

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 205 „Kreisdienstleistungszentrum“

Beschlussfassung

Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und
Umweltschutz

19.09.2023, öffentlicher Teil

Planungsanlass und -ziel

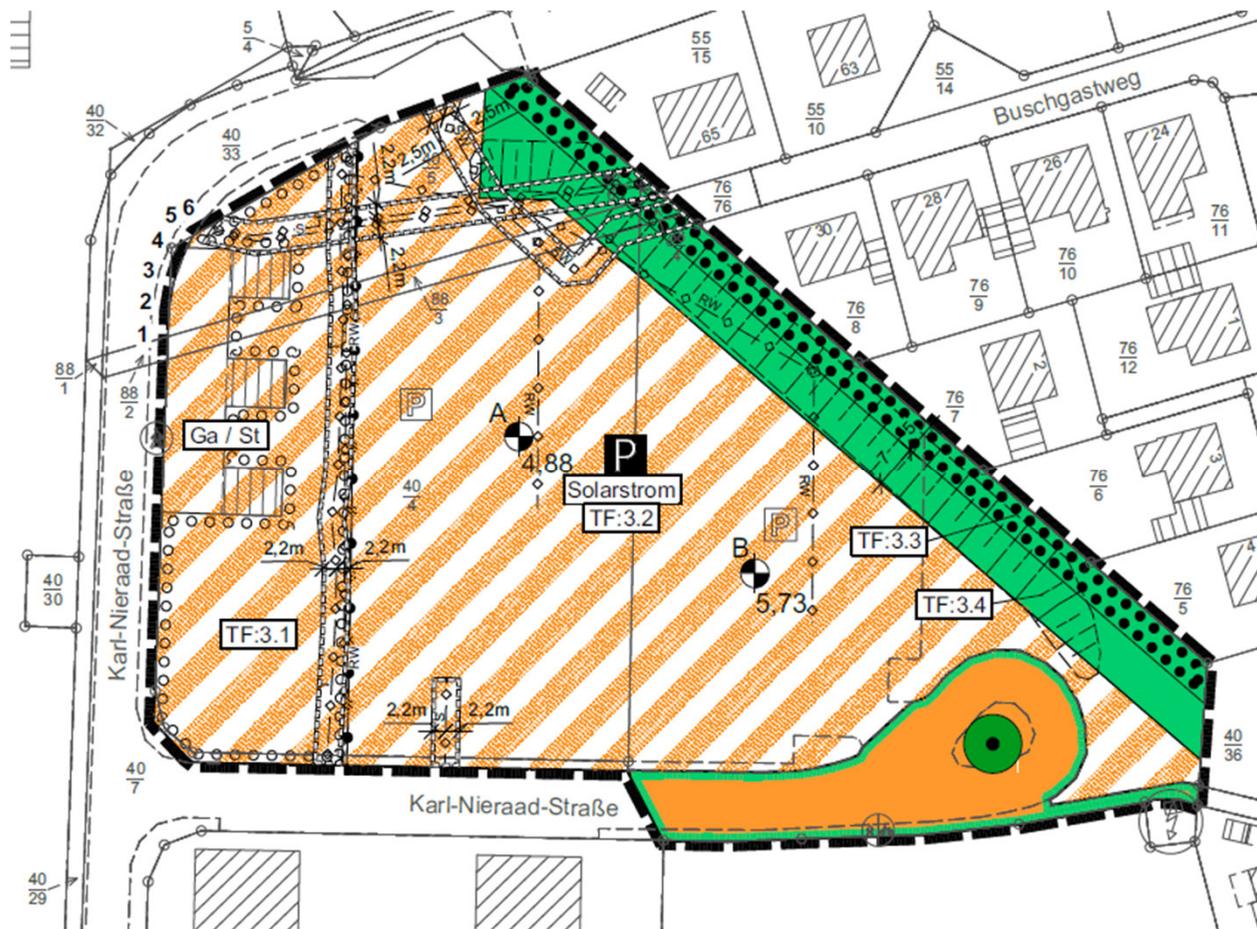
Der Parkplatz des Kreisdienstleistungszentrums soll in Zusammenarbeit mit der Wohnungsbau Friesland mit folgenden Maßnahmen umgestaltet werden:

- 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 Beteiligung

Keine Bedenken oder keine planungsrelevante Stellungnahmen:

- Deutsche Telekom Technik GmbH, Vodafone Deutschland GmbH, Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (OOWV):
 - Verweis auf vorhandene Leitungen und den Umgang mit diesen
→Hinweise wurden bereits in der Entwurfsfassung berücksichtigt
- Avacon Netz GmbH
- Landesamt für Bergbau, Energie u. Geologie (LBEG)
- Landkreis Friesland
- Entwässerungsverband Varel
- Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV)
- Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologie
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg

Es wurden keine privaten Stellungnahmen abgegeben.

Fazit

Von den Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden keine planungsrelevanten Anregungen und Hinweise vorgebracht.

Beschlussvorschlag:

Die Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 205 wird nebst Begründung als Satzung beschlossen.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.