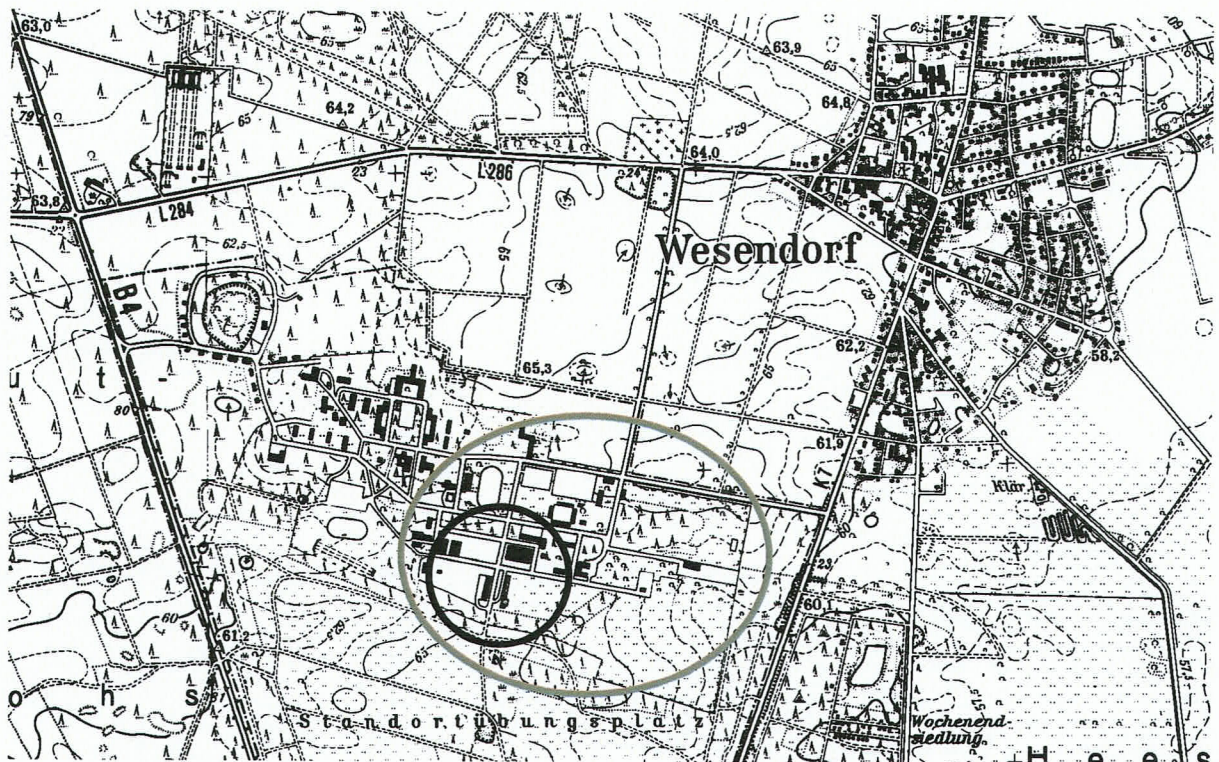


Begründung zum Bebauungsplan "Hammerstein Park", 2. Änderung



Kartengrundlage: Topographische Karte 1: 25.000 (TK25)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2011



§ 10 (3) BauGB

Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt

Bearbeiter: Dipl.-Ing. F. Schwerdt, A. Hoffmann, G. Winner, A. Körtge

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1.0 Vorbemerkung	3
1.1 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	3
1.2 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	4
2.0 Planinhalt/ Begründung	4
2.1 Baugebiete	4
2.2 Verkehrsflächen	5
2.3 Ver- und Entsorgung	5
2.4 Brandschutz	5
2.5 Immissionsschutz	5
3.0 Umweltbelange	6
3.1 Bestand	6
3.2 Auswirkungen der Planung	7
4.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	8
5.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	8
6.0 Zusammenfassende Erklärung	9
6.1 Planungsziel	9
6.2 Berücksichtigung der Umweltbelange	9
7.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans	9
8.0 Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen	9
9.0 Verfahrensvermerk	10

1.0 Vorbemerkung

Die Gemeinde Wesendorf liegt in der Samtgemeinde Wesendorf und damit im ländlich strukturierten Raum.

