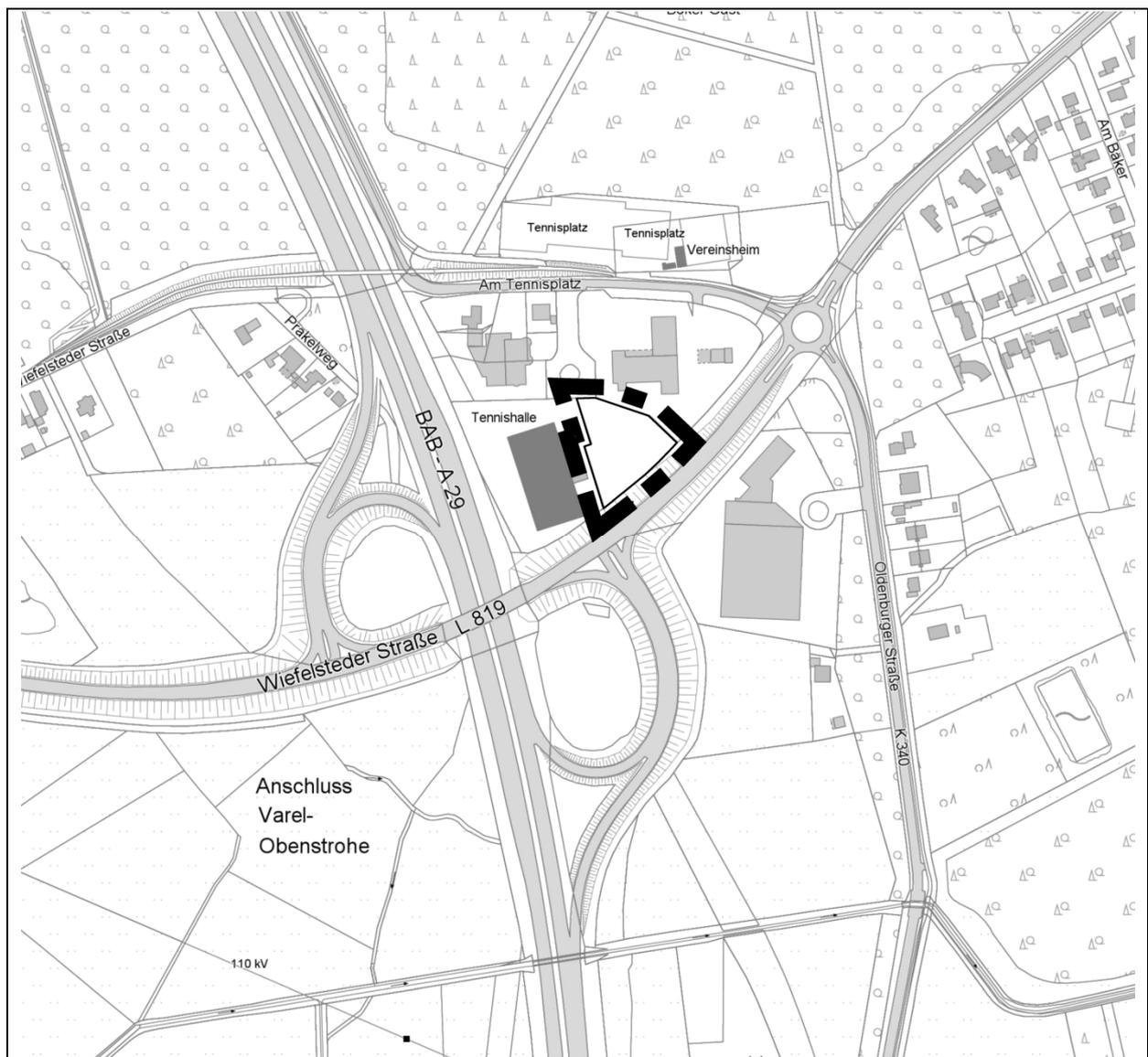


Stadt Varel

Bebauungsplan Nr. 98 „Am Kaffeehaus“ – 5. Änderung

Begründung

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB



INHALT

1	GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG.....	3
1.1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG.....	3
1.2	GELTUNGSBEREICH	3
2	PLANERISCHE VORGABEN	4
2.1	FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG.....	4
2.2	BEBAUUNGSPLAN NR. 98	5
3	BESTANDSSTRUKTUREN.....	6
3.1	BESTAND.....	6
3.2	ERSCHLIEBUNG	6
4	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	7
4.1	GEWERBEGEBIET	7
4.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	7
4.3	BEGRÜNUNG.....	8
4.4	ERSCHLIEBUNG	8
4.5	FLÄCHENBILANZ	8
5	UMWELTRECHTLICHE BELANGE	8
6	VER- UND ENTSORGUNG.....	10
6.1	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG.....	10
6.2	SCHMUTZWASSERENTSORGUNG	10
6.3	TRINKWASSERVERSORGUNG	10
6.4	GAS- UND STROMVERSORGUNG	10
6.5	TELEKOMMUNIKATION.....	10
7	RECHTSGRUNDLAGEN	10
8	HINWEISE.....	11
8.1	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG.....	11
8.2	BODENFUNDE	11
8.3	ALTABLAGERUNGEN	11
8.4	ÜBERDECKUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN.....	11
