

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 205 „Kreisdienstleistungszentrum“

Vorstellung des Entwurfs

Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und
Umweltschutz

25.07.2023, öffentlicher Teil

Planungsanlass und -ziel

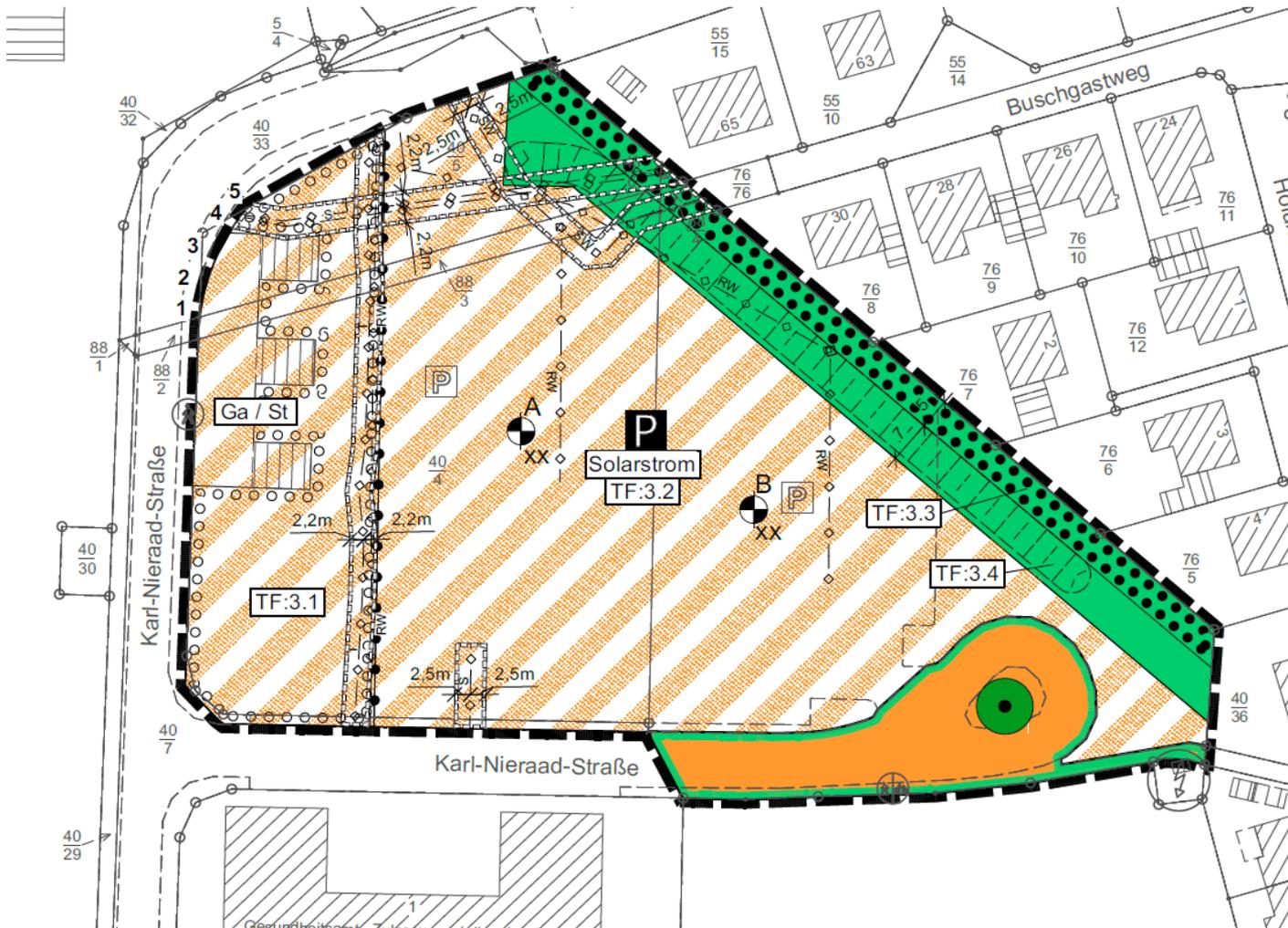
Der Parkplatz des Kreisdienstleistungszentrums soll in Zusammenarbeit mit der Wohnungsbau Friesland mit folgenden Maßnahmen umgestaltet werden:

