

Gemeinde Rastede

Landkreis Ammerland

Satzung zur

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63B „Ortszentrum Wahnbek“

**im beschleunigten Verfahren
gemäß § 13 a BauGB**

Dezember 2009



NWP • Planungsgesellschaft mbH • Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1 • 26121 Oldenburg
Postfach 3867 • 26028 Oldenburg
Telefon 0441/97 174 0 • Telefax 0441/97 174 73
www.nwp-ol.de • info@nwp-ol.de

SATZUNG

§ 1 Geltungsbereich der Änderung

Die Bebauungsplanänderung betrifft das im Bebauungsplan Nr. 63 B bzw. der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 B im östlichen Teil des Geltungsbereiches festgesetzte Mischgebiet (§ 6 BauNVO) – vgl. Übersichtsplan.

§ 2 Inhalt der Änderung

Die gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzte offene Bauweise wird aufgehoben.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Es gilt die BauNVO 1990.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Rastede am die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63B nebst Begründung als Satzung beschlossen.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am den Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 B in Textform beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) Nr. BauGB erfolgte am

Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am den Entwurf und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63B in Textform beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am

Die öffentliche Auslegung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63B in Textform erfolgte in der Zeit vom bis

Der Rat der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63B in Textform als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung hat dem Satzungsbeschluss zugrunde gelegen.

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg:

Oldenburg, den

Unterschrift

anerkannt:

Rastede, den

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Rastede ist gemäß § 10 (3) BauGB am im/inbekanntgemacht worden. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63B ist damit am in Kraft getreten.

Rastede, den

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 63B, 3. Änderung wurde keine Verletzung von Vorschriften geltend gemacht.

Rastede, den

Bürgermeister

Gemeinde Rastede

Landkreis Ammerland

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 B „Ortszentrum Wahnbek“ nach § 13 a BauGB

Begründung

Dezember 2009



NWP • Planungsgesellschaft mbH • Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1 • 26121 Oldenburg
Postfach 3867 • 26028 Oldenburg
Telefon 0441/97 174 0 • Telefax 0441/97 174 73
www.nwp-ol.de • info@nwp-ol.de



INHALTSVERZEICHNIS

1.	RECHTSGRUNDLAGEN	1
2.	ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	1
3.	RAHMENBEDINGUNGEN	1
3.1	Geltungsbereich	1
3.2	Ergebnisse der Bestandsaufnahme	2
3.3	Bestehende Rechtsverhältnisse	2
4.	GRUNDLAGEN FÜR DIE ABWÄGUNG	2
4.1	ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGSVERFAHREN	2
4.1.1	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung	2
4.1.2	Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	3
4.2	Einfügen der Änderung in den städtebaulichen Zusammenhang	3
4.3	Belange von Natur und Landschaft	4
5.	INHALTE DER 3. ÄNDERUNG	4
6.	DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF	4

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 B „Ortszentrum Wahnbek“ der Gemeinde Rastede sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) und die Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO), jeweils in der geltenden Fassung.

2. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 63 B „Ortszentrum Wahnbek“ liegt im Zentrum der Ortslage von Wahnbek, nördlich der Schulstraße. Er setzt für seinen nördlichen Teilbereich Allgemeine Wohngebiete und für den südlichen Teilbereich Mischgebiete fest. Der Bebauungsplan wurde zwischenzeitlich weitestgehend realisiert. Im Südosten des Bebauungsplanes Nr. 63 B wurde ein Versorgungszentrum errichtet. Hier befinden sich ein Lebensmittelmarkt und ein Drogeriemarkt. Die 3. Änderung umfasst lediglich diesen südöstlichen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 63 B (s. Übersichtsplan).

Für seinen südöstlichen Teilbereich setzt der Bebauungsplan Nr. 63 B eine offene Bauweise fest. Insofern sind hier nur Gebäude bis zu einer Länge von 50 m zulässig. Zwischenzeitlich hat sich aber gezeigt, dass die Festsetzung einer offenen Bauweise die baulichen Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten der vorhandenen Einzelhandelsmärkte unnötig einschränkt. Die Gemeinde Rastede beabsichtigt daher, den Bebauungsplan Nr. 63 B für den südöstlichen Teil zu ändern und im Rahmen dieser 3. Änderung auf die Festsetzung der offenen Bauweise zu verzichten. Damit soll das in den letzten Jahren erfolgreich entwickelte Versorgungszentrum langfristig gestärkt werden. Bei der 3. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan.

