

Stadt Varel

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 159 „An der B 437/Panzerstraße“ 2. Änderung (textlich)

Verfahrensstand:

Abwägungsvorschläge
Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
i.V.m. § 13a BauGB

Von folgenden Trägern wurden Hinweise/Anregungen gegeben:

- | | |
|--|------------|
| 1. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Hannover | 05.06.2024 |
| 2. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr | 11.06.2024 |
| 3. OOWV | 26.06.2024 |
| 4. Landkreis Friesland | 01.07.2024 |
| 5. Vodafone Deutschland GmbH | 02.07.2024 |
| 6. Deutsche Telekom Technik GmbH | 02.07.2024 |
| 7. EWE Netz GmbH | 02.07.2024 |

Folgende Träger die antworteten, haben keine Bedenken oder Anregungen geäußert:

- | | |
|---|------------|
| 8. Staatliches Gewerbeaufsicht Oldenburg | 04.06.2024 |
| 9. Tennet | 02.07.2024 |
| 10. Avacon | 02.07.2024 |
| 11. Wasser- und Bodenverbände Friesland / Wilhelmshaven | 02.07.2024 |

Von folgenden Trägern wurden folgende Hinweise/Anregungen gegeben:

1 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie LBEG		05.06.2024
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p>Hinweise</p> <p>Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den <u>NIBIS® Kartenserver</u>. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge von Erschließungs- und Baumaßnahmen beachtet.</p>	

2 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr		11.06.2024
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>Das Plangebiet grenzt an die Südseite der B 437, deren Belange die NLStBV-GB Aurich vertritt.</p> <p>Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes sind lediglich Änderungen der zulässigen Nutzung innerhalb des Sondergebietes (SO) vorgesehen.</p> <p>Seitens der NLStBV-GB Aurich bestehen keine Bedenken gegen die o. a. Bauleitplanung.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p>	

3 OOWV		26.06.2024
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>Nach Prüfung der Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Bereich des Plangebietes sowie angrenzend befinden sich Entsorgungsleitungen des OOWV.</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 für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p>	<p>Die Hinweise werden im Zuge der der Erschließungsplanung beachtet. Die Abwasserleitungen liegen innerhalb der Stellplatzflächen. Da es sich hier nur um eine textliche Änderung handelt, treffen die Ausführungen hier nicht zu.</p>	
<p><u>Schmutzwasser</u></p> <p>Da es sich hier bereits um ein Bestandsgebäude handelt, welches als Fitnessstudio genutzt werden soll, ist dieses bereits an das Entsorgungsnetz des OOWV angebunden. Aus unserer Sicht ergibt sich keine Änderung der Anforderungen an das Bestandsnetz.</p> <p>Sollte sich in der weiteren Planung herausstellen, dass eine Netzerweiterung nötig ist, ist bitte umgehend Kontakt zum OOWV aufzunehmen.</p>	<p>Die Hinweise beziehen sich nicht unmittelbar auf die Bauleitplanung, sie werden im Zuge von Erschließungsmaßnahmen beachtet.</p>	
<p><u>Gastronomie:</u></p> <p>Sowohl für Gastronomiebetriebe als auch für gastronomische Bereiche, die z.B. im Fitnesscenter bzw. in den Vergnügungsstätten angesiedelt werden und warme Speisen Ausschänken, sind jeweils eine Abscheideranlage für Fette gemäß DIN EN 1825 in Verbindung mit DIN 4040, bestehend aus Schlammfang und Fettabscheider mit nachgeschaltetem Probenahmeschacht erforderlich.</p> <p>Die o.g. Abscheideranlage für Fette mit nachgeschaltetem Probenahmeschacht gilt nur für den Abwasserstrang „Abwasser aus dem Verarbeitungs-/Küchenbereich“ und nicht für sonstiges Sozialabwasser, wie z.B. Toilettenabwasser, das direkt dem Übergabeschacht zugeführt werden muss.</p> <p>In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass der Einsatz eines mobilen Kleinfettabscheiders nicht geeignet ist.</p>	<p>Die Hinweise beziehen sich nicht unmittelbar auf die Bauleitplanung, sie werden beim Betrieb von Gastronomiebetrieben beachtet. Der Aspekt wird in die Begründung aufgenommen.</p>	

