

STADT SCHORTENS

Landkreis Friesland

Bebauungsplan Nr. S 10 „Accum / Goethestraße“ 3. Änderung

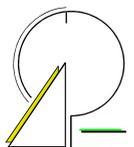
frühzeitige Beteiligung der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange
(§ 4 (1) BauGB)

und

frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 (1) BauGB)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

05.01.2015



Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
Geschäftsbereich Aurich
Eschener Allee 31
26603 Aurich
2. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg
Theodor-Tantzen-Platz 8
26122 Oldenburg
3. Polizeiinspektion Wilhelmshaven / Friesland
Sachgebiet Verkehr
Mozartstraße 29
26382 Wilhelmshaven
4. Landwirtschaftskammer Niedersachsen
Im Dreieck 12
26127 Oldenburg

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Friesland
Lindenallee 1
26441 Jever
2. LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover
Kampfmittelbeseitigungsdienst
Marienstraße 34
30171 Hannover
3. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege
Referat für Bau- und Kunstdenkmalpflege
Stützpunkt Oldenburg
Ofener Straße 15
26121 Oldenburg
4. Wasser- und Bodenverbände
Sielacht Rüstringen
Anton-Günther-Straße 22
26441 Jever
5. Oldenburgisch-Ostfriesische Wasserverband
Georgstraße 4
26919 Brake
6. EWE Netz GmbH
Netzregion Oldenburg / Varel
Neue Straße 23
26316 Varel
7. Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH
Bavinkstraße 23
26789 Leer

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Landkreis Friesland Lindenallee 1 26441 Jever</p>	
<p>Zu der o. g. Bauleitplanung der Stadt Schortens nimmt der Landkreis Friesland gem. § 4 Abs. 1 BauGB wie folgt Stellung:</p> <p><u>Fachbereich Zentrale Aufgaben. Wirtschaft. Finanzen und Personal:</u> Das Plangebiet erstreckt sich auf Einwirkungsbereiche, die der zivilen Luftfahrt und dem Radarverkehr unterliegen und tangiert den Einflusssektor des Verkehrslandeplatzes WHV- Mariensiel.</p> <p>Luftfahrtrechtliche Belange sind zu berücksichtigen.</p> <p><u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Bauaufsicht:</u> Stellungnahme Städtebau zu den B-Plänen Stadt Schortens Nr. 121 "Waldstraße" und 510 "Accum/Goethstraße" In beiden B-Plan-Entwürfen ist eine gleich lautende textliche Festsetzung Nr. 4 enthalten, die sich mit Mindestgrundstücksgößen auseinandersetzt.</p> <p>Hier entstehen Regelungslücken für Einzelhäuser mit mehr als 2 Wohneinheiten (WE); da eine Geschossanzahl und GFZ nicht bestimmt sind, können bei FH von 10,0 m durchaus 3 Vollgeschosse errichtet werden, so dass im Einzelhaus damit bis zu 6 WE möglich sind. Soll hier auch 600 m2 Mindestgrundstückgröße gelten?</p> <p>Im Gegenzug hierzu ist aber für Doppelhäuser bestimmt, dass nur eine WE je Doppelhaushälfte zulässig sein soll, obwohl hier auch bis zu 3 Vollgeschosse möglich wären. Dies passt nicht zusammen, wenn die maximale Anzahl der WE je Grundstück nicht begrenzt ist. Die Mindestgrundstückgröße ist dabei eher ein Gestaltungsmittel der Offenheit des Baugebietes, also der Abstände zwischen den Häusern, und kein Mittel der Wohneinheitenbegrenzung. Hier scheinen die baurechtlichen Begriffe für Einzel-/Doppelhäuser (§ 22 BauNVO) nicht konsequent verwendet zu sein: Einzelhaus: Gebäude auf einem Grundstück (mit seitl. Grenzabstand) und Doppelhaus als zwei an einer Grundstücksgrenze aneinandergebaute Einzelhäuser.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregung wird wie folgt berücksichtigt. Die Festsetzungen zu Mindestgrundstücksgößen entfallen. Die Regelungen zur Zahl der Wohneinheiten werden überprüft und ggf. überarbeitet.</p>

