

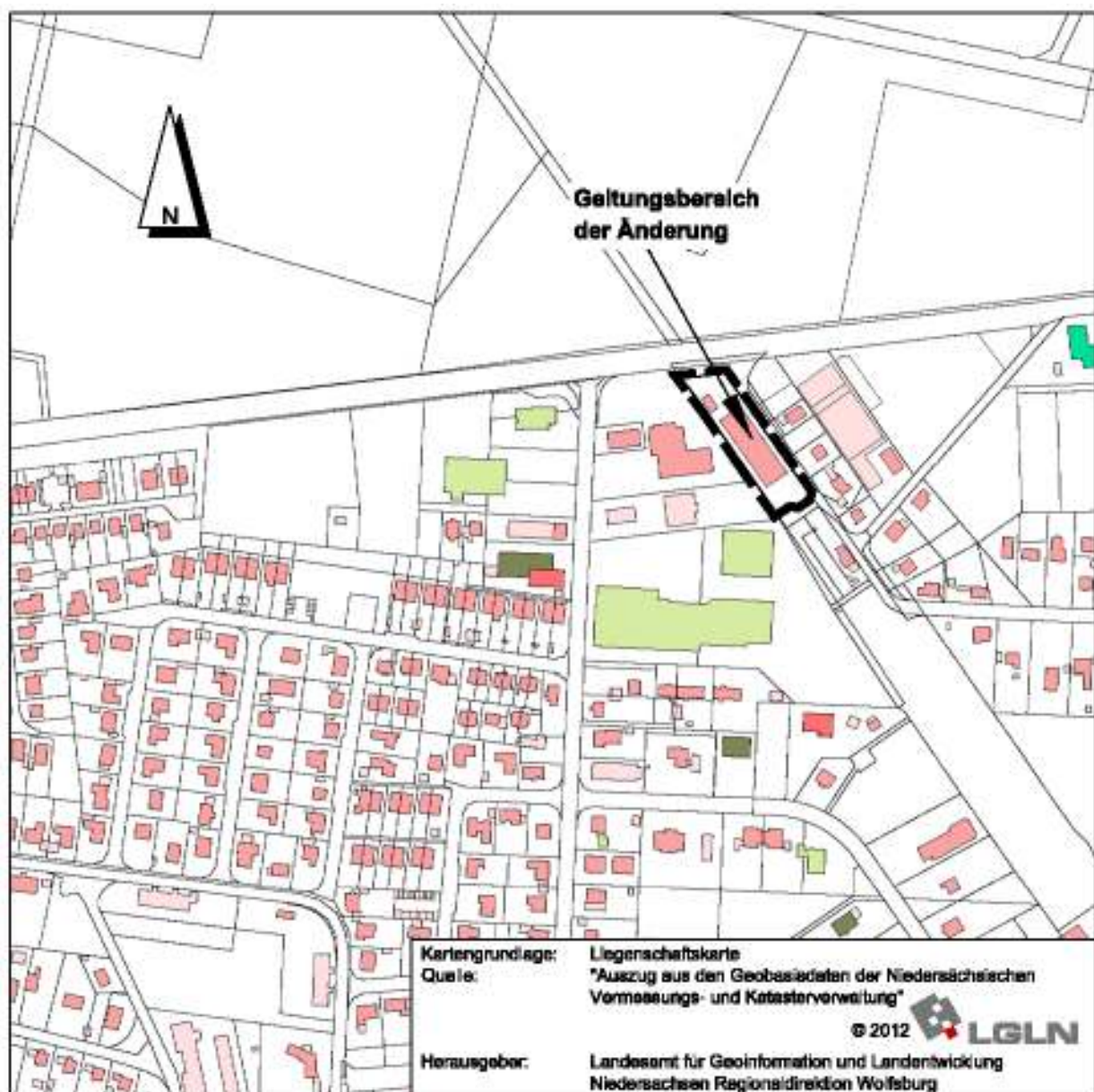
BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 13a i.V.m. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB	erneut gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB
31.1.2013	gemäß § 10 (3) BauGB		

