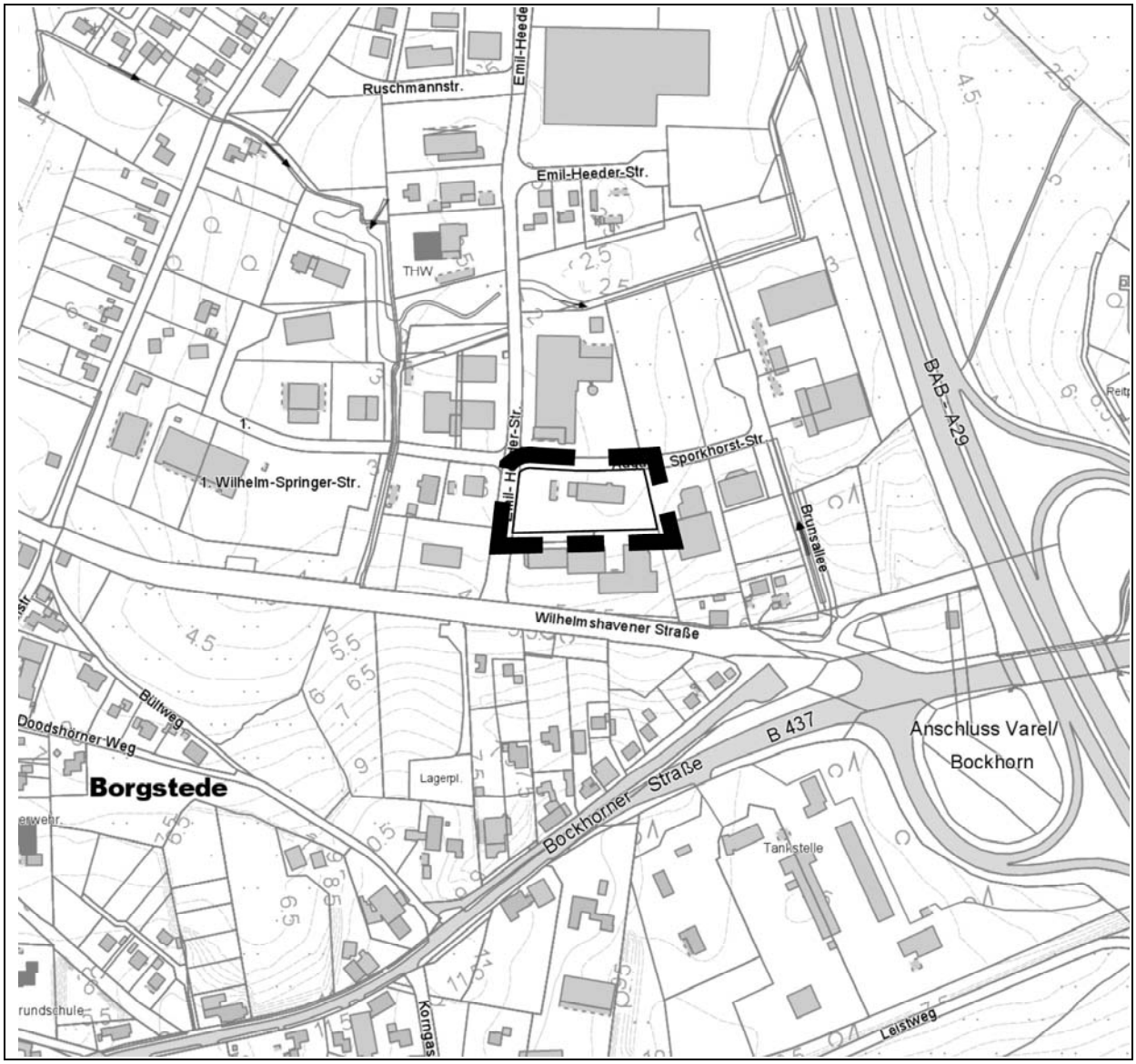
Stadt Varel

Bebauungsplan Nr. 108 – 1. Änderung
„Varel - Winkelsheide“

Begründung

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB



INHALT

1 GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG ... 3
1.1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG ... 3
1.2 GELTUNGSBEREICH ... 4
2 PLANERISCHE VORGABEN ... 5
2.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG ... 5
2.2 BEBAUUNGSPLAN NR. 108 ... 5
3 BESTANDSSTRUKTUREN ... 6
3.1 BESTAND ... 6
3.2 ERSCHLIEßUNG ... 6
4 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES ... 7
4.1 GEWERBEGEBIET ... 7
4.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG ... 7
