

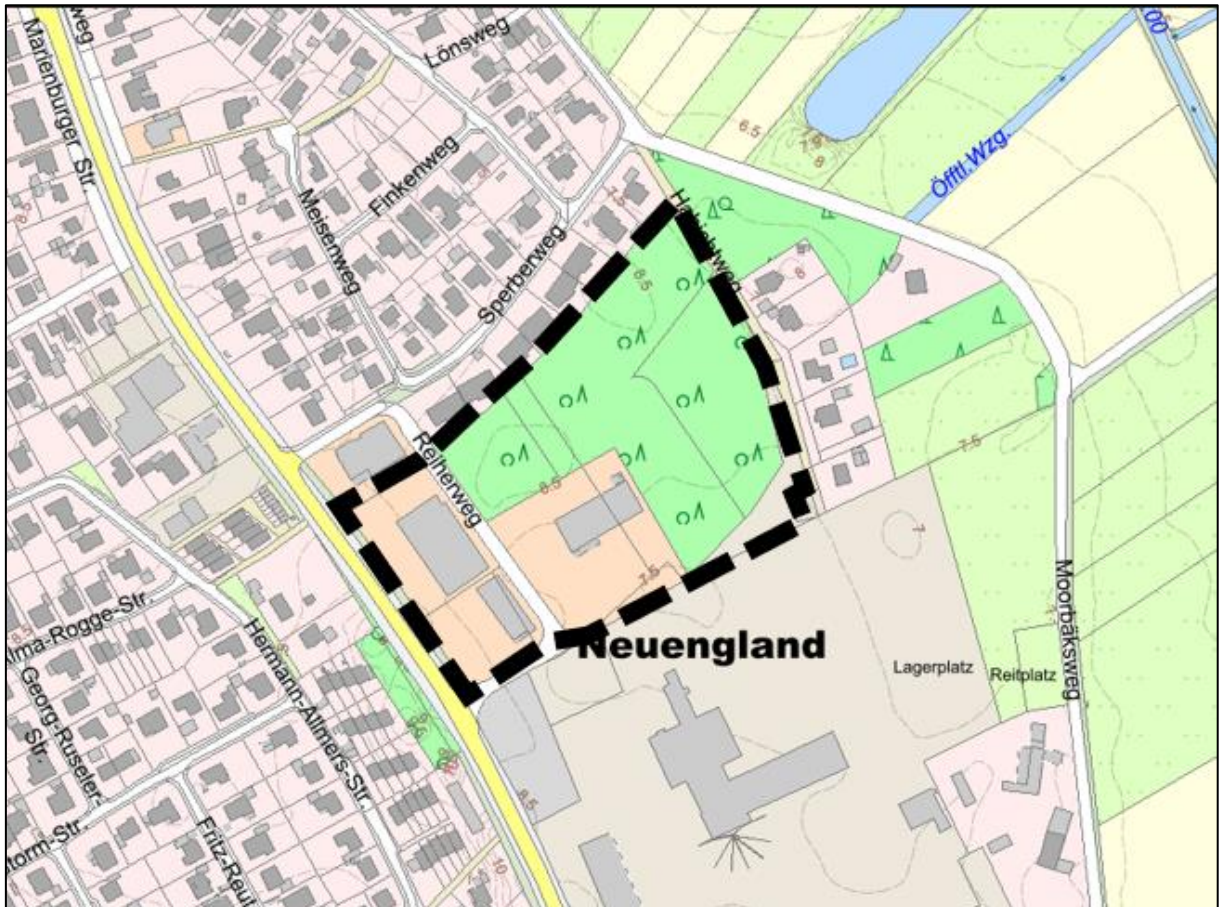
GEMEINDE WARDENBURG

Bebauungsplan Nr. 21

„Oldenburger Straße/Sperberweg/Habichtweg, Wardenburg“

5. Änderung

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan

plan
kontor städtebau

Ehnenstraße 126 26121 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax -99
Email: info@plankontor-staedtebau.de

Arbeitsfassung	Vorentwurf	Entwurf 01.11.2022	Entwurf zum Satzungsbeschluss	URSCHRIFT ABSCHRIFT
----------------	------------	-----------------------	-------------------------------	------------------------