GEMEINDE HAMBÜHREN

BEBAUUNGSPLAN NR. 21 „SONDERGEBIET HEHLENBRUCHWEG“

2. ÄNDERUNG



BÜRO KELLER LOTHINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

TEXTLICHE FESTSETZUNG

Die bisherige Textliche Festsetzung Nr. 1.2

„Innerhalb des sonstigen Sondergebietes SO₂ sind zulässig

- Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe bis maximal 800 m² Verkaufsfläche pro Einzelhandelsbetrieb,
- Einzelhandelsbetriebe zur Deckung des sonstigen allgemeinen täglichen Grundbedarfs bis maximal 1.500 m² Verkaufsfläche pro Einzelhandelsbetrieb, wobei Lebensmittel mit einer Verkaufsfläche von maximal 10 von 100 zugelassen werden,
- Dienstleistungsbetriebe, einschließlich Großhandel
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Handwerksbetriebe
- Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Personal, die dem Gebiet zugeordnet sind.“

wird durch folgenden Spiegelstrichtext ergänzt:

- Fachmärkte für textile Bodenbeläge mit einem Randsortiment von weniger als 10 von 100 der Gesamtverkaufsfläche bis maximal 799 m²

(gemäß § 9 (1) Nr. 1 i.V.m. § 11 BauNVO)

Gesetzesbezüge:

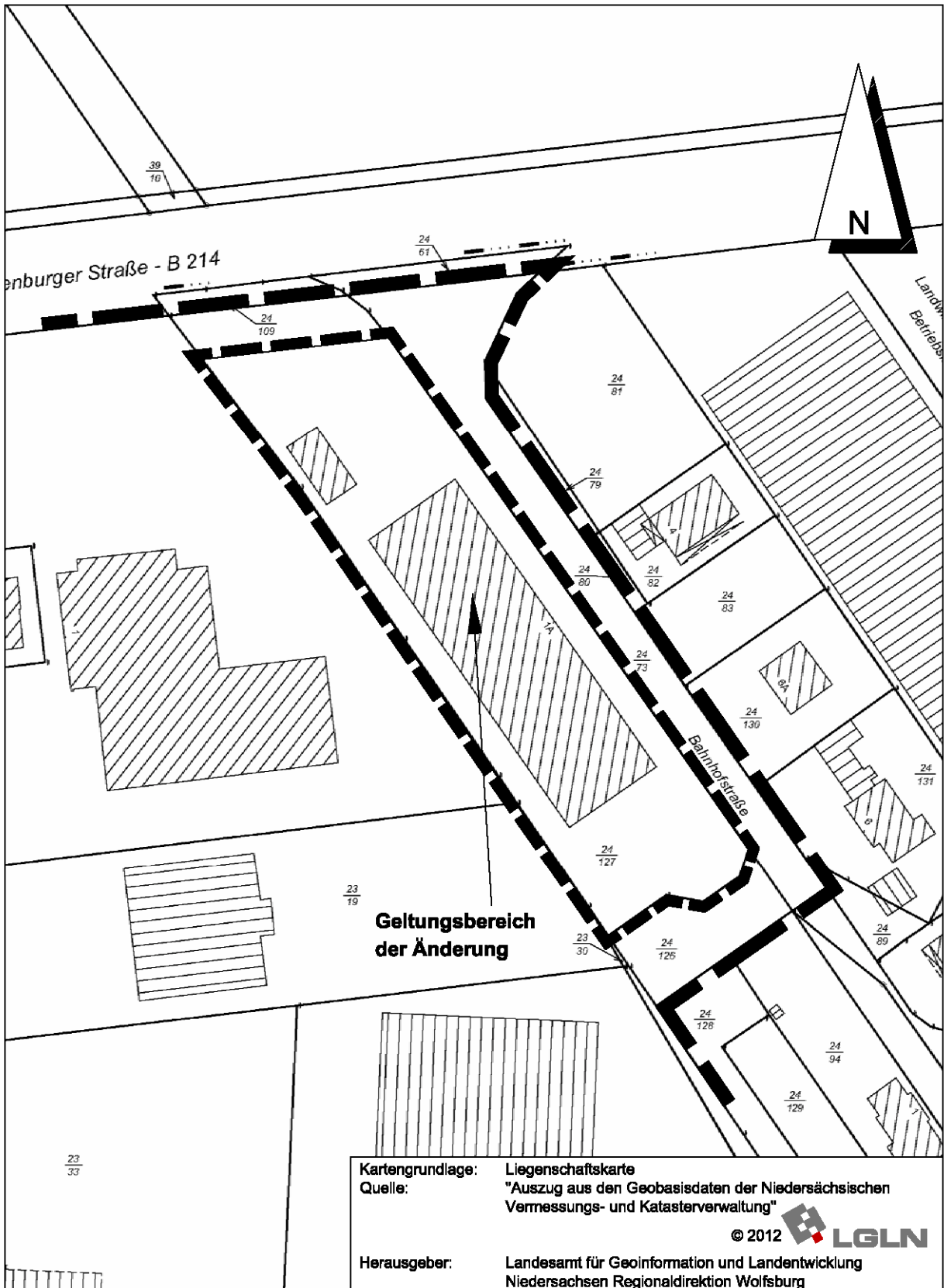
Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I Seite 2414) -
zuletzt geändert am 11.6.2013 (BGBl. I Seite 1548)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I Seite
132) - zuletzt geändert am 11.6.2013 (BGBl. I Seite 1548)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom
17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576) - zuletzt geändert am
12.12.2012 (Nds. GVBl. Seite 589)

Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21
„Sondergebiet Hehlenbruchweg“

M 1 : 1.000



Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) und des § 58 Abs. 2 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Hambühren diesen Bebauungsplan Nr. 21, 2. Änderung gemäß § 13a BauGB, bestehend aus der Textlichen Festsetzung, als Satzung beschlossen.

Hambühren, den 19.09.2013

Siegel

gez. Herbst
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 16.10.2012 die Aufstellung der 2. Änderung gemäß § 13a BauGB des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht am 13.12.2012

Hambühren, den 13.12.2012

Siegel

gez. Herbst
Bürgermeister

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,



Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Wolfsburg

Planverfasser

Der Entwurf der 2. Änderung gemäß § 13a BauGB des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im Oktober 2012

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover Lothringer Straße 15
Telefon (0511) 522530 Fax 529682

gez. Keller

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 27.11.2012 dem Entwurf der 2. Änderung gemäß § 13a BauGB des Bebauungsplanes und Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.12.2012 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung gemäß § 13a BauGB des Bebauungsplanes und Begründung hat vom 21.12.2012 bis einschließlich 21.01.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hambühren, den 21.01.2013

Siegel

gez. Herbst
Bürgermeister

Erneute Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 05.02.2013 dem Entwurf der 2. Änderung gemäß § 13a BauGB des Bebauungsplanes und Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 21.02.2013 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung gemäß § 13a BauGB des Bebauungsplanes und Begründung hat vom 01.03.2013 bis einschließlich 02.04.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Hambühren, den 02.04.2013

Siegel

gez. Herbst
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan, 2. Änderung, gemäß § 13a BauGB nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.09.2013 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hambühren, den 19.09.2013

Siegel

gez. Herbst
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung gemäß § 13a BauGB des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 17.10.2013 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, 2. Änderung, gemäß § 13a BauGB ist damit am 17.10.2013 rechtsverbindlich geworden.

Hambühren, den 17.10.2013

Siegel

gez. Herbst
Bürgermeister

Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der 2. Änderung gemäß § 13a BauGB des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

sind nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 2. Änderung gemäß § 13a BauGB des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Hambühren, den

Siegel

Bürgermeister

Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen

Begründung

1. Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Hambühren hat die Aufstellung der 2. Änderung (beschleunigt gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes Nr. 21 „Sondergebiet Hehlenbruchweg“ beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich der 2. Änderung beinhaltet einen Teil des Sondergebiet SO₂ und liegt südlich der Bundesstraße 214 sowie westlich der Bahnhofstraße im Ortsteil Hambühren. Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 sowie als Übersicht im Maßstab 1:1.000 auf Seite 3 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Nach den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung sollen Verkaufsfläche und Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen zentralen Ortes entsprechen. Ausgeglichenere Versorgungsstrukturen dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten im Zusammenhang mit dem Siedlungsbereich des jeweiligen zentralen Ortes zulässig, wobei maximal 10 % der Verkaufsfläche bzw. 300 m² Verkaufsfläche innenstadtrelevanter Randsortimente zugelassen werden können.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hambühren stellt für diesen Änderungsbereich ein Sondergebiet für Einzelhandel dar und ist durch den Inhalt der Änderung nicht betroffen.

2.3 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

Der Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich seiner 2. Änderung unter anderem textlich fest, welche Nutzungen in welchem Maß insbesondere durch Einzelhandel zulässig sind. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird durch den Inhalt der vorliegenden 2. Änderung nicht berührt.