4.3 BEGRÜNUNG ... 7
5 UMWELTRECHTLICHE BELANGE ... 8
6 VER- UND ENTSORGUNG ... 9
6.1 OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG ... 9
6.2 SCHMUTZWASSERENTSORGUNG ... 9
6.3 TRINKWASSERVERSORGUNG ... 9
6.4 GAS- UND STROMVERSORGUNG ... 9
6.5 TELEKOMMUNIKATION ... 9
7 RECHTSGRUNDLAGEN ... 9
8 HINWEISE ... 10
8.1 BAUNUTZUNGSVERORDNUNG ... 10
8.2 BODENFUNDE ... 10
8.3 ALTABLAGERUNGEN ... 10
8.4 ÜBERDECKUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN ... 10
8.5 ABFALLENTSORGUNG ... 10
9 VERFAHRENSSTAND ... 11

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

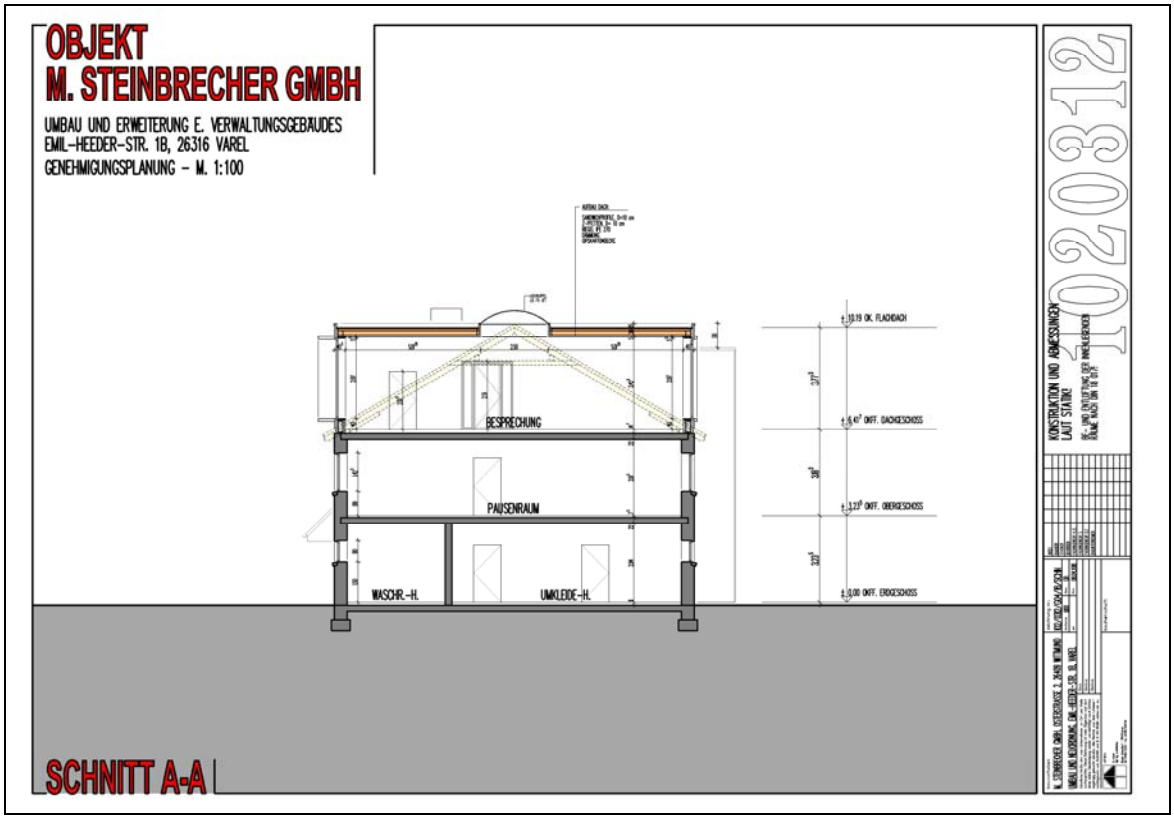
Das Grundstück Emil-Heeder-Straße 1b liegt im Gewerbegebiet Varel-Winkelsheide.