INHALTSÜBERSICHT

SEITE

A	ALLGEMEINER TEIL	2
	A.1 Anlass und Ziel der Planung	2
	A.2 Verfahren.....	2
	A.3 Örtliche Situation.....	3
	A.4 Planungsvorgaben.....	4
	A.4.1 Flächennutzungsplan.....	4
	A.4.2 Bebauungsplan	4
B	INHALTE UND AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNGSPLANUNG	7
C	DATEN	8

A ALLGEMEINER TEIL

A.1 Anlass und Ziel der Planung

In der Ortslage Wardenburg ist seit längerem der Leerstand von ehemals durch Lebensmitteldiscounter genutzten Gebäuden zu beklagen, die sich planungsrechtlich in einem festgesetzten Gewerbegebiet befinden. Aufgrund der Lage an der viel befahrenen Ortsdurchfahrt „Oldenburger Straße“ wird befürchtet, dass sich hier Vergnügungsstätten ansiedeln könnten, die sich negativ auf die Ortsentwicklung auswirken und als Vorbild für die Ansiedlung weiterer Betriebe dieser Art dienen könnten.

In dem betroffenen Gebiet wird die bauliche Nutzung seit längerem über den Bebauungsplan Nr. 21 geregelt. Aufgrund des geltenden Bebauungsplans Nr. 21 aus dem Jahr 1984 ist für den größten Teil des Bebauungsplanes bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben die Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus dem Jahr 1977 anzuwenden, wonach Vergnügungsstätten als Gewerbebetriebe aller Art in Gewerbegebieten regelmäßig zulässig sind (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO 1977).

Die Gemeinde will hier vorsorgend insbesondere in Hinsicht auf die Vermeidung nachteiliger städtebaulicher Entwicklungen regelnd auf die Zulässigkeit solcher Nutzungen eingreifen und erreichen, dass die zentral gelegenen Flächen eher von Gewerbebetrieben genutzt werden.

A.2 Verfahren

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB, da sie lediglich den Ausschluss von Vergnügungsstätten als Unterbegriff der „Gewerbebetriebe aller Art“ bzw. als ausnahmsweise zulässige Nutzung im Gewerbegebiet betrifft. Damit werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, da die Festzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Flächen und zur Erschließung unverändert bleiben. Die Zulässigkeit der übrigen nach § 8 BauNVO in Gewerbegebieten zulässigen Nutzungen bleibt nach Maßgabe der im Bebauungsplan Nr. 21 und seinen Änderungen geltenden Festsetzungen unverändert.

Im Folgenden werden die Bedingungen gem. § 13 Abs. 1 Nr. 1-3 BauGB geprüft:

zu erfüllende Bedingung gem. § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	Planung darf nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründen, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach UVPG unterliegt.
Inhalt 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21	Die vorliegende Änderung begründet keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben.
Bedingung erfüllt	ja

zu erfüllende Bedingung gem. § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. (Natura 2000 Gebiete)
Inhalt 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21	Natura 2000 Gebiete, Europäische Schutzgebiete und Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.
Bedingung erfüllt	ja

zu erfüllende Bedingung gem. § 13 Abs. 1 Nr. 3 BauGB	Es dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.
Inhalt 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21	Anlagen, die Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG unterliegen, sind nicht geplant und nicht vorhanden.
Bedingung erfüllt	ja

Da alle Bedingungen erfüllt sind, kann die Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB erfolgen.

Da die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 nur aus der textlichen Festsetzung mit Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches besteht, erfolgt die Aufstellung ohne Planzeichnung gem. PlanZV.

A.3 Örtliche Situation

Das Plangebiet liegt in der Ortschaft Wardenburg östlich der Oldenburger Straße (L 870) und südlich des Sperberweges. Der Reiherweg verläuft durch den Änderungsbereich. Das Plangebiet ist nur im westlichen Bereich bebaut und sonst nicht genutzt. Die im Bebauungsplan vorgesehene Erschließungsstraße mit Wendelage wurde nur zum Teil hergestellt. Bei der Bebauung handelt es sich um typische Funktionsbauten von Einzelhandel im Discountersegment, die teilweise leer stehen. Städtebaulich befindet sich das Plangebiet im Übergang von den durch Gewerbe geprägten Flächen südlich des Plangebietes zu den von Wohnnutzung dominierten Bereichen nördlich des Plangebietes.

Die Oldenburger Straße ist eine der wichtigsten überörtlichen Verbindungsstraße in Oldenburg. Direkt neben dem Plangebiet wurde vor Kurzem eine neue zentrale Umsteigehaltestelle (ZUH) in Betrieb genommen.