8.5	ABFALLENTSORGUNG.....	11
9	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	12
9.1	20 M - BAUVERBOTSZONE AN DER L 819 GEMÄß § 24 ABS. 1 NSTRG.....	12
9.2	BAUBESCHRÄNKUNGSZONE AN DER L 819 GEMÄß § 24 ABS. 2 NSTRG.....	12
9.3	WASSERSCHUTZZONE.....	12
10	VERFAHRENSSTAND	13

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Das Gewerbegrundstück liegt im Gewerbegebiet Am Kaffehaus südlich der Wendeanlage der Straße Am Tennisplatz. Das Grundstück ist noch unbebaut.

Ein Tischlereibetrieb aus Varel will auf das Gewerbegrundstück umsiedeln und dort u.a. eine Halle errichten. Das Vorhaben liegt innerhalb des Plangebietes Nr. 98 Am Kaffehaus, das Grundstück ist als Gewerbegebiet festgesetzt. Jedoch ist der überbaubare Bereich relativ klein und die Nutzbarkeit wird zudem durch ein breites Anpflanzgebot stark eingeschränkt.

Daher muss der Bebauungsplan geändert werden, es handelt sich um die 5. Änderung.

Das Änderungsverfahren dient der Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung, so dass das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch angewandt werden kann. Die Fläche des Änderungsbereiches liegt deutlich unter 20.000 m², somit entfällt das Erfordernis zur Umweltprüfung.

