



**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 13
"Gewerbegebiet Kirchdamm"
2. Änderung**

Gemeinde Grasberg

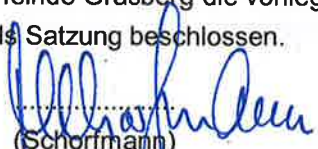
Gemeinde Grasberg
Bebauungsplan Nr. 13 "Gewerbegebiet Kirchdamm"
2. Änderung

P r ä a m b e l

Auf Grund des § 2 Absatz 4, des § 10 sowie des § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 43 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Grasberg die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 "Gewerbegebiet Kirchdamm" als Satzung beschlossen.

Grasberg, den 12.07.2007




(Schöffmann)
Bürgermeisterin

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Flurstücke 158/62 und 158/33, Flur 1 der Gemarkung Wörpedorf.

Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches sind der nachfolgenden Übersicht zu entnehmen.



Übersichtsplan (ohne Maßstab), Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 13 hervorgehoben, Änderungsbereich schraffiert

§ 2 Inhalt der Bebauungsplanänderung

Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wird aufgehoben.

An ihre Stelle tritt folgende textliche Festsetzung:

"Im Plangebiet ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 zulässig. Diese darf durch die Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)."

Hinweis: Es gilt die Baunutzungsverordnung 1990.

Rechtswirksamkeit früherer Festsetzungen

Entgegenstehende oder gleichlautende Festsetzungen im Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung treten mit der Bekanntmachung der vorliegenden Satzung nach § 10 BauGB außer Kraft.

Sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 13, Stand seiner 1. Änderung, die dieser Änderungssatzung nicht entgegenstehen, bleiben unveränderter Bestandteil der Planung.

VERFAHRENSVERMERKE**1. Aufstellung**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grasberg hat in seiner Sitzung am 07.03.2007 die Aufstellung der Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 "Gewerbegebiet Kirchdamm" beschlossen.

Grasberg, den 12.07.2007




 (Schorfmann)
 Bürgermeisterin


2. Ausarbeitung

Der Entwurf der Satzung wurde ausgearbeitet von

instara

Institut für Stadt- und Raumplanung
 Prof. Dr. Hautau & Renneke GmbH
 Vahrer Straße 180 28309 Bremen
 Tel. (0421) 43 57 9 - 0 Internet: www.instara.de
 Fax. (0421) 45 46 84 E-Mail: instara@t-online.de

Bremen, den 12.07.2007


 (Dr. Hautau)

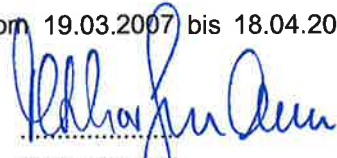
3. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grasberg hat in seiner Sitzung am 07.03.2007 dem Entwurf der Änderungssatzung und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.03.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Änderungssatzung und der Begründung haben vom 19.03.2007 bis 18.04.2007 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Grasberg, den 12.07.2007




 (Schorfmann)
 Bürgermeisterin

4. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Grasberg hat die Änderungssatzung nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.07.2007 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Grasberg, den 12.07.2007




 (Schorfmann)
 Bürgermeisterin

5. Inkrafttreten

Der Beschluss über die Änderungssatzung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 2.0. JUL. 2007
ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Änderungssatzung ist damit am
rechtsverbindlich geworden.

Grasberg, den

26 JUL. 2007



[Handwritten signature]
(Schorfmann)
Bürgermeisterin

6. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Änderungssatzung ist die Verletzung von Verfahrens-
und Formvorschriften beim Zustandekommen der Satzung nicht geltend gemacht worden.

Grasberg, den 04.08.2008



[Handwritten signature]
(Schorfmann)
Bürgermeisterin

7. Mängel der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der Änderungssatzung sind Mängel der Abwägung
nicht geltend gemacht worden.

