

Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 106

„Am Freibad Ost“

Verfahrensstand:

Abwägungsvorschläge gemäß § 1 Abs. 6 BauGB
nach
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 BauGB



INGENIEURE * ARCHITEKTEN * STADTPLANER
URWALDSTRASSE 39 * 26340 NEUENBURG
TEL: 04452/916-0, FAX: 04452-916-101

Die Träger öffentlicher Belange wurden angeschrieben und um Rückäußerung gebeten.

Von den Trägern haben folgende Anregungen/Hinweise geäußert:

- | | |
|---|------------|
| 1. Landkreis Friesland, 26441 Jever | 27.05.2005 |
| 2. Wehrbereichsverwaltung Nord, 30001 Hannover | 25.05.2005 |
| 3. Kabel Deutschland, 30173 Hannover | 23.05.2005 |
| 4. Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg, 36122 Oldenburg | 20.05.2005 |
| 5. EWE Aktiengesellschaft, 26316 Varel | 17.05.2005 |
| 6. Polizeiinspektion WHV/Friesland/Wittmund | 12.05.2005 |
| 7. Stadt Schortens, Fb 32 Grünflächen-Spielplätze | 11.05.2005 |

Folgende Träger haben keine Anregungen/Hinweise geäußert:

- | | |
|---|------------|
| 8. Sielacht Wangerland, 26441 Jever | 10.05.2005 |
| 9. Oldenburgische Industrie- und Handelskammer, 26122 Oldenburg | 09.05.2005 |

Von den Trägern haben folgende Anregungen/Hinweise geäußert:

1. Landkreis Friesland				27.05.2005	
Die Stellungnahme beinhaltet		Anregungen	x	Hinweise	
Zusammenfassung der Stellungnahme				Abwägungsvorschlag	
a) Fachbereich Umwelt als untere Naturschutzbehörde: b) Fachbereich Umwelt als untere Wasserbehörde: c) Fachbereich Steuerungsdienst als Kommunalaufsicht d) Fachbereich Planung und Bauordnung als zust. Behörde für den Brandschutz: e) Fachbereich Planung und Bauordnung als zust. Behörde für den Vollzug des B-Planes: f) Fachbereich Straßenverkehr als Straßenverkehrsbehörde: g) Fachbereich Beratung und Betreuung als Jugendamt: Es bestehen keine Bedenken. h) Fachbereich Planung und Bauordnung als zust. Behörde für das Städtebaurecht: Im Rahmen der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen bis zu 20 m zulässig, die Festsetzung „Einzelhaus“ besagt jedoch, dass das oder die aneinander gebauten Gebäude auf einem Grundstück stehen. Somit wäre auch die Hausform „Reihenhaus“ zulässig, so dass Gebäude mit bis zu 6 Wohneinheiten möglich sind. Im Umweltbericht fehlen klare Aussagen zum Monitoring. Dies kann zu einem Fehler führen, der die Rechtssicherheit des Bebauungsplanes in Frage stellt. Aussagen sind auch dann zu treffen, wenn Maßnahmen von anderen Trägern durchgeführt werden.				Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es ist richtig, dass mit einer Gebäudelänge von 20 m theoretisch hier ein Einzelhaus bestehend aus drei Reihenhausblöcken entstehen könnte. Bei einer Grundflächenzahl von 0,3 und eingeschossiger Bauweise wäre allerdings innerhalb eines dann 6,50 m breiten Reihenhauses keine zweite Wohneinheit (im Dachgeschoss) realisierbar. Daher handelt es sich bei der Anmerkung , dass hier Gebäude mit bis zu 6 Wohneinheiten hier um eine theoretische Fiktion, die baulich nicht umsetzbar ist. Die Aussagen im Umweltbericht zum Monitoring werden ergänzt.	
i) Fachbereich Planung und Bauordnung als untere Landesplanungsbehörde:					

