Gemeinde Sittensen

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Sittensen - Braak“

Stand: Behördenbeteiligung und öffentliche Auslegung, 03.12.2012

Auftraggeber:
Gemeinde Sittensen
Am Markt 11

27419 Sittensen

Auftragnehmer und Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Anja Gomilar
Dipl.-Ing. Bauassessor Gerd Kruse
Dipl.-Ing. M.Sc Tobias Backen

KRUSE–SCHNETTER–RATHJE
ELBBERG
STADT–PLANUNG–GESTALTUNG

Falkenried 74 a, 20251 Hamburg
Tel. 040 460955-60, Fax -70, mail@elbberg.de, www.elbberg.de

Inhalt:

1 Planungsanlass 3

2 Lage des Plangebietes / Bestand 3

3 Planungsvorgaben 4

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm 4
3.2 Wirksamer Flächennutzungsplan 5
3.3 Bestehende Bebauungspläne 6

4 Bebauungsplan 7

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 7
4.2 Gestalterische Festsetzungen 8

5 Erschließung 8

6 Immissionsschutz 8

7 Naturschutz und Landschaftspflege 9

8 Flächen und Kosten 9

1 Planungsanlass

Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplans (B-Plans) ist die Umwidmung eines als Straßenverkehrsfläche festgesetzten Bereichs zum Gewerbegebiet. Die Straßenverkehrsfläche, die ehemals als Verbindung zwischen der Stader Straße und der Hansestraße vorgesehen war, wird nicht benötigt und kann dem auf beiden Seiten angrenzenden Betrieb zugeschlagen werden.

Die Aufstellung dieses B-Plans erfolgt nach dem Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB). Danach kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB sowie ohne Anwendung der Eingriffsregelung durchgeführt werden. Der Flächennutzungsplan wird bei Bedarf ohne gesondertes Verfahren im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen des B-Plans angepasst.

Die Anwendungsvoraussetzungen für dieses Verfahren liegen hier vor, weil die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Fauna-Flora-Habitat- und EU-Vogelschutzgebieten oder sonstigen Schutzgebieten bestehen.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 BauGB. Danach wird von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht abgesehen und es kann auf eine frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung verzichtet werden.

2 Lage des Plangebietes / Bestand

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Ortslage Sittensen unmittelbar südlich der Bundesautobahn A 1 Hamburg – Bremen und hat eine Größe von ca. 1,8 ha. Es umfasst eine teilweise vorhandene und teilweise nur im B-Plan Nr. 15 festgesetzte aber nicht hergestellte Straße. Der östliche Teil ist gewidmete und hergestellte Straßenverkehrsfläche (Molkereiweg). Der westliche Teil wird als Gewerbefläche durch einen Gebrauchtfahrzeughändler genutzt. Die Betriebsfläche erstreckt sich über das Plangebiet hinweg von der Autobahn 1 im Norden bis zur Ecke Hansestraße / Am Sportplatz im Südwesten. Es wird im Osten von der Stader Straße und im Westen durch die Straßen Hansestraße und die Straße Am Sportplatz begrenzt.

Im Süden grenzt das Grundstück des zugehörigen Betriebsleiterwohnhauses an, das sich ebenfalls im festgesetzten Gewerbegebiet des B-Plans Nr. 15 befindet.