Grasberg, den 04.08.2008



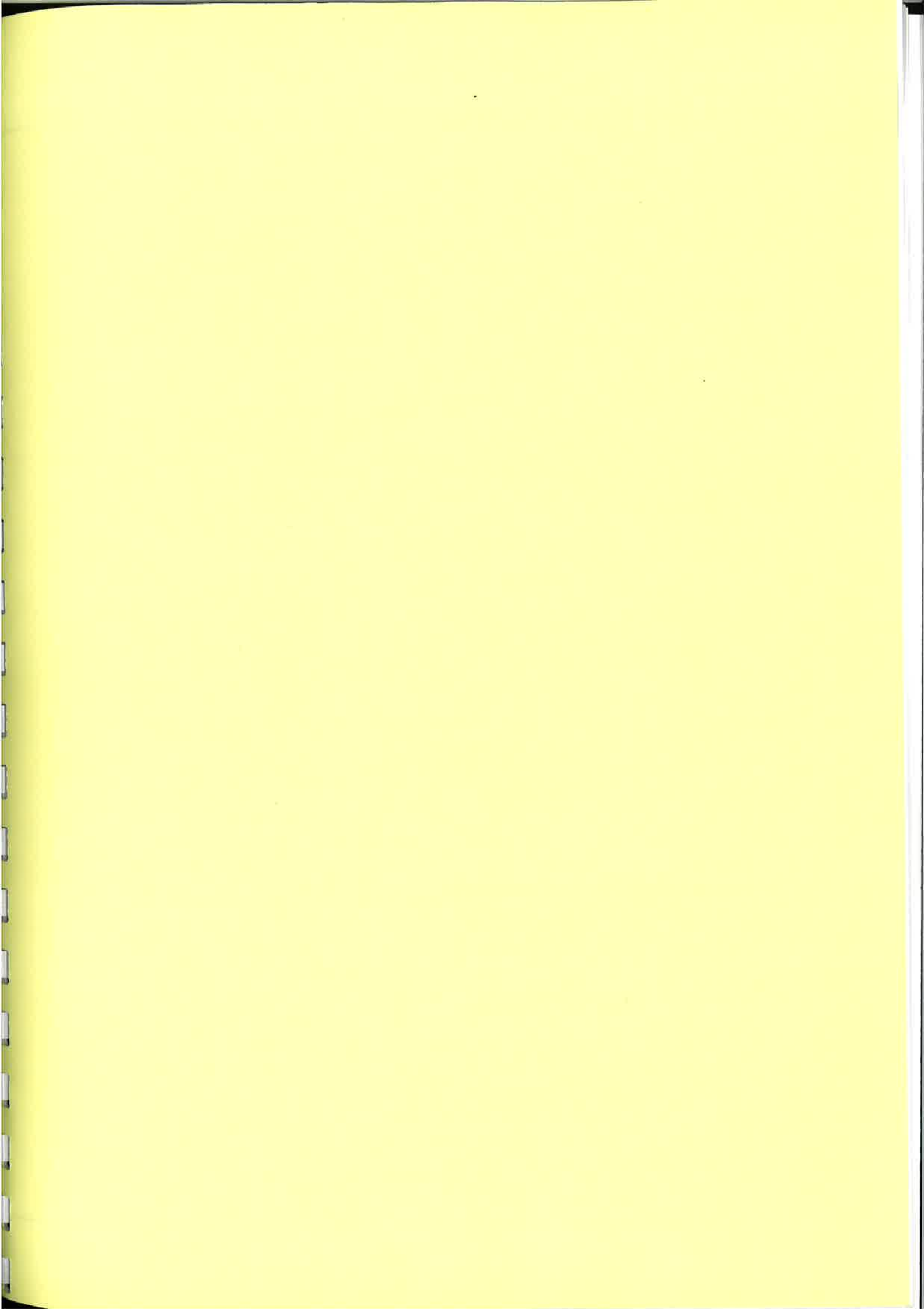
[Handwritten signature]
(Schorfmann)
Bürgermeisterin

8. Beglaubigung

Diese Ausfertigung der Änderungssatzung stimmt mit der Urschrift überein.