1.2 Geltungsbereich

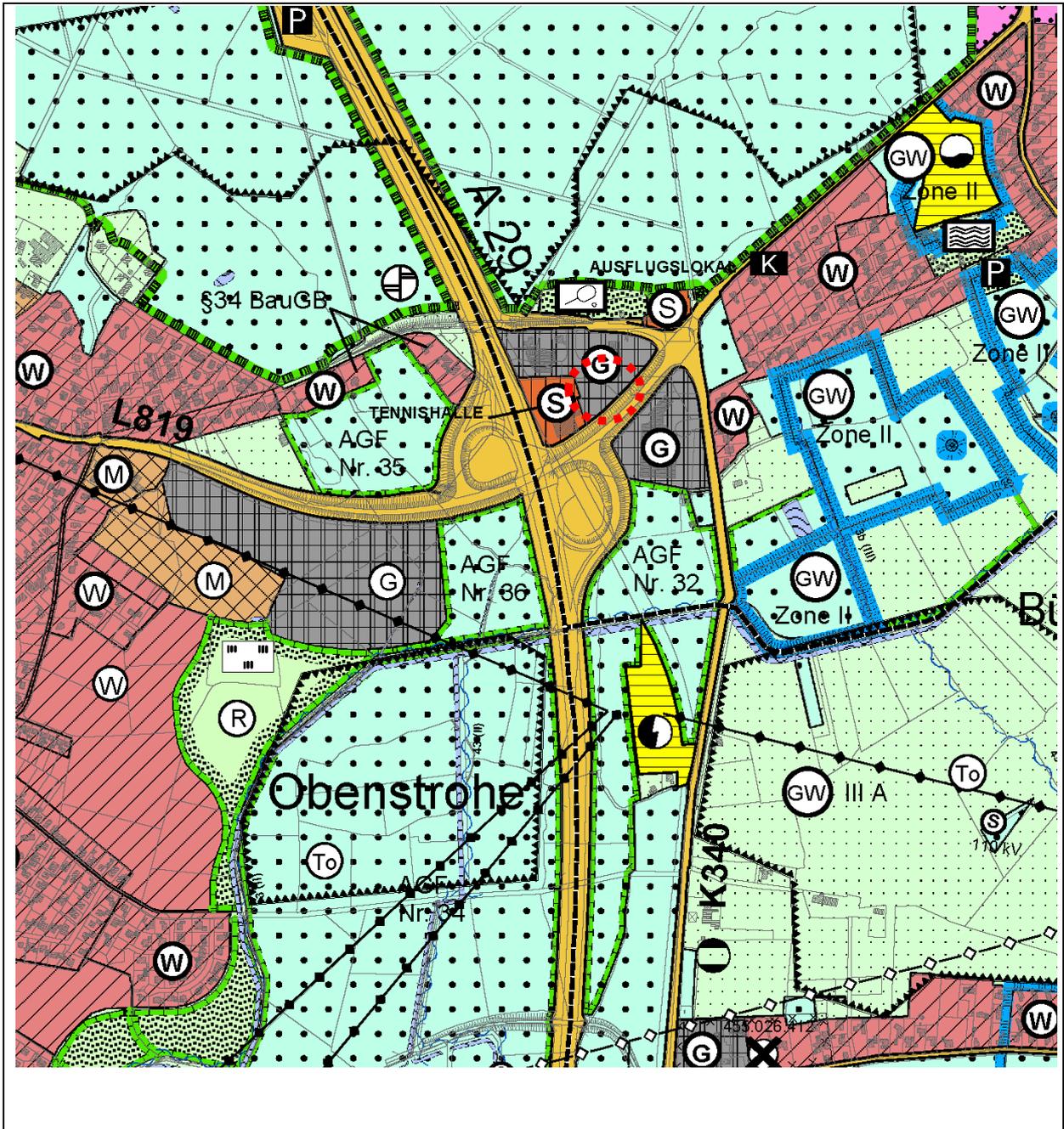
Das Plangebiet umfasst das Flurstück 195/60, Flur 33, Gemarkung Varel-Land.

Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 0,35 ha.

