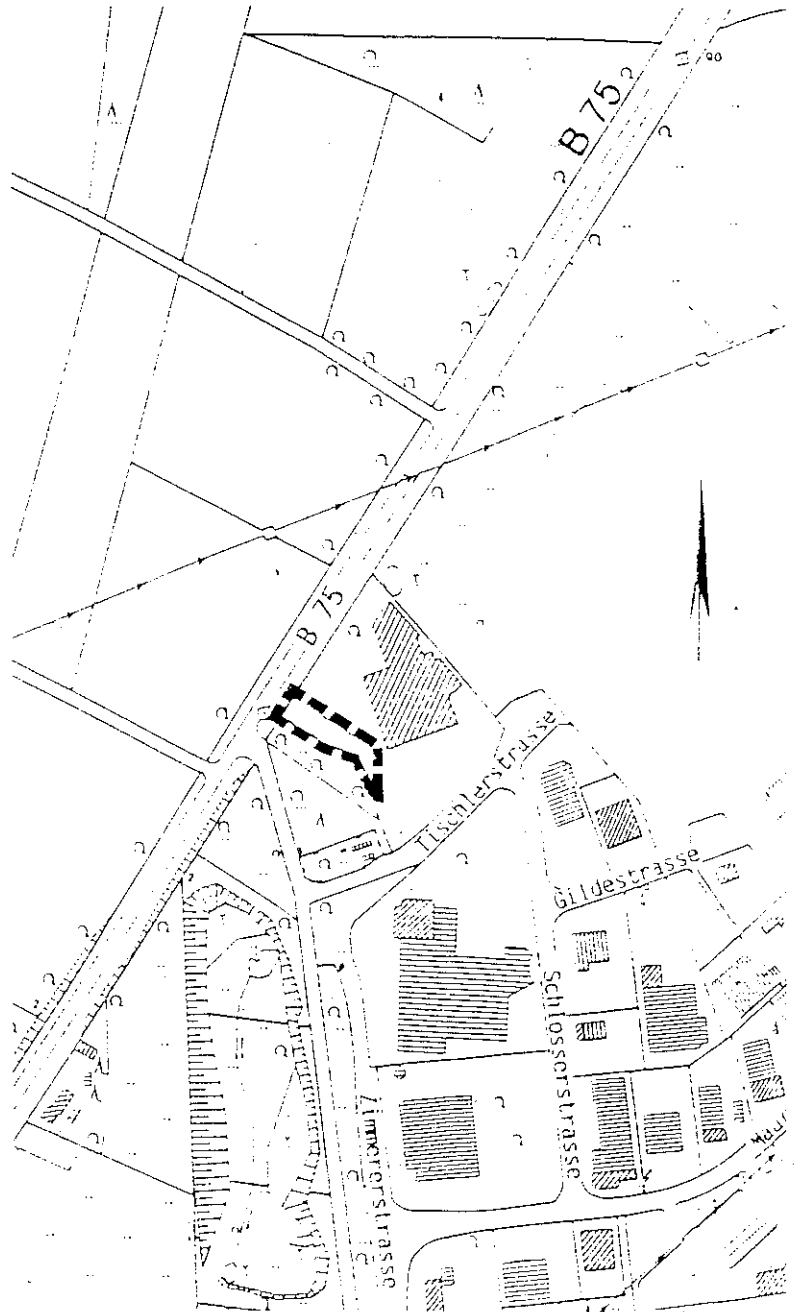


BEGRÜNDUNG

vom 2.08.1999 zum Bebauungsplan

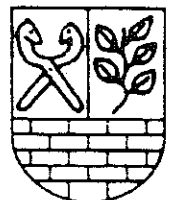
„1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Vaenser Heide-Nord“