Grasberg, den

.....
(Schorfmann)
Bürgermeisterin





**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 13
"Gewerbegebiet Kirchdamm"
2. Änderung**

Gemeinde Grasberg

INHALTSVERZEICHNIS

1.	PLANAUFSTELLUNG	3
2.	GELTUNGSBEREICH	3
3.	STAND DER RÄUMLICHE PLANUNG	4
3.1	Vorbereitende Bauleitplanung	4
3.2	Verbindliche Bauleitplanung	4
4.	PLANUNGSANLASS / INHALT DER ÄNDERUNG	5
5.	STÄDTEBAULICHE BELANGE	6
5.1	Belange von Natur und Landschaft	6
5.2	Belange der Wirtschaft	6
5.3	Sonstige städtebauliche Belange	6
6.	FRÜHERE FESTSETZUNGEN	6

1. PLANAUFSTELLUNG

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grasberg in seiner Sitzung am 07.03.2007 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Gewerbegebiet Kirchdamm" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.

2. GELTUNGSBEREICH

Der Änderungsbereich (Betriebsgrundstück der Firma Sopora Sonderposten GmbH) umfasst die Flurstücke 158/62 und 158/33, Flur 1 der Gemarkung Wörpedorf. Er besitzt eine Größe von ca. 0,5 ha und liegt unmittelbar westlich der Straße Kirchdamm sowie nördlich der Straße Am Langenmoor.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches sind der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.



Abb. 1: Lage des Änderungsbereiches

3. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan stellt für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 13 "Gewerbegebiet Kirchdamm" eine gewerbliche Baufläche (G) dar. Da die vorliegende Änderung die Art der baulichen Nutzung nicht berührt und somit keine Abweichung von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes bewirkt, ist dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB weiterhin Rechnung getragen.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung

In seiner rechtskräftigen Fassung trifft der Bebauungsplan Nr. 13 "Gewerbegebiet Kirchdamm" folgende Festsetzungen:

- Art der Nutzung: Gewerbegebiet, keine differenzierenden Nutzungsregelungen
- Grundflächenzahl: 0,4 (Änderungsbereich und nördliche Flächen)
0,6 (südlich der Straße Am Langenmoor)
- Geschossflächenzahl: 0,4 bzw. 0,6, analog zu den Grundflächenzahlen
- maximal zwei Vollgeschosse zulässig
- die Baugrenzen verlaufen in einem Abstand von 10 m parallel zur Straße Kirchdamm sowie 3 m zur Straße Am Langenmoor

Die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 13 "Gewerbegebiet Kirchdamm" (Stand der 1. Änderung) für den Änderungsbereich und seine nähere Umgebung sind der folgenden Abbildung zu entnehmen.