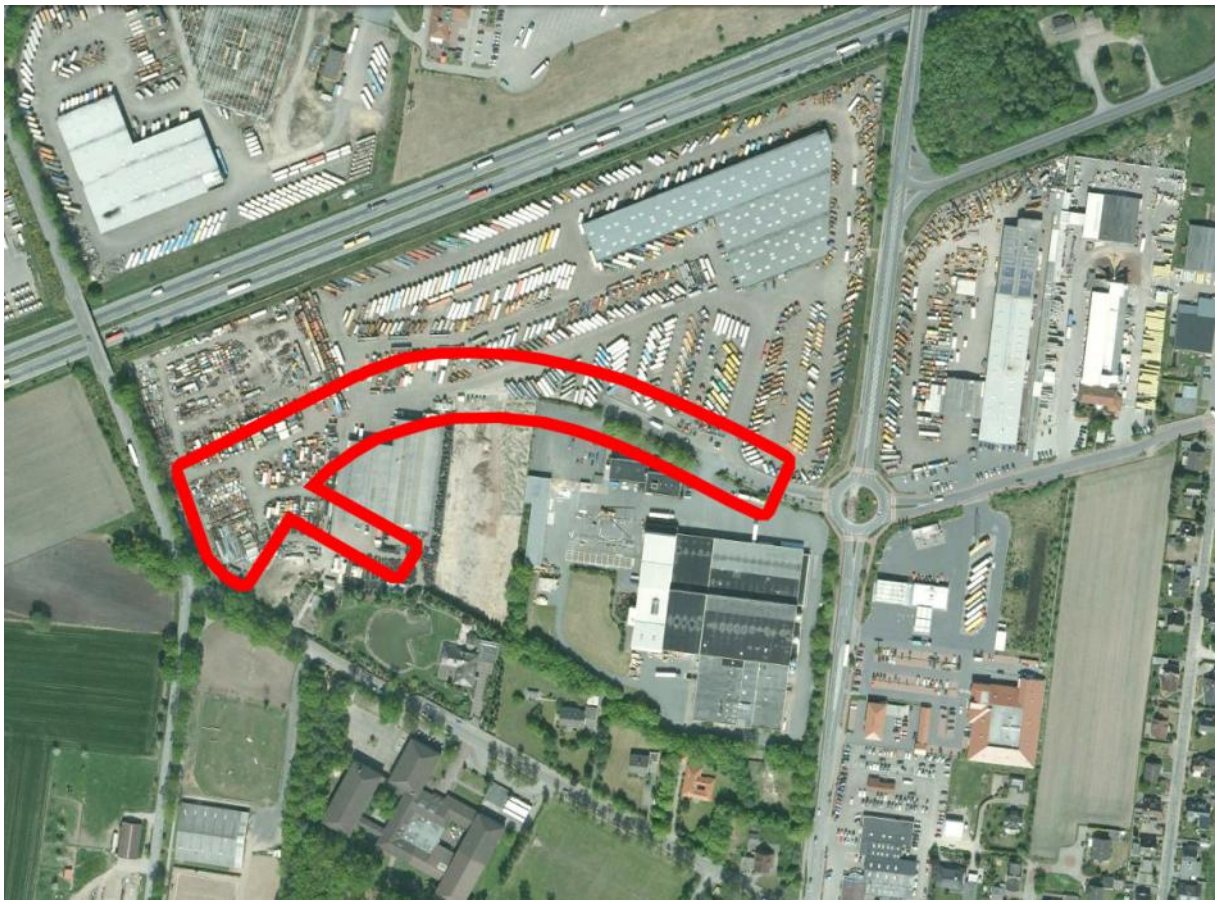

Abb. 1: Luftbild mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, ohne Maßstab

3 Planungsvorgaben

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Die Gemeinde Sittensen ist im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme) 2005 als Grundzentrum ausgewiesen mit den Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung.

Der Planbereich ist ohne weitere Festlegung als im Flächennutzungsplan ausgewiesene Baufläche nachrichtlich dargestellt. Die Landesstraße 130 (Stader Straße) und der Straßenzug Hansestraße / Eckerworth sind als Hauptverkehrsstraßen mit regionaler Bedeutung kategorisiert. Im Straßenzug Am Sportplatz ist eine Gasversorgungsleitung dargestellt.

Die Festsetzungen dieses B-Plans entsprechen den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms.