- Errichtung von Photovoltaikanlagen in Form von Solarcarports
- Ausstattung der Nebenanlagen mit PV-Modulen
- Errichtung einer überdachten Fahrradabstellanlage
- Begrünung

Für den Bereich gibt es seit 2013 einen Bebauungsplan, nach dem die geplanten Veränderungsmaßnahmen allerdings nicht zulässig sind.

→ Bebauungsplanänderung nach § 13 BauGB

Planzeichnung



Textliche Festsetzungen

1. Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 u. 12 BauGB

In den gesamten öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind die für die betrieblichen Zwecke von Solaranlagen erforderlichen Nebenanlagen (wie z.B. Wechselrichter- und Trafostationen und Kabeltrassen) sowie Ladeinfrastruktureinrichtungen, Beleuchtungsanlagen und Altglascontainer zulässig.

1.1 Parkplatz/Solarstrom

Die Fläche wird als öffentliche Parkplatzfläche sowie als Fläche für Anlagen, die der Stromerzeugung aus Solarenergie dienen, festgesetzt.

Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie sind zulässig, wenn sie das Parken nicht beeinträchtigen (geeignet sind insbesondere aufgeständerte Photovoltaikanlagen, sog. Solar-Carports).

1.2 Garagen, Stellplätze

Die Fläche wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Garagen und Stellplätze festgesetzt.

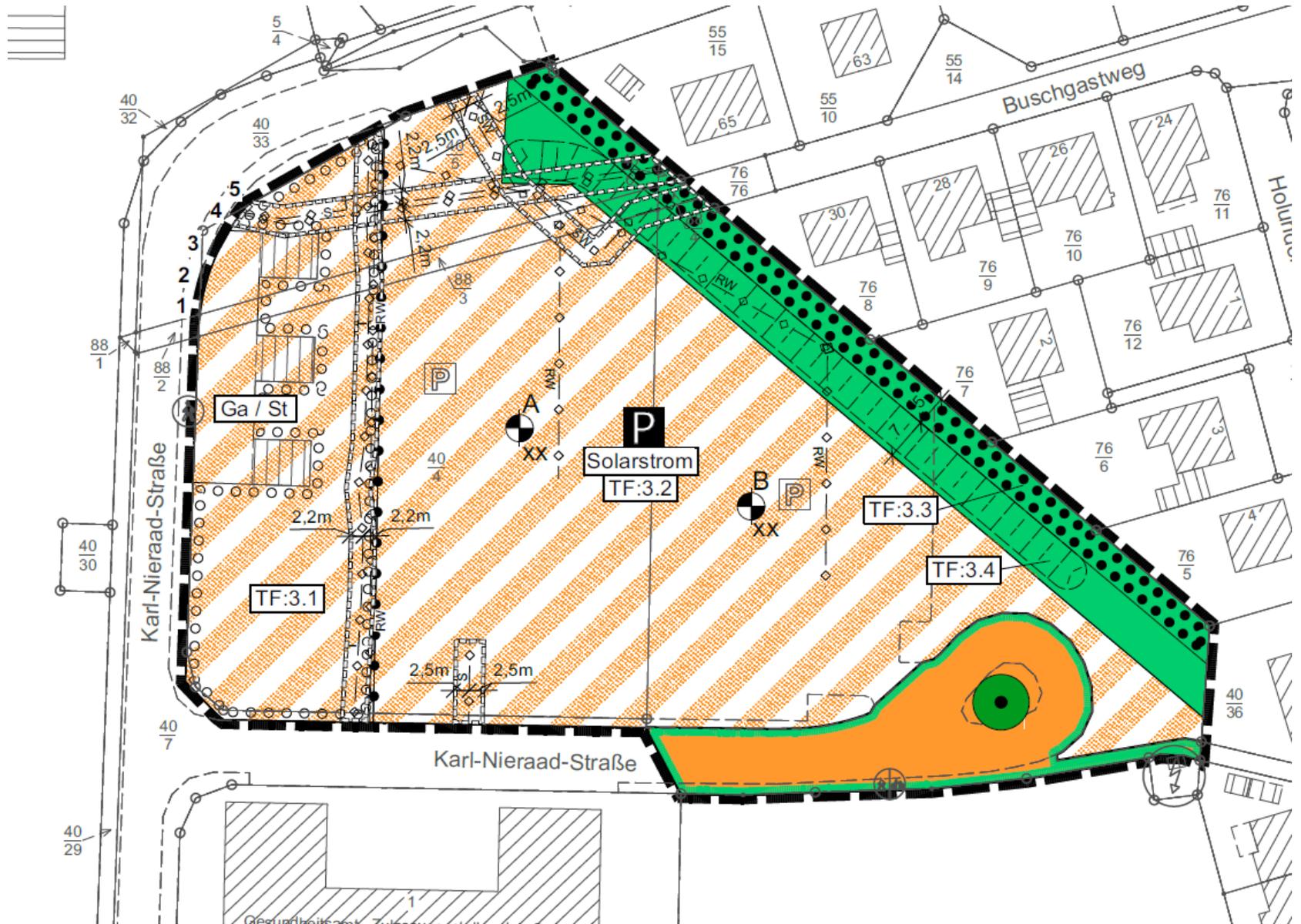
2. Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO

Die Höhe der baulichen Anlagen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wird auf 5,0 m begrenzt. Beleuchtungsanlagen sind ohne Höhenbeschränkung zulässig. Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt der baulichen Anlage. Unterer Bezugspunkt ist der baulichen Anlage jeweils nächstgelegene Höhenbezugspunkt.

3. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

3.1 Anlage einer Streuobstwiese

Innerhalb der festgesetzten Fläche ist eine Streuobstwiese auf einer Grundfläche von mindestens 1.000 m² anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind mindestens 20 Obstbäume (Baumform: Buschbaum) zu pflanzen. Diese müssen bei der Pflanzung einen Stammumfang von mindestens 6 - 8 cm aufweisen. Die Obstbäume dürfen nicht oberhalb der unterirdischen Leitungen gepflanzt werden. Abgängige Bäume sind durch Neuanpflanzung der gleichen Art zu ersetzen. Die nicht der Baumpflanzung dienenden Flächen sind mit einer kräuterreichen Saatgutmischung anzulegen und extensiv zu pflegen. Innerhalb der Fläche ist ein maximal 10 m x 15 m großer, eingezäunter Müllsammelplatz zulässig. Dieser ist durch eine einreihige Hecke einzugrünen. Des Weiteren ist innerhalb der Fläche eine Fahrradabstellanlage zulässig.



3.2 Bepflanzung des Parkplatzes

Die nicht für befestigte Flächen notwendigen Bereiche sind als Grünflächen mit standortgerechten heimischen Sträuchern (s. Hinweis Nr. 10) herzustellen. Sträucher dürfen die Wuchshöhe von 4,0 m nicht überschreiten.

3.3 Erhaltung der Gehölze am Parkplatz

Die innerhalb der festgesetzten Fläche stockenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch standortgerechte heimische Sträucher zu ersetzen (s. Hinweis Nr. 10).

3.4 Grünfläche mit Wall

Die Grün- und Wallflächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. Aufkommende Pflanzen (Einjährige, Stauden und Gehölze) dürfen nicht entfernt werden. Ein fachgerechter Rückschnitt der Gehölze auf eine Höhe von mindestens 4,0 m ist zulässig.