Auf dem Betriebsgelände befindet sich das Büro- und Betriebsgebäude der Fa. Steinbrecher. Es soll erweitert werden, derzeit umfasst es 2 Vollgeschosse mit Dachgeschoss. Für den Ausbau des Dachgeschosses ist lt. Bauantrag eine Nutzfläche von ca. 268 m² + Dachterrasse von ca. 37 m² vorgesehen, insgesamt sind somit ca. 305 m² geplant.

Es besteht aber der Wunsch des Betriebes das Dachgeschoss des Gebäudes als Vollgeschoss auszubauen. Diese neue Planung sieht eine Nutzfläche des Dachgeschosses von insgesamt ca. 416 m² + Aufstockung des Nebengebäudes um OG+DG mit je ca. 61 m² vor. Diese Umbauabsicht erfordert die Änderung des Bebauungsplanes.

Der folgenden Schnittzeichnung das Vorhaben zu entnehmen.

Umbau und Erweiterung des Verwaltungsgebäudes - Schnitt



Das Vorhaben liegt innerhalb des Plangebietes Nr. 108 und das Grundstück ist als Gewerbegebiet festgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 108 sieht jedoch nur 2 Vollgeschosse vor. Daher muss der Bebauungsplan geändert werden.

Das Änderungsverfahren dient der Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung, sodass 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