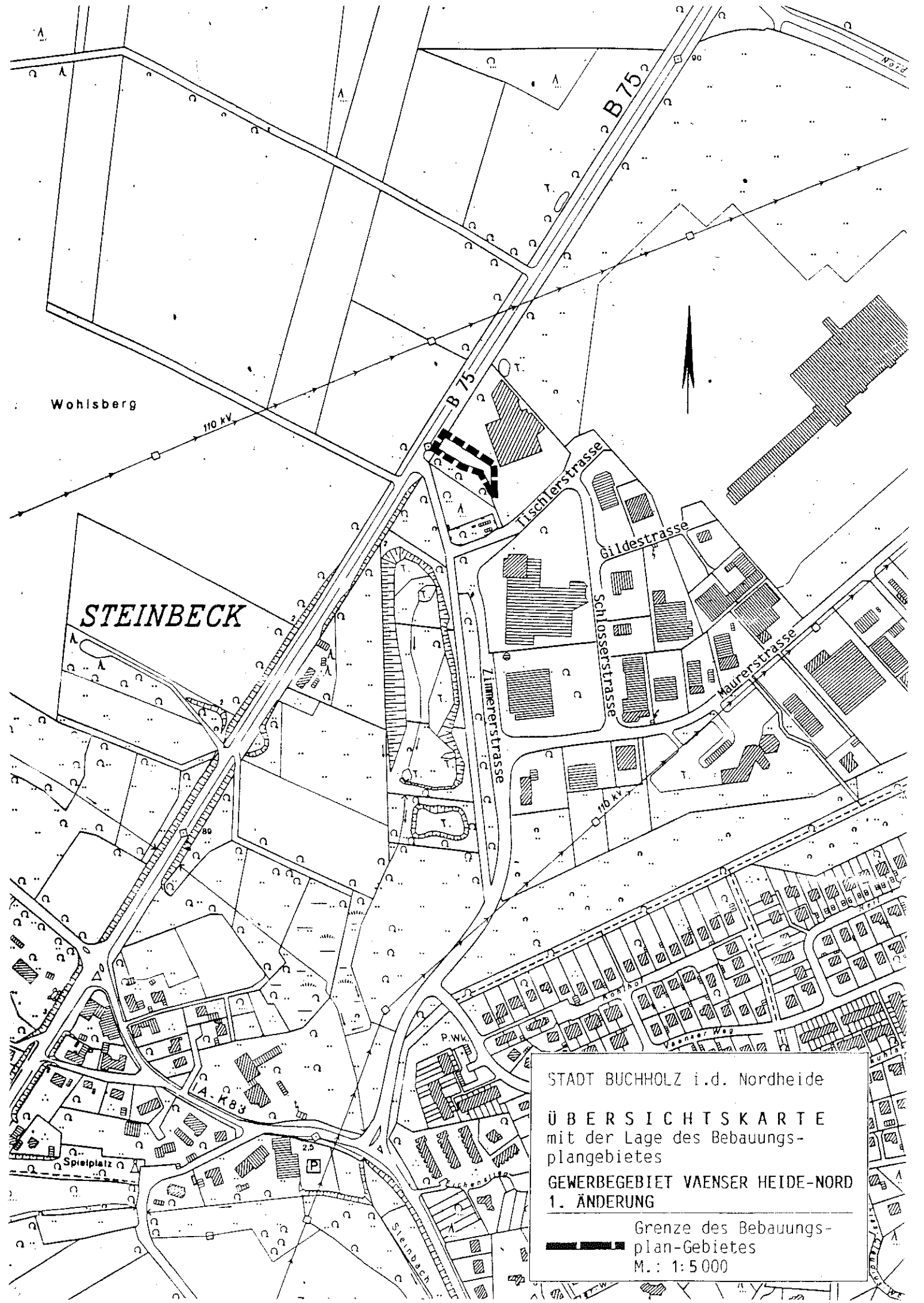
Auf Grundlage der Baunutzungsverordnung 1990



