtebauliche Ziel sich nicht mit dem bestehenden Nutzungskategorien fassen lässt. Diese Auseinandersetzung fehlt in der Begründung, sondern es wird lediglich auf die Abstimmung zwischen Stadt und Vorhabenträger sowie die Lärmproblematik verwiesen.
- Wenn die Stadt Varel die Eingrenzung auf eine logistische Nutzung— wofür durchaus das Ziel der Beordnung des Bestands sprechen kann - anstrebt, ist diese weiter zu begründen und der Unterschied zu Festlegungen nach §§ 7 u. 8 BauNVO bzw. die Erforderlichkeit / städtebaulichen Ziele herauszuarbeiten. Die textlichen Festsetzungen sind entsprechend anzupassen und die übrigen zulässigen Nutzungen als Ausnahmen zu konkretisieren, um die Rechtssicherheit der Satzung zu erhöhen und künftigen Nutzungskonflikten vorzubeugen. Der Ausschluss des Betriebsleiterwohnens wird begrüßt.



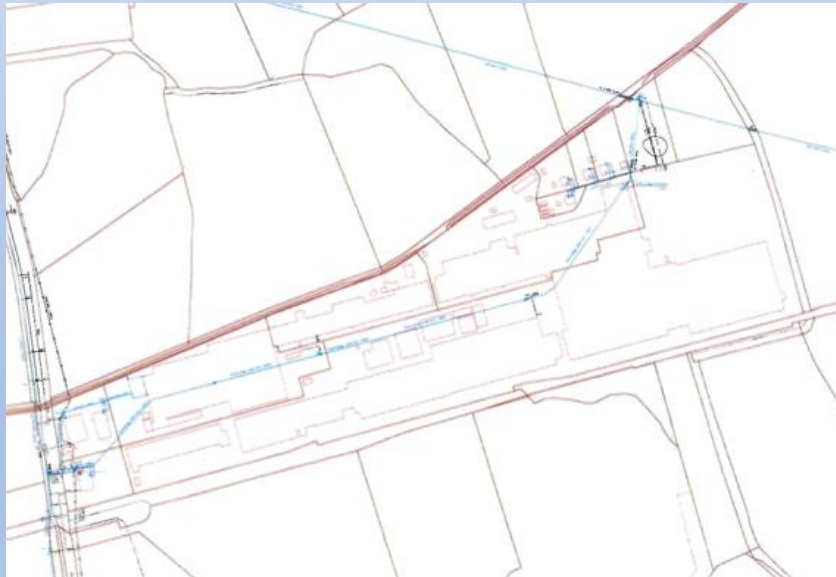
Abwägung

- Der Hinweis wird beachtet.
- Im vorliegenden Fall kommen nach den Nutzungskategorien der BauNVO das Gewerbegebiet und das Industriegebiet in Betracht. Da in dem betreffenden Teil des Plangebietes Schallemissionen ermöglicht werden können und sollen, die über die für ein Gewerbegebiet typischen Schallemissionen hinausgehen, bleibt in diesem Sinne nur die Möglichkeit eines Industriegebietes.
- Die Stadt Varel sieht an diesem Standort in ihrem gewerblichen Entwicklungsrahmen jedoch kein Industriegebiet. Vielmehr soll dieser Standort hauptsächlich Logistiknutzungen dienen. Denkbar sind auch Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, die wiederum nicht industriegebietstypisch sind. Zugleich führt die Porzellanfabrik hier auch ihren Sonderverkauf durch, den die Stadt Varel auf das bestehende Sortiment begrenzt wissen möchte. Dies ist jedoch in einem Gewerbe- oder Industriegebiet nicht möglich. Die Stadt Varel hält daher die Ausweisung als Sondergebiet mit dem Schwerpunkt Gewerbe und Logistik und ergänzenden anderen Nutzungen, wie in der textlichen Festsetzung angegeben, für angezeigt. Eine Änderung erfolgt nicht.
- Die Begründung in Kap. 7 wird entsprechen ergänzt.

6) OOWV

Hinweise, Anregungen, Bedenken

- Wir bitten Sie sicherzustellen, dass die Leitungen weder mit einer geschlossenen Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, noch durch Hochbauten überbaut werden. Außerdem ist eine Überpflanzung der Leitungen oder anderweitige Störung oder Gefährdung in ihrer Funktion auszuschließen.



