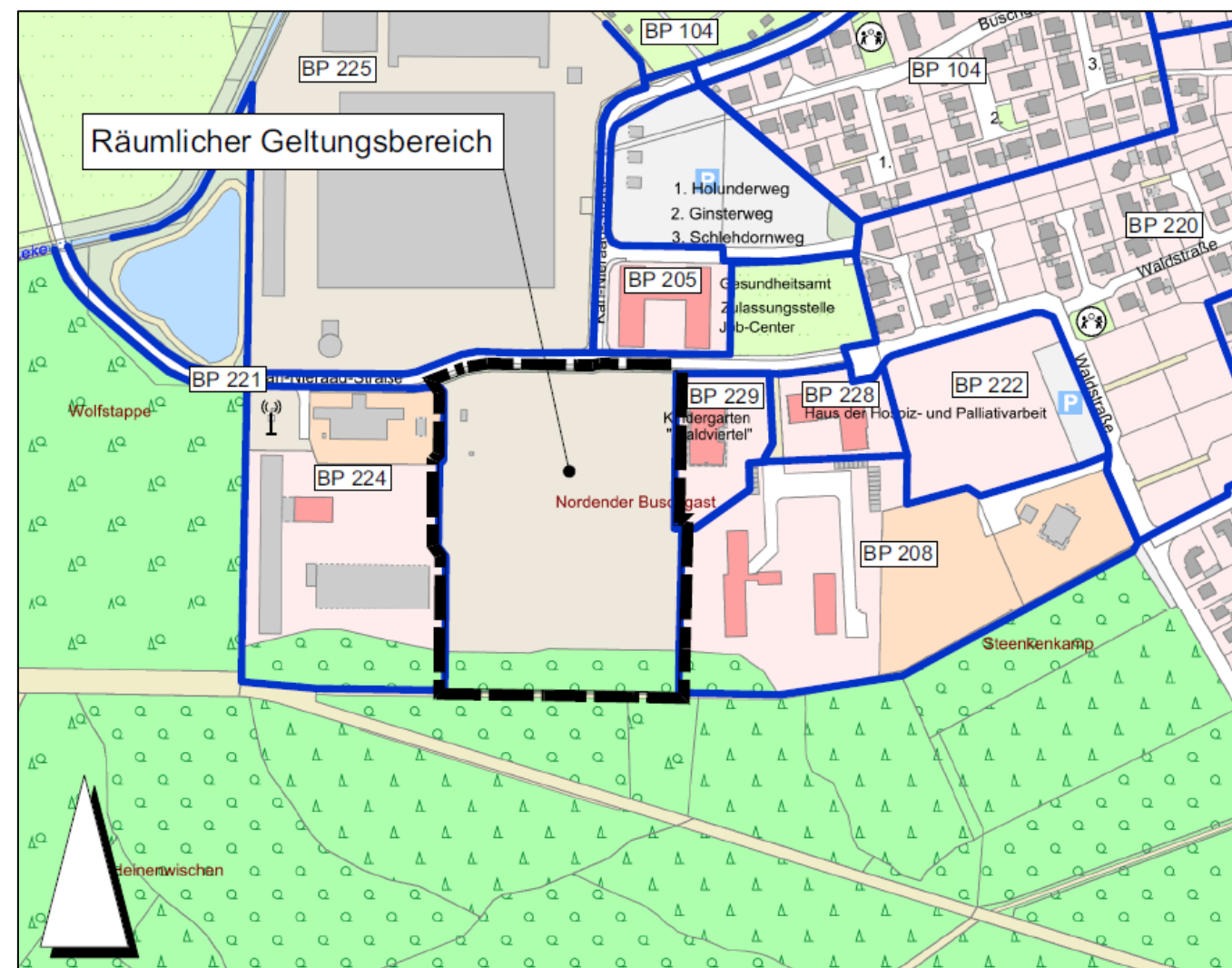
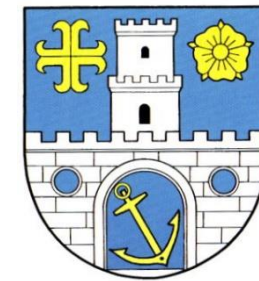


