Stadt Varel

Bebauungsplan Nr. 205 „Kreisdienstleistungszentrum“, 1. Änderung

Berücksichtigung der Stellungnahmen

aus der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Stand: 06.07.2023

**Bebauungsplan Nr. 205 „Kreisdienstleistungszentrum“, 1. Änderung –
Abwägung zum Vorentwurf**

**Bebauungsplan Nr. 205 „Kreisdienstleistungszentrum“, 1. Änderung –
Abwägung zum Vorentwurf**

Übersicht über die vorliegenden Stellungnahmen

Nachfolgend werden die Inhalte der vorliegenden Stellungnahmen, soweit sie Hinweise, Anregungen oder Bedenken enthalten, wiedergegeben und Vorschläge zur Berücksichtigung gemacht. Der Inhalt von Stellungnahmen ohne Hinweise, Anregungen oder Bedenken wird nicht wiedergegeben.

Inhaltsverzeichnis

STELLUNGNAHMEN AUS FRÜHZEITIGEN UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT SOWIE AUS DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE 5

1. Avacon Netz GmbH vom 01.06.2023	5
2. Deutsche Telekom Technik GmbH, Osnabrück vom 22.06.2023	5
3. EWE NETZ GmbH vom 05.06.2023	6
4. Landkreis Friesland, Jever vom 04.07.2023	8
5. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV), Aurich vom 05.06.2023	10
6. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologie, Oldenburg vom 30.06.2023	10
7. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (OOWV), Brake vom 27.06.2023..	11
8. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg, Oldenburg vom 14.06.2023	13
9. Vodafone Deutschland GmbH, Hannover vom 26.06.2023	13
Ohne Hinweise, Anregungen oder Bedenken	14
10. Entwässerungsverband Varel vom 01.06.2023.....	14

Bebauungsplan Nr. 205 „Kreisdienstleistungszentrum“, 1. Änderung – Abwägung zum Vorentwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
--------------------------------	--

<p>STELLUNGNAHMEN AUS FRÜHZEITIGEN UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT SOWIE AUS DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</p>
--

1.	Avacon Netz GmbH	vom 01.06.2023
-----------	-------------------------	-----------------------

1.1.	Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH/Avacon Wasser GmbH / WEVG GmbH & Co KG.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
1.2.	Auskünfte über Verteilungsanlagen, die sich nicht im Eigentum des Netzbetreibers befinden, müssen bei den zuständigen Netzbetreibern (Übertragungsnetzbetreiber, Stadtwerke, Wasserzweckverbände, private Eigentümer, ...) eingeholt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Andere Leitungsträger wurden am laufenden Verfahren ebenfalls beteiligt.
1.3.	Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.	Der Bitte wird entsprochen. Die Avacon wird am laufenden Verfahren weiter beteiligt.

2.	Deutsche Telekom Technik GmbH, Osnabrück	vom 22.06.2023
-----------	---	-----------------------

	<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweikkästen und Kabelschächten</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Sie betreffen die Bauausführung und sind in diesem Rahmen zu beachten.</p>
--	---	---

Bebauungsplan Nr. 205 „Kreisdienstleistungszentrum“, 1. Änderung – Abwägung zum Vorentwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>	
<p>3. EWE NETZ GmbH vom 05.06.2023</p>	
<p>3.1. 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, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p>	<p>Die Hinweise werden beachtet. Die Leitungen innerhalb des Plangebiets werden zum Entwurf nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Zudem werden hinreichend bemessene Flächen für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Eine Notwendigkeit für Neu- oder Umverlegungen von Hauptleitungen entsteht infolge der vorliegenden Planung nicht. Die zulässigen Anlagen für die Nutzung von Solarenergie (insbesondere Solar-Carports) werden mit Punktfundamenten verankert, die unter Berücksichtigung des Leitungsschutzes ohne Risiko für Bestand und Funktion der Leitung platziert werden können. Insofern werden die Leitungen der EWE in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt. Weiteres ist im Rahmen der nachgeordneten Planungen und Verfahren zu klären.</p>
<p>3.2. 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</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind im Rahmen der Fachplanung zu beachten.</p>

Bebauungsplan Nr. 205 „Kreisdienstleistungszentrum“, 1. Änderung – Abwägung zum Vorentwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>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 für Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m) mit ein. Weiterhin kann für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein. Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 6 m x 4 m) möchten wir Sie bitten, uns in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden. Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt wird oder im Schwerpunkt auf den Einsatz von fossilen Brennstoffen (z.B. durch Einsatz von Wärmepumpen o. ä.) verzichtet werden soll.</p> <p>Die Kosten der Anpassungen bzw. der 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.</p>	
<p>3.3. Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>3.4. 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.</p>	<p>Der Bitte wird entsprochen. Die EWE wird am laufenden Verfahren weiter beteiligt.</p>