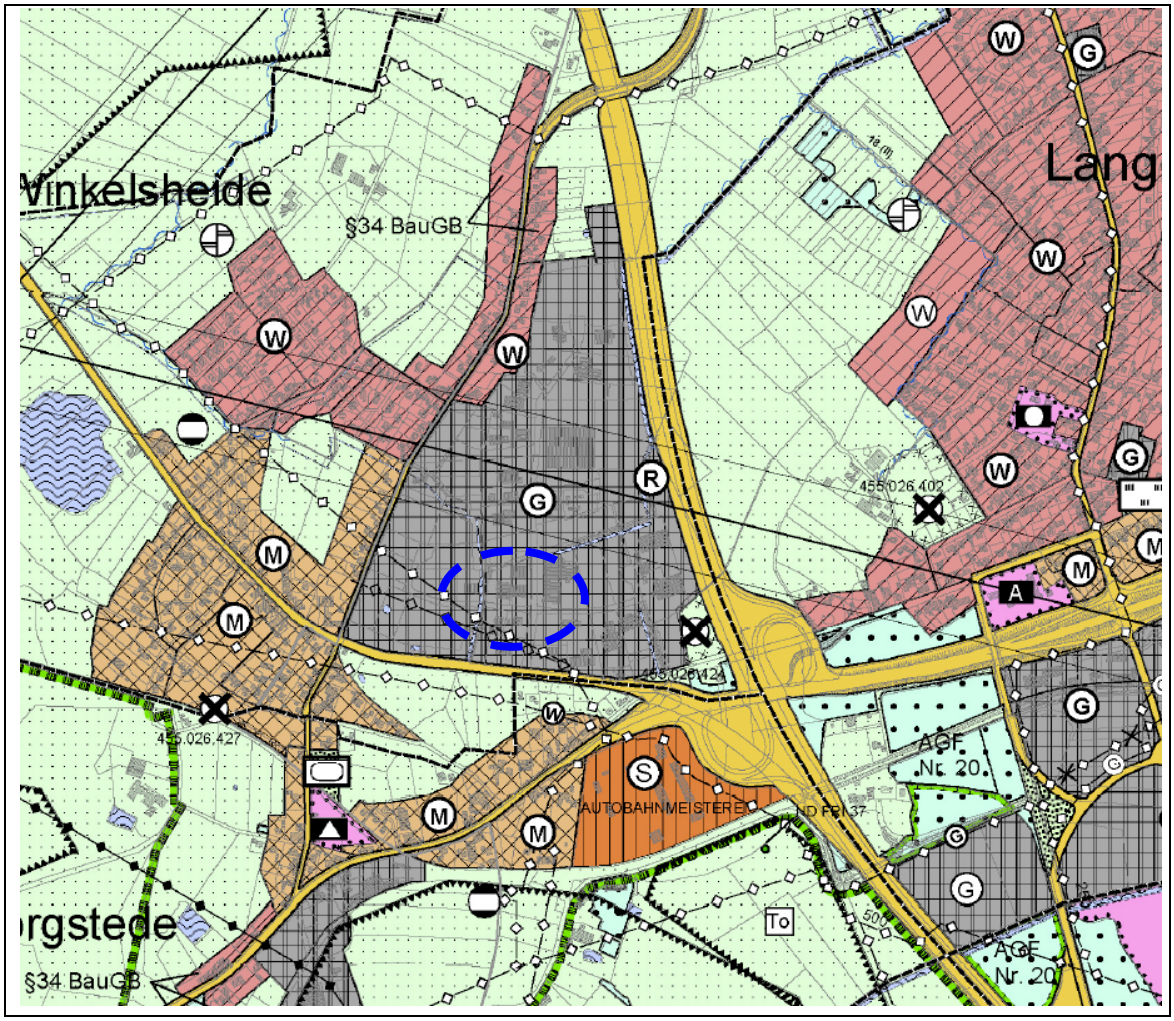
Das Plangebiet umfasst das Flurstück 90/22, Flur 18, Gemarkung Varel-Land.

Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 0,5 ha.