Die Änderung ist aus städtebaulichen Gründen unproblematisch. Der Verzicht auf die offene Bauweise entspricht grundsätzlich den Zielen des Bebauungsplanes Nr. 63 B, in diesem Teil des Ortes ein zentrales Versorgungszentrum zu schaffen. Insgesamt unterstützt die 3. Änderung die städtebaulichen Ziele der Gemeinde Rastede und trägt mit dazu bei, das Versorgungszentrum zu verfestigen.

3. RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan Nr. 63 B liegt im Zentrum der Ortslage von Wahnbek, nördlich der Schulstraße. Die 3. Änderung bezieht sich auf den südöstlichen Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 63 B bzw. auf das südöstlich gelegene Mischgebiet (s. Übersichtsplan). Der Planteil des Bebauungsplanes Nr. 63 B wird von dieser 3. Änderung nicht berührt. Die 3. Änderung beinhaltet keinen Planteil, sondern besteht lediglich aus textlichen Festsetzungen, Hinweisen und dieser Begründung.

3.2 ERGEBNISSE DER BESTANDSAUFNAHME

Der Bebauungsplan Nr. 63 B ist bereits weitestgehend realisiert. Nördlich befindet sich ein Wohngebiet, südöstlich liegt das Versorgungszentrum mit einem Lebensmittelmarkt und einem Drogeriemarkt. Der Stellplatzbereich liegt westlich des Drogeriemarktes.

3.3 BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Die nördlich angrenzenden Flächen werden im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt.

Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 63 B „Ortszentrum Wahnbek“ vor. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den nördlichen Teil Allgemeine Wohngebiete und für den südlichen Teil Mischgebiete fest. Im zentralen südlichen Bereich wird eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz / Dorfplatz“ festgesetzt. In den Mischgebieten ist eine maximal zweigeschossige Bauweise mit einer Grundfläche von 0,6 und einer Geschossfläche von 1,0 zulässig. Zudem ist eine offene Bauweise, eine Firsthöhe von 12 m und eine Traufhöhe von 7,0 m festgesetzt.

Für den Bebauungsplan Nr. 63 B wurde ein erstes Änderungsverfahren durchgeführt. Im Rahmen der 1. Änderung wurde die öffentliche Verkehrsfläche und die Eingrünung des Mischgebietes um wenige Meter in Richtung Westen verschoben und das östliche Mischgebiet damit vergrößert. Eine 2. Änderung wurde begonnen aber nicht zur Rechtskraft gebracht. Die Änderungen haben keine Auswirkungen auf diesen Textbebauungsplan.

4. GRUNDLAGEN FÜR DIE ABWÄGUNG

4.1 ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGSVERFAHREN

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB einstellen zu können, werden Beteiligungsverfahren durchgeführt.

4.1.1 ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

- Ein Bürger hat um Übersendung eines übersichtlicheren Bauplans zum NP-Einkaufszentrum gebeten.

Die konkreten Unterlagen zur Baugenehmigung sind nicht Gegenstand dieser 3. Bebauungsplanänderung und können daher von der Gemeinde im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung nicht zur Verfügung gestellt werden

4.1.2 ERGEBNISSE DER PARALLEL ZUR ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG DURCHGEFÜHRTEN BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

- Die Oldenburgische Industrie- und Handelskammer hat ausgeführt, dass mit der Änderung den Erweiterungswünschen der bestehenden Einzelhändler entsprochen werden solle, der NP-Markt aber bereits eine Verkaufsfläche von ca. 800 m² aufweise. In Mischgebieten seien nur Einzelhandelsbetriebe bis 800 m² Verkaufsfläche zulässig. Zudem erfordere die Festsetzung eines Mischgebietes eine Durchmischung mit Wohn- und Gewerbenutzung. Der Landkreis Ammerland bewertet Einzelhandelsvorhaben als unkritisch, solange eine Grenze von 0,5 m² Verkaufsfläche pro Einwohner eingehalten wird.

