



**Begründung zur
2. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 12 „Am Krummen Arm“
Gemeinde Grasberg**

- Abschrift -

1.	PLANAUFSTELLUNG	3
2.	GELTUNGSBEREICH	3
3.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN.....	4
3.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	4
3.2	Vorbereitende Bauleitplanung.....	5
3.3	Verbindliche Bauleitplanung.....	6
4.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	6
5.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE	7
6.	INHALT DER ÄNDERUNG	8
7.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE.....	9
7.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege	9
7.2	Belange des Ortsbildes	9
7.3	Belange der Wirtschaft	9
7.4	Verkehr	9
8.	RECHTSFOLGEN	9

1. PLANAUFGSTELLUNG

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 8 sowie 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Hauptausschuss der Gemeinde Grasberg in seiner Sitzung am 08.01.2015 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Krummen Arm“ beschlossen. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Krummen Arm“, 2. Änderung, wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.03.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „Am Krummen Arm“ wird im Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt. Diese, seit dem 01.01.2007 gegebene Möglichkeit wird genutzt, da das Plangebiet die maximale Größe der Grundfläche von 20.000 m² nicht überschreitet (§ 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB) und sich durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine zusätzlichen erheblichen Umweltbeeinträchtigungen ergeben. Des Weiteren werden weder Vorhaben nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) ermöglicht, noch begründet der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Daher kann im vorliegenden Fall gemäß § 2 Abs. 4 BauGB von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht gem. § 2a BauGB abgesehen werden.

2. GELTUNGSBEREICH

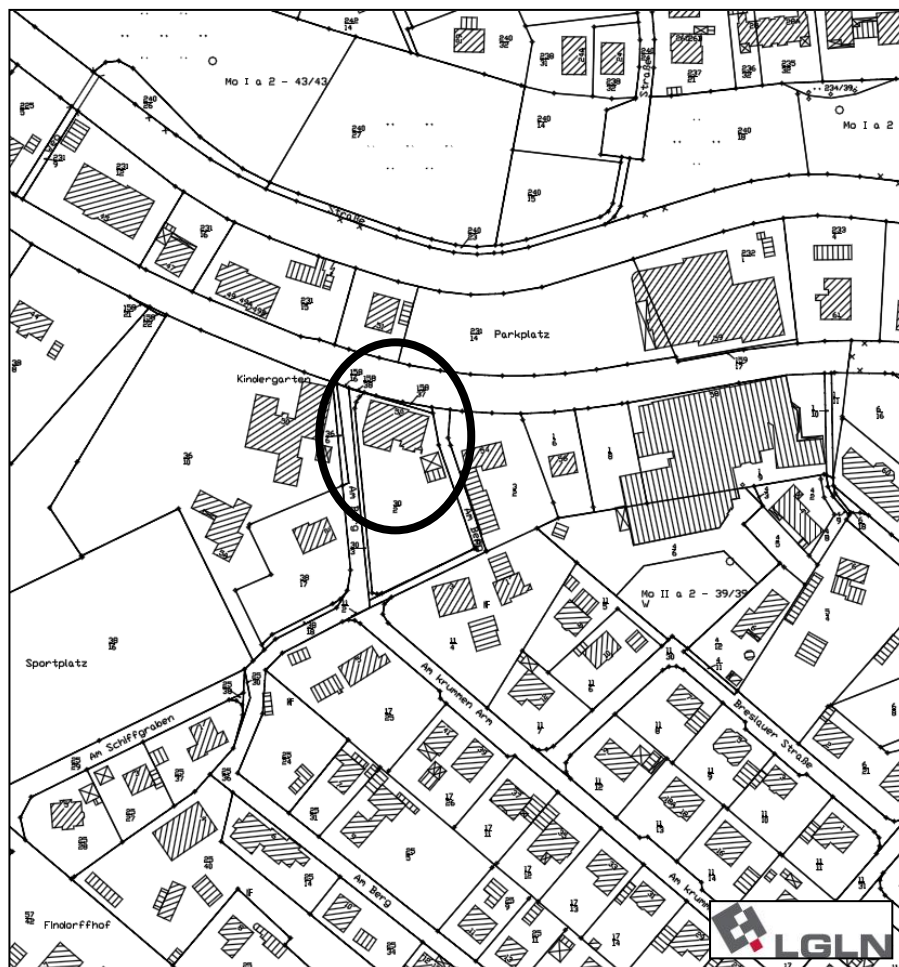


Abb. 1: Räumliche Lage des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Krummen Arm“, 2. Änderung