2 Planerische Vorgaben

2.1 Flächennutzungsplanung

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Varel



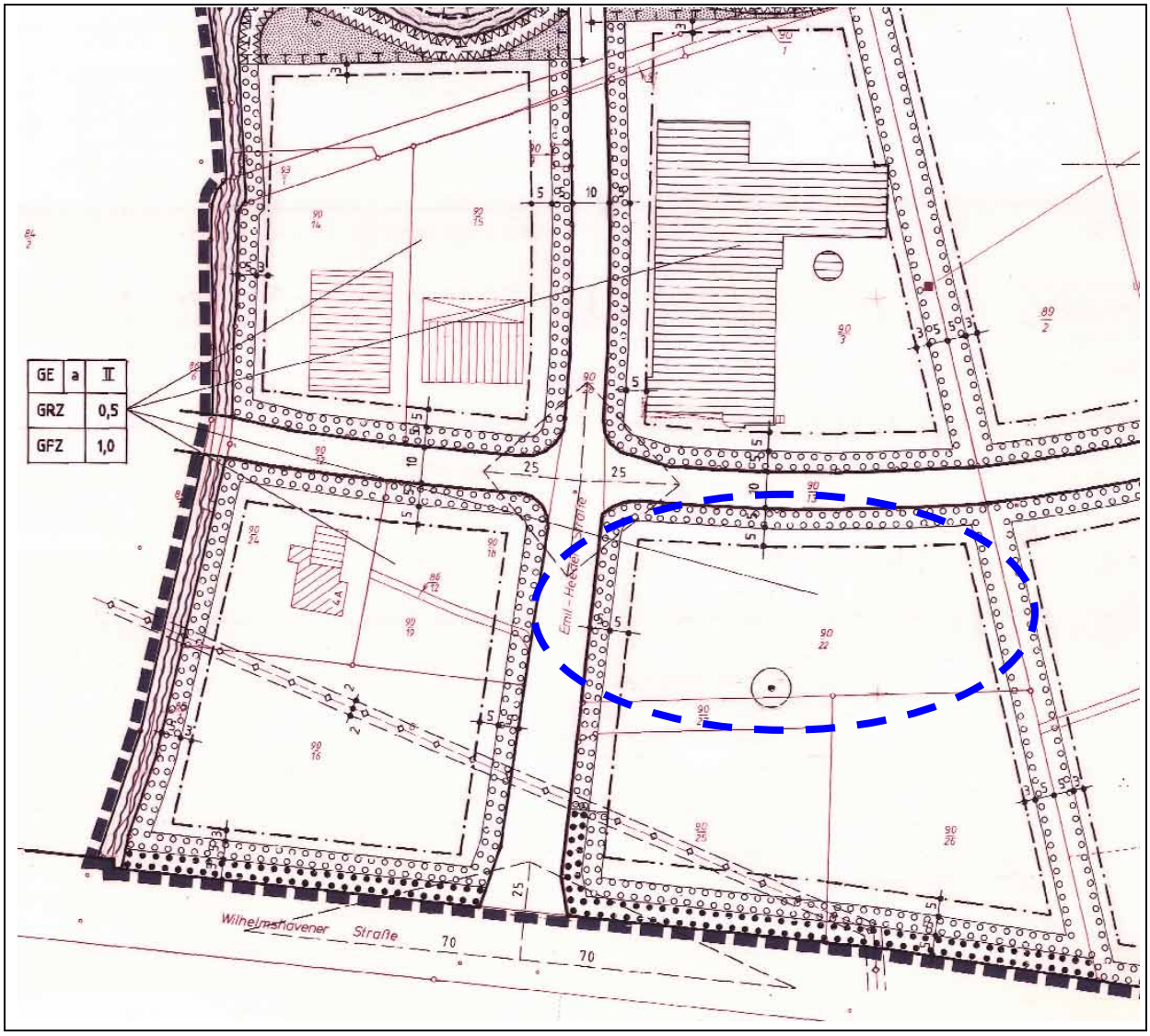
Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Varel stellt für das Plangebiet gewerbliche Bauflächen dar. Die Planungsabsicht stimmt somit mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein.

2.2 Bebauungsplan Nr. 108

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 108 setzt für den Änderungsbereich ein Gewerbegebiet fest. Er setzt 2 Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl von 0,5 und eine Geschossflächenzahl von 1,0 fest. Zudem ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, hier sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.

An 3 Grundstücksseiten sind 5 m breite Anpflanzflächen und an der Südgrenze ist ein Baum als zu erhalten festgesetzt.

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 108



3 Bestandsstrukturen

3.1 Bestand

Der Änderungsbereich stellt sich als überbautes Gewerbegrundstück dar. Zentral befindet sich ein großes Verwaltungs- und Firmengebäude auf dem Grundstück. Die sonstigen Flächen sind weitgehend mit Lagerflächen und Stellplätzen versiegelt, es sind auch Nebengebäude vorhanden. Randlich befinden sich z.T. Grünflächen, an der Südgrenze steht ein größerer Baum der erhalten bleiben soll.

3.2 Erschließung

Das Grundstück wird über die August-Sporkhorst-Straße und die Emil-Heeder-Straße erschlossen.

4 Inhalt des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen orientieren sich an dem Bebauungsplan Nr. 108 „Varel – Winkelsheide“.