STADT VAREL

HAUPTORT

BEBAUUNGSPLAN NR. 259

„VERANSTALTUNGSFLÄCHE KARL-NIERAAD-STRASSE“ SATZUNGSBESCHLUSS



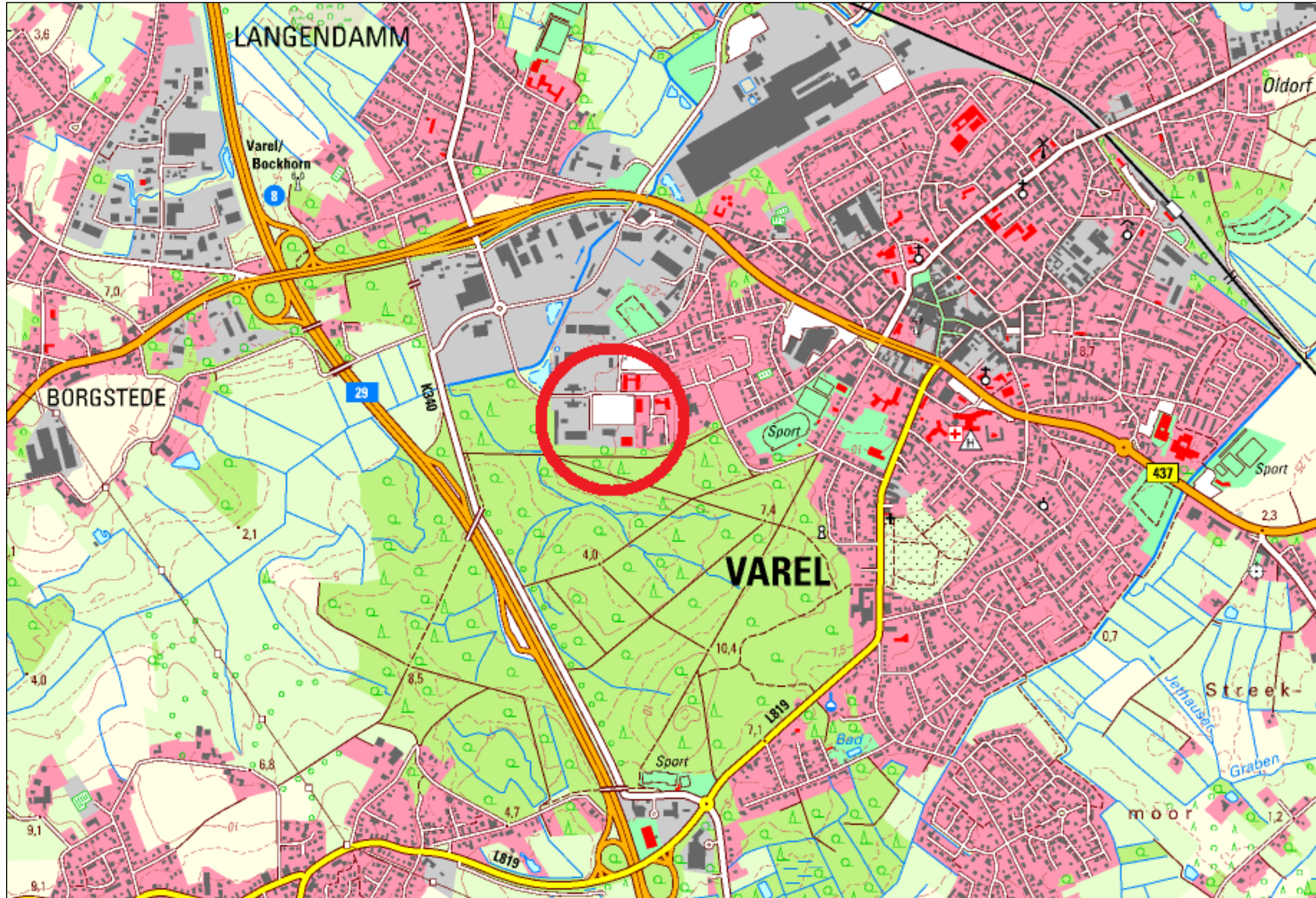
Thalen Consult GmbH
Urwaldstraße 39
26340 Neuenburg

