



**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 28  
"Gewerbegebiet Kirchdamm - Seehausen"  
3. Änderung**

**Gemeinde Grasberg**

**INHALTSVERZEICHNIS**

1.	PLANAUFSTELLUNG .....	3
2.	GELTUNGSBEREICH.....	3
3.	STAND DER RÄUMLICHEN 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. PLANAUFGSTELLUNG

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 08. Mai 2008 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Gewerbegebiet Kirchdamm - Seehausen" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.

## 2. GELTUNGSBEREICH

Der ca. 8.617 m<sup>2</sup> große Änderungsbereich umfasst eine am östlichen Geltungsbereichsrand des Bebauungsplanes Nr. 28 gelegene Fläche.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches sind der nachfolgenden Abbildung sowie der Planzeichnung 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. 28 "Gewerbegebiet Kirchdamm - Seehausen" eine gewerbliche Baufläche (G) dar. Da die vorliegende Änderung die Aufhebung einer Straßenverkehrsfläche zu Gunsten einer Gewerbegebietsfestsetzung beinhaltet, entspricht die Planung dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB.

#### 3.2 Verbindliche Bauleitplanung

In seiner rechtskräftigen Fassung trifft der Bebauungsplan Nr. 28 "Gewerbegebiet Kirchdamm - Seehausen" folgende Festsetzungen:

- Art der Nutzung: Gewerbegebiet (GE), ohne differenzierende Nutzungsregelungen; im Anschluss an die südlich gelegenen Nutzungen eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE), in dem nur mischgebietsverträgliche Betriebe und Betriebsleiterwohnen zulässig sind.
- abweichende Bauweise, in der Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.
- Grundflächenzahl: 0,8
- Maximale Höhe baulicher Anlagen: 10 m, ausgenommen ein GEE im südwestlichen Übergang zur Wohnbebauung, dort sind nur 8,0 m zulässig
- die Baugrenzen verlaufen in einem Abstand von 5 m parallel zu den Erschließungsstraßen
- zur landschaftlichen Eingrünung sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt
- die im Plangebiet stockenden Gehölze sind zum Erhalt festgesetzt.

Die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 28 "Gewerbegebiet Kirchdamm-Seehausen" sind der folgenden Abbildung zu entnehmen.