Anregungen		Abwägungsvorschläge
<p>Darüber hinaus ist in Satz 1 das Wort "mindestens" überflüssig, da der Grenzwert bereits durch das Wort "Mindestgrundstücksgröße" zum Ausdruck gebracht wird. Durch das Wort "Einfamilienhäuser" wird ebenfalls bereits zum Ausdruck gebracht, dass diese nur eine WE haben.</p> <p>Hinweis: In der Planzeichenerklärung fehlt das Zeichen für die geschützten Einzelbäume nach TFG.</p> <p><u>Fachbereich Umwelt:</u> Aus Sicht der unteren Wasserbehörde, der unteren Naturschutzbehörde, der unteren Abfallbehörde, der unteren Immissionsschutzbehörde und der unteren Bodenschutzbehörde bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.</p> <p><u>Fachbereich Straßenverkehr:</u> <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement- Regionalplanung:</u> Es bestehen keine Bedenken.</p> <p>Die Stellungnahme des Fachbereichs Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Brandschutz wird kurzfristig nachgereicht.</p>		<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Planzeichenerklärung wird ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst Marienstraße 34 30171 Hannover</p>		
<p>Sie haben im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens oder einer vergleichbaren Planung das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover (Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gern. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der Rückseite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.</p> <p>Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.</p>		

Anregungen		Abwägungsvorschläge
<p>Eine Maßnahme der Gefahrenforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsflugbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Flugbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten, die Luftbildauswertung ist vielmehr gern. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.</p> <p>Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung.</p> <p>Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.</p>		<p>Die Anregung wird wie folgt berücksichtigt. Das Ordnungsamt der Stadt Schortens wird eine Gefahrenforschung durchführen. Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden im weiteren Planverfahren berücksichtigt.</p>
<p>Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege Referat für Bau- und Kunstdenkmalpflege Ofener Straße 15 26121 Oldenburg</p>		
<p>Vielen Dank für die Übersendung der B-Pläne Nr. S 10 Accum / Goethestraße“ und Nr. 121 „Waldstraße“.</p> <p>Bezüglich Nr. 121 habe ich keine baudenkmalfachlichen Anmerkungen, bezüglich Nr. S 10 kann es bei einer Bebauung des nordöstlichen Ortsrandes zu einer Wechselwirkung mit der Accumer Mühle kommen, dies ist dann im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.</p>		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen		Abwägungsvorschläge
<p>Wasser- und Bodenverbände Sielacht Rüstringen Anton-Günther-Straße 22 26441 Jever</p>		
<p>Durch die vorbezeichnete Bauleitplanung sind Anlagen des Verbandes unmittelbar nicht berührt. Hinsichtlich der Abführung des Oberflächenwassers kann auf eine Regenrückhaltung verzichtet werden, sofern sichergestellt wird, dass durch die Bebauung die natürliche Abflusspende von 2 l/sec x ha nicht überschritten wird.</p>		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Parallel zum Bauleitplanverfahren wird ein wasserrechtliches Verfahren zur Erstellung eines Regenrückhaltebeckens im Nahbereich des Plangebietes durchgeführt. Durch die Herstellung des geplanten Regenrückhaltebeckens wird sichergestellt, dass der geforderte Abflussbeiwert eingehalten wird.</p>
<p>Oldenburgisch-Ostfriesische Wasserverband Georgstraße 4 26919 Brake</p>		
<p>Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an unsere zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen Stadt und OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen. Sofern eine Erweiterung durch einen Investor notwendig werden sollte, kann diese nur auf der Grundlage des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des OOWV durchgeführt werden und ist somit bei den Erschließungs- und Kaufverträgen zu berücksichtigen.</p> <p>Für den bereits bebauten Bereich des Plangebiets ist sicherzustellen, dass durch die geplante Änderung des Bebauungsplans die Versorgungsanlagen des OOWV weder freigelegt, überbaut, noch sonst in ihrer Funktion gestört werden.</p> <p>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in der anliegenden Planunterlage ist nicht maßstäblich, sondern soll nur das Vorhandensein der Leitungen aufzeigen. Die genaue Lage der Leitung wollen Sie sich bitte von dem zuständigen Rohrnetzmeister, Herrn Zimmering von unserer Betriebsstelle in Schoost, Telefon 04461/9810211 in der Örtlichkeit angeben lassen, bevor diese in Ihren Bebauungsplanunterlagen eingetragen wird.</p> <p>Ferner weisen wir darauf hin, dass für die ordnungsgemäße Unterbringung</p>		<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Alle erforderlichen Abstimmungen mit den Ver- und Entsorgungsunternehmen werden im Rahmen der Ausführungsplanung vorgenommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>der Versorgungsleitungen in den Planstraßen ein durchgehender seitlicher Versorgungstreifen angeordnet werden sollte. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- oder Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt, noch mit anderen Hindernissen (Blumenkübel oder Entsorgungsleitungen) versehen werden.</p> <p>Um Beachtung der DIN 1998 wird in diesem Zusammenhang gebeten.</p> <p>Wir möchten Sie bitten, die Baugenehmigungen erst zu erteilen, wenn die Versorgungsleitungen unseres Hauses verlegt worden sind. Sollten die Genehmigungen bereits vorher ausgestellt werden, ist es notwendig, die Bauherren darüber zu informieren, dass die Trinkwasseranschlüsse erst zu einem späteren Zeitpunkt hergestellt werden können.</p> <p>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung bitten wir um Übersendung eines genehmigten Bebauungsplanes.</p> <p>Im Hinblick auf den der Stadt obliegenden Brandschutz (Grundschutz) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen.</p> <p>Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht. Allerdings können im Zuge der geplanten Rohrverlegungsarbeiten Unterflurhydranten für einen anteiligen Löschwasserbezug eingebaut werden. Lieferung und Einbau der Feuerlöschhydranten regeln sich nach den bestehenden Verträgen.</p> <p>Wir bitten, die von Ihnen gewünschten Unterflurhydranten nach Rücksprache mit dem Brandverhütungsingenieur in den genehmigten Bebauungsplan einzutragen. Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.</p>	