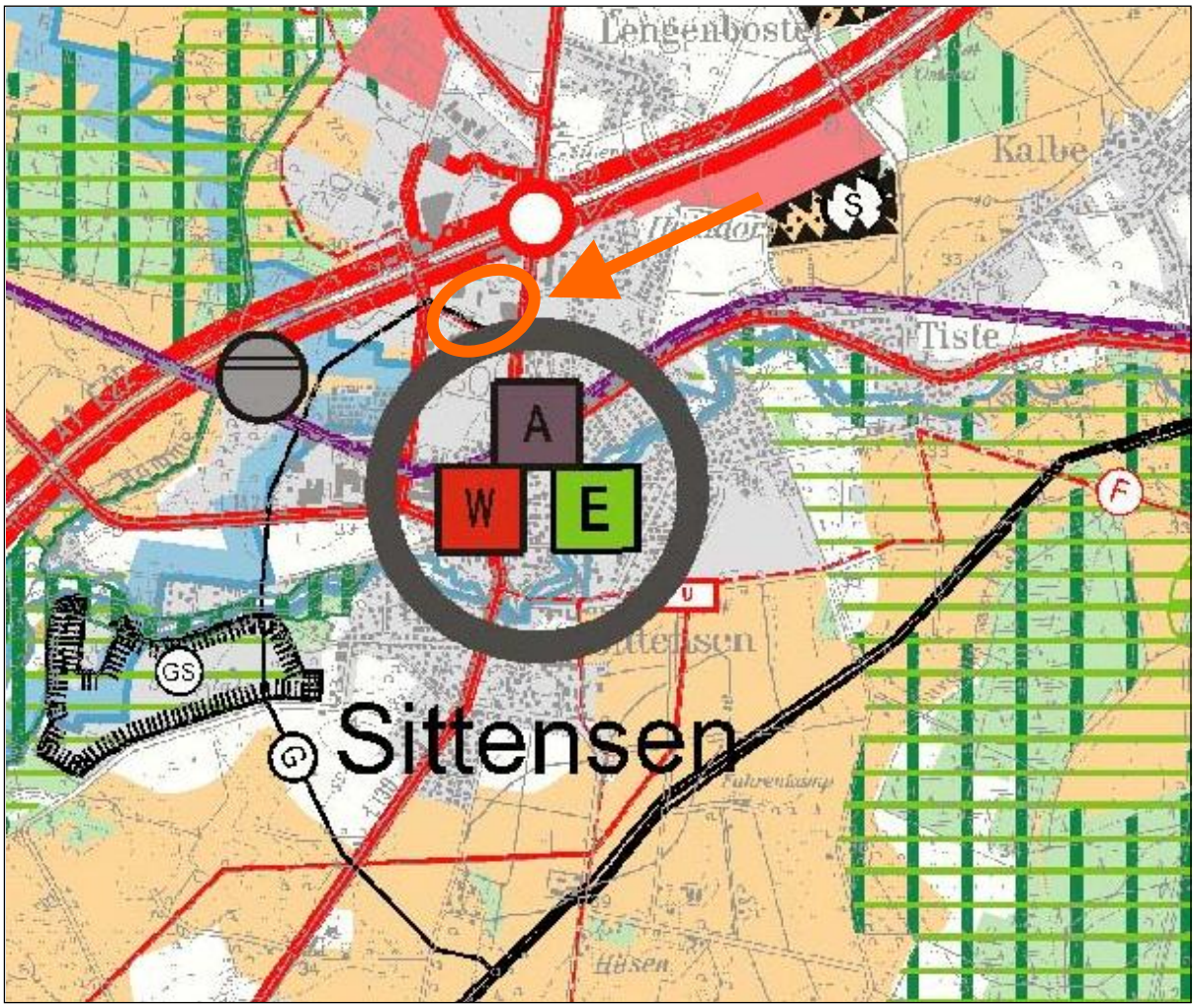

Abb.3: Ausschnitt aus dem RROP 2005 mit Kennzeichnung des Plangebietes (Ellipse, Pfeil), Maßstab 1:25.000

3.2 Wirksamer Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sittensen als Straßenverkehrsfläche mit begleitenden Grünflächen dargestellt, in kleinen Teilen auch als gewerbliche Baufläche.

Die festgesetzte Nutzung als Gewerbegebiet ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von der Darstellung des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan muss hierzu nicht in einem gesonderten Bauleitplanverfahren geändert werden, sondern wird im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen dieses Bebauungsplans angepasst.

Der Flächennutzungsplan wird zukünftig für diesen Bereich gewerbliche Baufläche (G) darstellen. Der begleitende Grünstreifen an der Ecke Hansestraße / Am Sportplatz bleibt erhalten und wird über die ehemalige Straßenverkehrsfläche hinweg geschlossen.