STADT BUCHHOLZ

IN DER NORDHEIDE
LANDKREIS HARBURG





Wohlsberg

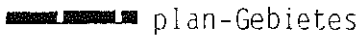
STEINBECK

STADT BUCHHOLZ i.d. Nordheide

ÜBERSICHTSKARTE
mit der Lage des Bebauungs-
plangebietes

GEWERBEGEBIET VAENSER HEIDE-NORD
1. ÄNDERUNG

Grenze des Bebauungs-
plan-Gebietes
M.: 1:5 000



Begründung zum Bebauungsplan:
„1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Vaenser Heide – Nord“

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Rechtsgrundlagen und Gebietsabgrenzung	4
2. Anlass und Ziel des Bebauungsplanes	5
2.1 Nutzung/Verkehr	5
2.2 Grün/Gestalt	6
3. Abstimmung mit anderen Planungen	6
3.1 Flächennutzungsplan	6
3.2 Bebauungspläne	6
4. Denkmalschutz	6
4.1 Bodendenkmale	7
5. Städtebauliche Festsetzungen	7
5.1 Art der baulichen Nutzung	7
5.2 Maß der baulichen Nutzung	7
6. Belange von Naturschutz und Landschaftspflege	7

1. Rechtsgrundlagen und Gebietsabgrenzung

Die Stadt Buchholz i.d.N. beabsichtigt, den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Vaenser Heide – Nord“ vereinfacht gem. § 13 BauGB zu ändern, um eine Verschiebung der Nutzungsgrenze zugunsten eines gewerblichen Grundstückes vorzunehmen. Baugrenzen, GFZ, Verkehrsflächen etc. bleiben dabei unverändert. Das Änderungsverfahren nach § 13 BauGB ist städtebaulich begründet.

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes sind:

1. das Baugesetzbuch (BauGB)
2. die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – Baunutzungsverordnung (BauNVO)
3. die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes – Planzeichenverordnung (PlanZVO)
4. das Bundesnaturschutzgesetz in der jeweiligen z.Z. geltenden Fassung.

Gem. Aufstellungsbeschluss nach § 2 (1) BauGB vom 17.12.1998 erhält die o.g. Änderung die Planbezeichnung:

„1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Vaenser Heide – Nord“.

Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Die Lage und Abgrenzung des Plangebietes ist aus der als Anlage beigefügten Planzeichnung zu ersehen. Eine aktuelle Katasterunterlage inklusive Baumaufmaß besteht im Maßstab 1 : 1.000, sie wurde im Januar 1999 angefertigt und als Plangrundlage verwendet. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Nordwesten: von der B 75

Im Nordosten: von der vorhandenen Grundstücksgrenze zu dem dort anschließenden Baustoffmarkt, entlang der Flurstücksgrenze 55/24

Im Osten: von der Flurstücksgrenze 55/24

Im Südwesten: von einer Abstandslinie von 12,50 m zu der südwestlichen Flurstücksgrenze 55/24 (Baustoffmarkt)

Dieser Grenzverlauf verjüngt sich nach Südosten hin.

Alle genannten Flurstücksbezeichnungen liegen in der Flur 1, Gemarkung Steinbeck.

2. Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan hat als verbindliche Bauleitplanung die Aufgabe, planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen, die gewährleisten, dass die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt. Dabei sind u.a. die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Der Bebauungsplan ist darüber hinaus auch Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB).

In diesem Sinne soll der Bebauungsplan „**1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Vaenser Heide – Nord**“, die für seinen räumlichen Geltungsbereich zu treffenden städtebaulichen Ziele sichern helfen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu ihrer Verwirklichung schaffen.

Der bestehende, rechtskräftige Bebauungsplan „Vaenser Heide –Nord“ wird in dem betreffenden Bereich aufgehoben und durch die „1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Vaenser Heide – Nord“ ersetzt.