Abb.: Luftbild LGLN 2022

A.4 Planungsvorgaben

A.4.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wardenburg wurde im Jahr 2002 wirksam. Das Plangebiet wird darin als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Da in der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 lediglich den Ausschluss von Vergnügungsstätten zum Inhalt hat und eine Nutzung als Gewerbeflächen weiterhin Ziel der Planung ist, kann die Änderungsplanung aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Wardenburg in seinen Darstellungen entwickelt werden.



Abb.: Ausschnitt FNP der Gemeinde Wardenburg mit Plangebiet, ohne Maßstab

A.4.2 Bebauungsplan

Im Plangebiet ist der Bebauungsplan Nr. 21 seit 1984 rechtskräftig. Die 2. Änderung betraf das Plangebiet lediglich im südlichen Bereich am Reiherweg und ist seit 1991 rechtskräftig. Die übrigen Änderungsverfahren betrafen andere Teile des Geltungsbereiches und sind im Geltungsbereich der 5. Änderung nicht relevant.

Folgende Festsetzungen gelten im Änderungsbereich bislang:

- Gewerbegebiet (GEE*1) nur Betriebe bzw. Betriebsteile zulässig, die nicht wesentlich störend sind.
- höchstens eingeschossige Bebauung

- Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
(für den Bebauungsplan Nr. 21 Neuaufstellung gilt die BauNVO 1977: 100 % Überschreitungs-
möglichkeit für Nebenanlagen etc.)
- Geschossflächenzahl (GFZ) 0,5
- offene Bauweise
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Verkehrsflächen

