

Stadt Varel

Bebauungsplan Nr. 204 „Elisabethstraße“

Abwägung nach öffentlicher Auslegung und erneuter Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange i.S.d. §§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vom 06.12.2011 bis 05.01.2012

Behörden und Träger öffentlicher Belange und Bürger

Anregungen und Hinweise

- 1 Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co KG
(Stellungnahme vom 13.12.2011)**
- 2 Landkreis Friesland (Stellungnahme vom 20.12.2011)**
- 3 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr -
NLStBV (Stellungnahme vom 13.12.2011)**
- 4 OOWV Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (Stellungnahme
vom 08.12.2011)**
- 5 Tennet TSO GmbH (Stellungnahme vom 07.12.2011)**
- 6 Blinkfuer Grundstücksgesellschaft mbH (telefonische Stellungnahme
vom 05.01.2012)**
- 7 Deutsche Telekom (Stellungnahme vom 03.01.2012)**
- 8 Entwässerungsverband Varel (Schreiben vom 07.12.2011)**

Behörden und Träger öffentlicher Belange

1 Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co KG (Stellungnahme vom 13.12.2011)

- 1.1 Es wird mitgeteilt, dass die Stellungnahme vom 12.08.2011 unverändert fortbesteht. Diese lautete: "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."

Abwägungsvorschlag

An der Abwägung wird festgehalten. Diese lautet: 'Die in beiliegendem Lageplan eingetragenen Leitungen befinden sich augenscheinlich in öffentlichem Straßenland oder auf einem Nachbargrundstück. Da Leitungen im öffentlichen Straßenland nicht nachrichtlich in den B-Plan übernommen werden und das Nachbargrundstück sich nicht im Geltungsbereich des B-Plans befindet, werden Leitungen der Kabel Deutschland weder in der Planzeichnung kenntlich gemacht noch in die Begründung aufgenommen. Es wird lediglich folgender Hinweis aufgenommen: "In der Elisabethstraße befinden sich Leitungen der Kabel Deutschland."'

2 Landkreis Friesland (Stellungnahme vom 20.12.2011)

Sämtliche Fachbereiche außer den unten aufgeführten Fachbereichen Umwelt als unterer Wasserbehörde und Fachbereich Planung und Bauordnung als zust. Behörde für das Städtebaurecht haben keine Anregungen oder Hinweise abgegeben.

Fachbereich Umwelt als untere Wasserbehörde

- 2.1 Es wurden keine Angaben über die zukünftige Oberflächenentwässerung gemacht. Diese ist entsprechend den technischen Regeln und örtlichen Vorschriften zu planen und einzusetzen.

Abwägungsvorschlag

In die Begründung wird ein Pkt. 8.1 aufgenommen, der lautet: "Das Oberflächenwasser soll über ein Rigolensystem im Plangebiet versickert werden. Ein Notüberlauf in den Mischwasserkanal Elisabethstraße ist angedacht."

Die bisherigen Punkte 8.1 ff werden zu den Punkten 8.2 ff.

Fachbereich Planung und Bauordnung als zust. Behörde für das Städtebaurecht

- 2.2 In dem Bereich, in dem eine max. 2-geschossige Bauweise ohne Staffelgeschoss festgesetzt wurde, ist die Ausnutzbarkeit auf Grund einer maximalen Traufhöhe von 5 m stark eingeschränkt, da diese dazu führt, dass auch das Vollgeschoss mit Dachschrägen ausgeführt werden muss (lichte Raumhöhe i.d.R. 2,4 m + Pfette + Dämmung + Dachhaut); eine Anhebung der Traufhöhe um ca. 50 cm könnte eine erheblich bessere Ausnutzbarkeit mit sich bringen.

Abwägungsvorschlag

Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Die Festsetzung wurde gewählt, um in etwa die Höhen der Bestandsgebäude ("Oldenburger Hundehütten") an der Elisabethstraße aufzugreifen und ein städtebaulich befriedigenderes Erscheinungsbild zu gewährleisten.