Im Umfeld des betreffenden Plangebietes (Bereich: Baustoffhandel) hat sich in den letzten Jahren der Kunden- und Lieferverkehr vervielfacht. Dies führte insbesondere zu verkehrlichen Problemen im Bereich der Zu- und Abfahrten. Durch die in Kürze bevorstehende Eröffnung des Einrichtungshauses Möbel Kraft wird sich die verkehrliche Situation im Bereich der Tischlerstraße durch den zusätzlichen Kundenverkehr weiter verschärfen, so dass hier aus städtebaulichen Gründen und aus Sicht der betroffenen Anlieger ein Handlungsbedarf gegeben ist.

2.1 Nutzung/Verkehr

Durch die Änderung des o.g. Bebauungsplanes soll ein ca. 560 m² großer Teil einer festgesetzten öffentlichen Grünfläche als Gewerbegebiet festgesetzt werden, um dem nördlich angrenzenden Baustoffmarkt eine betrieblich notwendige Neuordnung der dortigen Lager- und Ausstellungsfläche zu ermöglichen. Aus diesem Grunde hat der Baustoffmarkt (Firma Delmes/Heitmann) in Abstimmung mit der Stadt Buchholz i.d.N. ein Konzept erarbeitet, das kurzfristig eine Splittung des Baustoffbetriebes vorsieht:

Entsprechend soll der mit intensivem LKW-Verkehr verbundene Baustoffgroßhandel in das neue Gewerbegebiet GE II ausgelagert werden. Am alten Standort verbleibt lediglich der stärker auf den Endverbraucher ausgerichtete kleinteilige Einzelhandel (Baumarkt mit Gartencenter).

Um die hierfür erforderlichen Kundenparkplätze zukünftig vollständig (bisher war auch Parken im Straßenraum notwendig) im erforderlichen Umfang auf dem Firmengelände unterbringen zu können, ist es deshalb notwendig, den Aufstellungsbereich für Gartenartikel und -mobiliar auf die Westseite des Betriebsgeländes zu verlagern unter Einbeziehung einer kleineren Teilfläche (Planbereich der B-Planänderung) der angrenzenden öffentlichen Grünfläche zu Ausstellungs- bzw. Lagerzwecken.

Als Folge hierdurch ergeben sich auf dem Gelände des Baustoffmarktes für den Betriebsablauf insgesamt günstigere Nutzungsmöglichkeiten, die einerseits die langfristige Sicherung des Gewerbestandortes und andererseits eine Entspannung der Verkehrsabläufe bis hin zur Tischlerstraße gewährleisten.

Dieses kommt auch den angrenzenden Grundstücken und deren Erreichbarkeit zugute.

2.2 Grün/Gestalt

Bei der unmittelbar im Eckbereich „B 75/Zimmererstraße“ gelegenen Grünfläche handelt es sich um eine Fläche, die ursprünglich auch zum Schutz der südwestlich vorhandenen Baumgruppe als „Grünfläche“ festgesetzt wurde. Der Schutz und die Erhaltung dieser bereits katastermäßig erfassten Bäume (einschl. der Wurzelräume) wird auch in Zukunft durch die vorgenommene Abgrenzung der betreffenden Fläche im vollen Umfang gewährleistet. Um den aus städtebaulichen Gründen notwendigen gestalterischen Übergang von der Gewerbefläche in die Grünfläche zu sichern, sieht die Bebauungsplanänderung die Festsetzung einer entsprechenden Heckenschutzpflanzung auf der Grenze der geplanten Gewerbefläche vor.

3. Abstimmung mit anderen Planungen

3.1 Flächennutzungsplan

Der Rat der Stadt Buchholz i.d.N. hat am 16.07.1997 die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Die sich aus dem Änderungsverfahren nach § 13 BauGB ergebenden Abweichungen zum bestehenden Flächennutzungsplan sind u.a. nach Maßgabe der Rechtsvorschrift des § 8 (2) BauGB entsprechend entwickelt worden.