Der Bereich der vorliegenden Bauleitplanung liegt zentral im Siedlungsgebiet der Ortschaft Grasberg, südlich der Speckmannstraße und östlich der Straße Am Berg. Die Abgrenzungen entsprechen denen des Flurstückes 30/4 (Gemarkung Grasberg, Flur 1). Der Geltungsbereich weist somit eine Größe von Insgesamt 1.182 m² auf. Die räumliche Lage des Geltungsbereiches ist der vorstehenden und die genaue Abgrenzung der nachfolgenden Abbildungen zu entnehmen.

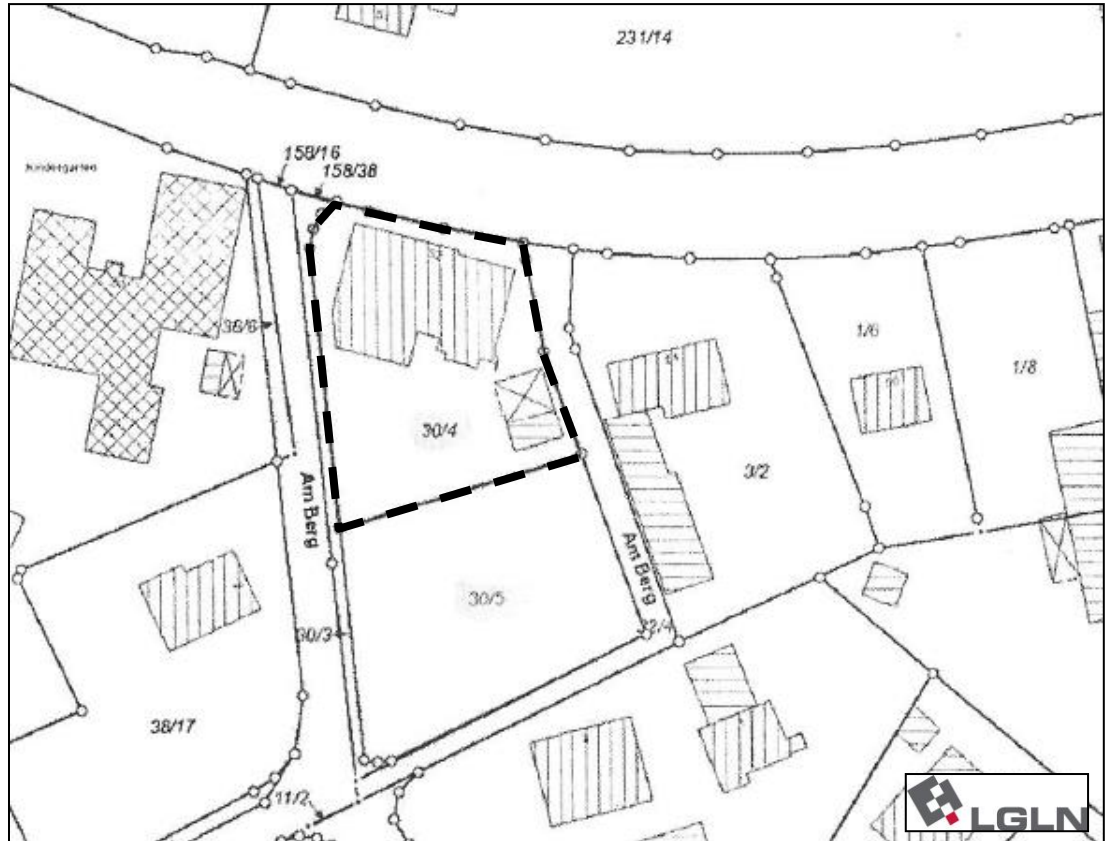


Abb. 2: Abgrenzung des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 12 "Am Krummen Arm", 2. Änderung

3. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) formuliert und werden im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osterholz (RROP) konkretisiert. Im RROP können darüber hinaus weitere Ziele festgelegt werden. Gemäß § 4 Abs. 1 ROG sind zudem die Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Das RROP des Landkreises Osterholz liegt in der am 27.10.2011 in Kraft getretenen Fassung vor.