**3 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - NLStBV
(Stellungnahme vom 13.12.2011)**

FNP-Änderung und B-Plan

- 3.1 In der Abwägung hat sich der Rat der Stadt Varel u.a. auch mit dem Thema Lärmschutz befasst. Die hier getroffene Aussagen (siehe Punkt 8.3) zum Schutz der Außenwohnbereiche ist aus straßenrechtlicher Sicht nicht nachvollziehbar. Als Straßenbaulastträger ist die NLStBV bei Vorsorge und auch Sanierungsmaßnahmen dazu verpflichtet, auch für den Schutz von Außenwohnbereichen Sorge zu tragen bzw. diese im Bedarfsfall zu entschädigen. Da die Stadt mit dem Bebauungsplan 204 Wohnnutzungen und auch Außenwohnbereiche in unmittelbarer Nähe der Bundesstraße 437 entwickelt, hat sie auch für einen ausreichenden Schutz gegen den Verkehrslärm zu sorgen und diesen im Bebauungsplan festzusetzen. Dem Baulastträger der Bundesstraße 437 dürfen durch die Bauleitplanung keine Nachteile entstehen. Soweit die Stadt Varel diesen Belang nicht berücksichtigt, können Bedenken gegen den Bebauungsplan nur zurückgestellt werden, wenn die Stadt den Baulastträger der Bundesstraße von jeglichen Lärmschutzforderungen der Anlieger dieses Baugebietes schriftlich freistellt und eventuelle Forderungen selbst begleicht. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass in den Stellungnahmen der Dienststelle die Belange der Bundesstraße dargelegt und die Einhaltung dieser Anforderungen geltend gemacht werden. Es handelt sich dabei keinesfalls um Hinweise oder Anregungen.

Abwägungsvorschlag

Die textliche Festsetzung Nr. 5.2 wird um folgenden Satz ergänzt:

"Für die Balkone und Dachterrassen im I. und II. OG ist durch geeignete Maßnahmen (z. B. transparente Schallschutzelemente, straßenabgewandte Ausrichtung) sicherzustellen, dass in den Aufenthaltsbereichen der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete am Tage von 55 dB(A) um nicht

mehr als 3 dB(A) überschritten wird.“

Zur Ergänzung der textlichen Festsetzung wird ein Beteiligungsverfahren der durch die Änderung der Festsetzung Betroffenen (Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr und Grundstückseigentümer) gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt.

Die Begründung Pkt. 6. wird an zwei Stellen ergänzt und lautet hier nunmehr wie folgt:

1. "Das Plangebiet liegt unmittelbar nördlich der stark befahrenen B 437, die hier von Osten nach Westen führen formal betrachtet von der sogenannten "freien Strecke" in die "Ortsdurchfahrt" übergeht. Tatsächlich hat die Bundesstraße bis zum Plangebiet auf über 100 m durch den Siedlungsbereich des Stadtgebietes geführt. Wie schon mehrfach erwähnt, befindet sich das geplante Baugebiet in geringer Entfernung zum Versorgungszentrum der Stadt. Bei einer ersten Betrachtung der Nutzungsmöglichkeiten des Plangebietes hat sich aufgedrängt, hier Handels- und Dienstleistungseinrichtungen unterzubringen, um aufgrund geringeren Schutzbedürfnisses Immissionskonflikten aus dem Wege zu gehen. In der Tat hat sich kurz nach Aufgabe der Gärtnereinzugabe eine Einzelhandelskette für den Standort interessiert. Eine entsprechende Bauleitplanung wurde seinerzeit jedoch abgelehnt, weil sie dem Einzelhandelskonzept der Stadt widerspricht. Eine Nachfrage von auf nicht-zentrentypischen Angeboten spezialisierten Einzelhandels konnte nicht verzeichnet werden. Ebenso kann mit dem Interesse nach Errichtung von Büro- und Verwaltungsgebäuden nicht gerechnet werden, weil entsprechender Bedarf nicht gegeben bzw. Büroraumleerstand zu verzeichnen ist. Demgegenüber besteht eine auch demografisch bedingte markante Nachfrage nach zentrumsnahen Wohnungen. Eine Prüfung der Immissionssituation hat ergeben, dass die Schutzansprüche einer Wohnbebauung durch eine Kombination von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen, die auch städtebaulich vertretbar sind, gewährleistet werden kann."

2. "Anders verhält es sich bei den Balkonen und Dachterrassen der Obergeschosse, da diese durch den Lärmschutzwall nicht abgeschirmt werden. Hier ist durch besondere bauliche Maßnahmen dafür Sorge zu tragen, dass in den Außenbereichs-Aufenthaltsräumen im Wesentlichen der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) nicht überschritten wird. Hierbei soll eine Toleranz in Form einer Überschreitung von 3 dB(A) einräumt werden, die auch in vielen Fällen verwaltungsgerichtlicher Entscheidungen eine Rolle spielt, was u. a. damit zusammenhängt, dass der Toleranzwert die sogenannte Wahrnehmungsschwelle darstellt. Der resultierende Wert liegt damit unter dem in der Straßenverkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für Reine und Allgemeine Wohngebiete festgelegten Immissionsgrenzwert von 59 dB(A)."

