

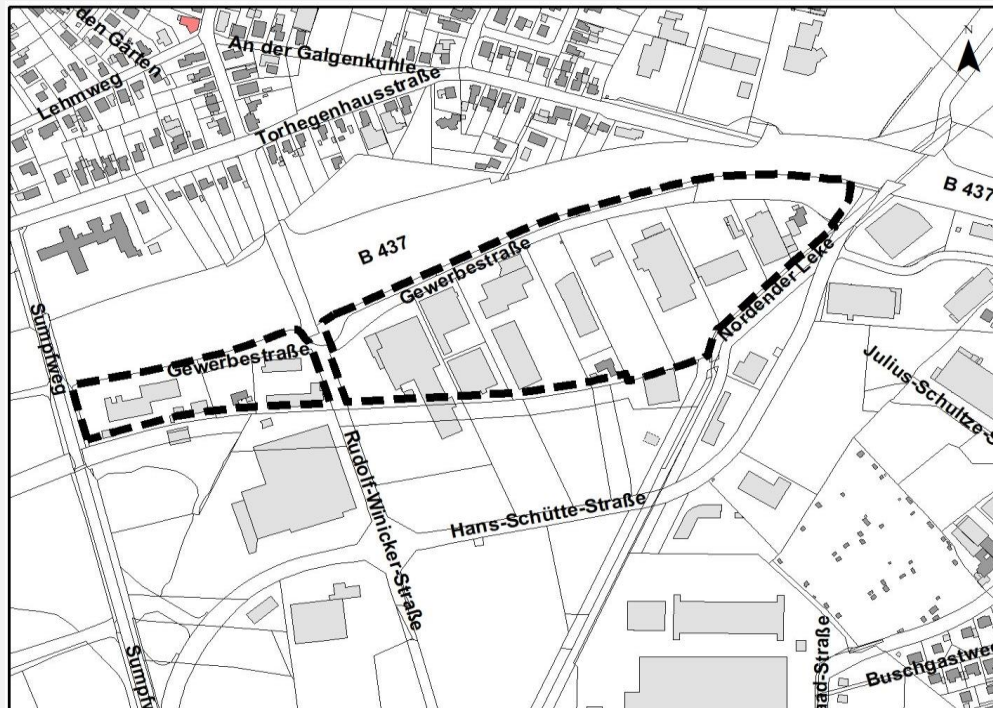
GEWERBEGEBIET LANGENDAMM

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57

-

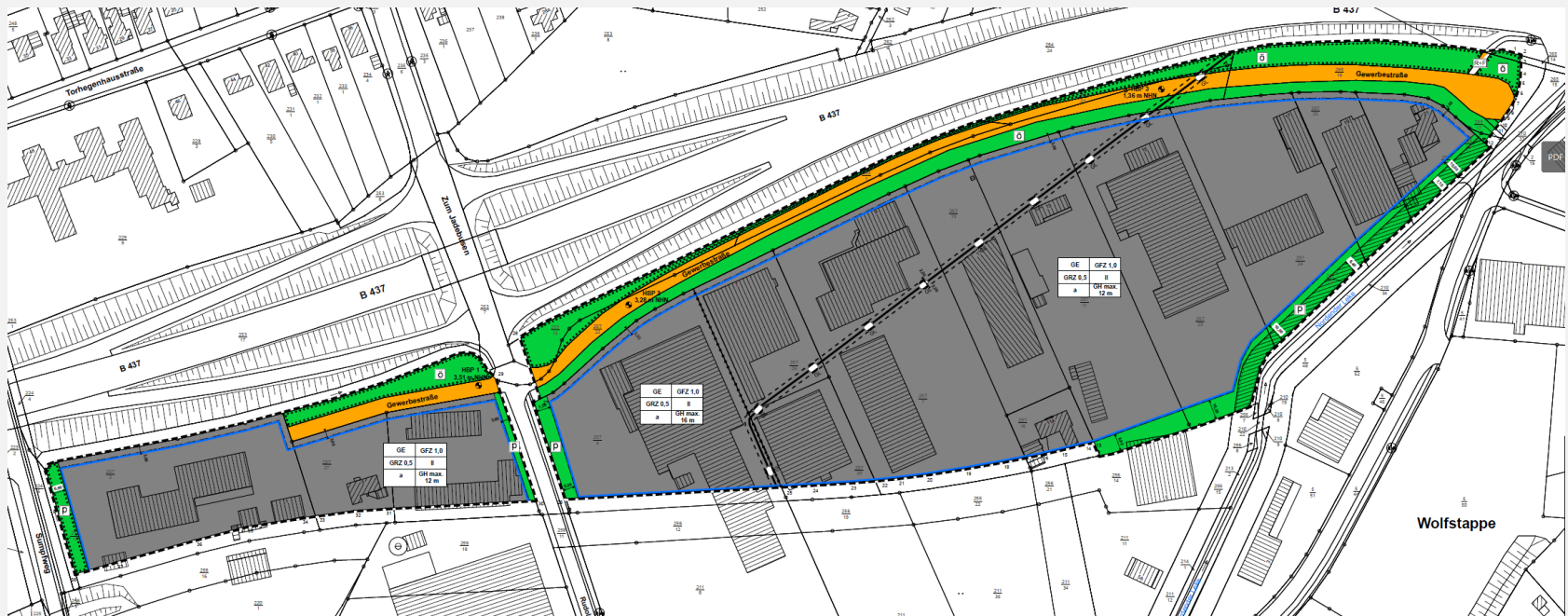
Vorstellung des Entwurfs

GELTUNGSBEREICH



PLANUNGSANLASS UND -ZIEL

- Im Laufe der Jahre gab es im Bereich „Gewerbegebiet Langendamm“ mehrere Anfragen für die Genehmigung unterschiedlicher Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet Langendamm.
- Aktuell liegt eine weitere Bauvoranfrage bezüglich einer Vergnügungsstätte (Spielhalle) vor.
- Für den ursprünglichen BP von 1976 findet die BauNVO von 1968 Anwendung:
 - § 8 Abs. 2. BauNVO von 1968 sind in Gewerbegebieten Gewerbebetriebe aller Art zulässig
 - Vergnügungsstätten sind in dieser Fassung noch nicht gesondert genannt worden
 - kerngebietsuntypische Vergnügungsstätten (<100 m²) sind laut Kommentar Fickert/Fieseler planungsrechtlich zulässig
- Städtebauliche Steuerung: Vergnügungsstätten sollen aus dem Gewerbegebiet Langendamm ausgeschlossen werden (Aufstellungsbeschluss Bebauungsplanänderung und Veränderungssperre)
- Anpassung des BPs an die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4-11)

I.1 Nach § 1 Abs. 5 BauNVO sind innerhalb des Gewerbegebietes die Vorhaben gemäß § 8 (2) BauNVO, mit Ausnahme von Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 (2) Nr. 4), zulässig. Anlagen für sportliche Zwecke können lediglich ausnahmsweise zugelassen werden.

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO sind die Ausnahmen gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

I.2 Einzelhandelsbetriebe sind nur zulässig, wenn Sie keine zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimente im Sinne der Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts der Stadt Varel vertreiben.