Die vorliegende Planung beabsichtigt, einen Teilbereich eines bestehenden Mischgebietes hinsichtlich der Regelungen zur **Geschossigkeit**, zur **Geschossflächenzahl** sowie zur **maximalen Höhe der baulichen Anlagen** zu ändern und planungsrechtlich zu sichern, so dass ein sich im Änderungsbereich befindliches mehrgeschossiges Gebäude (Speckmannstraße 52) kurzfristig saniert werden kann. Die Sanierung hat zum Ziel, das Gebäude äußerlich wieder so herzustellen wie es ursprünglich gebaut war. Durch den inneren Ausbau sollen Wohnungen entstehen, die der Finanzierung der Sanierung der Immobilie dienen. Die bisherige

gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss soll fortgeführt werden, es handelt sich hierbei um einen Textilhandel.

In der zeichnerischen Darstellung des aktuellen **Landes-Raumordnungsprogramms** werden für das Plangebiet keine planerischen Zielsetzungen getroffen.

Zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes führt das LROP unter Ziffer 1.1 01 aus, dass *„in Niedersachsen und seinen Teilräumen eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzung für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen soll.“* Durch die vorliegende Planung wird der Vorgabe der nachhaltigen räumlichen Entwicklung Rechnung getragen. Die Änderung der bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine - auf sich geänderte Nutzerbedürfnisse ausgerichtete - Umnutzung des Bestandsgebäudes ermöglicht.

Weiter heißt es im LROP, dass *„Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen sollen. Es sollen die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert werden sowie die Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, kostensparend und umweltverträglich befriedigt werden. Dabei sollen die Möglichkeiten der Reduzierung der Neuinanspruchnahme und Neuversiegelung von Freiflächen ausgeschöpft werden.“* (Ziff. 1.1 02) Mit der vorliegenden Planung entspricht die Gemeinde Grasberg den Vorgaben des LROP's.

Im zeichnerischen Teil des **Regionalen Raumordnungsprogramms** des Landkreises Osterholz, welches am 27.10.2011 in Kraft getreten ist, zeigt das RROP auf, dass sich das Plangebiet im Zentralen Siedlungsgebiet befindet, zu dem im RROP unter 2.3 03 folgende Aussagen getroffen werden: *„Die Siedlungsentwicklung ist im Rahmen der Bauleitplanung vorrangig auf die als Zentrale Siedlungsgebiete räumlich näher festgelegten Zentralen Orte und auf die räumlich näher festgelegten für eine Siedlungsentwicklung besonders geeigneten Orte oder Ortsteile auszurichten.“* In der gesamträumlichen Siedlungsstruktur des Landkreises Osterholz wird der Gemeinde Grasberg die Funktion eines Grundzentrums (RROP 2.1 01) zugewiesen. *„Die Funktionen und die Leistungsfähigkeit des Mittel- und der Grundzentren im Landkreis Osterholz sind zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur zu sichern und zu entwickeln“* (RROP 2.1 04). Weiter wird unter Ziffer 2.3 08 darauf hingewiesen, dass *„die bedarfsgerechte Entwicklung und Umgestaltung vorhandener Siedlungsflächen (Innenentwicklung) Vorrang vor einer Inanspruchnahme von Freiflächen haben soll.“*

Nördlich des Plangebietes befindet sich ein von Südosten nach Nordwesten verlaufendes Vorranggebiet Straße. Es handelt sich hierbei um die Speckmannstraße (K 10), welche den Ortskern von Grasberg sowie das Zentrale Siedlungsgebiet mit der Landesstraße 133 verbindet. Gemäß RROP Ziffer 2.3 06 *„soll die Siedlungsentwicklung derart gestaltet werden, dass sie Mobilitätsanforderungen möglichst entgegenwirkt und verkehrsmindernd wirkt.[...]. Ferner sollen die Erfordernisse des ÖPNV, insbesondere die Zielsetzungen des Nahverkehrsplans berücksichtigt werden.“*