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm ist der Standort Wesendorf als Grundzentrum festgelegt. Somit besitzt der Ort die Funktion der Bereitstellung zentraler Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen, täglichen Grundbedarfs.

Mit dem Konzept der zentralen Orte geht eine auf die zentralörtlichen Versorgungskerne ausgerichtete Funktionsbündelung, Arbeits- und Wohnstättenkonzentration einher. In den zentralen Orten sollen soziale, kulturelle, administrative und Versorgungseinrichtungen vorhanden sein, damit die Bevölkerung diese Einrichtungen mit relativ geringem Zeit- und Wegeaufwand in Anspruch nehmen kann, die Einrichtungen selbst von der Nähe anderer zentraler Einrichtungen profitieren und das überörtliche Verkehrsnetz zur Anbindung zentraler Einrichtungen, insbesondere das Netz des ÖPNV, nicht auf sämtliche Gemeindeteile im gleichen Umfang ausgerichtet werden muss. Außerdem ist mit diesem Konzept eine langfristige Infrastruktursicherung verbunden.

Mit dem zentralörtlichen System sind folgende Funktionszuweisungen verbunden:

- Grundzentren befriedigen mit ihren zentralen Einrichtungen und Angeboten den allgemeinen, täglichen Grundbedarf. Gleiches gilt für Standorte mit grundzentralen Teilfunktionen. (zu 1.1.1 S. 22)

Nach samtgemeindlicher Zählung leben in der Gemeinde Wesendorf mit Stand 31.03.2013 insgesamt rd. 5.520 Einwohner.

Das Plangebiet ist im Regionalen Raumordnungsprogramm bereits als Siedlungsfläche festgelegt. Damit entspricht das Vorhaben den Zielen der Raumordnung.

1.1 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Der vorliegende Bebauungsplan wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans (Stand: 32. Änderung) entwickelt. Es handelt sich hierbei um die Änderung einer Teilfläche des Bebauungsplans "Hammerstein Park" mit ÖBV. Die Flächen die jetzt überplant werden, sind im Urplan als Gewerbegebiet festgesetzt, mit einer Grundflächenzahl von 0,8, offener Bauweise und einer Ein- bis Zweigeschossigkeit. Obwohl der Urplan erheblich geändert wird, werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, da immer ein Gewerbegebiet mit dem höchsten Maß der Ausnutzung festgesetzt war. Damit wird die beabsichtigte Nutzung als Gewerbegebiet nachvollzogen. Der Plan wird als Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB geändert, da für den vorliegenden Bereich die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt werden.

Der Bebauungsplan wird ohne die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB durchgeführt.

Der Urplan ist im Jahr 2008 in Kraft getreten.

1.2 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans

Die Änderung des Bebauungsplans wird erforderlich, um in dem Teilbereich, der als Gewerbegebiet festgesetzt ist für die Nachnutzung durch einzelne Gewerbebetriebe eine größere Flexibilität durch eine bessere Fassung der Baugrenzen auf den Gewerbegrundstücken zu ermöglichen.

Gleichzeitig wird die Festsetzung von einer Geschossigkeit zu Gunsten einer einheitlichen Regelung der Höhen als maximale Höhe für den gesamten östlichen Teilbereich des Gewerbegebietes geändert. Daher erhält der Bebauungsplan zwei Teilbereiche.

Die Fläche des Bebauungsplans wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (Stand 32. Änderung) entwickelt, der für den Planbereich gewerbliche Bauflächen darstellt.

2.0 Planinhalt/ Begründung

2.1 Baugebiete

Der Planbereich liegt im Westen der bebauten Ortslage von Wesendorf, innerhalb der ehemaligen Konversionsflächen des aufgegebenen Bundeswehrstandortes.

Der vorliegende Bebauungsplan besteht aus zwei Teilbereichen.

Teilbereich 1

Der Teilbereich 1 umfasst die gesamten östlichen Flächen des Gewerbegebietes "Hammerstein Park". Hier wird für die gesamte Fläche die im Urplan festgesetzte Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß in eine Gesamthöhe der Gebäude geändert, um so dem neu überplanten Gebäudebestand besser gerecht zu werden, da die einzelnen Bauten aus verschiedenen Jahrzehnten (30er bis 70er Jahre) mit verschiedenen Geschosshöhen errichtet worden sind.