Für die Definition der zentrenrelevanten Sortimente gilt die Vareler Liste der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Varel mit Datum von 05.10.2023 wie folgt: (WZ-Nr. = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes aus dem Jahr 2008):

Augenoptik (WZ 47.78.1), Bekleidung (inkl. Küschnerwaren; ohne Sportbekleidung sowie Berufs- und Arbeitsbekleidung) (WZ 47.71), Bücher (WZ 47.61 und 47.79.2), Glas/Porzellan/Keramik (WZ 47.59.2), Haus-/Bett-/Tischwäsche (aus WZ 47.51), Haushaltswaren (Hausrat) (aus WZ 47.59.9), Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/ Sonnenschutz) (aus WZ 47.53), Kurzwaren/Schneiderbedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (aus WZ 47.51), medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte; ohne Sanitätsartikel) (WZ 47.74), Musikinstrumente und Musikalien (WZ 47.59.3), Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Bild- und Tonträger) (WZ 47.41, 47.42, 47.43, 47.63, 47.78.2), Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf (WZ.62.2), Schuhe/Lederwaren (WZ 47.72), Spielwaren (WZ 47.65), Sportartikel (inkl. Sportbekleidung; ohne Campingartikel, Reitsportartikel, Sportwaffen und Sportgroßgeräte) (aus WZ 47.64.2), Uhren/Schmuck (WZ 47.77), Waffen, Jagdbedarf (aus WZ 47.78.9 und aus 47.64.2), (Schnitt-) Blumen (aus WZ 47.76.1), Drogerie, Kosmetik, Parfümerie (inkl. Wasch- und Putzmittel) (WZ 47.75 und aus 47.78.9), Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke und Reformwaren) (WZ 47.2), pharmazeutische Artikel (Apotheke) (WZ 47.73), Zeitungen, Zeitschriften (WZ 47.62.1)

I.3 Ausnahmsweise können Randsortimente aus den aufgeführten zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereichen in einer Größenordnung von bis zu 10 % zugelassen werden, sofern nicht städtebauliche Gründe wie der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche einer Ausnahme entgegenstehen. Die Randsortimente dürfen insgesamt eine Verkaufsfläche von 800 qm nicht überschreiten.