4 OOWV Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (Stellungnahme vom 08.12.2011)

- 4.1 Es wird mitgeteilt, dass an der Stellungnahme vom 26.08.2011 festgehalten wird; diese lautete: Der OOWV übersendet einen Lageplan, in dem die OOWV eigenen Leitungen sämtlich in öffentlichem Straßenland verlaufen. Die genaue Lage der Leitungen kann vom Dienststellenleiter der Betriebsstelle Schoost, Herrn Zimmering, Tel. 04461 9810-211, auf Anfrage in der Örtlichkeit angegeben werden.

Abwägungsvorschlag

Es verbleibt bei der Abwägung, welche lautet: In öffentlichem Straßenland verlaufende Leitungen werden in die Planzeichnung des B-Plans nicht übernommen.

Auf Nachfrage erklärt der OOWV am 08.09.2011, dass hinsichtlich der in der Bundesstraße verlaufenden Leitung nur bekannt sei, dass es sich um eine Schmutzwasser-Druckrohrleitung (vermutl. DN 300) handele. Aus informativen Gründen wird die Trasse der Schmutzwasser-Druckrohrleitung im Grundstück der Bundesstraße übernommen, aber mit dem Hinweis versehen, dass der genaue Verlauf der Leitung nicht bekannt ist.

Der ergänzende Hinweis zur Möglichkeit des Aufzeigens des Leitungsverlaufes durch den Dienststellenleiter wird in die Begründung zum B-Plan aufgenommen.

5 Tennet TSO GmbH (Stellungnahme vom 07.12.2011)

- 5.1 Es wird erneut mitgeteilt, dass die vorliegende Planung keine von der Tennet wahrzunehmenden Belange berührt. Es sind ebenfalls keine Planungen eingeleitet worden bzw. beabsichtigt. Es wird gebeten, zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand, die Tennet am weiteren Verfahren nicht mehr zu beteiligen.

Abwägungsvorschlag

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Tennet wird am weiteren Verfahren nicht mehr beteiligt.

Bürger

6 Blinkfuer Grundstücksgesellschaft mbH (telefonische Stellungnahme vom 05.01.2012)

- 6.1 Es wird angeregt, neben dem vorgeschriebenen Lärmschutzwall optional auch eine Wall-/Wandkombination mit derselben Höhe und denselben Lärmabschirm-eigenschaften zuzulassen.

Abwägungsvorschlag

Der Anregung wird gefolgt.

Um aber sicherzustellen, dass eine ausreichende Lärmabschirmung und Begrünung umgesetzt werden kann, soll die Mindesthöhe für den Wall 2 m betragen. Für die Schallabschirmeigenschaft der Wand, die höchstens 1,50 m hoch sein wird, werden Vorgaben festgesetzt. Für die Außenwohn-bereiche des I. und II OG ist ausreichender Lärmschutz durch die Ergän-zung der textlichen Festsetzung 5.2 (vgl. Pk. 3.1) ohnehin sichergestellt. Die Änderung und Ergänzung der Sätze 1 und 2 der Festsetzung 5.1 sollen wie folgt lauten:

In der gekennzeichneten Fläche ist ein Lärmschutzwall oder eine Wall-/Wandkombination mit einer Schirmhöhe von 3,50 m über Oberkante Fahrbahn B 437 zu errichten. Für den Fall einer Wall-/Wandkombination beträgt die Wallhöhe mindestens 2,00 m; die auf-zusetzende Wand muss fugendicht sein und über ein Flächengewicht von mindestens 15 kg/qm verfügen sowie ausreichend reflexionsarm sein.

Die weiteren Regelungen der textlichen Festsetzung 5.1 bleiben unverändert¹.

Zur Ergänzung der textlichen Festsetzung wird ein Beteiligungsverfahren der durch die Änderung der Festsetzung Betroffenen (Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr und Grundstückseigentümer) gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt.

Der Begründungstext wird sinngemäß ergänzt.

¹ Diese lauten: Geringfügige, baubedingte Abweichungen (+/- 0,20 m) sind zulässig. In den westlich und östlich schraffiert gekennzeichneten Bereichen sind sowohl die Errichtung eines Walles als auch einer Wand bis zu einer Höhe von 3,50 m zulässig (vorzugsweise Richtung Westen und Osten auslaufende Abflachung).

Keine Anregungen und Hinweise

Behörden und TÖB

- 7 **Deutsche Telekom (Stellungnahme vom 03.01.2012)**
- 8 **Entwässerungsverband Varel (Schreiben vom 07.12.2011)**

(Stand 13.01.2012 - 09:33)