1. Landkreis Friesland				27.05.2005
Die Stellungnahme beinhaltet		Anregungen	x	Hinweise
Zusammenfassung der Stellungnahme			Abwägungsvorschlag	
Für den Landkreis Friesland liegt das rechtskräftige Regionale Raumordnungsprogramm 2003, zuletzt bekannt gemacht am 17.01.2005, vor. Der nachstehende Auszug der zeichnerischen Darstellungen zeigt die raumordnerischen Rahmenbedingungen für das o. a. Planungsvorhaben auf.				
Der Planungsbereich liegt innerhalb eines Vorranggebietes für Trinkwassergewinnung. Hierauf wurde in den Planungsunterlagen bereits eingegangen. Des Weiteren weist das RROP sowohl textlich als auch zeichnerisch den Ortskern Schortens-Heidmühle in Funktion eines Grundzentrums als auch die Schwerpunktaufgabe Wohnen innerhalb des Ordnungsraumes zu (vgl. Kap. 1.5 und 1.6 RROP). Das Plangebiet ist städtebaulich diesem Bereich zuzuordnen, so dass das Vorhaben den Zielen der Raumordnung grundsätzlich entspricht. Im Rahmen der Planungsbegründung wird es jedoch als erforderlich erachtet, die angestrebte Siedlungsentwicklung stärker in die gesamtstädtebauliche Situation einzubinden (Gesamtkonzeption) und die Bedarfe zu konkretisieren. Dabei sind aktuelle Trends der demografischen und Bevölkerungsentwicklung als auch das Wirkungsgefüge im Ordnungsraum zu berücksichtigen. Weitere zeichnerische oder textliche Festlegungen bestehen nicht. j) Fachbereich Umwelt als zust. Behörde für den Immissionsschutz: Für die vorhandenen, benachbarten Tennisplätze ist ein schalltechnischer Nachweis zu führen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der 18. BimSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) eingehalten werden und es zu keinen Immissionsschutzrechtlichen Konflikten kommt. k) Fachbereich Umwelt als untere Bodenschutzbehörde: In der Begründung unter Ziffer 8: Hinweis ist im Punkt 3 der 2. Absatz zu ändern in:			Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend der Ausführung des RROP ergänzt. Es wird zu den Tennisplätzen gem. der 18. BimSchV ein Schallschutznachweis geführt. Die Begründung wird in diesem Punkt entsprechend überarbeitet.	

1. Landkreis Friesland				27.05.2005
Die Stellungnahme beinhaltet		Anregungen	x	Hinweise
Zusammenfassung der Stellungnahme			Abwägungsvorschlag	
„Sollten bei geplanten Bau- oder Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne des BBodSchG gefunden werden, ist unverzüglich der LK Friesland – untere Bodenschutzbehörde – zu benachrichtigen“.				
I) Fachbereich Umwelt als untere Abfallbehörde: Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger entsorgt der Landkreis die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) sowie des Nds. Abfallgesetzes (NAbfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang). Die Abfälle werden von beauftragten Entsorgungsunternehmen gesammelt und zum Abfallwirtschaftszentrum Wiefels gefahren. Bei der Anlage von Straßen müssen die baulichen Voraussetzungen zum Betrieb von Fahrzeugen erfüllt sein. Die Fahrzeugabmessungen von Abfallentsorgungsfahrzeugen (3-Achser) sollten gem. Richtlinien der EAE85/95, insbesondere bei der Anlage von Erschließungsstraßen mit Stichstraßen berücksichtigt werden. Dieses bedeutet z. B. bei Sackgassen eine ausreichende Wendemöglichkeit mit einem Durchmesser von 22 Metern oder entsprechende Wendehämmer für dreiachsige Fahrzeuge.				