Bebauungsplan Nr. 205 „Kreisdienstleistungszentrum“, 1. Änderung – Abwägung zum Vorentwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>3.5. Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über 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 über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite [...]</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind im Rahmen der Fachplanung und der Bauausführung zu beachten.</p>
<p>4. Landkreis Friesland, Jever vom 04.07.2023</p>	
<p>4.1. <u>Fachbereich Umwelt:</u> <u>Untere Abfallbehörde:</u> Gegen das Vorhaben liegen grundsätzlich aus Sicht der Abfallrecht, keine Bedenken vor. Im Plangebiet befinden sich Abstellgebäude die mit Eternitplatten aus der Zeit des Kasernenbetriebs stammen. Es ist davon auszugehen, dass die Eternitplatten asbesthaltig sind. Daher ist bei der Planung zu berücksichtigen, dass wenn die Eternitplatten abgenommen werden sollen oder die Abstellgebäude abgerissen werden zwingend die TRGS 519 (Technische Regeln für Gefahrstoffe Asbest: Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten) zu beachten ist.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden beachtet. Sie werden zum Entwurf in das Kap. 12 der Begründung (Belange von Naturschutz und Landschaftspflege) aufgenommen.</p>

Bebauungsplan Nr. 205 „Kreisdienstleistungszentrum“, 1. Änderung – Abwägung zum Vorentwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>4.2. <u>untere Bodenschutzbehörde</u> <u>untere Immissionsschutzbehörde</u> Gegen das Vorhaben liegen grundsätzlich aus Sicht des Boden- und Immissionsschutzes keine Bedenken vor, unter Einhaltung folgender Auflagen:</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zu den einzelnen Punkten siehe nachfolgend.</p>
<p>4.3. 1. Ein Blendgutachten ist im Baugenehmigungsverfahren (Bauantrag) vorzulegen. Die Erstellung dieses Gutachtens ist bereits in der Planungsphase zu empfehlen, da so ggf. erforderliche Maßnahmen frühzeitig berücksichtigt werden können.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>4.4. 2. Der Parkplatz gehört zu dem Altstandort „Friesland Kasernen“. Der Hinweis Nr. 4 des Bebauungsplans, dass im Geltungsbereich keine gefahrenverdächtige, kontaminierte Betriebsflächen bekannt sind, kann daher nicht zugestimmt werden. Der Hinweis ist entsprechend zu ändern.</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen. Hinweis Nr. 4 auf der Planzeichnung wird zum Entwurf entsprechend korrigiert.</p>
<p>4.5. <u>Fachbereich Straßenverkehr:</u> <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Brand- u. Denkmalschutz:</u> <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Städtebaurecht:</u> <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Regionalplanung:</u> <u>Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen, Personal:</u> Es bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Bebauungsplan Nr. 205 „Kreisdienstleistungszentrum“, 1. Änderung – Abwägung zum Vorentwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken		Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung	
5. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV), Aurich		vom 05.06.2023	
5.1.	Seitens der NLStBV-GB Aurich bestehen gegen die o. a. Bauleitplanung keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	
5.2.	Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung.	Der Bitte wird entsprochen. Nach Abschluss des Verfahrens wird die Stadt die nebenstehend angeforderten Unterlagen übersenden.	
6. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologie, Oldenburg		vom 30.06.2023	
6.1.	Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	
6.2.	Aus dem Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch oberflächlich 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 Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Bauausführung und sind in diesem Rahmen zu beachten.	

