

Sitzung des Planungsausschusses am
30.08.2007

TOP 8

Anlage

zur SV-Nr. 06/0196

Neufassung des
Bebauungsplanes Nr. 11 V
„Klosterneuland/Helgolandstraße“

Stadt **Schortens**



im Friesischen

Bebauungsplan Nr. 11 V – Neufassung -

„Klosterneuland / Helgolandstraße“

**Abwägungsempfehlungen zu den Stellungnahmen
der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB
und der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**



Übersichtskarte

Bearbeitungsstand: 21.08.2007

Planungsbüro Weinert
Norddeicher Straße 142 26 506 Norden
Telefon 04931/918136-1 Telefax 04931/918136-2



Für die Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 11 V "Klosterneuland / Helgolandstraße" wurde das Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit der Bitte um Stellungnahme sowie die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.07.2007 bis zum 16.08.2007 durchgeführt. Im Verfahren fand eine fachliche Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen statt.

Die eingegangenen Stellungnahmen, die Abwägungsbegründung sowie der Beschlussvorschlag werden in diesem Bericht wiedergegeben.

Das Einverständnis der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange, die zur Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 11 V auf eine Mitteilung von Stellungnahmen verzichtet haben, wird angenommen.

Liste der eingegangenen Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange

Nr.	Behörde	Eingang	Inhalt der Stellungnahme
1	Landkreis Friesland – FB Umwelt als untere Bodenschutzbehörde	13. 08.2007	Hinweis auf Altablagerung
2	Landkreis Friesland – FB Planung u. Bauordnung als zuständige Behörde für Städtebaurecht	13.08.2007	Anregungen zu den textlichen Festsetzungen
3	Deutsche Telekom	09.08.2007	Allgemeine Hinweise zu den Versorgungsleitungen
4	OOWV Brake	17.07.2007	Allgemeine Hinweise zu den Versorgungsleitungen
5	Sielacht Wangerland	13.07.2007	Keine
6	Landwirtschaftskammer Niedersachsen	23.07.2007	Keine
7	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg	02.08.2007	Keine

Liste der eingegangenen Stellungnahmen während der Auslegung

Während der Auslegungszeit der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 11 V nach § 4 Abs. 2 BauGB sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange		Abwägungsvorschläge
Inhalt der Stellungnahme 1. Landkreis Friesland, Fachbereich Umwelt als untere Bodenschutzbehörde, vom 13.08.2007 Aus bodenschutzrechtlicher Sicht stehen dem Vorhaben keine Bedenken entgegen. Hinweis: Südöstlich des B-Plangebietes befindet sich die Altablagerung Beethovenstraße (Altlastenkataster Nr. 455015404). Die Bodenverunreinigungen dieser Altablagerung sind durch Bohrungen abschließend eingegrenzt und sind ca. <u>150m</u> von der Südgrenze des B- Plangebietes entfernt. Vom Ablagerungskörper wurden und werden Schadstoffe in das Grundwasser emittiert und mit der natürlichen Grundwasserfließrichtung nach Norden verfrachtet. Der mit den vorliegenden Untersuchungen abgrenzbare verunreinigte Bereich des Grundwassers (Schadstofffahne) liegt östlich der Bebelstraße. Nach dem derzeitigen Stand der Untersuchungsergebnisse liegt das B-Plangebiet noch außerhalb der Grundwasserverunreinigung. Künftige, verdichtende Untersuchungen können aber zum Ergebnis haben, dass die dann ermittelte	Zu 1: <u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wird entsprechend der Stellungnahme berücksichtigt. Die Planunterlage wird redaktionell geändert. <u>Abwägungsbegründung:</u> In ca. 150 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich eine Altablagerung. Das Schutzgut „Grundwasser“ ist von dieser Altablagerung beeinflusst. Aufgrund der räumlichen Entfernung der Altablagerung zum Baugebiet wird jedoch keine nachteilige Beeinträchtigung erwartet. Sofern es sich nicht um eine landwirtschaftlich / gärtnerische Nutzung handelt ist eine Erlaubnis/ Bewilligung gem. dem Niedersächsischen Wassergesetz (NWG) erforderlich. Daher ist eine Grundwasserentnahme für Trinkwasserzwecke auszuschließen. Vorsorglich wird ein Hinweis auf eine mögliche Beeinträchtigung des Schutzgutes „Grundwasser“ in die Planunterlage aufgenommen. Ferner sind im Rahmen des Monitorings die von der Altablagerung ausgehenden Umweltauswirkungen auf das Plangebiet zu überwachen und ggf. Gegenmaßnahmen zu ergreifen.	