<p>Wir weisen darauf hin, dass wir jegliche Verantwortung ablehnen, wenn es durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführung zu Verzögerungen oder Folgeschäden kommt. Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlagearbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnung der Entsorgungsanlagen in dem anliegenden Plan ist unmaßstäblich. Genauere Auskünfte gibt Ihnen gerne der Dienststellenleiter Herr Lübben unserer Betriebsstelle Schortens, Tel: 04461 9810211, vor Ort an.</p> <p>Um eine effiziente Bearbeitung der Stellungnahmen sicherzustellen, bitten wir Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen per E-Mail an: stuellungnahmen-toeb@oowv.de zu senden</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise beziehen sich nicht unmittelbar auf die Bauleitplanung, sie werden im Zuge von Erschließungsmaßnahmen beachtet.</p>
--	---

<p>4 Landkreis Friesland 01.07.2024</p>	
<p>Stellungnahme</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>
<p>Zu der o. g. Bauleitplanung nimmt der Landkreis Friesland wie folgt Stellung:</p> <p><u>Fachbereich Umwelt - Naturschutz- und Waldbehörde:</u></p> <p>Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde bestehen keine Bedenken.</p> <p>Das Plangebiet umfasst ein bereits bebautes Grundstück. Somit kann davon ausgegangen werden, dass artenschutzrechtliche Belange nicht berührt werden.</p> <p>Bei Baumaßnahmen ist zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zum Schutz von Lebensstätten sind Gehölzbeseitigungen gem. § 39 BNatSchG nur vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar eines jeden Jahres durchzuführen., • Wildlebende Tiere sind allgemein geschützt. Handlungen, die gegen Verbote der §§ 39 und § 44 BNatSchG verstoßen, sind ausnahmpflichtig. 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sie sind in der Begründung bereits enthalten.</p>
<p><u>Fachbereich Umwelt - Abfallbehörde:</u></p> <p>Untere Boden-/Immissionsschutzbehörde:</p> <p>Gegen das Vorhaben liegen grundsätzlich aus Sicht des Boden- und Immissionsschutzes keine Bedenken vor, unter Einhaltung folgender Auflage:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Fitnessstudios gelten als Sportanlagen im Sinne der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung). Damit sind die Immissionsrichtwerte gemäß der 18. BImSchV außerhalb von Gebäuden nicht zu überschreiten. 	<p>Die Ausführungen werden beachtet. Es wird der Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen, dass die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) in der Nachbarschaft einzuhalten sind.</p>

<p>Hinweis: Das geplante Gebiet ist unter der Nummer 455.026.5.011 (ehem. Autohaus) im Altlastenkataster des Landkreises Friesland geführt.</p> <p><u>Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen, Personal:</u> <u>Fachbereich Straßenverkehr:</u> <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Regionalplanung:</u> <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Klimaschutz und -anpassung:</u> <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Bauplanung:</u> <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Bauordnung:</u> <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Denkmalschutz:</u> <u>Fachbereich Umwelt - Wasser- und Deichbehörde:</u></p>	<p>Durch die Planung (textliche Änderung) ergeben sich keine Veränderungen in der Bausubstanz und der Erschließung. Daher hat der Hinweis keine Auswirkungen auf die vorliegende Planung.</p> <p>Der Verweis auf das Altlastenkataster wird in Begründung aufgenommen. Der Satzungstext erhält zusätzlich den Hinweis Nr. 1 zum Altlastenkataster des Landkreis Friesland.</p>
<p>Es bestehen keine Bedenken.</p> <p>Wir bitten aufgrund der gesetzlichen Verpflichtung um künftige Übersendung des Planungsbereichs und der anschließenden Beschlussfassung als XPIanGML (XPIanung-Austauschformat).</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p>