1. Landkreis Friesland				27.05.2005
Die Stellungnahme beinhaltet		Anregungen	x	Hinweise
Zusammenfassung der Stellungnahme			Abwägungsvorschlag	
Straßen ohne ausreichende Wendemöglichkeit, gewichtsbeschränkt oder anderweitig in der Durchfahrt eingeschränkt, werden von der Abfallentsorgung nicht angefahren. In diesen Fällen müssen die Anlieger die Abfallbehälter zur nächsten vom Entsorgungsfahrzeug angefahrenen Straße bringen.			Die Abmessung von Wendeanlagen mit 18,00 m Durchmesser sind für ein 3-achsiges Müllfahrzeug ausreichend. Bei dem 18 m – Radius handelt es sich um den Mindestradius zum Wenden für einen 3-achsigen Lkw. Bei der EAE 85/95 handelt es sich hier um Empfehlungen als Optimum bei einem 3-achsigen Müllfahrzeug mit einem 20 m – Radius plus 1,00 m Übergangsstreifen. Diese aus Sicht der Müllfahrzeuge optimale Regelung widerspricht dem Gebot sparsam mit Bauland umzugehen und aus gestalterischen Gründen Wendeanlagen möglichst klein zu halten. Von daher sieht die Stadt Schortens, wie in der bisherigen Praxis auch, 18,00 m große Wendeanlagen für ausreichend an.	
Die Anlage der genannten Stellplätze für Abfallbehälter muss so gestaltet sein, dass das Abfuhrfahrzeug (Seitenlader) mit der rechten Fahrzeugseite an die Abfallbehälter heranfahren kann. Diese Stellplätze werden häufig als „Müllplätze“ missbraucht, teilweise werden die Abfallbehälter lange vor dem Abfuhrtermin dort abgestellt. Auf entsprechende Information der Anwohner und ggf. Kontrolle durch Ordnungsamt o. ä. wird hingewiesen.			Die Ausführungen zu den Stellplätzen für Abfallbehälter werden zur Kenntnis genommen.	

2. Wehrbereichsverwaltung Nord					25.05.2005
Die Stellungnahme beinhaltet		Anregungen	x	Hinweise	
Zusammenfassung der Stellungnahme			Abwägungsvorschlag		
Das o. g. Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Jever. Seitens der Bundeswehr bestehen gegen die Planung keine Bedenken, wenn die Bauhöhenbeschränkungen eingehalten werden. Die angegebenen Bauhöhen durchdringen die Vorlagegrenze nicht. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden. Das Aufstellen von Baukränen ist bei der Wehrbereichsverwaltung Nord gesondert zu beantragen.			Die Ausführungen der Wehrbereichsverwaltung werden zur Kenntnis genommen.		

3. Kabel Deutschland					23.05.2005
Die Stellungnahme beinhaltet		Anregungen	x	Hinweise	
Zusammenfassung der Stellungnahme			Abwägungsvorschlag		
Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG hat großes Interesse, das Plangebiet mit dem Produkt Kabelanschluss zu versorgen. Der Ausbau des Gebietes ist in der Regel nur durch Zahlung eines Investitionskostenzuschusses wirtschaftlich vertretbar. In den nächsten Tagen werden wir mit Ihnen Kontakt aufnehmen, um Planungs-/Ausbaudetails bei Ihnen zu erfragen.			Die Ausführungen von Kabel Deutschland werden zur Kenntnis genommen.		

4. Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg				20.05.2005
Die Stellungnahme beinhaltet		Anregungen	x	Hinweise
Zusammenfassung der Stellungnahme			Abwägungsvorschlag	
Wir nehmen Bezug auf unsere in gleicher Sache bereits am 04.10.2004 abgegebene Stellungnahme und halten den dort gemachten Vorschlag aufrecht. Wir halten es für erforderlich, die schalltechnischen Auswirkungen der Tennisplätze im Freien und des Parkplatzes an der Tennishalle durch einen anerkannten Gutachter untersuchen zu lassen und das Ergebnis in den Planungen zu berücksichtigen. In der Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes heißt es zu diesem Thema, dass die unmittelbar an das zukünftige Wohngebiet heranreichenden Tennisplätze bei Beginn der Erschließung der Wohnflächen aufgegeben werden würden und dass damit ein Konflikt zwischen der Wohnbebauung und der Tennisplatznutzung durch Einhaltung eines ausreichenden Abstandes vermieden werden solle. Diese Erwartung überzeugt uns nicht. Wie wir vor Ort von einem Mitarbeiter des Tennisclubs bestätigt bekommen haben, sollen tatsächlich nur die Tennisplätze in der ersten Reihe aufgegeben werden (1 Spielfeld und 1 Übungsfeld mit Wand). Ob dann der Abstand der Tennisplätze in der zweiten Reihe ausreichend ist, um Konflikte durch Lärm zu vermeiden, müssen wir zumindest bezweifeln. Aus diesem Grund halten wir eine gutachterliche Untersuchung für erforderlich. Entsprechendes gilt für den Parkplatz. Bei allem ist zu berücksichtigen, dass die Nutzung der Tennisplätze vorwiegend in der Freizeit, d. h. abends und auch am Wochenende, stattfinden wird. Dies ist aber gerade auch die Zeit, in der die Bewohner der angrenzenden Wohnhäuser zu Hause sind und ihre Freizeit genießen wollen. Wir bitten, uns weiterhin im Verfahren beteiligt zu halten und uns ggf. ein schalltechnisches Gutachten zur Kenntnis zu geben. Im Übrigen bitten wir nach Rechtskraft um Übersendung einer Ausführung der Planunterlagen.			Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Anregung des Gewerbeaufsichtsamtes wird gefolgt, es wird ein schalltechnischer Nachweis vorgelegt.	