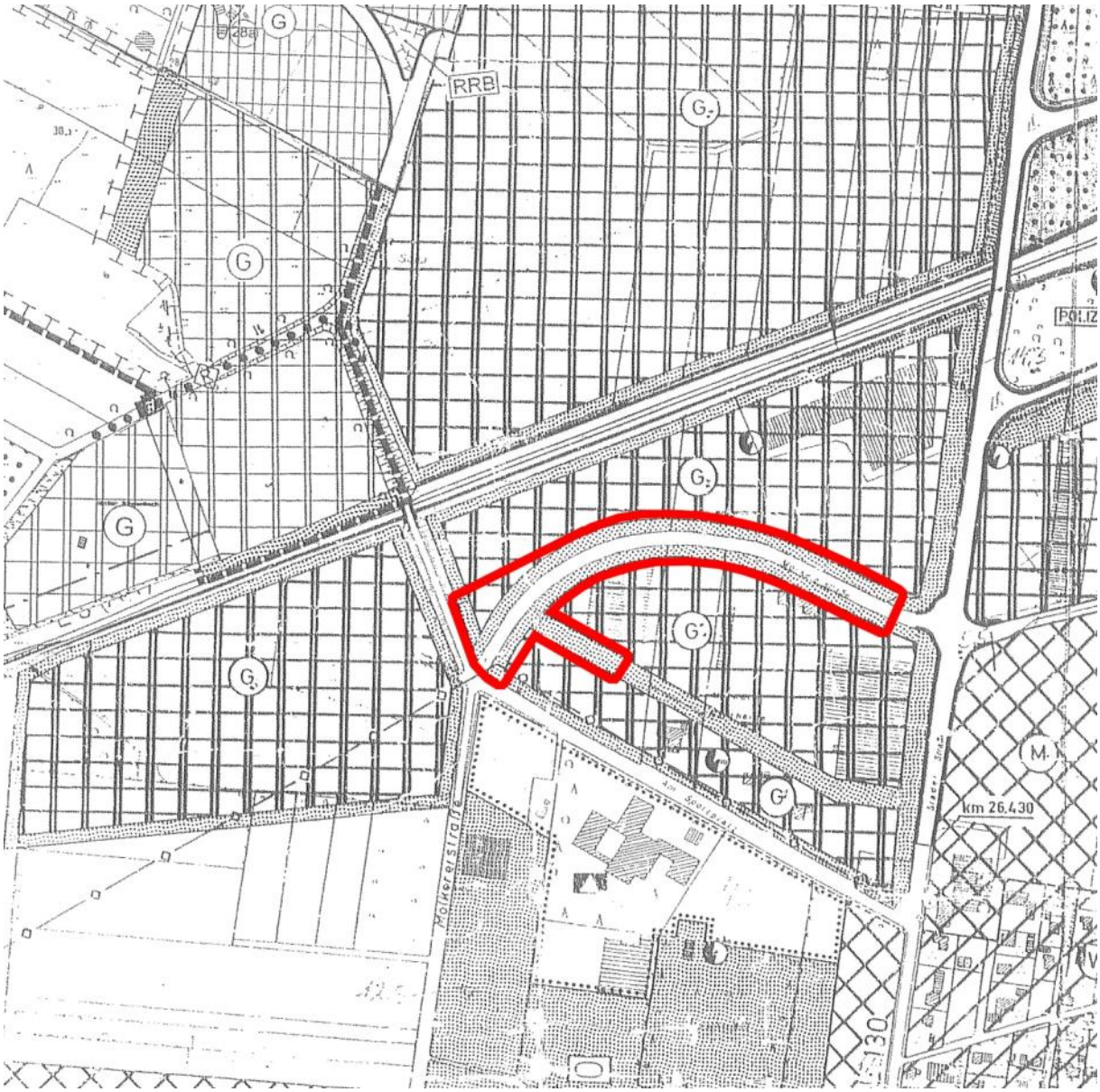

Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs, ohne Maßstab

3.3 Bestehende Bebauungspläne

Durch diesen Bebauungsplan wird ein Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 15 "Sittensen - Braak" aus dem Jahre 1971 einschließlich seiner 1. Änderung aus dem Jahre 1973 überplant und deren Festsetzungen für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans aufgehoben.

Diese Bebauungspläne setzen nördlich und südlich dieses B-Plans Gewerbegebiete fest. Durch die 1. Änderung wurde die Baugrenze, die bis dahin in einem Abstand von 100 m zur nördlichen Autobahn lag, textlich auf 40 m Abstand verringert.

4 Bebauungsplan

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die bisher festgesetzte Straßenverkehrsfläche ist nicht erforderlich, das im Osten nutzbare Teilstück (Molkereiweg) ist ebenfalls als öffentliche Straße nicht erforderlich und kann dem benachbarten Gewerbegebiet zugeschlagen werden. Das Plangebiet wird daher insgesamt als Gewerbegebiet festgesetzt. Die Festsetzungen werden aus den benachbarten Gebieten übernommen (B-Plan Nr. 15), so dass sich insgesamt ein durchgehendes, über die bisherige Straßenverkehrsfläche hinweg gehendes Gewerbegebiet ergibt. Für die Begründung dieser Festsetzungen wird auf den bisherigen B-Plan Nr. 15 verwiesen.