I.4 Gewerbe- und Handwerksbetriebe mit betriebsbezogenem Einzelhandelsteil (Ladengewerbe und Ladenhandwerk) sind ausnahmsweise zulässig, wenn eine räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb vorhanden ist, der Einzelhandelsteil in einem betrieblichen Zusammenhang mit dem Hauptbetrieb steht, eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung sowie eine sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist und wenn eine Verkaufsflächenobergrenze von max. 800 qm nicht überschritten wird.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. I Nr. I BauGB i.V.m. §§ 17, 18 und 19 BauNVO)

2.1 Als untere Bezugspunkte gelten die Höhenbezugspunkte HBP 1 (Koordinaten UTM 441058,79/5916865,796), HBP 2 (Koordinaten UTM 441411,171/5917005,847) und HBP 3 Koordinaten UTM 441418,811/ 5917011,19).

2.2 Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der maximal zulässigen Höhenlage des Erdgeschoss-Fertigfußbodens gilt der in der Planzeichnung festgelegte Höhenbezugspunkt. Es ist jeweils der der baulichen Anlage nächst gelegene Höhenbezugspunkt heranzuziehen.

2.3 Die Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens wird mit maximal 0,50 m über o.g. Bezugspunkt festgesetzt.

2.4 Als Gebäudehöhe (zugleich Firsthöhe) gilt das Maß zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes (oberer Bezugspunkt) und der tatsächlichen Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens. Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile können zugelassen werden. Garagen und Nebenanlagen bleiben von der Festsetzung unberührt.

2.5 Ausnahmsweise können die maximalen Gebäudehöhen durch die Aufbringung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (insbes. Photovoltaikanlagen und Kollektoren) um 1 m überschritten werden.

2.6 Die maximale Zahl der Vollschosse beträgt zwei. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,5. Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 1,0.

3. Bauweise (§ 9 Abs. I Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Für das gesamte Plangebiet wird die abweichende Bauweise (a) festgesetzt (Fests. gemäß § 22 (4) BauNVO). In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.

3.2 Für die nicht überbaubaren Flächen werden Nebenanlagen in Form von Gebäuden (§ 14 (I) BauNVO) und Garagen (§ 12 BauNVO) ausgeschlossen.

4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. I Nr. 25a BauGB)

Der Bewuchs innerhalb der gekennzeichneten Flächen mit Pflanzbindung ist dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen.

5. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. I Nr. 15)

In der öffentlichen Grünfläche, südlich der Straßenbegrenzungslinie der Gewerbestraße, sind versiegelte Zufahrten zulässig.

ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN

Es wurden keine privaten Stellungnahmen abgegeben.

EWE Netz GmbH, Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (OOWV), Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG):

Verweis auf vorhandene Leitungen und gewünschten Umgang mit diesen.

Avacon Netz GmbH, Telekom GmbH, Vodafone GmbH, Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege:

Keine Einwände / keine Belange berührt / keine planungsrelevante Stellungnahmen

Entwässerungsverband Varel:

Verweis auf Satzungsbestimmungen zu Räumuferstreifen und Regenwassereinleitungen

→ Ein entsprechende Hinweise befinden sich im Bebauungsplan; der Räumuferstreifen wird zusätzlich in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr:

Bitte um Korrektur/ Ergänzung des Hinweises zur B 437 und TF 3.2

→ Der Hinweis/ die TF wird korrigiert und ergänzt.

Oldenburgische Industrie- und Handelskammer (IHK):

Die IHK empfiehlt die Erstellung eines Vergnügungsstättenkonzepts für das gesamte Stadtgebiet um dem Vorwurf der Negativplanung vorzubeugen.

→ Bei diesem Ausschluss von Vergnügungsstätten handelt es sich nicht um einen pauschalen Ausschluss von Vergnügungsstätten im gesamten Stadtgebiet, sondern um den Ausschluss von Vergnügungsstätten in einem bestimmten, abgegrenzten Gebiet.

Es sind keine weiteren Bebauungsplanänderungen mit dem Ziel Vergnügungsstätten aus einem Gebiet auszuschließen vorgesehen.

Die Stadt Varel sieht den Ausschluss von Vergnügungsstätten aus diesem einen Bereich daher nicht als Negativplanung an. Die Notwendigkeit zu Erstellung eines Vergnügungsstättenkonzepts wird zur Zeit nicht gesehen.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 57, 3. Änderung, der Stadt Varel ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen.