

Gemeinde Sande

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 - Dollstraße/Hauptstraße

(Bebauungsplan gem. § 13 BauGB, vereinfachtes Verfahren)

Abwägungsvorschläge

zu den Stellungnahmen nach öffentlicher Auslegung

gem. § 3 Abs. 2 BauGB

und Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Bearbeitungsstand: 06.06.2017

Verfahrensablauf, Termine, Ergebnisse:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 26.04.2017 die Durchführung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 – Dollstraße/Hauptstraße - (Bebauungsplan und Begründung) lag in der Zeit vom 03.05.2017 bis zum 02.06.2017 öffentlich aus. Im gleichen Zeitraum wurden die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Planungsziele informiert und um Abgabe ihrer Stellungnahme gebeten

Nachfolgend wird das Ergebnis der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange dargelegt. Zu abwägungsrelevanten Anregungen werden entsprechende Abwägungsvorschläge unterbreitet.

1. Stellungnahmen (TÖB) ohne Anregungen bzw. Hinweise; dies sind:

- Sielacht Rüstringen, 09.05.2017
- Polizeiinspektion WHV/Friesland vom 26.05.2017

2. Folgende Behörden oder Träger öffentlicher Belange gaben Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Hinweisen zur Planung ab

(vgl. hierzu Abwägungsvorschläge im Anhang)

- Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Aurich, 09.05.2017
- Landkreis Friesland, 19.05.2017 (Hinweise)
- Deutsche Telekom, 29.05.2017 (allgemeiner Hinweis auf Versorgungsleitungen)
- OOWV, 22.05.2017 (allgemeiner Hinweis auf Versorgungsleitungen)
- IHK Oldenburg, 01.06.2017, Hinweis zum Ausschluss von großflächigen Einzelhandel

3. Von Bürgern wurden während der öffentlichen Auslegung keine Stellungnahmen mit Anregungen oder Hinweisen abgegeben.

4. Zusammenfassung der Abwägungsergebnisse:

Die von den Trägern vorgetragenen Sachverhalte (Hinweise zu Leitungen, zu möglichen Lärm- oder Staubimmissionen) haben auf die weitere Umsetzung der Planungsziele keine Auswirkungen.

Der Anregung der IHK wird teilweise, durch Ergänzung der Begründung, entsprochen.

Bearbeitungsstand: 06.06.2017

Planteam WMW GmbH & Co. KG

Herbert Weydringer

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Aurich, 09.05.2017

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 7 – Dollstraße/Hauptstraße -

Hinweis

Abwägungsvorschlag

Sehr geehrte Frau Stamer,

der Änderungsbereich grenzt unmittelbar an die L815 und die K294, deren Belange meine Dienststelle vertritt. Im Grunde bestehen keine Bedenken gegen die Bauleitplanung es sind jedoch aus straßenrechtlicher Sicht einige ergänzende Festsetzungen und Hinweise erforderlich.

Die Lage der Baugrenzen wurde bereits mit mir abgestimmt. Entlang der L815 wird die diesbezügliche Maßgabe (20m vom Fahrbahnrand) des § 24 NStrG eingehalten.

Es fehlen jedoch Festsetzungen oder Hinweise, dass in der Bauverbotszone zwischen der Baugrenze und der L815 jegliche bauliche Anlagen (z.B. auch Stellplätze, Freisitze, Nebengebäude o.ä.) unzulässig sind.

Die verkehrliche Erschließung wurde nicht beschrieben. Zur L815 (keine Ortsdurchfahrt) dürfen keine Zu- oder Abfahrten angelegt werden. Hier ist auf gesamter Länge das Verbot von Zu- und Abfahrten gemäß Planzeichenverordnung festzusetzen. Dieses wird im Bereich des Kreisels auch entlang der K294 empfohlen, da Zu- und Abfahrten im Nahbereich des Kreisels die Verkehrssicherheit beeinträchtigen. Eine Zufahrt zum Mischgebiet sollte an der K294 in möglichst großem Abstand zum Kreisel am westlichen Rand des Änderungsbereiches festgesetzt werden.

