

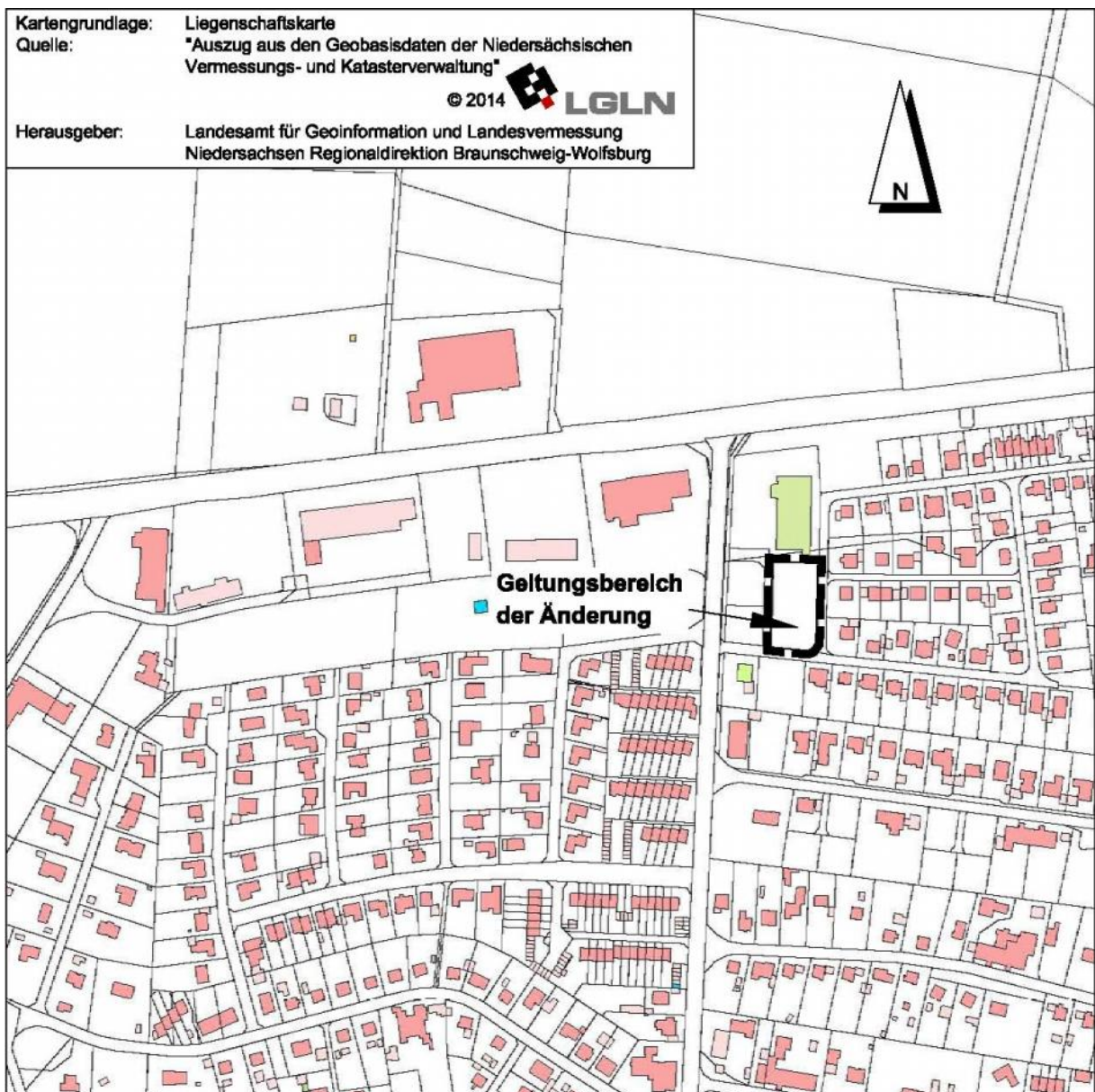
BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 13a i.V.m. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB
27.5.2014			

GEMEINDE HAMBÜHREN

BEBAUUNGSPLAN NR. 26 „EHEMALIGE BUNDESWEHRKASERNE HAMBÜHREN“

4. ÄNDERUNG



Bebauungsplan Nr. 26 „Ehemalige Bundeswehrekaserne Hambühren, 4. Änderung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Die festgesetzte geschlossene Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 (3) BauNVO wird aufgehoben. Stattdessen wird die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.
2. Innerhalb der Fläche „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)“ ist je Baugrundstück die Anlage einer maximal 3,50 m breiten Zu- und Abfahrt zulässig (gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB).