Im Südwesten wird auch eine bisher als Grünfläche festgesetzte Fläche überplant. Diese Grünfläche ist nicht vorhanden und auch nicht erforderlich. Hier grenzt südlich der Garten des zugehörigen Betriebsleiterwohnhauses an, zu dem keine Trennung erforderlich ist.

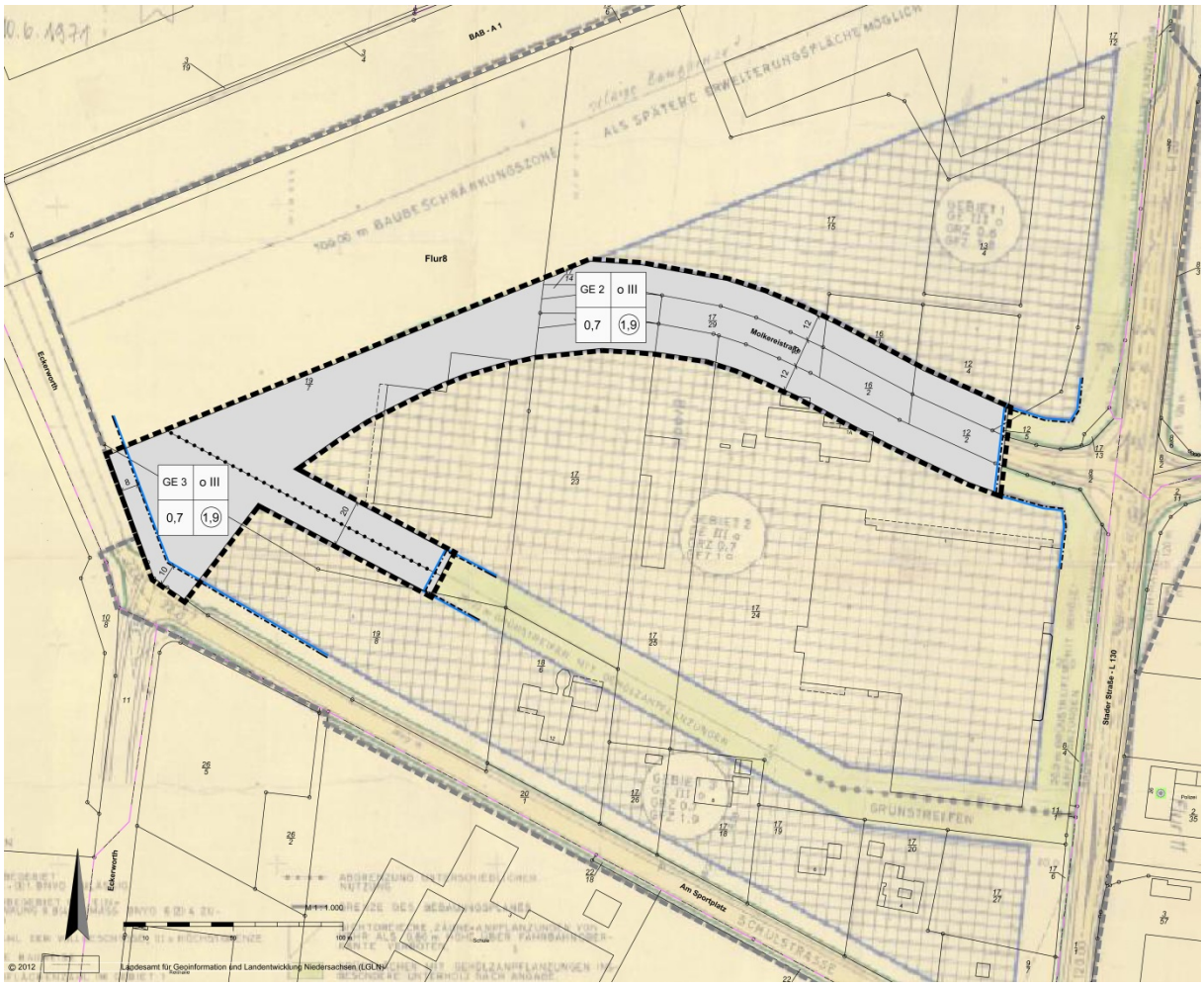

Abb. 4: Überlagerung dieses B-Plans mit dem bisherigen B-Plan, ohne Maßstab

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung des B-Plans Nr. 15 galt eine ältere Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1968). Der hier begründete B-Plan muss nach der aktuellen BauNVO 1990 aufgestellt werden, in der sich Formulierungen leicht geändert haben. Durch die textlichen Festsetzungen Nr. 1.1 und 1.2 wurden die Zulässigkeiten bis auf Nuancen den Zulässigkeiten des alten B-Plans angepasst. Es handelt sich hier um ein Gewerbegebiet, in