Die unter Pkt. 6 genannte Aufhebung des Sichtfeldes ist im Grunde möglich. Es ist jedoch auch im Bereich eines Kreisels darauf zu achten, dass gute Sichtverhältnisse zwischen den beteiligten Straßenästen und auch auf die Geh-/Radweganlagen weiterhin gewährleistet sind.

In der Bebauungsplanänderung wurde nicht auf mögliche Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen der Landes- und Kreisstraße eingegangen. Da in einem Mischgebiet grundsätzlich auch Wohnungen zulässig sind, sind diese gegen den Verkehrslärm ausreichend zu schützen. Der Bebauungsplan sollte hierzu ergänzt werden.

Es wird um weitere Beteiligung gebeten. Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38 .2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Bebauungsplan wird ein Hinweis auf die 20 m Bauverbotszone und den Ausschluss jeglicher baulichen Nutzungen aufgenommen. Hierbei handelt es lediglich um eine redaktionelle Ergänzung des Planes.

Im Bebauungsplan wird der Anregung durch Aufnahme eines Planzeichens „Verbot für Zu-/Abfahrten“ entsprochen. Auch diese Ergänzung stellt eine klarstellende und lediglich redaktionelle Art der Planänderung dar. Dementsprechend wird kein erneutes Beteiligungsverfahren für erforderlich gehalten.

In der Begründung werden diese verkehrstechnischen Aspekte künftig etwas ausführlicher dargestellt.

Der Gemeinde sind diese Sachverhalte (Verkehrslärm) bekannt. Da in diesem Bereich des Bebauungsplanes keine Änderungen bzgl. der Nutzungsart vorgenommen werden, behalten die bisher dort gültigen Festsetzungen ihre Wirkung unverändert.

Dementsprechend wird im Zuge der Änderung auf weitergehende Regelungen bzgl. der Verkehrslärmsituation verzichtet.

Im Übrigen sind Bauherren gehalten den entsprechenden Lärmschutz im und am Gebäude im Detail nachzuweisen und ggfs. Dämmmaßnahmen vorzusehen.

Nach Abschluss des Verfahrens wird der Landesbehörde ein rechtskräftiger B`Plan zugeschickt.

Landkreis Friesland, 10.05.2017

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 7 – Dollstraße/Hauptstraße -

Hinweise

Abwägungsvorschlag

Zu der o. a. Bauleitplanung der Gemeinde Sande nimmt der Landkreis Friesland gem. § 4 (2) BauGB wie folgt Stellung:

• **Fachbereich Straßenverkehr:**

Gegen die vorgelegte Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 - Dollstraße/Hauptstraße bestehen aus Sicht des Straßenbaulastträgers der Kreisstraße 294 (Hauptstraße) keine grundsätzlichen Bedenken, wobei ich inhaltlich auf die Stellungnahme der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Aurich, verweise.

Aus verkehrsbehördlicher Sicht weise ich darauf hin, dass zur Aufrechterhaltung der Leistungsfähigkeit des vorhandenen Kreisverkehrs L 815/ K294/Bahnhofstraße und aus Gründen der Verkehrssicherheit auf keinen Fall eine Zufahrt zu dem betr. Baugrundstück im Nahbereich des Kreisverkehrs angelegt werden sollte. Die Zufahrt sollte hingegen im möglichst großen Abstand zum Kreisverkehr am westlichen Rand des Änderungsbereiches geplant werden.

• **Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen, Personal:**

• **Fachbereich Umwelt:**

• **Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement:**

•

Es bestehen keine Bedenken.

In Vertretung

Vgl. hierzu den Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr

Die Zufahrt ist nach den bisherigen planerischen Überlegungen ohnehin an der westlichen Grundstücksgrenze vorgesehen und hält somit einen Abstand von mindestens 35,0 Meter zum „Kreisel“

Die Zustimmung der aufgeführten Fachbereiche zur vorgelegten Planung werden zur Kenntnis genommen

OOWV, 22.05.2017

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 7 – Dollstraße/Hauptstraße-