Bebauungsplan Nr. 205 „Kreisdienstleistungszentrum“, 1. Änderung – Abwägung zum Vorentwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>7. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (OOWV), Brake vom 27.06.2023</p>	
<p>7.1. <u>Schmutzwasser</u> Im Bereich der Karl-Nieraad-Straße befindet sich ein Schmutzwasser-Freigefällekanal DN 300 sowie eine Schmutzwasser-Druckrohrleitung DA 180. Im angrenzenden Bereich zum Buschgastweg befindet sich ein Mischwasser-Freigefällekanal DN 300.</p> <p>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. Um sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, falls noch nicht erfolgt, für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in den Grundbüchern eintragen zu lassen. Ein Plan über die zu sichernden Leitungen ist angefügt.</p> <p>Bitte beachten Sie, dass die Schutzstreifentrasse (je 2,50m links und rechts parallel zur Leitung) weder überbaut, überpflanzt noch unterirdisch mit Hindernissen versehen werden darf. Ebenso dürfen Bepflanzungen oder Anschüttungen nicht in die Trasse hineinwachsen bzw. hineinragen.</p> <p>Wir bitten Sie sicherzustellen, dass alle Schächte zur Durchführung von Inspektions-, Reinigungs- und Unterhaltungsmaßnahmen anfahrbar bleiben.</p> <p>Bitte beachten Sie außerdem die zurzeit gültigen einschlägigen Vorschriften wie DIN-Normen, DWA-Regelwerke, etc.</p>	<p>Der Abschnitt der Schmutzwasserleitung, der durch das Plangebiet verläuft, wird zum Entwurf nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Zudem wird eine hinreichend bemessene Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.</p> <p>Hinsichtlich der grundbuchlichen Sicherung werden sich Stadtverwaltung und die Wohnungsbau-Gesellschaft Friesland mit dem OOWV zu gegebener Zeit in Verbindung setzen.</p> <p>Die übrigen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bei der zulässigen Bepflanzung und Versiegelung handelt es sich um Bestandsflächen. Konflikte mit Betrieb und Unterhaltung der vorhandenen Leitungen sind nicht aufgetreten. Die zulässigen Anlagen für die Nutzung von Solarenergie (insbesondere Solar-Carports) werden mit Punktfundamenten verankert, die unter Berücksichtigung des Leitungsschutzes ohne Risiko für Bestand und Funktion der Leitung platziert werden können.</p>

Bebauungsplan Nr. 205 „Kreisdienstleistungszentrum“, 1. Änderung – Abwägung zum Vorentwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>7.2. <u>Niederschlagswasser</u> Im Bereich der Karl-Nieraad-Straße befindet sich ein Regenwasser-Freigefällekanal DN 600 sowie im Bereich „Buschgastweg“ ein Mischwasser-Freigefällekanal DN 300. Sollte aufgrund der vorherrschenden Boden- und Grundwasserverhältnisse eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich sein, kann der OOWV das anfallende Niederschlagswasser aufnehmen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bisher sind keine Probleme bei der Entwässerung der Parkplatzfläche aufgetreten.</p>
<p>7.3. Wir weisen darauf hin, dass wir jegliche Verantwortung ablehnen, wenn es durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführung zu Verzögerungen oder Folgeschäden kommt. Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden. Der Vorhabenträger hat sich bei erforderlichen Umlegungsarbeiten vorab mit dem OOWV in Verbindung zu setzen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>7.4. Die Einzeichnung der Entsorgungsanlagen in den anliegenden Plänen ist unmaßstäblich. Genauere Auskünfte gibt Ihnen gerne der Dienststellenleiter [...] unserer Betriebsstelle Schortens [...] vor Ort an. [Anm.: Die genannten Lagepläne werden hier aus Platzgründen nicht dargestellt.]</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Bebauungsplan Nr. 205 „Kreisdienstleistungszentrum“, 1. Änderung – Abwägung zum Vorentwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken		Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung	
8. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg, Oldenburg		vom 14.06.2023	
8.1.	Seitens des Staatl. Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg werden aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Einwände erhoben. Anregungen und Hinweise sind ebenfalls nicht vorzubringen. Hinsichtlich der Erforderlichkeit und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung sind keine weiteren Anforderungen zu stellen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	
8.2.	Wir bitten nach Rechtskraft um Übersendung einer <u>elektronischen</u> Ausfertigung der Planunterlagen.	Der Bitte wird entsprochen. Nach Abschluss des Verfahrens wird die Stadt die nebenstehend angeforderten Unterlagen übersenden.	
9. Vodafone Deutschland GmbH, Hannover		vom 26.06.2023	
9.1.	Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	
9.2.	In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Fachplanung und sind in diesem Rahmen zu beachten.	

Bebauungsplan Nr. 205 „Kreisdienstleistungszentrum“, 1. Änderung – Abwägung zum Vorentwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
Ohne Hinweise, Anregungen oder Bedenken	
10. Entwässerungsverband Varel vom 01.06.2023	

Aufgestellt:

Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 06.07.2023

i. A. Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch
Dipl.-Umweltwiss. Constantin Block

S:\Varel\12318_BP_205_Dienstleistungszentrum_Kaserne_Parkplatz\07_Abwaegung\01_Vorentwurf\2023_07_06_12318_Abw_V.docx