Die vorstehenden Ausführungen zeigen die Vereinbarkeit der vorgesehenen planungsrechtlichen Sicherung des Bestandsgebäudes mit den Vorgaben des RROP auf. Die vorliegende Bauleitplanung ist daher mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Grasberg werden der Änderungsbereich sowie sich östlich anschließende Bereiche als *gemischte Baufläche* dargestellt. Die südlich an den Änderungsbereich angrenzenden Flächen sind als *Wohnbauflächen* gekennzeichnet. Westlich ist zudem eine *Fläche für den Gemeinbedarf* mit der Zweckbestimmung *sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen* dargestellt. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes stehen den Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht entgegen. Die erforderliche Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung ist gegeben.

3.3

Verbindliche Bauleitplanung

Die Bebauung im Plangebiet wird durch den Bebauungsplan Nr. 12 „Am Krumpfen Arm“ vom 26.03.1984 geregelt.

Der Bebauungsplan Nr. 12 „Am Krumpfen Arm“ setzt für den in Rede stehenden Änderungsbereich ein Mischgebiet mit einer Grundflächen- und Geschossflächenzahl von 0,4 sowie einer offenen, eingeschossigen Bauweise fest. Das vorgenannte Mischgebiet sowie die damit verbundenen Festsetzungen gelten insgesamt für den unmittelbar an die Speckmannstraße grenzenden Bereich. Die sich daran südlich anschließenden Flächen werden als Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächen- und Geschossflächenzahl von 0,2 festgesetzt. Zulässig sind eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser. Unabhängig von der Art der baulichen Nutzung ist innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes eine Mindestgrundstückgröße von 800 m² vorgeschrieben.



Abb. 3: Ausschnitt aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Krumpfen Arm“

Weitere textliche Festsetzungen betreffen die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen, grünordnerische Belange sowie einzuhaltende Vorgaben hinsichtlich der Erdgeschossfußbodenhöhe.

4.

STÄDTEBAULICHE SITUATION

Die Ortschaft Grasberg besteht offiziell seit dem 01. Januar 1831. Sie war zu jener Zeit eine kleine Siedlung in der Eickendorfer Vorweide, in der seit 1776 elf Anbauern Grund und Boden von den Eickendorfer Kolonisten erworben und ihre Hofstellen eingerichtet hatten. Ganz in der Nähe wurde dann die heutige Grasberger Kirche erbaut.

Für die Ortschaft Grasberg ist festzustellen, dass die historische Siedlungsstruktur unter anderem durch starke Bautätigkeit und die damit verbundene Flächeninanspruchnahme nur noch schwer ablesbar ist. So konnten Siedlungsstrukturen mit einer komplexeren Bebauung, kleineren Grundstücksgrößen und daher weniger Freiräumen zwischen den einzelnen Häusern sowie häufig straßenbegleitende Bebauung entstehen.

In der näheren Umgebung des Planungsgebietes sind durch die Ausweisung von Wohn- und Mischgebieten verschiedenartige Baugebiete entstanden. Das sich homogen darstellende Wohngebiet, das südlich des Plangebietes liegt, wird wie vorstehend genannt, durch den Bebauungsplan Nr. 12 „Am Krummen Arm“ geregelt. Es weist somit gänzlich eine eingeschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern und Grundstücksgrößen von mindestens 800 m² auf. Östlich sowie westlich des Plangebietes, entlang der Speckmannstraße, befinden sich hingegen entsprechend den Zielsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes neben der Wohnbebauung auch (verträgliche) Gewerbebetriebe. Die sich unregelmäßig abwechselnde ein- und zweigeschossige Bebauung entlang der Speckmannstraße verleiht dem Ort, aus städtebaulicher Sicht, eine heterogene Struktur.

5. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Das sich im Änderungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung befindliche mehrgeschossige Wohn- und Geschäftshaus Speckmannstraße 52 soll kurzfristig saniert werden. Im Zuge der Sanierung sollen u.a. im zweiten Obergeschoss die ehemaligen Geschäfts- und Lager Räume eines Ladens für Innendekoration umgebaut werden. Durch den inneren Ausbau sollen Wohnungen entstehen, die der Finanzierung der Sanierung der Immobilie dienen. Die Sanierung hat zum Ziel, das Gebäude äußerlich wieder so herzustellen, wie es ursprünglich gebaut war.

Das einstmalige Grundstück ist durch eine Teilung so verkleinert worden, dass die bisherigen Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Krummen Arm“ hinsichtlich der festgesetzten Geschossflächenzahl nicht mehr im Einvernehmen mit der tatsächlichen Bebauung stehen. Zudem setzt der Bebauungsplan für den in Rede stehenden Bereich eine eingeschossige Bauweise fest, was ebenfalls nicht dem bestehenden Baukörper entspricht. Die Festsetzung der Eingeschossigkeit begründet sich darin, dass die damalige städtebauliche Konzeption der Gemeinde Grasberg für diesen Bereich eine, sich am südlich anschließenden Wohngebiet orientierende, homogene eingeschossige Bebauung vorgesehen hat. Verschiedenartige Bautätigkeiten in den vergangenen Jahren haben allerdings dazu geführt, dass sich die städtebauliche Gestalt beidseits der Speckmannstraße abgewandelt hat. Die Gemeinde Grasberg möchte, unter Berücksichtigung der sich veränderten städtebaulichen Prägung, den vorliegenden Bebauungsplan dahingehend ändern, dass das Wohn- und Geschäftshaus Speckmannstraße 52 in seiner jetzigen Gestalt erhalten und dem beabsichtigten Wohnzweck zugeführt werden kann.

Grund für die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes ist somit die Sicherung des Gebäudebestandes. Aus den nachfolgenden Gründen sieht die Gemeinde Grasberg dies als vertretbar an:

Der Änderungsbereich liegt im zentralen Siedlungsgebiet unmittelbar an der Haupteinfahrtsstraße der Ortschaft, der Speckmannstraße. In der zentralen Ortslage von Grasberg, vor allem entlang der Speckmannstraße, sind mehrgeschossige Baukörper nicht unüblich.

Im Erdgeschoss des Bestandsgebäudes befindet sich seit mehreren Jahren ein Textilhandel. Durch die Änderung des Bebauungsplanes kann zum einen der Textilhandel erhalten und zum anderen neuer Wohnraum geschaffen und die zentrale Ortslage gestärkt werden. Durch die vorliegende Planung wird somit dem Ziel „die Innenentwicklung zu stärken“ Rechnung getragen.

Nicht beabsichtigt ist eine Anhebung des Versiegelungsgrades auf dem Grundstück, so dass sich hinsichtlich der städtebaulichen Dichte keine Änderungen ergeben. Der konkreten An-

frage des Vorhabenträgers kann somit unter Wahrung der ortstypischen Bebauungsstruktur entsprochen werden.

Zusammenfassend dient die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes somit der Anpassung an geänderte Nutzerbedürfnisse, der Bewahrung der bestehenden städtebaulichen Gestaltung, der Sicherung der gemischten Nutzungsstruktur sowie der Stärkung der zentralen Ortslage.

6. INHALT DER ÄNDERUNG

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Krummen Arm“ hinsichtlich der **Geschossigkeit**, der **Geschossflächenzahl** sowie der **maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen** dahingehend geändert werden, dass sie den modifizierten Nutzeransprüchen gerecht werden. Im Folgenden werden die geänderten Festsetzungen dargestellt und erläutert. Die Änderungen betreffen zum einen die **Nutzungsschablone** und zum anderen die **Textlichen Festsetzungen**.