2 Planerische Vorgaben

2.1 Flächennutzungsplanung

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Varel



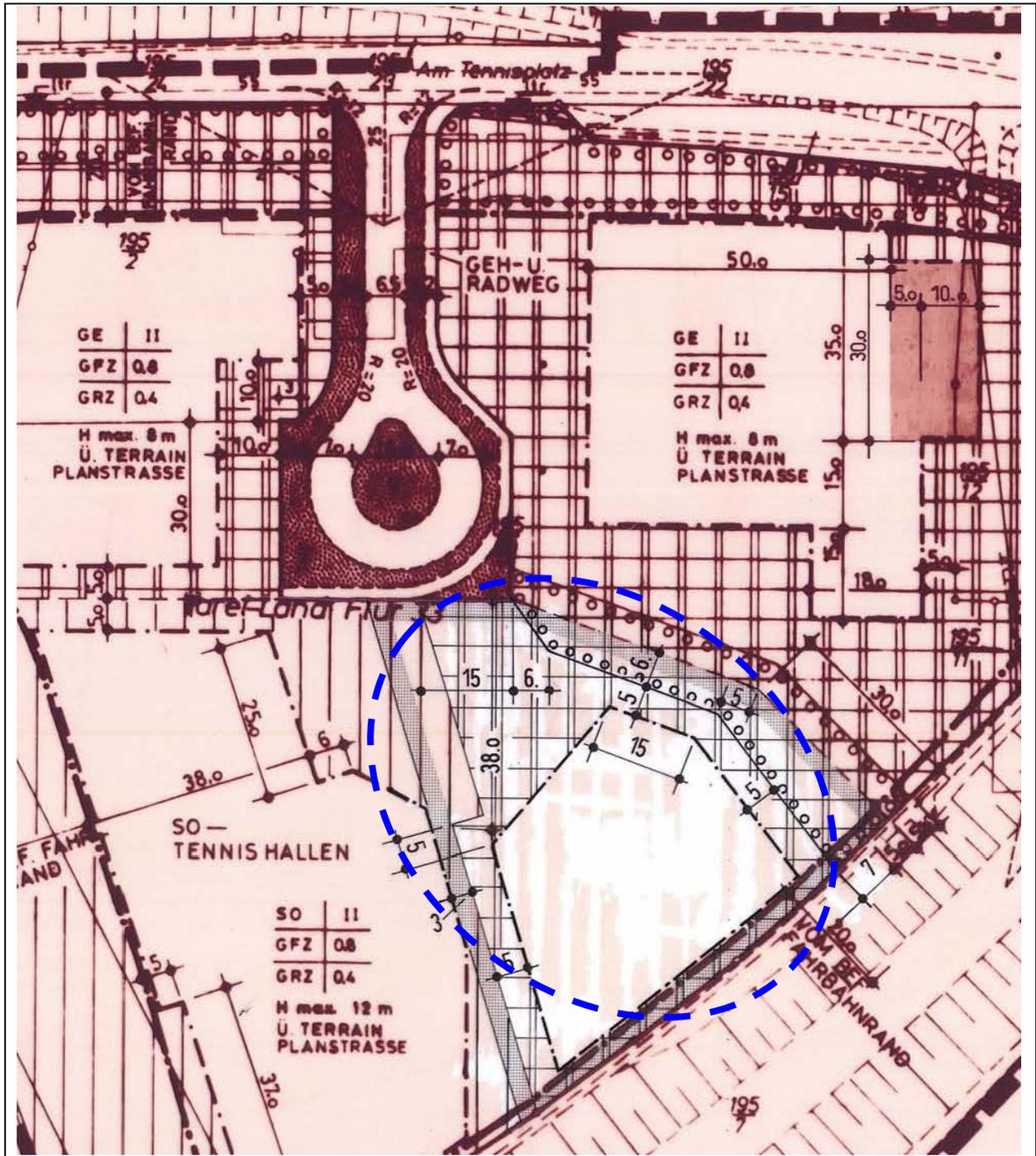
Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Varel stellt für das Plangebiet gewerbliche Bauflächen dar. Die Planungsabsicht stimmt somit mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein.

2.2 Bebauungsplan Nr. 98

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 98 setzt für den Änderungsbereich ein Gewerbegebiet fest. Er setzt 2 Vollgeschosse bei einer max. Firsthöhe von 8 m, sowie eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 fest.

An der Ostseite ist eine 6 bis 11 m breite Anpflanzfläche festgesetzt.

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 98



3 Bestandsstrukturen

3.1 Bestand

Der Änderungsbereich stellt sich als unbebautes Gewerbegrundstück dar. Das Grundstück liegt an der Wendeanlage zwischen einem Autohaus und der Tennishalle. Südlich des Grundstücks verläuft die Wiefelsteder Straße (L 819) in Hochlage.

Am östlichen Plangebietsrand befindet sich eine Baumreihe, die zum großenteil auf dem Nachbargrundstück des Autohauses liegt. Hier verläuft innerhalb des Grundstücks parallel zur Grenze ein Entwässerungsgraben mit Gehölzbewuchs. Die Fläche stellt sich ansonsten als Rasenfläche dar.

3.2 Erschließung

Das Grundstück wird über die Wendeanlage der Straße Am Tennisplatz erschlossen.

4 Inhalt des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen orientieren sich an der 3. Änderung des Nr. 98, die sich auf die Fläche des östlich gelegenen Autohauses beziehen.