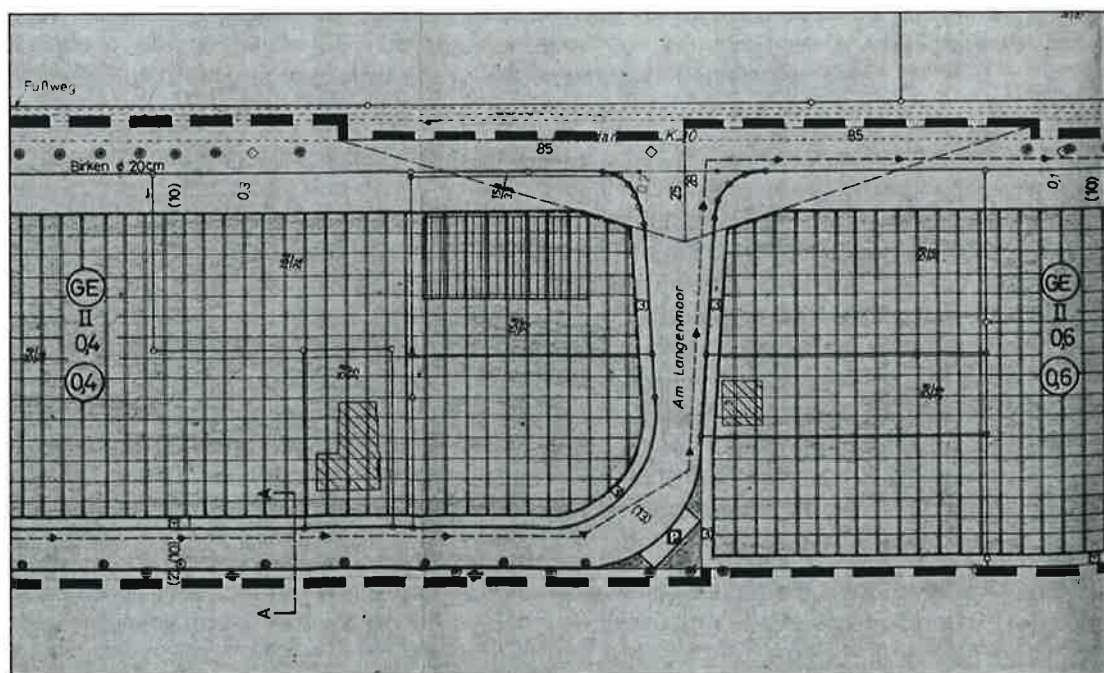


Abb. 2: Bebauungsplan Nr. 13 "Gewerbegebiet Kirchdamm", zeichnerischer Teil (verkleinerter Auszug)

4. PLANUNGSANLASS / INHALT DER ÄNDERUNG

Der innerhalb des Änderungsbereiches ansässige Sonderpostenmarkt beabsichtigt seit mehreren Jahren eine Erweiterung der Verkaufsfläche im Außenbereich, um hier im Frühjahr und Herbst Aktionsware für den Gartenbereich anbieten zu können. Im Zuge dieser Beantragung wurde festgestellt, dass eine Genehmigung auf Grundlage der bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13 (Fassung seiner 1. Änderung) nicht möglich ist, da die im Gegensatz zu "üblichen" Gewerbegebieten mit einem Wert von 0,4 sehr niedrige Grundflächenzahl dies nicht gestattet.

Aufgrund der auf der gegenüberliegenden Seite der Straße Am Langenmoor bestehenden Überlegungen zur Neuordnung des "Melloh-Marktes" wurde zunächst beantragt, die Anhebung der Grundflächenzahl (GRZ) im Zuge der Aufstellung des dortigen Bebauungsplanes mit durchzuführen. Aufgrund der zwischenzeitlich doch recht langen Verfahrensdauer und der Absicht im Frühjahr 2007 bereits einen Pflanzenverkauf durchführen zu wollen, wurde nunmehr die Entscheidung getroffen, ein eigenständiges Änderungsverfahren durchzuführen. Da dieses lediglich die Anhebung der Grundflächenzahl betrifft, werden die Grundzüge der städtebaulichen Planung nicht berührt, so dass ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird.

Inhalt der Änderung ist der Ersatz der derzeitigen GRZ von 0,4 durch den nach Baunutzungsverordnung 1990 maximal möglichen Wert von 0,8. Da entsprechend der für den Bebauungsplan Nr. 13 in der Fassung seiner 1. Änderung (Genehmigung vom 15.09.1986) geltenden Baunutzungsverordnung von 1977 "auf die zulässige Grundfläche [...] die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 nicht angerechnet [werden]" (§ 19 BauNVO 1977), besteht die rechtliche Möglichkeit einer vollflächigen Versiegelung des Baugrundstückes. Unter dem Aspekt der "Besitzstandswahrung" ist Bestandteil dieser 2. Änderung eine Regelung, derzufolge die GRZ bis zu einem Wert von 1,0 durch die Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen überschritten werden darf.