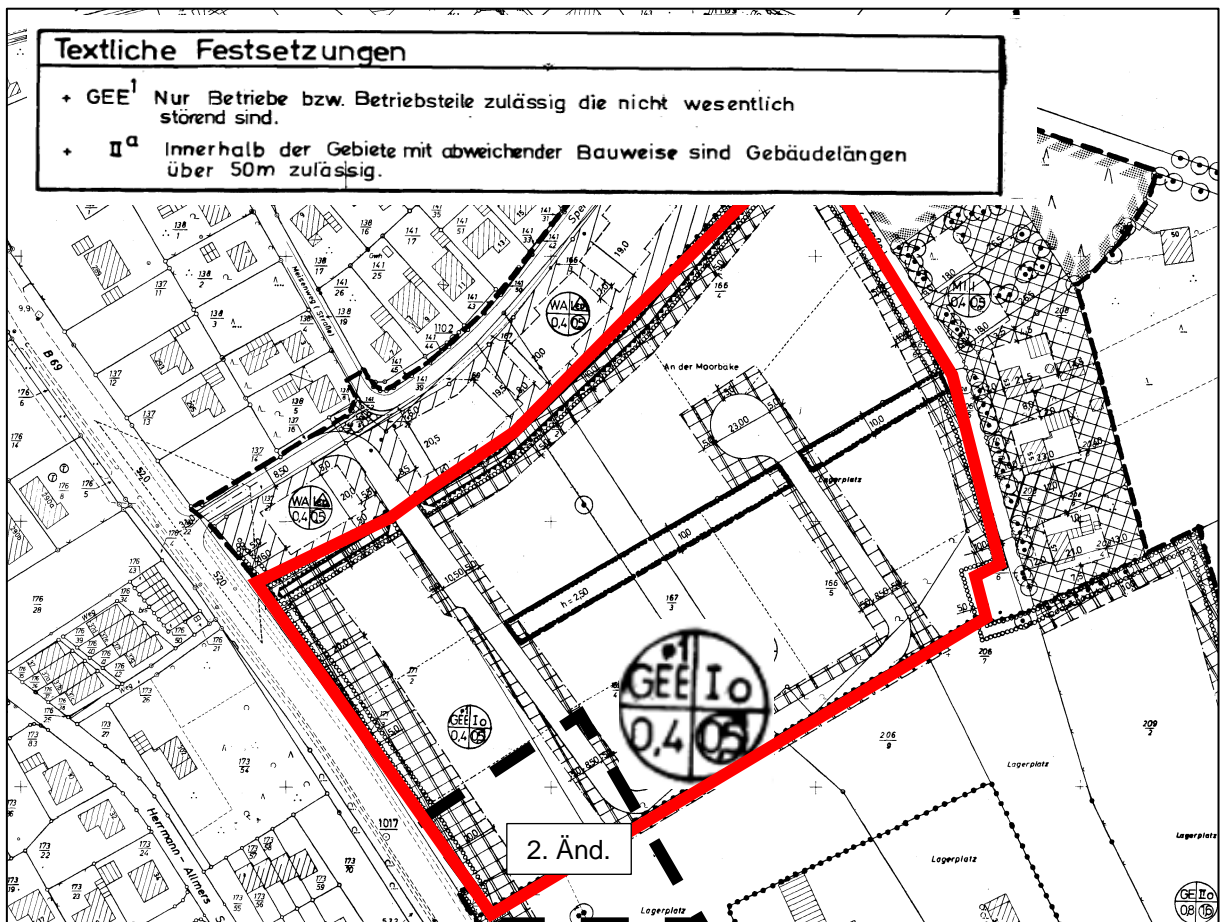


Abb.: Bebauungsplan Nr. 21, Stand der Neuaufstellung, rot 5. Änderungsbereich, ohne Maßstab

B INHALTE UND AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNGSPLANUNG

Im größten Teil des Änderungsbereichs ist die BauNVO 1968/1977 anzuwenden. Auf dieser Rechtsgrundlage sind Vergnügungsstätten als „Gewerbebetriebe aller Art“ regelmäßig zulässig (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO 1968/1977). Nur in dem Eckbereich Reiherweg 6 gilt die neuere BauNVO 1990, worin Vergnügungsstätten als eigene Nutzungsart genannt und ausnahmsweise in Gewerbegebieten zulässig sind (§8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO 1990).

Für die Ortslage, die als Übergangsbereich zwar einerseits durch städtebaulich wenig attraktive gewerbliche Nutzung und die stark befahrene Oldenburger Straße geprägt ist, aber andererseits als „Eingangsbereich“ zur Wardenburger Ortsmitte anzusehen ist, möchte die Gemeinde ein Umkippen des Gewerbegebietes durch die Nutzung leerstehender Gebäude und eine entsprechende Weiterentwicklung auf den bisher nicht baulich genutzten Teilen zu einem „Spielhallen Standort“ verhindern. Es soll sich kein „Vergnügungsviertel“ entwickeln. Die damit verbundenen Beeinträchtigungen des Stadtbildes und negativ prägende Auswirkungen („trading-down Effekte“) sollen vermieden werden. Die Nähe zum ZUH lässt ein negatives Ausstrahlen und Nutzungskonflikte befürchten, da die Bushaltestelle insbesondere für Schüler in hohem Maße genutzt wird.

Ein weiteres Argument gegen die Nutzung durch Vergnügungsstätten ist die Befürchtung, dass durch solche Nutzer tendenziell mit der Erhöhung der Immobilienpreise (Mieten oder Kauf) zu rechnen ist, da Vergnügungsstätten als finanziell potenter anzusehen sind als z.B. Handwerksbetriebe. Die Gemeinde Wardenburg unternimmt große Anstrengungen den Gewerbetreibenden Entwicklungsmöglichkeiten in ihrer Gemeinde anzubieten und will dabei auch unterschiedlichen Ansprüchen Rechnung tragen. Gerade die älteren Gewerbegebiete eignen sich aufgrund der Erschließungssituation eher für kleinere Betriebe. In diesem Plangebiet sind z.B. auch die Einschränkungen hinsichtlich der Emissionen zu bedenken, denn zulässig sind bisher „Betriebe, die nicht wesentlich stören“. Betriebe dieser Art sollen möglichst solche Standorte nutzen und nicht die von der Gemeinde entwickelten, mit wenigen Einschränkungen versehenen Flächen belegen, die dann größeren, stärker emittierenden Betrieben nicht mehr zur Verfügung stehen.

Daher soll das vorliegende Gewerbegebiet anderen gewerblichen Nutzungen vorbehalten bleiben und Vergnügungsstätten sollen auch ausnahmsweise nicht zulässig sein.

Die übrigen nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden durch diese Änderungsplanung nicht berührt.

C DATEN

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 öffentlich in der Zeit vom bis zum ausgelegt.

Wardenburg, den

.....

Bürgermeister

Die Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Wardenburg zusammen mit der als Satzung beschlossenen 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 in der Sitzung am beschlossen.

Wardenburg, den

.....

Bürgermeister