3.2 Bebauungspläne

Das o.g. Plangebiet ist derzeit Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Vaenser Heide – Nord“ und als Teil einer öffentlichen Grünfläche festgesetzt. Durch ein vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB soll für das beschriebene Plangebiet zukünftig die eingeschränkte gewerbliche Nutzung festgesetzt werden (siehe hierzu Gliederungspunkt Nr. 5 städtebauliche Festsetzungen).

Der bestehende, rechtskräftige Bebauungsplan „Vaenser Heide – Nord“ wird in dem betreffenden Bereich aufgehoben und durch die „1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Vaenser Heide – Nord“ ersetzt.

4. Denkmalschutz

Im Plangebiet „1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Vaenser Heide – Nord“ befinden sich gem. Flächennutzungsplan von 1978 weder Bau-, Boden- noch Naturdenkmale. Auch in der Umgebung des Plangebietes bestehen keine denkmalschützerischen Ausweisungen.

4.1 Bodendenkmale

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Vier Wochen vor Baubeginn ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege der Baubeginntermin schriftlich unverbindlich mitzuteilen.

5. Städtebauliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Nach der Art der baulichen Nutzung wird das Plangebiet als Gewerbegebiet, das vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dient, nach § 8 (2) Nr. 1 BauNVO ausgewiesen.

Mit dieser Nutzung soll dem angrenzenden Baustoffmarkt eine zusätzliche Lager- und Ausstellungsfläche bereitgestellt werden, um zukünftig eine bessere betriebliche Nutzung des o.g. Betriebes zu gewährleisten. Letzteres hat, wie bereits an anderer Stelle angeführt, nicht unerhebliche positive Auswirkungen auf die Verkehrsabläufe im öffentlichen Raum sowie auch auf die benachbarten Betriebe in diesem Bereich.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Erweiterungsfläche dient gem. Festsetzung nach § 8 (2) Nr. 1 BauNVO der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Dem Aufstellungsziel/-anlass folgend soll das Plangebiet ausschließlich als Lager- bzw. Ausstellungsfläche genutzt werden, eine (gewerbliche) Bebauung ist nicht vorgesehen. Dementsprechend wird das Maß der baulichen Nutzung nur durch Festsetzung der in Gewerbegebieten üblichen GRZ von 0,8 gem. § 17 (1) BauNVO bestimmt.

6. Belange von Naturschutz und Landschaftspflege

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll es ermöglicht werden, ca. 560 m² gewerbliche Fläche zusätzlich als Lager- bzw. Ausstellungsfläche zu versiegeln. Diese Versiegelung ist zunächst eine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes: Es sind die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden und Grundwasser betroffen.

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen durch eine Neuversiegelung sind aufgrund der Ergebnisse einer durchgeführten Bestandsanalyse vor Ort jedoch als nicht erheblich zu bezeichnen, da zum einen die betreffende Fläche als Ruderalflur keine seltenen oder gefährdeten Arten der Flora und Fauna beherbergt, und zum anderen die zusätzliche Versiegelung im großen Vergleich zu der versiegelten Gesamtfläche des Baustoffmarktes gering ausfällt. Ein Eingriff im Sinne des § 7 NNatG liegt folglich nicht vor, da die Veränderungen noch unterhalb der vom Gesetzgeber definierten Erheblichkeitsschwelle einzuordnen sind.

Durch die Festsetzung nach § 9 (1) 25 a BauGB zur Anpflanzung einer Hecke entlang der Grenze des Erweiterungsgeländes soll das Landschaftsbild aufgewertet und ein neuer Lebensraum für Tiere und Pflanzen geschaffen werden. Diese Hecke soll aus standortgerechten Laubgehölzen gem. den planungsrechtlichen Festsetzungen bestehen und zur öffentlichen Grünfläche hin frei wachsen.

Da es sich um gewerblich genutzte Flächen handelt, wird auf die Festsetzung wasser-durchlässiger Oberflächenbeläge verzichtet.

Buchholz i.d.N., den 9. November 1999

gez. Schleif
Bürgermeister

L.S.

gez. Andreas Bendt
Stadtdirektor