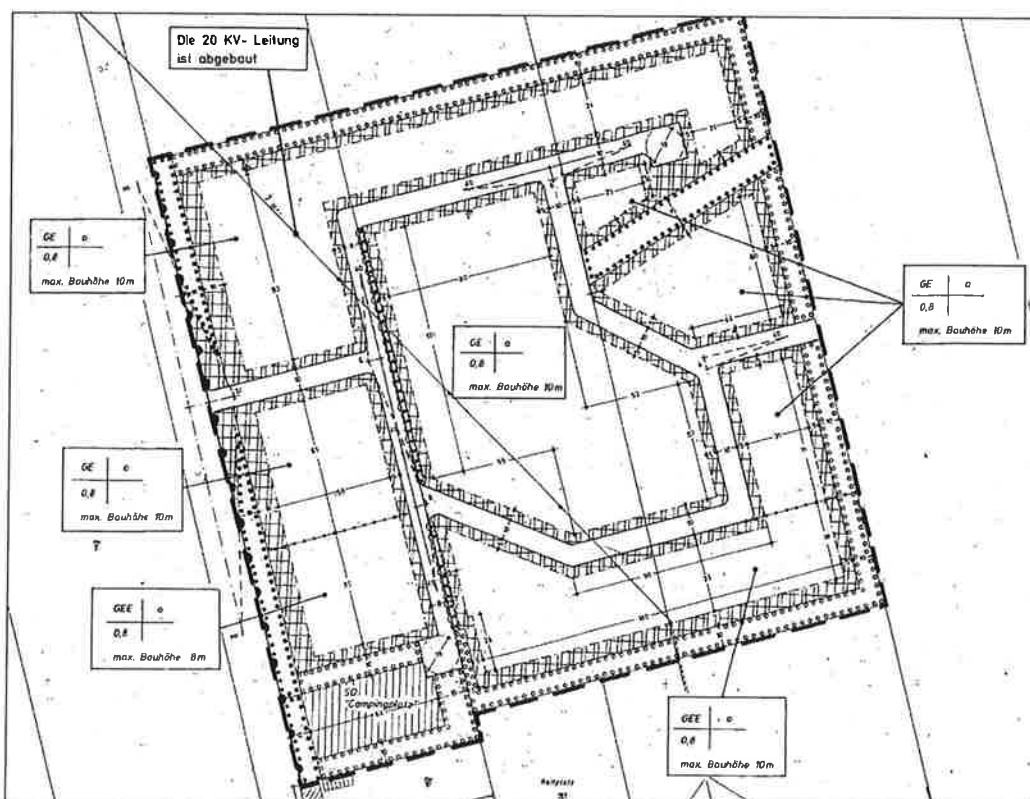


Abb. 2: Bebauungsplan Nr. 28 "Gewerbegebiet Kirchdamm-Seehausen"

Im Zuge einer 1. Änderung, die 1998 zum Abschluss kam, wurde das Sondergebiet „Campingplatz“ in ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) geändert. Vorgesehen war hier ein Caravan-/Wohnmobil-Campingplatz, für den dann letztlich aber kein Bedarf mehr gesehen wurde.

Eine 2. Änderung, deren Planverfahren ebenfalls 2008 durchgeführt wurde, beinhaltete die Präzisierung der zulässigen gewerblichen Nutzungen dahingehend, dass

- Einzelhandelsbetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie
- Vergnügungsstätten

nicht bzw. nur bis zu einer maximalen Größenordnung oder unter bestimmten Bedingungen zulässig sind.

#### 4. **PLANUNGSANLASS / INHALT DER ÄNDERUNG**

Wie aus der vorstehenden Abbildung ersichtlich, ist gegenwärtig südlich des Gewerbegrundstückes Wörpedorfer Ring 30 eine Verkehrsfläche<sup>1</sup> festgesetzt. Diese sollte entsprechend den damaligen Planungsüberlegungen eine zukünftige Erweiterung des Gewerbegebietes auf östlich gelegene Flächen ermöglichen. Vor dem Hintergrund anstehender Planungsüberlegungen zur Siedlungsentwicklung in der gesamten Gemeinde Grasberg wurde auch die Lage eines zukünftigen neuen Gewerbegebietes thematisiert. Da zwischenzeitlich eine verstärkte gewerbliche Entwicklung, auch im Sinne einer Neuordnung und Nachverdichtung, westlich des Kirchdamm stattgefunden hat, bestehen Überlegungen, weitere Gewerbeflächen eben dort auszuweisen. Diese Überlegung trägt auch der grundsätzlichen Absicht der Gemeinde Rechnung, eine möglichst umweltschonende Bauleitplanung zu betreiben und von ihrem Landschaftsbild her empfindlichere Bereiche keiner baulichen Nutzung zuzuführen.

Als Fazit ist festzustellen, dass die festgesetzte Verkehrsfläche nicht mehr benötigt wird und daher dem Wunsch des nördlichen Grundstückseigentümers auf Erwerb dieser entsprochen werden kann. Um eine gewerbliche Nutzung zuzulassen, ist daher Inhalt der Änderung anstelle der Straßenverkehrsfläche ein Gewerbegebiet (GE) festzusetzen. Weiterhin wird der am östlichen Geltungsbereichsrand in den angrenzenden Baugebieten bereits festgesetzte Pflanzstreifen (Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) nun auch durchgängig auf dem „neuen“ Gewerbegebietsteil festgesetzt.