dem der Gebrauchtfahrzeughandel möglichst uneingeschränkt möglich sein soll. daher wurden – wie bisher auch – Nutzungen ausgeschlossen, die damit unverträglich sind bzw. auch bisher ausgeschlossen waren. Dies sind: selbstständige Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen, Vergnügungsstätten und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Zusätzlich wurden Regelungen zum Einzelhandel getroffen. So sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 300 m² grundsätzlich unzulässig. Sie sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie mit besonders großvolumigen Handelsgütern handeln. Diese Festsetzung dient dazu, Nutzungen zu verhindern, die den Einzelhandel im Ortskern und damit die Bedeutung des Ortskerns insgesamt negativ beeinflussen. Betriebe zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs sollen auf die Innerortslagen konzentriert werden. Die hier zulässigen großvolumigen Güter sind aufgrund großer benötigter Flächen zur Lagerung und zum Verkauf sinnvollerweise nicht in Innerortslagen anzusiedeln. Die derzeitige Nutzung als Gebrauchtfahrzeughandel ist dem Einzelhandel mit großvolumigen Gütern zuzuordnen.

4.2 Gestalterische Festsetzungen

Gestaltungsfestsetzungen zu den Gebäuden selbst sind nicht zweckmäßig, da das Plangebiet tlw. schon gewerblich bebaut ist und der Übergang zum bisherigen B-Plan Nr. 15, der keine gestalterischen Festsetzungen enthält, in der Örtlichkeit nicht erkennbar ist. Es wäre unzweckmäßig, wenn für Teile des Grundstücks oder des Gebäudes Gestaltungsvorschriften gelten und für andere nicht.

Lediglich Festsetzungen zu Werbeanlagen werden getroffen, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu verhindern. So dürfen Werbeanlagen am Gebäude nicht über die Traufe hinausgehen und freistehende Werbeanlagen nicht höher als 8 m sein. Werbeanlagen mit wechselndem und sich bewegendem Licht sind ausgeschlossen.

5 Erschließung

Das Plangebiet wird derzeit von der Molkereistraße aus erschlossen, die im Westen von einem Kreisverkehr von der Stader Straße abgeht. Die Molkereistraße ist lediglich auf einer Länge von rund 170 m hergestellt, hat keine Wendemöglichkeit und keine anderen Anlieger als diesen Betrieb. Die Straße soll bis auf einen rund 20 m langen Abschnitt am Kreisverkehr aufgegeben werden. Dadurch ist weiterhin gewährleistet, dass evtl. wartende Lkw, die nicht sofort auf das Betriebsgelände fahren können, den Kreisverkehr verlassen können und den fließenden Verkehr nicht behindern.

6 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist sowohl im Norden wie im Süden von bestehenden Gewerbegebieten umgeben. Beeinträchtigungen von schutzwürdigen Nutzungen (z. B. Wohnungen) sind nicht zu erkennen.

7 Naturschutz und Landschaftspflege

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutzgebieten bestehen nicht. Der Bebauungsplan bereitet keine Vorhaben vor, für die eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Das beschleunigte Verfahren kann daher genutzt werden.

Im hier gewählten beschleunigten Verfahren wird von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht abgesehen. Die Eingriffsregelung wird nicht angewandt. Eine Bilanzierung des Eingriffes in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich. Eine evtl. Festsetzung von Ersatzmaßnahmen entfällt. Davon unabhängig müssen die Belange des gesetzlichen Artenschutzes beachtet werden.

Inhaltlich ist dazu anzumerken, dass bei der hier vorgenommenen Umwandlung von versiegelter Straßenverkehrsfläche in Gewerbegebiet auch keine Verschlechterungen des Zustands von Natur und Landschaft zu erwarten ist. Hinweise auf eine Beeinträchtigung des gesetzlichen Artenschutzes liegen nicht vor.

8 Flächen und Kosten

Flächen
Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 18.325 m², die insgesamt als Gewerbegebiet festgesetzt werden.

Kosten
Der Gemeinde entstehen durch diese Planung lediglich die Kosten für diesen Bebauungsplan. Im Gegenzug werden Einnahmen durch den Verkauf von gemeindeeigenen Flächen erzielt.

Sittensen, den…….

_____
Bürgermeister