4.1 Gewerbegebiet

Das Grundstück wird als Gewerbegebiet GE festgesetzt. Es sind alle Vorhaben gemäß § 8 BauNVO, mit Ausnahme von Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO, zulässig. Gemäß dem Einzelhandelskonzept der Stadt Varel wird der Verkauf insbesondere von zentrenrelevanten Sortimenten beschränkt. Die Sortimente und die Beschränkungen sind der textlichen Festsetzung Nr. 1 zu entnehmen. Das Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Varel konkretisiert die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente durch Bezugnahme auf einzelne Warengruppen des statistischen Bundesamtes. Die textliche Festsetzung zitiert wortgetreu das Einzelhandelsentwicklungskonzept und nimmt darauf Bezug. Die Beschränkung der Sortimente und Verkaufsflächen erfolgt, um im Gewerbegebiet die Ansiedlung von Verkaufsstätten zu verhindern, welche den Einzelhandel in der Innenstadt nachhaltig schädigen könnten. Die Festsetzung ist auch erforderlich, da die verkehrsgünstige Lage in unmittelbarer Nähe der Anschlussstelle Varel-Obenstrohe der BAB 29 und die gute Sichtbarkeit zur Wiefelsteder Straße Ansiedlungsgesuche dieser Art nicht ausschließt.

Für die weitere Entwicklung der gegenwärtig und künftig ansässigen Gewerbebetriebe sollen Einzelhandelsnutzungen jedoch für den Fall zulässig bleiben, wenn es sich um an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen handelt und diese dem Betrieb zugeordnet und in der Fläche untergeordnet sind („Handwerkerprivileg“ bzw. Werksverkauf). Dies soll es den Betrieben ermöglichen, selbst hergestellte oder bearbeitete Produkte (funktionaler Zusammenhang) am Ort ihrer Entstehung auf ihrem Betriebsgelände (räumlicher Zusammenhang) zu verkaufen. Dabei muss der gewerbliche Betrieb im Vordergrund stehen. Gewerbetreibenden soll also nur die Option ermöglicht werden, ihre Produkte in geringfügigem Umfang auch an Endverbraucher zu verkaufen. Um zu verhindern, dass sich aus dem zulässigen Verbundhandel ein unzulässiger Einzelhandelsbetrieb entwickelt, muss der Handelsteil der Betriebsfläche des Unternehmens in Grundfläche erkennbar untergeordnet sein. Daher wird die Verkaufsfläche auf höchstens 200 m² begrenzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird auf 0,6 erhöht. Da neben einer großen Halle auch viele gepflasterte Freiflächen erforderlich werden, ist von einer weitgehenden Versiegelung des Betriebsgrundstückes auszugehen. Daher kann bei der Ermittlung der Grundfläche gemäß § 19 BauNVO die private Grünfläche mit auf das Baugrundstück angerechnet werden.

Es ist eine abweichende Bauweise die Gebäudelängen über 50 m zulässt vorgesehen, um auch lange Hallen zuzulassen. Ansonsten gelten die Grenzregelungen der offenen Bauweise.

Die Geschossflächenzahl von 0,8 wird beibehalten, ebenfalls bleibt es bei der Festsetzung von zwei Vollgeschossen.

Die Gebäudehöhe wird auf 10,0 m erhöht, da die bisherige Höhe von 8 m für die geplante Gewerbehalle nicht ausreicht. Zudem passt sich die geplanten 10 m Gebäudehöhe in die umliegende Bebauung, die Höhen von etwa 8 bis 12 m aufweisen, ein. Unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist die Fahrbahnoberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Für das Grundstück wird - im Unterschied zum rechtskräftigen Bebauungsplan - ein großzügiger überbaubarer Bereich festgesetzt, um eine optimale gewerbliche Nutzung auf dem Grundstück zu ermöglichen. Dies geht an der Ostgrenze zulasten der bisherigen Anpflanzfläche, die sehr breit vorgesehen ist.

4.3 Begrünung

Die Baumreihe auf der Ostgrenze wird durch Festsetzung einzelner Bäume gesichert, soweit diese innerhalb des Änderungsbereiches liegen. Die Bäume sind auf Dauer zu erhalten, Abgänge sind zu ersetzen.