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 insbesonderes von zentrenrelevanten Sortimenten beschränkt. Die Sortimente und die Beschränkungen sind der textlichen Festsetzung Nr. 1 zu entnehmen. 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.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Ziel der Planung ist eine bessere Ausnutzung des 2. Obergeschosses zu erreichen. Es wird auf die bisherige Festsetzung von 2 Vollgeschossen verzichtet und stattdessen eine Gebäudehöhe von 10,5 m festgesetzt, um einen optimalen Ausbau des 3. Geschosses zu ermöglichen.

Es wird die Grundflächenzahl von 0,5 übernommen. Durch Nebenanlagen ist eine Überschreitung durch Lagerplätze, Stellplätze und Zufahrten von zu 0,9 zulässig, wegen der weitgehenden Versiegelung des Betriebsgrundstückes bzw. der Änderungsbereich ist diese Festsetzung erforderlich. Es wird die Geschossflächenzahl von 1,0 übernommen, die Geschossflächenzahl ist auch bei der nun geplanten höheren baulichen Nutzung ausreichend. Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt die Gebäudelängen über 50 m zulässt, ansonsten gelten die Grenzregelungen der offenen Bauweise.

Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung von 10,5 m sind die Fahrbahnoberkanten der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen, jeweils rechtwinklig von der Fassade gemessen.

Für das Grundstück wird in Anlehnung an den rechtskräftigen Bebauungsplan ein großzügiger überbaubarer Bereich festgesetzt, um eine optimale gewerbliche Nutzung auf dem Grundstück zu ermöglichen.

4.3 Begrünung

Die Pflanzflächen werden gemäß des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit einer Breite von 5 m übernommen. Die gekennzeichneten Pflanzflächen sind ansonsten vollflächig mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es sind je 2 m² Pflanzfläche ein Baum bzw. ein Strauch landschaftstypischer und standortgerechter Art im Verhältnis 1:40 zu pflanzen. Nadelhölzer sind ausgeschlossen. Die innerhalb dieser Fläche vorhandenen Bäume, Sträucher und Hecken sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu erhalten. Es sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden

Die entlang der Erschließungsstraßen festgesetzten Flächen mit Pflanzgeboten gelten nicht für die zur Erschließung der Baugrundstücke erforderlichen Flächen der Zufahrten. Innerhalb des Sichtdreiecks ist für Einfriedungen, Anpflanzungen und Nebenanlagen eine Höhe von 0,80 m gemessen von Fahrbahnoberkante, nicht zulässig.

Die Baumfestsetzung an der Südgrenze wird übernommen, somit wird der Erhalt planungsrechtlich gesichert.

5 Umweltrechtliche Belange

Das Plangebiet ist weitgehend versiegelt. Die Fläche des Änderungsbereiches liegt deutlich unter 20.000 m².

Wegen der geringen Neuversiegelung, der Lage des Plangebietes innerhalb eines bebauten gewerblichen Bereiches mit intensiver Nutzung und Erschließung sind die Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan auf das Plangebiet und die Umgebung als gering einzustufen.

Durch die Planung ergeben sich somit keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Aufgrund der Regelungen des § 13a BauGB ist keine Kompensation erforderlich.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Oberflächenentwässerung

Der Versiegelungsgrad wird gegenüber der bestehenden Situation nicht verändert, es ergibt sich somit für die Oberflächenentwässerung keine Veränderung.

Das Oberflächenwasser wird in das im Straßenraum vorhandene Leitungsnetz des OOWV eingeleitet.

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 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

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 (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990.

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 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 108 überlagert einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 108 „Varel-Winkelsheide“. Dieser überlagerte Teilbereich tritt mit Bekanntmachung der 1. 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 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 .. .. 2016 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am .. .. 2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am .. .. 2016 die Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Planzeichnung des Bebauungsplanes hat mit dem Begründungsentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .. .. 2016 bis .. .. 2016 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am .. .. 2016 ortsüblich bekanntgemacht.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Varel in seiner Sitzung am .. .. 2016 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Varel, den .. ..

.....

Bürgermeister

Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

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

Oldenburg, den 07.12.2016

M. Lux - Dipl. Ing. -