T 04452 916-0
F 04452 916-101

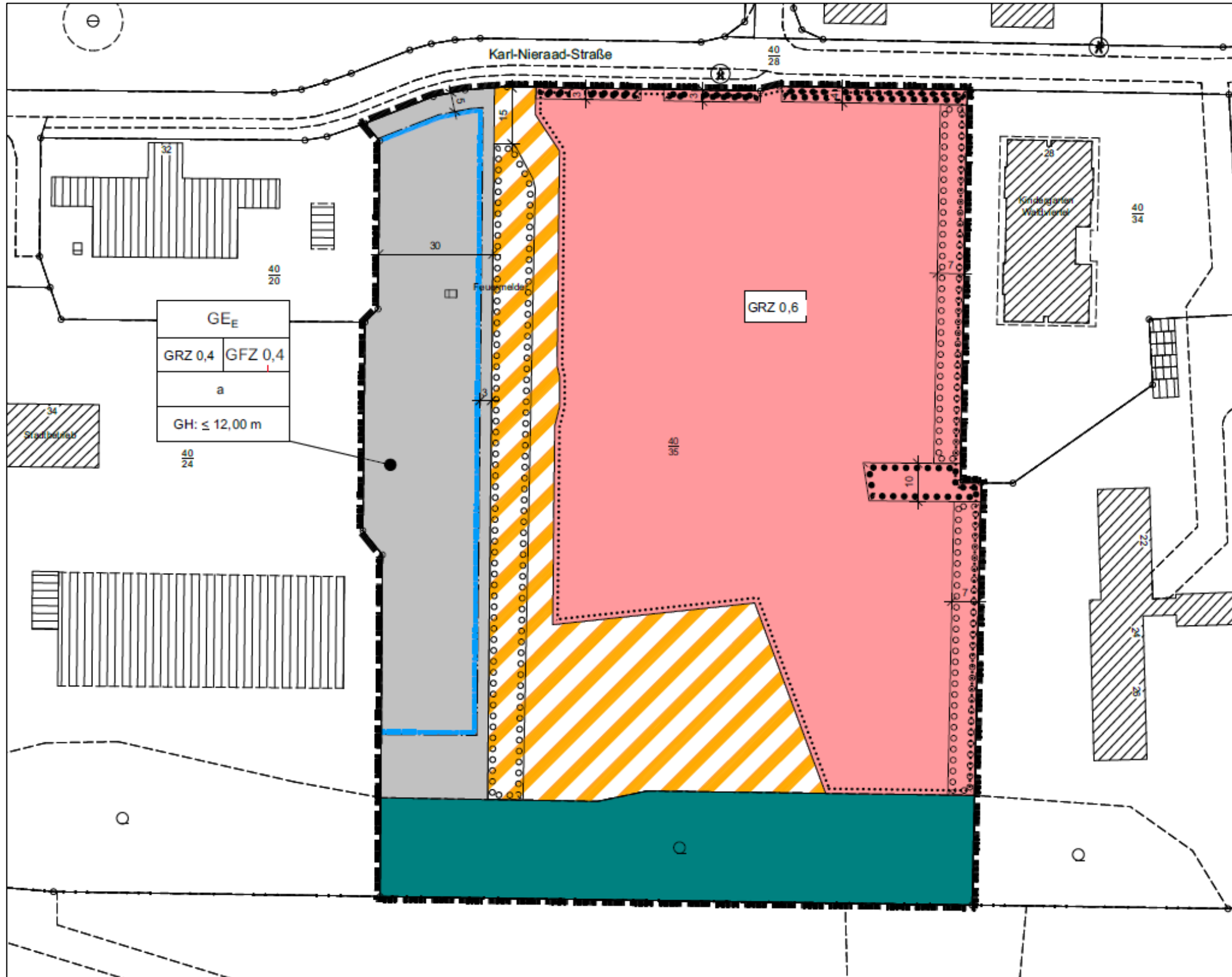
info@thalen.de
www.thalen.de

Projekt-Nr.: 12182

Für diese Zeichnungen/
Technischen Unterlagen/
Darstellungen behalten wir
uns alle Rechte vor.



Quelle: Umweltkarten Niedersachsen



- Frühzeitige Beteiligung von Öffentlichkeit und Trägern öffentlicher Belange (TöB): keine erheblichen Bedenken
- Modifikation der Festsetzungen zu Grundflächenzahl (GRZ) und Schallschutz im Gewerbegebiet
- Entfallen des Reisemobilstellplatzes
- Erweiterung der Erhaltungsflächen für Bäume
- Überlegungen zur Verkehrsführung

Abwägung zum Entwurf**Inhaltsverzeichnis**

1.	Öffentlichkeit vom 04.11.2024	5
2.	Avacon Netz GmbH, Helmstedt vom 04.11.2024	7
3.	Deutsche Telekom Technik GmbH, Osnabrück vom 07.11.2024	7
4.	Entwässerungsverband Varel, Jever vom 05.11.2024	8
5.	EWE Netz GmbH, Oldenburg vom 04.10.2024	9
6.	Landesamt f. Bergbau, Energie u. Geologie (LBEG), Hannover vom 05.11.2024 ..	11
7.	Landkreis Friesland, Jever vom 07.11.2024	12
8.	Nds. Landesamt für Denkmalpflege (NLD), Oldenburg vom 01.11.2024.....	18
9.	Nds. Landesforsten, Forstamt Neuenburg, Zetel vom 04.11.2024	19
10.	Oldenburgische Industrie- u. Handelskammer (IHK), Oldenburg vom 06.11.2024	20
11.	Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (OOWV), Brake vom 22.10.2024..	22
12.	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg vom 06.11.2024	26
13.	Deutsche Telekom Technik GmbH, Osnabrück vom 07.11.2024	26
14.	TenneT TSO GmbH, Lehrte vom 10.10.2024	27
15.	Vodafone GmbH, Hannover vom 24.10.2024	27

- Beteiligung von Öffentlichkeit und Trägern öffentlicher Belange (TöB):
 - 1 Stellungnahme der Öffentlichkeit mit Bedenken zum Schallschutz
 - keine erheblichen Bedenken der TöB
- redaktionelle Korrekturen und Ergänzungen
- Präzisierung von Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nebengebäuden im Gewerbegebiet und zur Anpflanzung von Gehölzen auf der Gemeinbedarfsfläche

3. Überlagerung rechtswirksamer Bebauungspläne

Der vorliegende Bebauungsplan überdeckt mit seinem Geltungsbereich Teile des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 224 „Stadtbetrieb“. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 259 „Veranstaltungsfläche Karl-Nieraad-Straße“ treten im überlagerten Bereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 224 „Stadtbetrieb“ außer Kraft.

4. Sanierungsgebiet

Der gesamte Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans liegt innerhalb des am 17.10.2011 förmlich festgesetzten Sanierungsgebiets „Friesland Kaserne“.

5. Schallschutz

Für schalltechnische Berechnungen, die Flächen in der Umgebung des Gebiets der vorliegenden Planung betreffen, sind die Festsetzungen der jeweiligen Bebauungspläne und die dortigen Immissionsorte mit entsprechender Bewertung maßgeblich.

6. Bodenfunde

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Bodendenkmale bekannt.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß

5. Garagen und Nebenanlagen (§§ 12 und 14 BauNVO)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Einstellplätze gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der Baugrenzen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Garagen, überdachte Einstellplätze und Nebenanlagen in Form von Gebäuden.