Die Ursprungsfassung des Bebauungsplanes wird im Folgenden dargestellt.

2.4 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Für den Geltungsbereich dieser textlichen 2. Änderung des Bebauungsplanes ist planungsrechtlich eine durchgehende Bebauung vorgesehen. Freibereiche sind laut Niedersächsischer Bauordnung als Grünflächen anzulegen.

**Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 21 „Sondergebiet Hehlenbruchweg“
mit eingearbeiteter 1. Änderung, M 1:1.000**



2.5 Baugrund

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover, hat darauf hingewiesen, dass, im Untergrund der Baufläche wasserlösliche Gesteine des Salzstockes Hambühren-Wietze in einer Tiefe anstehen, in der mit großer Wahrscheinlichkeit Auslaugung stattfindet (reguläre Auslaugung). Damit seien die geologischen Voraussetzungen für das Auftreten von Erdfällen gegeben. Da in der näheren Umgebung (bis 100 m entfernt) jedoch bisher keine Erdfälle bekannt seien, bestehe nur ein relativ geringes Risiko (Gefährdungskategorie 3 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Der genannte Erlass beziehe sich auf Wohngebäude, könne jedoch sinngemäß auch für andere Bauwerke Anwendung finden, wenn damit kein größeres Risiko verbunden ist. Ziel der Sicherungsmaßnahmen müsse es sein, Gebäude so zu bemessen und auszuführen, dass ein plötzliches Versagen wesentlicher Tragglieder beim Eintreten eines Erdalles verhindert werde. Wesentliche Tragglieder in diesem Sinne seien stützende und tragende Bauteile, bei deren Versagen oder Herunterfallen das gesamte Bauwerk oder wesentliche Teile davon einstürzen und dadurch Menschenleben gefährden können.

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll aufgrund eines konkreten Ansiedlungswunsches eine Erweiterung der zulässigen Einzelhandelsnutzungen vorgesehen werden. Da dadurch ein derzeit leer stehendes Gebäude weitergenutzt und ein allmählicher Verfall vermieden werden kann, wird ein städtebaulicher Missstand verhindert. Davon abgesehen kann durch die Erweiterung eine Steigerung der Attraktivität dieses Einkaufsbereiches erwartet werden.

Die Eignung des Gesamtgebietes für den Einzelhandel ist während der Aufstellung des Ursprungsplanes bereits festgestellt worden, so dass hier keine erstmalige Bereitstellung für diesen Zweck erfolgt; es wird lediglich eine weitere Nutzung zugelassen, die nicht innenstadtrelevant ist bzw. keine innenstadtrelevanten Sortimente in einem kritischen Ausmaß beinhalten kann.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde die zulässige Verkaufsfläche für die zusätzlich zugelassenen Fachmärkte für textile Bodenbeläge auf maximal 799 m² festgelegt, um eine Großflächigkeit eines solchen Marktes und damit mögliche raumordnerische Konflikte von vorneherein auszuschließen. Dies führt zu einer erneuten öffentlichen Auslegung des Planentwurfs.

Die sehr gute verkehrliche Anbindung ist über die Bundesstraße 214 gesichert; dies beinhaltet auch die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr durch die auf der Bundesstraße verkehrende Buslinie.

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung werden die Grundzüge der Planung im Sinne des § 13a BauGB nicht berührt. Durch die Änderung wird kein Vorhaben ermöglicht, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Es liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass durch die Änderung Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes oder des Artenschutzes beeinträchtigt werden könnten.

Die Änderung kann damit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13a (3) BauGB abgesehen.

3.2 Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes

Sonstige zeichnerische und textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind durch diese Ergänzung einer Textlichen Festsetzung nicht betroffen und gelten weiterhin unverändert.

4. Zur Verwirklichung der 2. Änderung zu treffende Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Die Frage nach Altablagerungen und Bodenkontaminationen ist durch den Inhalt der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

4.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Situation von Ver- und Entsorgung wird durch diese Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21

„Sondergebiet Hehlenbruchweg“

vom 1.3.2013 bis einschließlich 2.4.2013

gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB erneut öffentlich ausgelegt und wurde vom Rat der Gemeinde Hambühren beschlossen.

Hambühren, den 19.09.2013

Siegel

gez. Herbst
Bürgermeister