Mit dem Verzicht auf die offene Bauweise soll das Versorgungszentrum insgesamt gestärkt werden. In der Vergangenheit hatte sich gezeigt, dass die Festsetzung der offenen Bauweise die baulichen Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten unnötig einschränkt. Konkrete Erweiterungsabsichten der bestehenden Betriebe sind nicht Gegenstand dieser Bebauungsplanänderung. Sofern Erweiterungsabsichten bestehen, sind diese im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens abzuhandeln. Dabei ist die bisherige Ausweisung als Mischgebiet zu beachten.

Mit der 3. Änderung wird nur ein Teil der im Bebauungsplan Nr. 63 B festgesetzten Mischgebiete erfasst. Insofern ist, was die Durchmischung von Gewerbe und Wohnen anbetrifft, nicht nur der Bereich der 3. Änderung separat, sondern das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 63 B zu betrachten. Bei dieser Gesamtbetrachtung ist festzustellen, dass westlich dieses Änderungsbereiches weitere Mischgebietsflächen bestehen. Diese Flächen sind derzeit ungenutzt und für Wohnnutzungen grundsätzlich geeignet. Insofern ist eine Nutzungsmischung möglich. Die Festsetzung des Mischgebietes ist allerdings nicht Gegenstand dieses Änderungsverfahrens. Die grundsätzliche Abwägung dazu hat bereits auf Ebene des Bebauungsplanes Nr. 63 B stattgefunden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen der Begrenzung auf 0,5 qm Verkaufsfläche pro Einwohner nicht entgegen. Zukünftige Erweiterungsvorhaben der bestehenden Einzelhandelseinrichtungen oder Neuansiedlungen sind auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens zu beurteilen.

4.2 ENFÜGEN DER ÄNDERUNG IN DEN STÄDTEBAULICHEN ZUSAMMENHANG

Im Zuge dieser 3. Änderung wird auf die Festsetzung einer offenen Bauweise verzichtet. Damit sind auch Gebäudekörper von mehr als 50 m Länge planungsrechtlich zulässig. Die Änderung ist erforderlich, um den vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen flexiblere Erweiterungsmöglichkeiten zu bieten und das Versorgungszentrum langfristig zu stärken. Gebäudelängen von über 50 m entsprechen den typischen Gebäudeformen von größeren Einzelhandelsnutzungen. Die Gebäudekörper werden durch die im Bebauungsplan Nr. 63 B und seiner 1. Änderung festgesetzten Baugrenzen ausreichend begrenzt.

Diese 3. Änderung ist aus städtebaulicher Sicht unproblematisch, da das Plangebiet zu allen Richtungen von Siedlungsstrukturen umgeben ist, so dass eine freie Einsicht von angrenzender Landschaft in das Plangebiet nicht gegeben ist. Im rechtskräftigen Bebauungsplan

Nr. 63 B und seiner 1. Änderung sind zudem Randeingrünungen festgesetzt, so dass auch von den angrenzenden Siedlungsnutzungen die Einsehbarkeit eingeschränkt ist.

Städtebauliche Belange stehen der 3. Änderung damit nicht entgegen.

4.3 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen innerörtlichen bebauten Bereich, der durch versiegelte und befestigte Flächen sowie Siedlungsgehölze gekennzeichnet ist.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Für die 3. Änderung liegen bereits Baurechte auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 63 B vor. Im Zuge dieser 3. Änderung wird lediglich das Maß der baulichen Nutzung geändert, in dem auf die Festsetzung einer offenen Bauweise verzichtet wird. Die übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bestehen unverändert fort. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird damit durch die Änderung nicht tangiert. Aufgrund der Neuregelung bezüglich der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB und der hier vorliegenden Bedingungen des innerörtlichen, weitgehend bebauten Bereiches sind Eingriffe darüber hinaus auch nicht ausgleichspflichtig.

Belange von Natur und Landschaft stehen dieser Änderung damit nicht entgegen.

5. INHALTE DER 3. ÄNDERUNG

Bei der 3. Änderung handelt sich um einen reinen Textbebauungsplan. Im Zuge der 3. Änderung wird folgende Festsetzung getroffen:

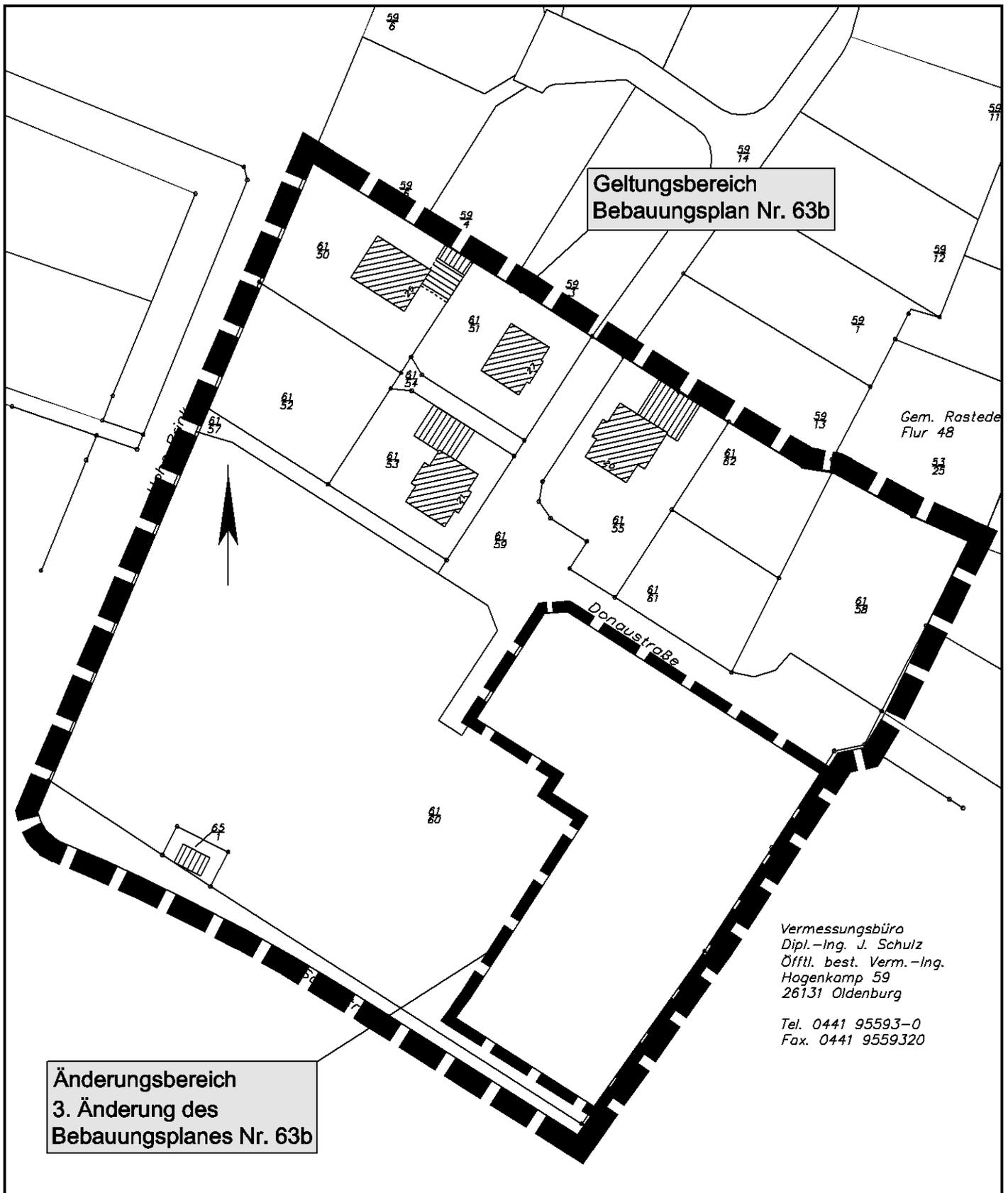
Die Bebauungsplanänderung betrifft das im Bebauungsplan Nr. 63 B bzw. der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 B im östlichen Teil des Geltungsbereiches festgesetzte Mischgebiet (§ 6 BauNVO).

Die gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzte offene Bauweise wird aufgehoben.

6. DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF

Aufstellungsbeschluss
Öffentliche Auslegung
Satzungsbeschluss

Rastede, den
Bürgermeister



**Gemeinde Rastede
Landkreis Ammerland**

Übersichtsplan

Dezember 2009 M 1 : 1.000



NWP - Planungsgesellschaft mbH
Eichweg 1
Postfach 3857
Tel: 0441 95593-0
Internet: www.nwp-olda.de

- Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
- 26121 Oldenburg
- 26209 Oldenburg
- Telefon: 044 1 955 174-70
- E-Mail: info@nwp-olda.de