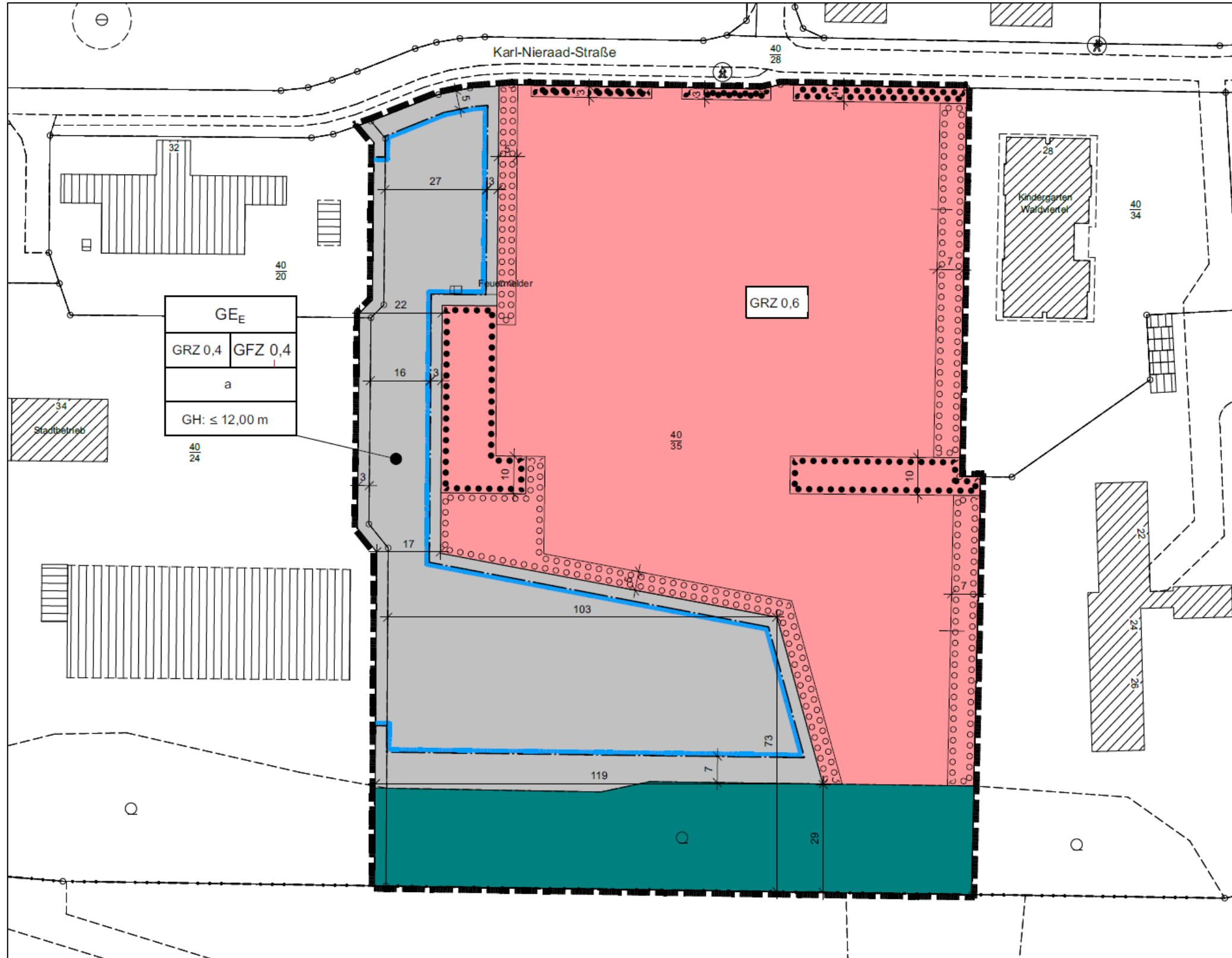
6. Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6.1 Allgemeine Regelungen

Innerhalb der festgesetzten Flächen sind vollflächige Anpflanzungen mit Sträuchern vorzunehmen. Die Anpflanzung von Bäumen in Abständen von minimal 5 m und maximal 10 m untereinander ist zulässig. Es sind Pflanzenarten zu verwenden, die ungiftig, heimisch und standortgerecht sind (s. Hinweis Nr. 15); zudem sind Obstbäume der Baumform Hochstamm zulässig (vorzugsweise alte Sorten). Die Mindestpflanzenqualität wird für Sträucher auf 60 bis 80 cm und für Bäume auf Heister 100 bis 125 cm festgesetzt. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und abgängige Exemplare durch Nachpflanzungen von Sträuchern bzw. Bäumen zu ersetzen.

6.2 Ausnahmen

Entlang der Grenze zum Flurstück 40/34 (Kindergarten) sind Unterbrechungen der Anpflanzungen auf einer Breite von insgesamt maximal 15 m zulässig, in der Anpflanzfläche zwischen der Fläche für Wald und der Erhaltungsfläche für Bäume angrenzend ans Gewerbegebiet eine Unterbrechung von 5 m.