5. EWE Aktiengesellschaft, Varel					17. Mai 2005
Die Stellungnahme beinhaltet		Anregungen	☒	Hinweise	
Zusammenfassung der Stellungnahme			Abwägungsvorschlag		
In dem Plangebiet betreiben wir verschiedene Versorgungsleitungen, die in ihrer Lage und ihrem Bestand nicht gefährdet werden dürfen. Außerdem bitten wir Sie, uns in dem Plangebiet eine Versorgungstrasse zur Verfügung zu stellen, die nicht durch eine geschlossene Fahrbahndecke überbaut wird. Ebenso bitten wir darum, dass durch spätere Anpflanzung unsere Leitungen nicht durch tiefwurzelnende Bäume gefährdet werden. Vor Baubeginn sind von den ausführenden Baufirmen die aktuellen Bestandspläne bei uns einzuholen.			Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung mit der EWE abgestimmt.		

6. Polizeiinspektion WHV/Friesland/Wittmund					12.05.2005
Die Stellungnahme beinhaltet		Anregungen	☒	Hinweise	
Zusammenfassung der Stellungnahme			Abwägungsvorschlag		
Aus polizeilicher Sicht werden gegen den Bebauungsplan keine Einwände erhoben, sofern eine Anbindung zum jetzigen Zeitpunkt an die B 210 nicht erfolgt.			Die Ausführungen der Polizeiinspektion werden zur Kenntnis genommen.		

7. Stadt Schortens Fb 32 Grünflächen-Spielplätze				11.05.2005
Die Stellungnahme beinhaltet		Anregungen	x	Hinweise
Zusammenfassung der Stellungnahme			Abwägungsvorschlag	
Der zentral zu den Plangebieten 94, 106 und 108 gelegene vorhandene Kinderspielplatz „Elisabeth-Selbert-Straße“ hat zwar kaum noch flächenmäßige Reserven für die vorgesehenen Baugebiete 106 und 108, er ist aber, von seiner Lage und seinem Einzugsradius von maximal 340 m fußläufiger Entfernung, optimal gelegen, um diese Gebiete zu bedienen. Die Ausstattung ist zwar gut, kann aber relativ schnell verbessert werden, um dem dann erhöhten Spieldruck gerecht zu werden. Anstelle des vorgesehenen zusätzlichen Spielplatzes innerhalb des Plangebietes 108 wird vorgeschlagen, einen Bolzplatz innerhalb der Grünzone im Westen oder Norden planerisch vorzusehen, damit der Bedarf an sportlicher Betätigung für ältere Kinder und Jugendliche gedeckt werden kann. Zugleich kann dieser Bereich von Besuchern des Campingplatzes mitgenutzt werden und deckt hier eine Angebotslücke ab. Zu Altlast: Erinnert wird an die Altlast am Brauerweg, die sich in der Sanierungsphase befindet. Diese liegt innerhalb der 500 m Zone.			Die Anregungen des Grünflächenamtes werden zustimmend zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Bebauungsplanung zum Bebauungsplan-Nr. 108 wird der Vorschlag für die Anlage eines Bolzplatzes im Einzelnen geprüft. Der Hinweis an die Altlast am Brauerweg wird im Rahmen des Bebauungsplanres Nr. 106 mit aufgenommen.	