<p style="text-align: center;">5 Vodafone Deutschland GmbH 02.07.2024</p>	
<p style="text-align: center;">Stellungnahme</p>	<p style="text-align: center;">Abwägungsvorschlag</p>
<p>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 28.05.2024. Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.</p> <p>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.</p>	<p>Die Hinweise beziehen sich nicht unmittelbar auf die Bauleitplanung, sie werden im Zuge von Erschließungsmaßnahmen beachtet.</p>
<p>Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH</u> • <u>Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH</u> • <u>Zeichenerklärung Vodafone GmbH</u> • <u>Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH</u> 	

6 Deutsche Telekom Technik GmbH		02.07.2024
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsrechte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Die Telekom hat bezüglich der o. g. Bauleitplanung derzeit weder Anregungen noch Bedenken.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</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. 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 (Internet: https://trassenauskunftkabel.telekom.de oder per Email: Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>	<p>Die Hinweise beziehen sich nicht unmittelbar auf die Bauleitplanung, sie werden im Zuge von Erschließungsmaßnahmen beachtet.</p>	

7 EWE Netz GmbH		02.07.2024
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>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 steilen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an einem anderen Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, gelten dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik.</p>	<p>Die Hinweise beziehen sich nicht unmittelbar auf die Bauleitplanung, sie werden im Zuge von Erschließungsmaßnahmen beachtet.</p>	

<p>Für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plan- oder Baugebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ planen Sie bitte einen Versorgungstreifen bzw. -korridore für z.B. Telekommunikationslinien und Elektrizitätsleitungen gemäß DIN 1998 von mindestens 2,2 m mit ein.</p>	<p>Die Hinweise beziehen sich nicht unmittelbar auf die Bauleitplanung, sie werden im Zuge von Erschließungsmaßnahmen beachtet.</p>
<p>Weiterhin kann für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein. Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 6m x 5m) möchten wir Sie bitten, uns in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden. Für einen eventuell später steigenden Leistungsbedarf könnte ein weiterer Stationsplatz und Leitungsverlegungen in den Versorgungstreifen erforderlich werden. Wir bitten Sie, dass bei Ihren Planungen ebenfalls zu berücksichtigen.</p> <p>Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt 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>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p>	<p>Die Hinweise beziehen sich nicht unmittelbar auf die Bauleitplanung. Das Plangebiet ist bereits voll erschlossen, somit wird keine Trafostation erforderlich werden.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>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 GmbH, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.</p> <p>Damit die Planung Ihres Baugebietes durch uns erfolgen kann, teilen Sie uns bitte die dafür notwendigen Informationen über den folgenden Link mit:</p> <p>https://www.ewe-netz.de/kommunen/service/neubaugebieterschliessung</p> <p>In der Laufzeit Ihres Verfahrens kann sich unser Leitungs- und Anlagenbestand ändern.</p>	<p>Die Hinweise beziehen sich nicht unmittelbar auf die Bauleitplanung, sie werden im Zuge von Erschließungsmaßnahmen beachtet.</p>
<p>Damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage eines veralteten Planwerkes kommt, nutzen Sie dafür bitte unsere aktuelle Leitungs- und Anlagenauskunft. Auf unserer Internetseite der EWE NETZ GmbH können Sie sich jederzeit nach einer erfolgreichen Registrierung auf unserem modernen Planauskunftsportale über die konkrete Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen informieren:</p> <p>https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Claudia Vahl unter der folgenden Rufnummer: 0151-74493158.</p>	<p>Die Hinweise beziehen sich nicht unmittelbar auf die Bauleitplanung, sie werden im Zuge von Erschließungsmaßnahmen beachtet.</p>

Oldenburg, den 31.07.2024

M. Lux