Thalen Consult GmbH

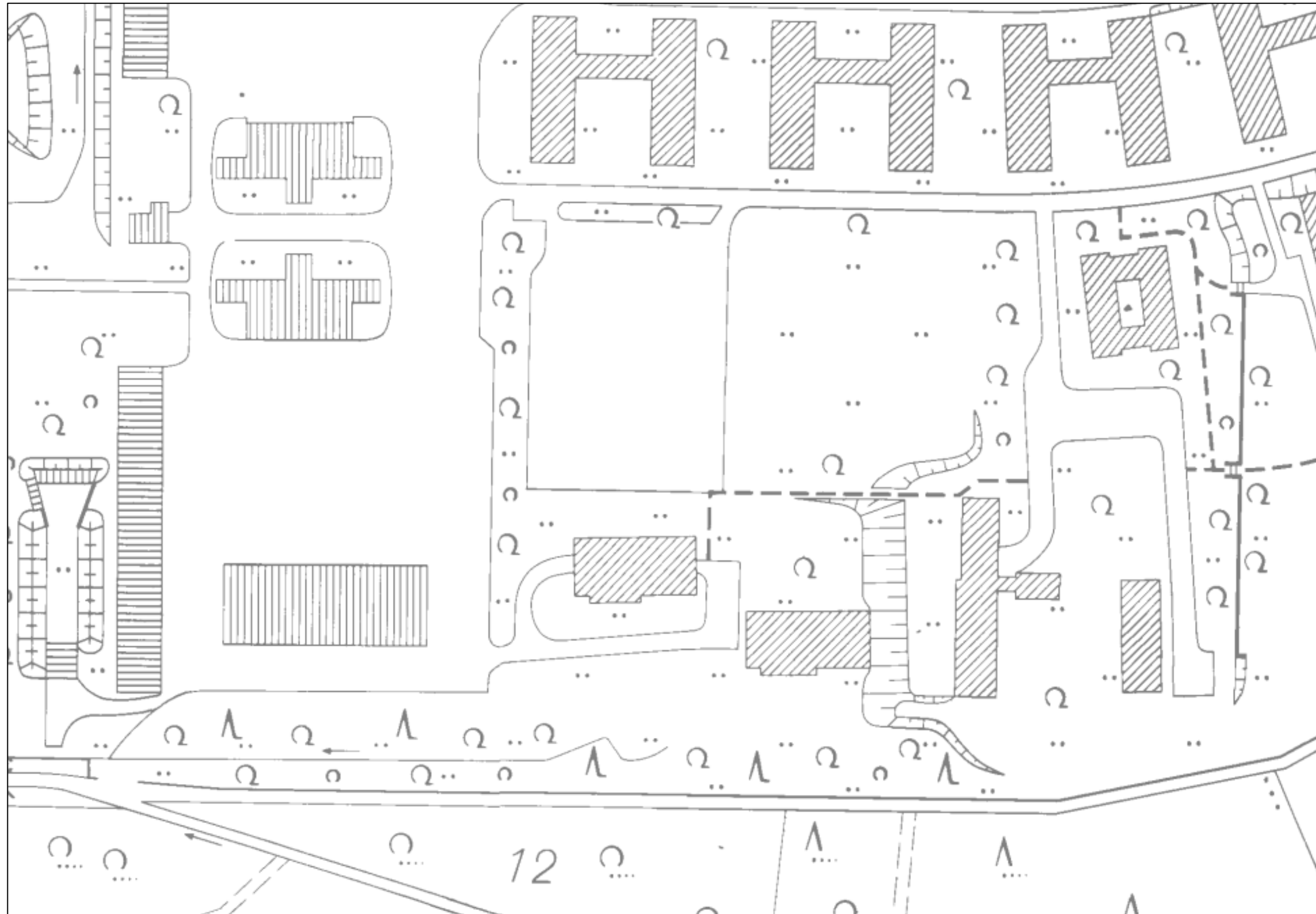
Urwaldstraße 39

26340 Neuenburg

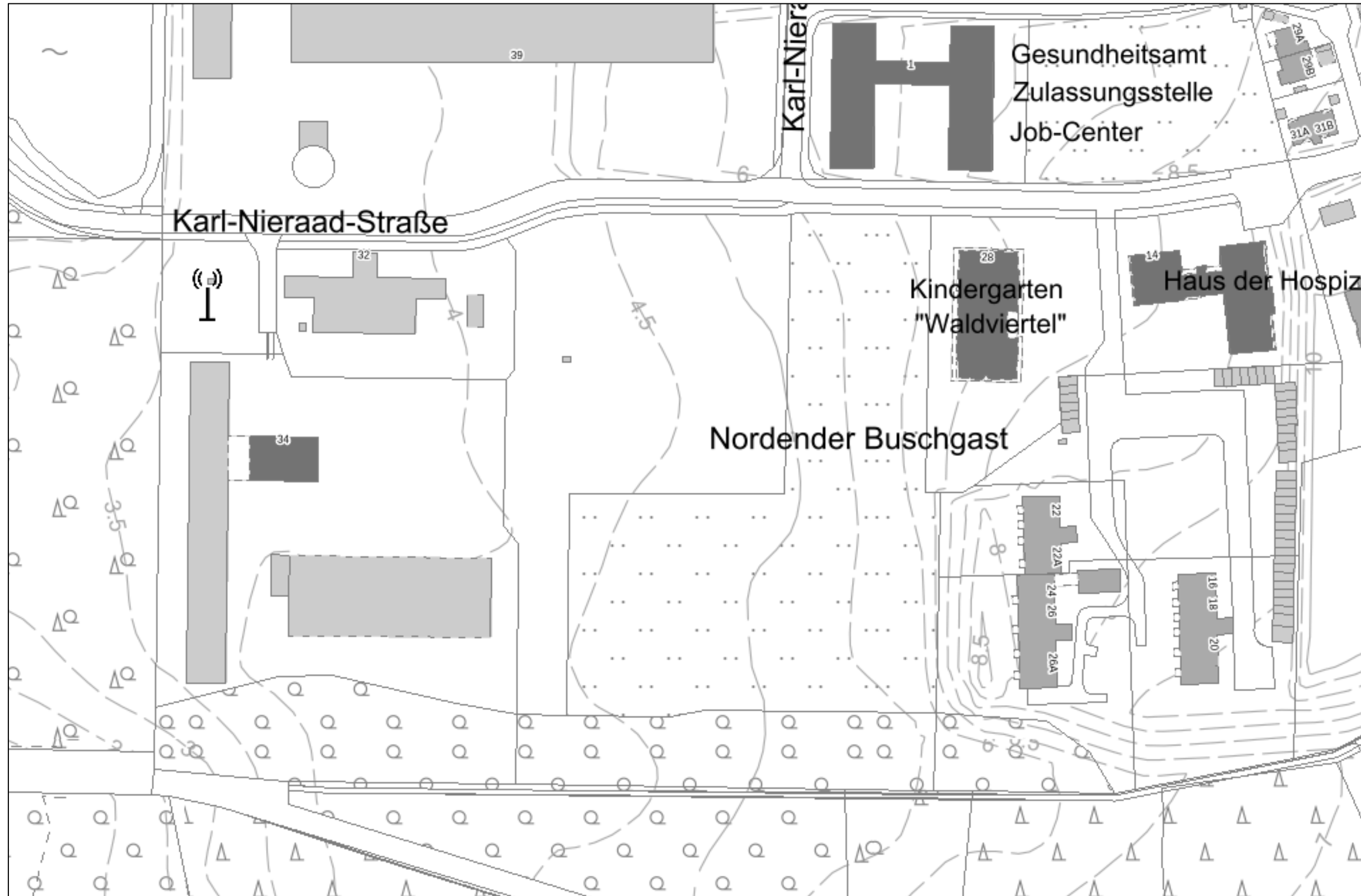
Tel. 0 44 52 / 916 – 0

info@thalen.de

www.thalen.de



Quelle: Umweltkarten Niedersachsen