Hinweis

Abwägungsvorschlag

| | |
|--|---|
| <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir nehmen zu der oben genannten Bauleitplanung wie folgt Stellung: Sofern sichergestellt ist, dass durch die geplante Änderung die Versorgungsanlagen des OOWV weder freigelegt, überbaut, bepflanzt noch sonst in ihrer Funktion gestört werden, haben wir keine Bedenken .</p> <p>Inwieweit das vorhandene Versorgungsnetz einer Erweiterung bedarf, bleibt vorbehalten.</p> <p>Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in den anliegenden Lageplänen ist unmaßstäblich . Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Zimmering von unserer Betriebsstelle in Schoost, Tel.: 04461-9810211, in der Örtlichkeit an.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> | <p>Die angesprochenen Versorgungsleitungen verlaufen außerhalb des betroffenen Baugrundstückes, innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und sind somit von der Planänderung nicht unmittelbar betroffen.</p> <p>Außerdem sind Bauherren generell verpflichtet, im Zuge von Baumaßnahmen Rücksicht auf bestehende Versorgungsleitungen zu nehmen und diese während der Bauphase ggfs. entsprechend zu schützen.</p> |
|--|---|

Deutsche Telekom; 29.05.2017

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 7 – Dollstraße/Hauptstraße -

Hinweis

Abwägungsvorschlag

| | |
|---|--|
| <p>Sehr geehrte Frau Stamer,</p> <p>die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 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.</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.</p> <p>Bei Baumaßnahmen 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.</p> <p>https://trassenauskunft-kabel.telekom.de oder mailto: Planauskunft.Nord@telekom.de.</p> <p>Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Mit freundlichen Grüßen</p> | <p>Auf dem Grundstück sind allenfalls Hausanschlussleitungen vorhanden.</p> <p>Der Bauherr wird sich aber im Zuge der Vorbereitung der Baumaßnahmen mit den Versorgungsunternehmen in Verbindung setzen.</p> |
|---|--|

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 7 – Dollstraße/Hauptstraße -

Hinweis

Abwägungsvorschlag

| | |
|--|--|
| <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Gemeinde Sande möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neugestaltung der sogenannten "Scharfen Ecke" schaffen. Für das im Plangebiet liegende Grundstück existieren Vorentwürfe für einen Bäckerladen mit Cafe. Durch eine Anpassung der überbaubaren Bereiche, den Verzicht auf die festgesetzte Mindestzahl von zwei Vollgeschossen und durch Aufhebung der ursprünglich festgesetzten freizuhaltenden Sichtdreiecke soll diese Entwicklung ermöglicht werden.</p> <p>Die Oldenburgische IHK nimmt zu dem Planvorhaben wie folgt Stellung.</p> <p>Die Gemeinde Sande orientiert sich bei der Einzelhandelsentwicklung an dem im Jahr 2014 von GMA erstellten und vom Stadtrat beschlossenen Einzelhandelskonzept (EK) für die Gemeinde Sande. Die Oldenburgische Industrie- und Handelskammer war an der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes Sande beteiligt und befürwortet die darin formulierten Ziele und Handlungsempfehlungen ausdrücklich. Der Gutachter empfiehlt, die Standortempfehlungen des EK möglichst zeitnah in gültiges Baurecht umzusetzen (vgl. EK, S. 36).</p> <p>Das Plangebiet liegt außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde Sande in integrierter Lage und ist somit im Sinne des EK eine "sonstige integrierte Lage". Das EK schließt für "sonstige integrierte Lagen " Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Kernsortiment generell aus. Auch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sind nicht zulässig. Die städtebauliche Verträglichkeit von nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment ist im Einzelfall zu prüfen (vgl. EK S. 35).</p> <p>Wir empfehlen der Gemeinde Sande mit Verweis auf das EK entsprechende Formulierungen in die textlichen Festsetzungen und Begründungen des Bebauungsplans einzuarbeiten.</p> <p>Die Oldenburgische IHK hat dann keine Bedenken gegen das Planvorhaben.</p> <p>Sprechen Sie uns bei Fragen gerne an.</p> <p>Freundliche Grüße</p> | <p>Der Anregung der IHK wird teilweise gefolgt. In die Begründung wird ein Hinweis auf die Verträglichkeit des Bäckerladens im Sinne des EHK aufgenommen.</p> <p>Die Aufnahme einer textlichen Festsetzung für das Mischgebiet hingegen erachtet die Gemeinde in Anbetracht der aktuellen Festsetzung als MI und der Flächengröße von ca. 2.100 m² als nicht notwendig.</p> |
|--|--|