Abwägung

- Die Hinweise betreffen die Belange der Bauleitplanung nur mittelbar und werden im Zuge der weiteren Planung, Genehmigung und Umsetzung von Baumaßnahmen durch den Bauherren beachtet.
- Darüber hinaus ist hier zu berücksichtigen, dass sich nach dem anhängenden Planausschnitt die vorhandenen Versorgungsleitungen hauptsächlich in den versiegelten Bereich und liegen zum großen Teil unterhalb der Gebäude.

5) OOWV

Hinweise, Anregungen, Bedenken

- Anschlussplanungen SWK:
- Das Plangebiet ist aus Sicht des OOWV für den SWK nicht über die zentrale Kläranlage Varel erschlossen. Wenn es geplant sein sollte, das Werk an die Kanalisation in Varel anzubinden, muss dafür eine neue Schmutzwasserdruckrohrleitung erstellt werden.

Abwägung

- Die Hinweise werden außerhalb der Bauleitplanung beachtet.
- Die Überlegungen zum Entwässerungskonzept beinhalten die Einleitung des Schmutzwässers mittels Druckleitung in die vorhandene Druckleitung Bockhorn-Varel (Kläranlage) unmittelbar südlich des Geltungsbereiches. Eine mögliche Trennung von häuslichen und gewerblichem Abwasser wird geprüft. Alle Planungen werden mit dem OOWV abgestimmt.

6) OOWV

Hinweise, Anregungen, Bedenken

- In der dargestellten Planung werden versiegelte GE Flächen ausgewiesen. Es wird daraufhin gewiesen, dass aufgrund der baulichen Nutzung und der geplanten Versiegelung, der Einfluss von Starkregenereignissen dazu führen kann, dass es zu Überschwemmungen im Bereich der Verkehrs und Grundstücksflächen und deren Nebenanlagen kommen kann. Hier sollte bei der Gestaltung der Flächen darauf geachtet werden das durch die Höhengestaltung eine Überflutung von Gebäudekomplexen an den Tiefpunkten ausgeschlossen werden kann.

Abwägung

- Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
- Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Bestandsbebauung. Die Möglichkeiten zur Gestaltung der Verkehrs- und Freiflächen in Bezug auf den Überflutungsschutz sind daher begrenzt. Die Hinweise werden hier daher nur zur Kenntnis genommen. Für den Fall baulicher Änderungen gibt die Stadtverwaltung diese Stellungnahme an den Bauherren weiter.

6) OOWV

Hinweise, Anregungen, Bedenken

- In der Festsetzung des B — Plans und den zukünftigen Gebäudeplanungen sollte daraufhin gewirkt werden das 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.

Abwägung

- Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
- Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Bestandsbebauung. Die Möglichkeiten zur Gestaltung der Flachdächer als Gründächer sind daher begrenzt. Die Hinweise werden hier daher nur zur Kenntnis genommen.

7) LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE

Hinweise, Anregungen, Bedenken

- Gashochdruckleitungen, Rohrfernleitungen
- Durch das Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe dazu verlaufen erdverlegte Gashochdruckleitungen bzw. Rohrfernleitungen. Bei diesen Leitungen sind Schutzstreifen zu beachten, die von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs frei zu halten sind. Bitte beteiligen Sie den aktuellen Leitungsbetreiber direkt am Verfahren
- Ob im Vorhabensgebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. auf-recht erhalten wurde, können Sie dem NIBIS[®] Kartenserver entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen.



Abwägung

- Der Hinweis wurde beachtet.
- Die EWE Netz GmbH wurde beteiligt und ihre Belange berücksichtigt. (vgl. zu Pkt. 4.2)
- Der Hinweis wurde beachtet.
- Es liegen Berechtigungen der OEG vor. Dieses Unternehmen ist in der Exxon Mobile aufgegangen. Letzteres Unternehmen wird im Zuge der öffentlichen Auslegung beteiligt.



WEITERE BETEILIGTE TÖB

Ohne Hinweise, Anregungen oder Bedenken:

- | |
|---|
| 8) Entwässerungsverband Varel, Jever vom 10.03.2023 |
| 9) LWK Niedersachsen, Bad Zwischenahn vom 16.03.2023 |
| 10) Deutsche Telekom Technik GmbH, Osnabrück vom 17.03.2023 |
| 11) Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH vom 23.03.2023 |
| 12) Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege Abteilung Archäologie, Oldenburg vom 24.03.2023 |