Die zulässige Höhe wird in max. 15,00 m geändert. Die Höhenlage für Räume, in denen sich Personen aufhalten können wird auf 8,00m begrenzt, da die Leiter der Feuerwehr nur bis zu dieser Höhe reicht.

Teilbereich 2

Der Teilbereich 2 betrifft den detaillierte dargestellten Ausschnitt aus dem gesamten östlichen Gewerbegebiet.

- Gewerbegebiet (GE, § 8 BauNVO)

Die festgesetzte Nutzung als Gewerbegebiet wird aus dem Urplan übernommen. Da es sich Großteils um eine Umnutzung bestehender Gebäude und die Erweiterung mittlerweile dort angesiedelter Betriebe handelt, werden die überbaubaren Flächen des Urplans mit dem damals festgesetzten Maß der Nutzung bis auf die Änderung der Festsetzung der Geschossigkeit beibehalten.

Auch hier wird die ehemals festgesetzte Geschossigkeit in eine Gesamthöhe der Gebäude geändert. Die zulässige Höhe wird auch hier in max. 15,00 m geändert.

Wie im übrigen Gewerbegebiet wird die Höhenlage für Räume, in denen sich Personen aufhalten können, aufgrund der max. Höhe der Feuerwehrleiter auf 8,00 m begrenzt.

Die Baugrenzen werden großzügiger gefasst und den Planänderungen angepasst. Sie ermöglichen eine flexiblere Ausnutzung der Baufläche. Das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,8 wird übernommen.

2.2 Verkehrsflächen

- öffentliche Straßenverkehrsfläche

Im Plangeltungsbereich ist ein Teilstück der öffentlichen Straßenverkehrsfläche mit erfasst, die den Anschluss an HAUPTerschließung des Hammerstein Parks, die Lange Straße, sicherstellt. Diese wird im Bestand erfasst.

2.3 Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung besteht die Einbindung in die vorhandenen Verbundnetze für Wasser und elektrische Energie. Die Beheizung der Anlage soll über die autarke Hackschnitzelheizung, die im angrenzenden Gewerbegebiet des Hammerstein Parks steht, mit übernommen werden. Die Müllentsorgung wird vom Landkreis Gifhorn vorgenommen.

2.4 Brandschutz

Die Erfordernisse des Brandschutzes werden einvernehmlich mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange (Landkreis Gifhorn, Freiwillige Feuerwehr) geregelt. Direkt angrenzend im Südwesten des Plangebietes ist ein großes Löschwasserbecken vorhanden.

2.5 Immissionsschutz

Für die aus dem Gewerbegebiet resultierenden Lärmemissionen sind die jeweils heranzuziehenden Immissionsschutz-Richtwerte einzuhalten. Dieses ist ggf. durch eine schalltechnische Prognose nachzuweisen.

3.0 Umweltbelange

Bei Bebauungsplänen, die als vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt werden, kann von einer Umweltprüfung nach § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen werden. Dieses hat der Rat der Gemeinde parallel zum Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB am 18.04.2013 beschlossen.

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren aufgestellt, da es sich hier um eine Erweiterung der Baugrenzen auf den im Urplan festgesetzten Bauflächen handelt. Das Maß der Nutzung wird dabei nicht angetastet. Die Änderung der Höhenfestsetzung als nun maximale Gebäudehöhe und nicht mehr als maximale Anzahl der Vollgeschosse ändert in diesem Fall nicht das zulässige Maß der Versiegelung und ist für ein Gewerbegebiet wesentlich besser umsetzbar.

Für das Plangebiet sind im Rahmen übergeordneter Fachplanungen keine besonderen Ziele formuliert worden.

3.1 Bestand

Für das Plangebiet gibt es einen rechtskräftigen Urplan. Das Plangebiet umfasst einen Bereich mit bestehenden gewerblich genutzten Hallen im Gewerbegebiet Hammerstein Park in Wesendorf.

Das Gelände ist geprägt durch den Bestand der Gebäude aus der Zeit der Nutzung des Geländes als Kaserne. Festgesetzte Waldflächen wurden von der Planung ausgespart.