Anregungen		Abwägungsvorschläge
<p>EWE Netz GmbH Netzregion Oldenburg / Varel Neue Straße 23 26316 Varel</p>		
<p>Wir beziehen uns auf die oben genannte Angelegenheit und nehmen dazu wie folgt Stellung:</p> <p>In dem Plangebiet betreibt die EWE NETZ GmbH verschiedene Versorgungsleitungen, die in ihrem Bestand und in ihrer Lage nicht gefährdet werden dürfen. Vor Baubeginn sind von den ausführenden Baufirmen die aktuellen Bestandspläne bei uns einzuholen.</p> <p>Außerdem bitten wir Sie, uns in dem Plangebiet eine Versorgungsstrasse zur Verfügung zu stellen, die nicht durch eine geschlossene Fahrbahndecke überbaut wird. Ebenso bitten wir darum, dass durch spätere Anpflanzung unsere Leitungen nicht durch tiefwurzelnde Bäume gefährdet werden.</p> <p>Weitere Anregungen oder Bedenken bestehen derzeit nicht.</p>		<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Alle erforderlichen Abstimmungen mit den Ver- und Entsorgungsunternehmen werden im Rahmen der Ausführungsplanung vorgenommen.</p>
<p>Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH Bavinkstraße 23 26789 Leer</p>		
<p>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 24.11.2014.</p> <p>Eine Erschließung des Gebietes erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben.</p> <p>Wenn Sie an einem Ausbau interessiert sind, sind wir gerne bereit, Ihnen ein Angebot zur Realisierung des Vorhabens zur Verfügung zu stellen. Bitte setzen Sie sich dazu mit unserem Team Neubaugebiete in Verbindung:</p> <p>Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15</p>		<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Alle erforderlichen Abstimmungen mit den Ver- und Entsorgungsunternehmen werden im Rahmen der Ausführungsplanung vorgenommen.</p>

Anregungen		Abwägungsvorschläge
90449 Nürnberg Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.		

Abwägung: 3. Änderung Bebauungsplan Nr. S 10, frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Verfahren gem. § 3 (1) BauGB)

Anregungen von Bürgern

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung (Bürgerinformationsveranstaltung am 01.12.2014 im Bürgerhaus der Stadt Schortens) wurden keine Anregungen hervorgebracht, die sich auf die Änderung des Bebauungsplanes bezogen haben.

Die Anlieger haben Ihre Sorgen vorgetragen, dass durch den zukünftigen Baustellenverkehr ein Sicherheitsrisiko für die Kinder in der Siedlung entsteht und dass der Verkehr zu Schäden an Ihren Häusern führen könnte.