Dieser Grenzbereich mit Graben und umgebenden Gehölzbewuchs soll erhalten bleiben. Der Graben ist wegen seiner Entwässerungsfunktion für das Grundstück und von Nachbargrundstücken zu sichern, zudem soll hier die Eingrünung zum Nachbargrundstück beibehalten werden. Daher wird entlang der Grenze auf einer Breite von durchgängig 4 m eine private Grünfläche festgesetzt und der mittig gelegene Entwässerungsgraben als Graben dargestellt.

4.4 Erschließung

Das Plangebiet wird über die Wendeanlage der Straße Am Tennisplatz erschlossen.

Entlang der Landesstraße L 819 wird ein Zu- und Abfahrtverbot festgesetzt.

4.5 Flächenbilanz

Plangebiet	0,36 ha
Gewerbegebiet	0,33 ha
Private Grünfläche	0,03 ha

5 Umweltrechtliche Belange

Aufgrund der Regelungen des § 13a BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Durch die Planung ergibt sich durch die Erhöhung der GRZ eine etwas höhere Flächenversiegelung und es wird der Pflanzstreifen auf der Ostseite etwas eingekürzt. Dadurch ergeben sich aber insgesamt keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Die Fläche des Änderungsbereiches und damit auch der zusätzliche Versiegelungsgrad liegen sehr deutlich unter 20.000 m². Aufgrund der Regelungen des § 13a BauGB ist keine Kompensation erforderlich.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Oberflächenentwässerung

Der Versiegelungsgrad erhöht sich gegenüber der bestehenden planungsrechtlichen Situation nur geringfügig, somit ergibt sich für die Oberflächenentwässerung keine grundlegende Veränderung.

Der vorhandene Graben an der Ostseite wird als zu erhalten festgesetzt.

6.2 Schmutzwasserentsorgung

Das Schmutzwasser wird über die Schmutzwasserkanalisation des OOWV entsorgt.

6.3 Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung über das Versorgungsnetz des OOWV.

6.4 Gas- und Stromversorgung

Das Plangebiet wird an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG angeschlossen.

6.5 Telekommunikation

Der Anschluss an das zentrale Telekommunikationsnetz erfolgt durch die Deutsche Telekom AG.

7 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

1. Baugesetzbuch (BauBG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
4. Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) in der Fassung vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. S. 517), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetz vom 26. Mai 2011 (Nds. GVbl. S. 135)

8 Hinweise

8.1 Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

8.2 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15 oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

8.3 Altablagerungen

Es liegen keine Hinweise zu Altablagerungen im Plangebiet und im Umfeld vor.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

8.4 Überdeckung von Bebauungsplänen

Die 5. Änderung des Bebauungsplan Nr. 98 überlagert einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 98 „Am Kaffeehaus“. Dieser überlagerte Teilbereich tritt mit Bekanntmachung der 5. Änderung außer Kraft.

8.5 Abfallentsorgung

Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger entsorgt der Landkreis die in seinem Gebiet anfallenden und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) sowie des Niedersächsischen 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).

9 Nachrichtliche Übernahmen

9.1 20 m - Bauverbotszone an der L 819 gemäß § 24 Abs. 1 NStrG

Gemäß § 24 Abs.1 NStrG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- und Kreisstraßen

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn und
2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden.

9.2 Baubeschränkungszone an der L 819 gemäß § 24 Abs. 2 NStrG

Gemäß § 24 Abs. 2 NStrG ergehen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen im Benehmen mit der Straßenbaubehörde, wenn

1. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung längs der Landes- und Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden sollen,
2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung auf Grundstücken, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landes- und Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

9.3 Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III A des Wasserwerkes Varel. Die Schutzbestimmungen des Wasserschutzgebietes sind zu beachten.

10 **Verfahrensstand**

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel in seiner Sitzung am 2018 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 Am Kaffeehaus beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am die Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Planzeichnung des Bebauungsplanes hat mit dem Begründungsentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Varel in seiner Sitzung am2018 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Varel, den 2018

.....

Bürgermeister

Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Im Technologiepark Nr. 4
26129 Oldenburg
T 0441 / 998 493 - 10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de



Oldenburg, den 15.10.2018

M. Lux - Dipl. Ing. -