Westgrenze des Bereiches mit sanierungsbedürftigen Grundwasserverunreinigungen noch in das B-Plangebiet ragt. Ggf. können aufgrund dieser neuen Untersuchungsergebnisse evtl. erforderliche Sanierungsmaßnahmen dann auch das B-Plangebiet betreffen. 2. Landkreis Friesland, Fachbereich Planung und Bauordnung als zuständige Behörde für Städtebaurecht, vom 13.08.2007 Aus bauplanungsrechtlicher Sicht werden zu dem o.g. Bebauungsplan folgende Anregungen gegeben: 2.1. Der Bebauungsplan setzt im rückwärtigen Bereich (WA 2) eine Grundflächenzahl von 0,3 fest, wobei die Mindestgrundstücksgröße 500 m² groß sein soll. Bei einer Mindestgrundstücksgröße von 500 m² würde somit die zu bebauende Fläche 150 m² betragen. Diese Bebauung steht aber im Widerspruch zu der textlichen Festsetzung Nr. 7 Absatz, wobei im rückwärtigen Bereich lediglich Wohngebäude mit einer Grundfläche von 120 m² zulässig sind. Ich schlage daher vor, für den rückwärtigen Bereich eine Grundfläche von 120 m² unter Verzicht auf die Grundflächenzahl von 0,3 festzusetzen.	Zu 2.1: <u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. <u>Abwägungsbegründung:</u> Entgegen der Stellungnahme ist kein Widerspruch der genannten textlichen Festsetzungen (TF) zu erkennen, da es sich bei der GRZ(0,3) um ein Höchstmaß und bei der Grundstücksfläche (500m²) um ein Mindestmaß handelt. Folglich ist im rückwärtigen Bereich, in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße, eine weitaus größere Versiegelung als 150 m² möglich. Wie in der Stellungnahme wiedergegeben, bezieht sich die festgesetzte Grundfläche (120 m²) nur auf Wohngebäude. Im Gegensatz zur GRZ bleiben hier die Nebenanlagen Stellplätze und Garagen unberücksichtigt. Erst durch beide Festsetzungen wird die städtebauliche Zielsetzung einer aufgelockerten Bebauung ohne überdimensionierte Baukörper erreicht. Ferner wird durch einer geringeren GRZ der Bodenschutzklausel Rechnung getragen, da die mögliche Versiegelung
---	---

2.2. Nach der textlichen Festsetzung Nr. 4 kann die Grundfläche durch Nebenanlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO um maximal 10 % überschritten werden. Die Erfahrungen haben aber ergeben, dass diese Festsetzung mit der 10% Überschreitung als zu gering bemessen ist. Gerade in letzter Zeit werden bei mir des öfteren Befreiungsanträge bezüglich der Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO gestellt, bei diesen Befreiungsanträgen unter Berufung auf das Einvernehmen der Stadt fast in jedem Fall stattgegeben worden ist. Neben einem erhöhten Verwaltungsaufwand entstehen dadurch dem Bauherrn zusätzliche Kosten. Dieses bitte ich bei der Festlegung der geringen Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO zu berücksichtigen. 3. Deutsche Telekom vom 09.08.2007 Das neue Baugebiet kann an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen werden. Leider stehen zur Versorgung des Gebietes die erforderlichen Leitungen nicht zur Verfügung, so dass zur Durchführung unserer Kabelverlegungsarbeiten bereits ausgebauten Straßen	eingeschränkt wird. Zu 2.2: <u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wird zustimmend zur Kenntnis genommen und der Planentwurf ist redaktionell zu ändern. <u>Abwägungsbegründung:</u> Die Festsetzung hinsichtlich der 10 % igen Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen wird gestrichen. Damit gilt die nach § 19 (4) BauNVO vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit von max. 50 %. Der Planentwurf und die Begründung sind entsprechend redaktionell zu ändern. Die Flächen für die Zufahrten zu den Garagen der rückwärtigen Grundstücke werden in der GRZ nicht mitgerechnet, wenn sie in wasserdurchlässigen Materialien z. B. mit Rasengittersteinen, Schotterrasen, wassergebundener Decke, Pflaster mit mehr als 25 % Fugenanteil, schmalen versiegelten Fahrspuren von jeweils max. 0,50 m Breite hergestellt werden. Zu 3: <u>Beschlussvorschlag:</u> Die Stellungnahme wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. <u>Abwägungsbegründung:</u>
---	--

wieder aufgebrochen werden müssen. 4. Oldenburgisch - Ostfriesischer Wasserverband vom 09.07.2007 Wir haben von der Neuaufstellung des o.g. Bebauungsplanes Kenntnis genommen. Bedenken werden nicht erhoben. Das Gebiet ist voll erschlossen. In der anliegenden Planunterlage sind die Versorgungsanlagen des OOWV nicht maßstäblich eingezeichnet. Die genaue Lage der Leitungen wollen Sie sich bitte von unserem Dienststellenleiter Herrn Hocker von der zuständigen Betriebsstelle in Schoost Tel. 04461/9810211, in der Örtlichkeit angeben lassen.	Im Rahmen der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 11 V werden keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen geplant. Im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung werden die entsprechenden Bestandspläne von den Versorgungsträgern eingeholt. Zu 4: <u>Beschlussvorschlag:</u> Die Stellungnahme wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. <u>Abwägungsbegründung:</u> Im Rahmen der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 11 V werden keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen geplant. Die Lage der Versorgungsleitungen unterliegt nicht der Bauleitplanung und wird daher im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt.
---	---