Der Urplan setzt für die in der 2. Änderung überplanten Flächen Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8 mit enger gefassten Baugrenzen fest. Um die Stellung der baulichen Anlagen zu flexibler zu gestalten, wurden die Baugrenzen auf den Grundstücken großzügiger gefasst. Gleichzeitig wird im gesamten Bereich des östlichen Gewerbegebietes (Teilbereich 1) die im Urplan festgesetzte Zahl der Vollgeschosse entfällt zugunsten einer maximalen Gebäudehöhe. Dies ist bei der Nutzung als Gewerbegebiet besser umzusetzen.

Beide Änderungen bewirken keine Änderung des Maßes der Versiegelung, da das höchst zulässige Maß – eine Grundflächenzahl von 0,8 – beibehalten wird. Daher erfolgt für die Planung keine Bilanzierung der Eingriffe in den Naturhaushalt.

Hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der Umweltgüter ist im hiesigen Falle von der für Gewerbegebiete typischen mäßigen bis starken Beeinträchtigung auszugehen. Besonders erhebliche Vorbelastungen sind nicht zu erwarten.

Wegen der vorwiegend sandigen Böden (Podsol) im Planbereich mit geringem Anteil an bindigem Material ist davon auszugehen, dass das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt ist.

Als faunistischer Lebensraum ist das Plangebiet in erster Linie für siedlungsgewohnte, weniger störungsempfindliche Arten geeignet, die auch in der näheren Umgebung überall vorhanden sein können bzw. sind. Angaben zu schützenswerten / besonders geschützten Arten liegen nicht vor; besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG sind nicht vorhanden.

Das Plangebiet wird dem Süd- und Ostheider Sandgebiet zugeordnet, die östlich in die Niederung der Ise-Tallandschaften übergeht. Hauptbodenformen sind für das Plangebiet dabei sandige nährstoffarme und saure Böden, sogenannter Podsol.

Die Bodenbeschaffenheit im Geltungsbereich selbst stellt sich durchgängig als mehr oder weniger intensive Nutzung, hinsichtlich der Natürlichkeit bereits dauerhaft verändert und überprägt dar. Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt, aufgrund des geringen Anteils an bindigen Böden. Es erfolgt eine schnelle Aufnahme des Oberflächenwassers.

Bedingt durch die bereits bestehende bauliche Nutzung ist das Plangebiet dem Siedlungsbereich zuzuordnen.

Es ist von einer klimatischen Vorbelastung durch den hohen Versiegelungsgrad und die Nutzung auszugehen.

Klimatisch ist der Planungsbereich der Lüneburger-Heide zuzuordnen. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 8,5 °C (Juli 17 °C)/ Januar 0,5 °C), als durchschnittliche Niederschlagsmenge sind 600 – 750 mm angegeben.

Vorbelastungen sind durch die angrenzenden Gewerbeflächen vorhanden.

Im Geltungsbereich befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude.

3.2 Auswirkungen der Planung

Bei Durchführung der Planung kommt es zu keiner neuen Versiegelung, da die im Urplan festgesetzte GRZ beibehalten wird. Lediglich die Baugrenzen werden für eine flexiblere Ausnutzung der Bauflächen großzügiger gefasst und die Höhe, die bisher in Geschossigkeiten festgesetzt war, wird nun als maximale Höhe festgesetzt. Diese Flächen standen dem Naturhaushalt nicht zur Verfügung. Da es sich um die Nachnutzung des ehemaligen Kasernengeländes handelt, entspricht dieses dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a BauGB. Damit können Umweltauswirkungen minimal gehalten werden.

Das Landschafts- bzw. Ortsbild stellt im hiesigen Fall das empfindliche Schutzgut dar. Auf die Einfügung in die Umgebung wird in Form der Klinkerfassade und des Satteldachs geachtet. Dazu erfolgt eine Begrünung der Stellplätze mit mittelkronigen Bäumen und eine Eingrünung der Schallschutzwand zur Wohnbebauung.

Empfindlichere Schutzansprüche und -gebiete von nationalem wie europäischen Rang (z. B. FFH-Gebiete) befinden sich nicht in relevanter Nähe.