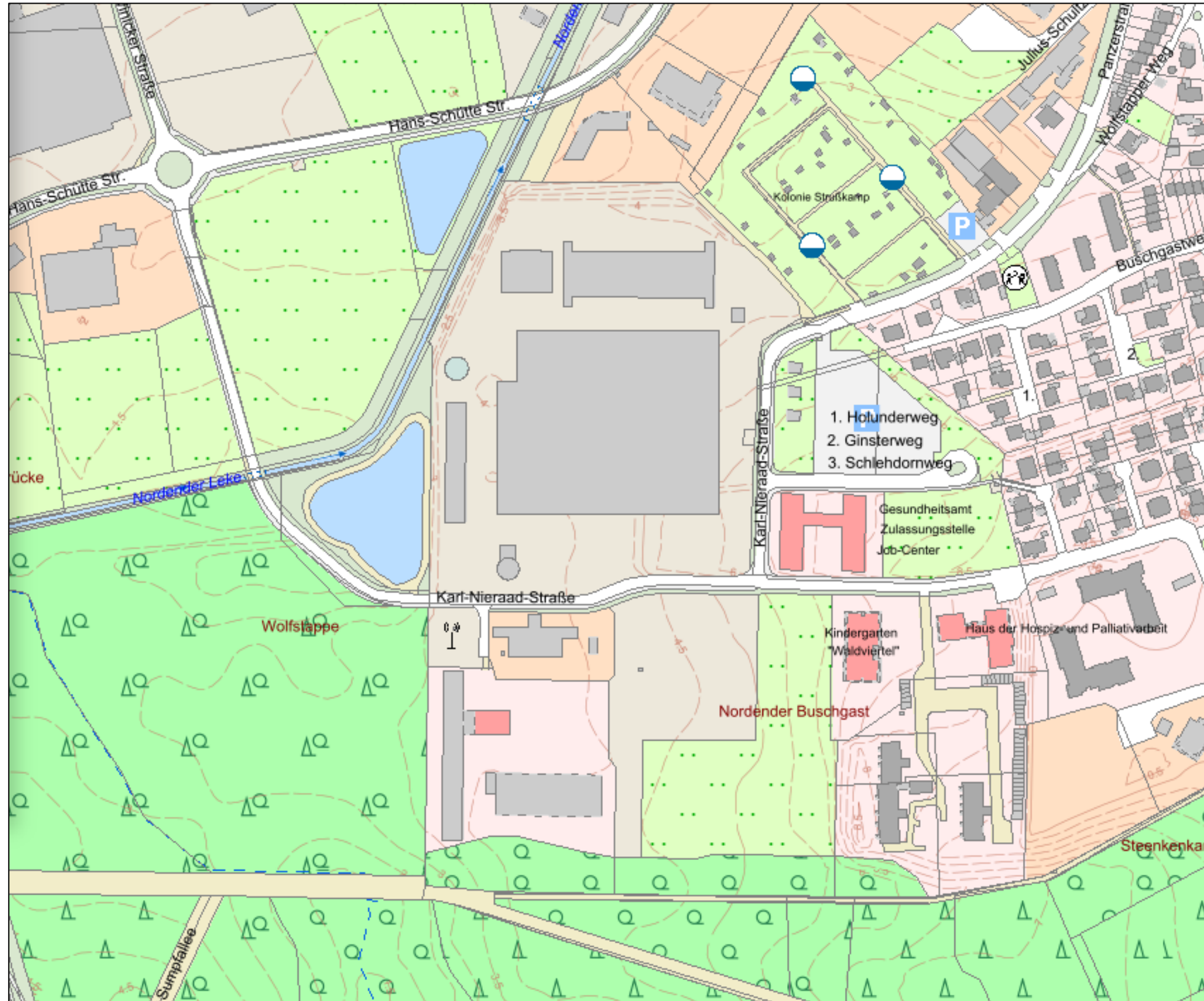


Quelle: Umweltkarten Niedersachsen

- Veranstaltungsfläche unter freiem Himmel für Märkte, Konzerte, Zirkus und vergleichbare Veranstaltungen mit großem Platzbedarf
- Alternative zu Flächen im Ortskern
- bedarfsweise verfügbarer Parkplatz
- Erweiterung des Gewerbegebiets südlich der Karl-Nieraad-Straße



Quelle: Diekmann Mosebach & Partner 2024



Quelle: Umweltkarten Niedersachsen