3.5 Erhaltung Einzelbaum

Der festgesetzte Einzelbaum ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch die Nachpflanzung eines standortgerechten heimischen Laubbaums (s. Hinweis Nr. 10) an der gleichen Stelle zu ersetzen.

4. Nutzung von Solarenergie auf Dachflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Garagen, Stellplätze sowie Fahrradabstellanlagen sind mindestens 50 % der Dachflächen der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten. Ausnahmsweise, soweit dies im Einzelfall technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht vertretbar ist bzw. anderen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht, gilt Satz 1 nicht. Selbiges gilt für die in der textlichen Festsetzung Nr. 3.1 genannte Fahrradabstellanlage, sofern diese über ein Dach verfügt.

5. Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die festgesetzten Flächen sind zugunsten der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung

EWE Netz GmbH:

Verweis auf vorhandene Leitungen (Strom und Telekommunikation) und gewünschten Umgang mit diesen (u.a. 2,2 m breiter Versorgungstreifen, beidseitig)

→ Die Leitungen werden nachrichtlich in der Planzeichnung übernommen. Ein entsprechendes Geh-Fahr- und Leitungsrecht wird festgesetzt. Die weiteren Hinweise werden im Rahmen der Fachplanung und der Bauausführung beachtet.

Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (OOWV):

Niederschlagswasser:

Verweis auf vorhandene Kanäle in der Umgebung und allgemeine Hinweise

→ Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

Schmutzwasser: Verweis auf einen Kanal und eine Leitung, die sich im Plangebiet befinden und mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (2,5 m beidseitig) belegt werden sollen. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht soll grundbuchlich gesichert werden. Weitere Hinweise zum Umgang mit dem Kanal/ der Leitung.

→ Der Abschnitt der Schmutzwasserleitung, der durch das Plangebiet verläuft, wird zum Entwurf nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Zudem wird für die geforderte Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

→ 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.

- In Hinweis Nr. 7 wird folgender Satz ergänzt: „Die Errichtung baulicher Anlagen, Bodenversiegelungen, Anhäufungen sowie Gehölzpflanzungen innerhalb der Flächen, die laut Bebauungsplan für die Belastung mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vorgesehen sind, müssen mit dem jeweiligen Leitungsträger rechtzeitig abgestimmt werden.“
- Hinsichtlich der grundbuchlichen Sicherung werden sich die Stadtverwaltung und die Wohnungsbau-Gesellschaft Friesland mit dem OOWV zu gegebener Zeit in Verbindung setzen.
- Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen und entsprechend beachtet

Landkreis Friesland:

Untere Abfallbehörde:

Es wird darauf hingewiesen, dass in den Abstellgebäuden/Garagen Eternitplatten verbaut sind, die vermutlich asbesthaltig sind. Bei einer Entfernung der Platten ist zwingend die TRGS 519 (Technische Regeln für Gefahrstoffe Asbest: Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten) zu beachten.

→ Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen

Untere Immissionsschutzbehörde/ untere Bodenschutzbehörde:

Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Blendgutachten vorzulegen

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Dem Hinweis Nr. 4 des Bebauungsplans, dass im Geltungsbereich keine gefahrenverdächtige, kontaminierte Betriebsflächen bekannt sind, kann nicht zugestimmt werden, da der Parkplatz zum Altstandort „Friesland Kaserne“ gehört.

→ Der Hinweis wird entsprechend geändert

Deutsche Telekom Technik GmbH Vodafone Deutschland GmbH:

Verweis auf vorhandene Leitungen und den Umgang mit diesen

→ Hinweise werden bei der Bauausführung beachtet

Keine Bedenken oder planungsrelevante Stellungnahmen:

- Avacon Netz GmbH
- Entwässerungsverband Varel
- Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV)
- Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologie
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg

Es wurden keine privaten Stellungnahmen abgegeben.

Fazit

Die von den Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten planungsrelevanten Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen bzw. in die Planzeichnung eingearbeitet oder in der Begründung thematisiert.

Beschlussvorschlag:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 205 1. Änderung der Stadt Varel ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.