Vorteilhaft ist die Möglichkeit der Nutzung bestehender Erschließungen und der Umnutzung von bereits versiegelten Flächen. Dieses entspricht dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a BauGB. Es wurde aufgrund der mit 1.700 m² festgesetzten Verkaufsfläche, die über 2.000 m² zulässige Geschossfläche für großflächigen Einzelhandel bedingt, eine zusätzliche umweltrelevante Maßnahme, die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls, gemäß dem Niedersächsischen Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG) und dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung ((UVPG) Anlage 1 Nr. 18.8 durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass keine Beeinträchtigung der Schutzgüter vorliegt. Hinsichtlich der Nutzung vorhandener Infrastruktur und bzgl. der Erhaltung von Ortslagen (Verhinderung der Zersplitterung, Stärkung der Kerne) kann die Standortwahl positiv bewertet werden.

Für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung ist ein gesondertes Monitoring nicht erforderlich.

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass es gem. § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG verboten ist, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Darüber hinaus gilt der § 44 BNatSchG (Vorschrift für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) unbenommen.

4.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

Der **Wasserverband Gifhorn** gibt am 18.06.2013 folgende Hinweise:

In dem überplanten Bereich betreibt der Wasserverband eine Trinkwasserleitung mit einem Durchmesser von DN 150 bis DN 100. Diese Leitung muss grundbuchdienlich gesichert werden und darf nicht überbaut werden.

Hinsichtlich vorgesehener Baumpflanzungen ist die Einhaltung der Hinweise des DVGW-Regelwerkes GW 125 und ATV-H 162 "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" zu beachten.

Dieser Hinweis hat auch Gültigkeit für Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken, sofern diese im Trassenbereich von zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen liegen.

5.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung /Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden

Da es sich um einen Plan handelt, der gemäß § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren durchgeführt wurde, wurde mit dem Aufstellungsbeschluss beschlossen, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abzusehen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.04.2013 vom Verwaltungsausschuss der Wesendorf beschlossen und am 18.04.2013 bekannt gemacht.

Die interessierte Öffentlichkeit konnte mit Aushang am 18.04.2013 in der Zeit vom 19.04.2013 bis 26.04.2013 gem. § 13a (3) BauGB in einer vorgezogenen Öffentlichkeitsbeteiligung Einsicht in die Planung nehmen.

- Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden

Zum Planverfahren nach § 13 BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 13.05.2013 bis zum 13.06.2013 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden nach § 4 (2) bzw. § 2 (2) BauGB mit Datum vom 08.05.2013 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

Die eingegangenen Stellungnahmen führten zu Hinweisen in der Begründung. Soweit die vorgetragenen Gesichtspunkte keine Berücksichtigung zu der Planung gefunden haben, wurden sie zum Gegenstand der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB gemacht.

6.0 Zusammenfassende Erklärung

6.1 Planungsziel

Die Änderung des Bebauungsplans hat das Ziel, eine flexiblere Ausnutzung der überbaubaren Flächen durch eine großzügige Fassung der Baugrenzen für einen Teilbereich des Gewerbegebietes zu ermöglichen. Gleichzeitig wurde im gesamten Gewerbegebiet die Höhenfestsetzung von einer Geschossigkeit zugunsten einer Festsetzung der maximal zulässigen Höhe geändert.

6.2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wurde auf eine Umweltprüfung verzichtet. Umweltbelange wurden geprüft, dabei wird festgestellt, dass die Planung gegenüber dem rechtskräftigen Plan keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.

7.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplanes sind die Erschließungsmaßnahmen bereits durchgeführt. Zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes besteht der Anschluss an die vorhandenen, auszubauenden Netze.

8.0 Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen

Der Ausbau von Straßen und Wegen wird nicht erforderlich.

9.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit dem zugehörigen Beiplan gem. § 3 (2) BauGB vom 13.05.2013 bis 13.06.2013 öffentlich ausgelegt.

Sie wurde unter Behandlung/ Berücksichtigung der zu den Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 18.09.2013 durch den Rat der Gemeinde Wesendorf als Begründung zum Bebauungsplan "Hammerstein Park", 2. Änderung beschlossen.

Wesendorf, den 08.10.13


(Penshorn)

(Gemeindedirektor)