Um eine Ausweisung von Bauzonen realisieren zu können, wie sie für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 „üblich“ ist, wurde auch ein Teil des südlich der Straßenverkehrsfläche gelegenen gewerblichen Grundstückes in die Änderung mit einbezogen. Die nördlichen und südlichen Baugrenzen können somit zu einer durchgehenden Zone verbunden werden.

Der Anregung des ansässigen Betriebes folgend wurde zur Optimierung seiner Betriebsabläufe zudem eine Ausnahmeregelung in die textlichen Festsetzung zur Bepflanzung des randlichen Eingrünung aufgenommen. Diese gestattet nun, dass eine 20 m lange und maximal 3 m breite, zum Gewerbegebiet hin gelegene Fläche als Containerstellplatz angelegt werden kann. Dies allerdings unter der Voraussetzung, dass weiterhin ein 7 m breiter Pflanzstreifen verbleibt, um den Belangen des Landschaftsbildes (Ortsrandeingrünung) auch weiterhin Rechnung zu tragen.

Sämtliche anderen Festsetzungen bleiben von der vorliegenden Planung unberührt.

<sup>1</sup> Diese ist zurzeit als Rasenfläche angelegt und wird durch den südlich gelegenen Betrieb als Kinderspielplatz genutzt.

**Flächenbilanz der Änderung:**

Flächen	BB 28	3. Änderung	Differenz
Straßenverkehrsfläche	1.532,41 m <sup>2</sup>	989,83 m <sup>2</sup>	-542,58 m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet	4.700,97 m <sup>2</sup>	5.145,05 m <sup>2</sup>	444,08 m <sup>2</sup>
Fläche zum Erhalt von Bäumen	1.616,13 m <sup>2</sup>	1.616,13 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen	768,10 m <sup>2</sup>	866,60 m <sup>2</sup>	98,50 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>8.617,61 m<sup>2</sup></b>	<b>8.617,61 m<sup>2</sup></b>	

**5. STÄDTEBAULICHE BELANGE****5.1 Belange von Natur und Landschaft**

Diese werden durch die vorliegende Änderung wie folgt positiv berührt:

- Rücknahme einer zu 100 % versiegelbaren Verkehrsfläche in einer Größe von 542,58 m<sup>2</sup>
- Festsetzung einer Gewerbegebietsfläche von 444,06 m<sup>2</sup>, auf der bei Baumaßnahmen entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 5.1 eine Anpflanzung von 44,4 m<sup>2</sup> als Ausgleich vorzunehmen ist
- Festsetzung einer 98,5 m<sup>2</sup> großen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, die mit einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen ist (textliche Festsetzung Nr. 5.1).

Aus den vorstehenden Ausführungen ergibt sich aufgrund der Planänderung ein rechnerisches „ökologisches Guthaben“, so dass die ausnahmsweise Zulässigkeit der Inanspruchnahme eines geringen Teiles (60 m<sup>2</sup>) des eingrünenden Pflanzstreifens entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 5.1 als Containerstellplatz ohne negative Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) und von der Erstellung eines Umweltberichtes (§ 2a BauGB) Abstand genommen.

**5.2 Belange der Wirtschaft**

Diese werden durch die vorliegende Planänderung positiv berührt, da einem ansässigen Betrieb erforderliche Erweiterungsflächen geschaffen werden können.

**5.3 Sonstige städtebauliche Belange**

Alle weiteren städtebaulichen Belange bleiben durch die vorliegende Planung unberührt. Die Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 28 ist auch ohne den aufgehobenen Teil der Straßenverkehrsfläche problemlos möglich.

**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 02.10.2008 / 02.12.2008

**instara**

Institut für Stadt- und Raumplanung  
Prof. Dr. Hautau & Renneke GmbH  
Vahrer Straße 180 28309 Bremen

*D. Renneke*

Grasberg, den 18.12.2008



*K. Schorfmann*  
(Schorfmann)  
Bürgermeisterin