Hinsichtlich der nunmehr geltenden Fassung der Baunutzungsverordnung ist ein besonderes Augenmerk auf die Zulässigkeit der Einzelhandelsnutzung, wie im Änderungsbereich gegeben, zu legen. Entsprechend dem § 11 Abs. 3 BauNVO 1977 waren in Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe bis zu einer "Regelvermutungsgrenze"¹ von 1.500 m² Geschoßfläche möglich, mit Rechtskraft der BauNVO '90 wurde diese auf 1.200 m² gesenkt. Da der Betrieb bereits heute eine Geschoßfläche von ca. 1.500 m² aufweist, wäre eine Erweiterung um die geplanten ca. 240 m² anhand der BauNVO '90 hinsichtlich der raumordnerischen Verträglichkeit zu prüfen. Vor dem Hintergrund, dass es sich bei dem Einzelhandel um eine Sonderpostenmarkt handelt, der einerseits ein stark wechselndes Sortiment aufweist und andererseits kein vergleichbarer Mitbewerber in der näheren Umgebung vorhanden ist, werden auch bei einer Geschoßfläche über die vorstehenden Werte hinaus keine raumrelevanten Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen gesehen. Dies wird auch gestützt durch die bisherigen Stellungnahmen der zuständigen Industrie- und Handelskammer in den Baugenehmigungsverfahren.

Politisch diskutiert wurde auch die Frage, ob eine Festsetzung als Sondergebiet "(Großflächiger) Einzelhandel" sinnvoll ist. Da die Gemeinde derartige Flächen an anderer Stelle des Gemeindegebietes bereits ausgewiesen hat bzw. diese in Ausweisung begriffen sind, wird dies nicht für sinnvoll gehalten. Auch vor dem Hintergrund der nördlich gelegenen Gewerbebetriebe wird eine Beibehaltung der Festsetzung als Gewerbegebiet – und damit eines breiteren Nutzungsspektrums – für städtebaulich angemessener erachtet.

¹

Ab dieser Grenze ist anzunehmen, dass "Auswirkungen auf die Infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich, [...] auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt" zu erwarten sind (§ 11 Abs. 3 BauNVO 1977).

Sämtliche anderen Festsetzungen bleiben von der vorliegenden Planung unberührt.

5. STÄDTEBAULICHE BELANGE

5.1 Belange von Natur und Landschaft

Diese werden durch die Anhebung der Grundflächenzahl nicht negativ berührt, da bereits nach geltendem Bebauungsplan eine vollflächige Versiegelung zulässig ist. Lediglich das Maß der zulässigen "Hochbauten" wird angehoben, da die Fläche in einem bestehenden Gewerbegebiet liegt, sind aber auch hier keine nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild ersichtlich.

Mit der vorliegenden Änderung werden zudem keine Vorhaben ermöglicht, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 13 Abs. 1 Nr. BauGB unterliegen.

5.2 Belange der Wirtschaft

Diese werden durch die vorliegende Planänderung positiv berührt, da einem ortsansässigen Familienbetrieb die Möglichkeit eröffnet wird, den Standort wirtschaftlich zu festigen.

5.3 Sonstige städtebauliche Belange

Alle weiteren städtebaulichen Belange bleiben durch die vorliegende Planung unberührt.

6. FRÜHERE FESTSETZUNGEN

Entgegenstehende oder gleichlautende Festsetzungen im Bereich der Bebauungsplanänderung treten mit der Bekanntmachung nach § 10 BauGB außer Kraft.

Im Auftrage der Gemeinde Grasberg gemäß § 9 Abs. 8 BauGB ausgearbeitet:

Bremen, den 12.07.2007

instara

Institut für Stadt- und Raumplanung
Prof. Dr. Hautau & Renneke GmbH
Vahrer Straße 180 28309 Bremen
Tel. (0421) 43 57 9 - 0 Internet: www.instara.de
Fax. (0421) 45 46 84 E-Mail: instara@t-online.de



Dr. Hautau)

Grasberg, den 12.07.2007




(Schorfmann)
Bürgermeisterin