Inhalt der Änderung der Nutzungsschablone wie folgt:

Nutzungsschablone des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Krummen Arm“:

MI	Io
0,4	0,4

Nutzungsschablone des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Krummen Arm“, 2. Änderung:

MI	o
0,4	
Max. H. 13,50 m	

Inhalt der Änderung der Textliche Festsetzungen („Ergänzungen“) wie folgt:

„7. Höhe baulicher Anlagen

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird auf 13,50 m begrenzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) bis zu 1,0 m sowie geringfügige Überschreitungen durch energetische Sanierungsmaßnahmen bis zu 0,30 m können im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden (§ 31 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO). Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmitte der Erschließungsstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Baugrundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).“

Durch die Streichung der festgesetzten eingeschossigen Bauweise sowie der festgesetzten Geschossflächenzahl wird eine höhere Flexibilität hinsichtlich der baulichen Ausnutzung ausschließlich für den Änderungsbereich geschaffen. Um weiterhin eine Regelung zur Dimensionierung der zulässigen Baukörper zu treffen, wird zukünftig an Stelle der Geschossigkeit die maximale Höhe baulicher Anlagen geregelt. Die maximale Höhe beträgt zukünftig 13,50 m und orientiert sich damit eng am Bestandsgebäude. Dieses weist eine Firsthöhe von 13,47 m auf.

Die vorstehenden Änderungen ermöglichen die Sanierung und die damit in Verbindung stehende nutzungsorientierte sowie effektivere Ausnutzung des Bestandsgebäudes, ohne dass die städtebauliche Struktur der Ortschaft negativ tangiert wird.

7. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

7.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

Entsprechend den Regelungen des § 13a BauGB besteht für die vorliegende Bebauungsplanänderung kein Erfordernis, eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Ungeachtet dessen sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die gemeindliche Abwägung einzustellen.

Bezogen auf die Schutzgüter **Pflanzen und Tiere** zeigt das Plangebiet aufgrund der Lage inmitten eines Misch- bzw. Wohngebiets eine geringe Bedeutung als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere.

Gleiches gilt für das Schutzgut **Landschaftsbild**, da auch die das Plangebiet umgebenden Grundstücke im Bestand durch Bebauung überprägt sind.

Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter **Wasser sowie Klima / Luft** können ebenfalls aufgrund der bereits bestehenden Nutzung ausgeschlossen werden.

Durch die Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes werden zudem keine Versiegelungen erstmals ermöglicht, sodass auch Auswirkungen auf das Schutzgut **Boden** auszuschließen sind.

Bestimmungen zum **besonderen Artenschutz** des BNatSchG sind durch die vorliegende Änderung ebenfalls nicht berührt.

7.2 Belange des Ortsbildes

Derzeit wird das Ortsbild durch eine dörflich heterogene Bebauung mit Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern, die teilweise eine mehrgeschossige Bauweise aufzeigen, geprägt. Der bestehende Baukörper fügt sich in die vorhandenen Strukturen ein, so dass die Belange des Ortsbildes durch die vorliegende Änderung nicht negativ berührt werden.

7.3 Belange der Wirtschaft

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes wird unter anderem der Standort des in dem Änderungsbereich ansässigen Textilhandels gesichert. Die Belange der Wirtschaft werden daher positiv berührt.

7.4 Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Speckmannstraße. Eine weitergehende Erschließung wird nicht benötigt. Durch das geringe zusätzliche Verkehrsaufkommen ist mit einer negativen Beeinflussung der derzeitigen Verkehrssituation nicht zu rechnen.

Die nördliche Grenze des Plangebietes wird von einem öffentlichen Fußweg tangiert. Die Nutzbarkeit des vorgenannten Fußweges bleibt von der vorliegenden Planung unberührt.

8. RECHTSFOLGEN

Entgegenstehende oder gleichlautende Festsetzungen im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Krummen Arm“ treten mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB außer Kraft.

Die übrigen Festsetzungen des von der vorliegenden Änderung betroffenen rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Krummen Arm“, die dieser Satzung nicht entgegenstehen, bleiben unverändert Bestandteil der Planung.

Die Begründung wurde gemäß § 9 Abs. 8 BauGB im Auftrage der Gemeinde Grasberg ausgearbeitet:

Bremen, den 03.02.2015

instara
Institut für Stadt- und Raumplanung
Vahrer Straße 180 28309 Bremen

L.S.

gez. D. Renneke

Verfahrenshinweise:

Die verkürzte Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 12.01.2015 mit Bitte um Stellungnahme bis zum 28.01.2015.

Grasberg, den 20.03.2015

L.S.

gez. Schorfmann
Schorfmann
(Bürgermeisterin)