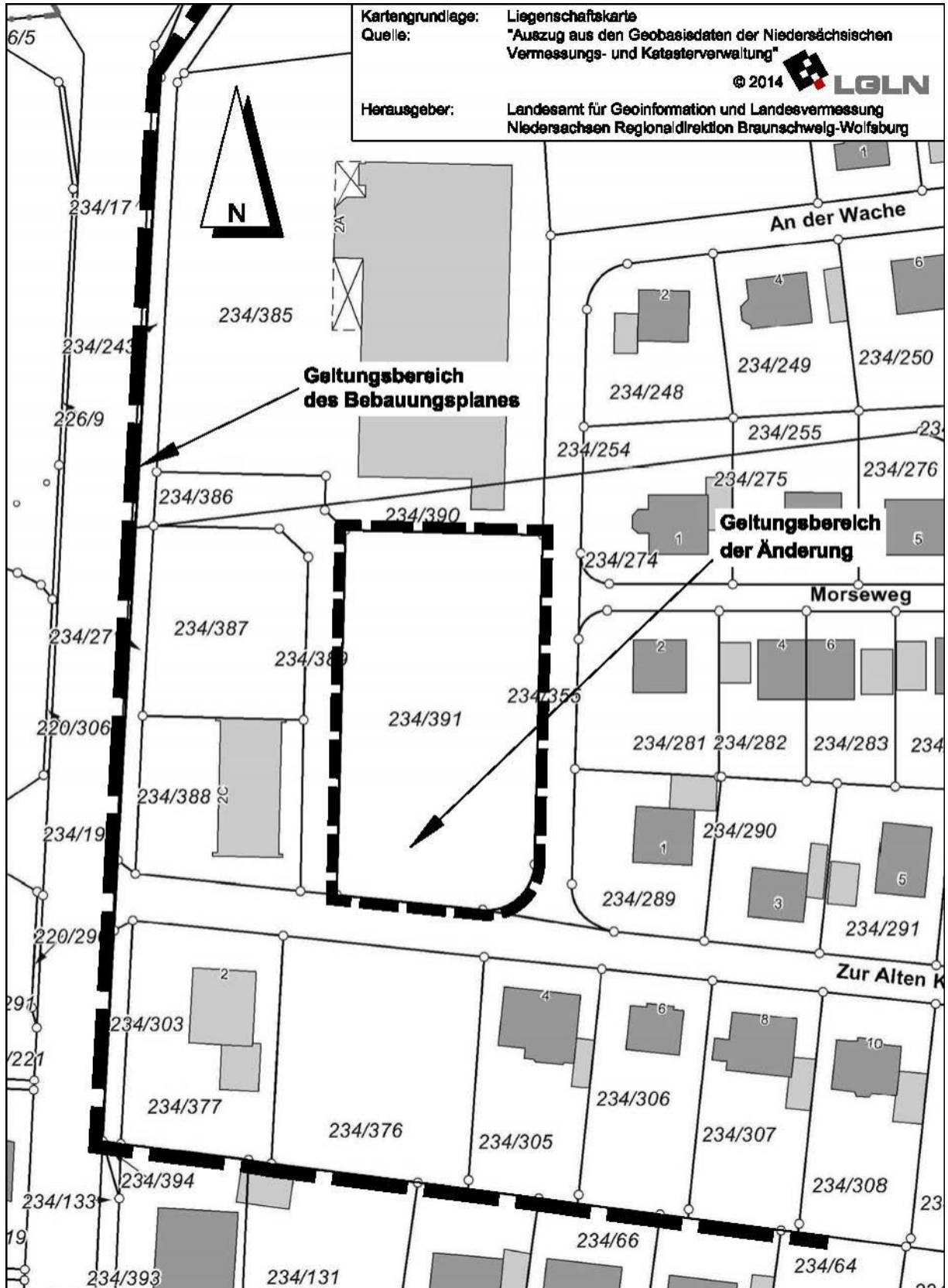
Gesetzesbezüge

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I Seite 2414) - zuletzt geändert am 15.7.2014 (BGBl. I S. 954)

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 16.12.2013 (Nds. GVBl. Seite 307)

**Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26
„Ehemalige Bundeswehrkaserne Hambühren“, 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. 26, 4. Änderung gemäß § 13a BauGB, bestehend aus der Textlichen Änderung, als Satzung beschlossen.

Hambühren, den 10.10.2014

Siegel

gez. Herbst
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 25.02.2014 die Aufstellung der 4. Änderung gemäß § 13a BauGB des Bebauungsplanes beschlossen.

Hambühren, den 10.10.2014

Siegel

gez. Herbst
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte als Übersicht
Maßstab: 1:1000 und 1:5000
Gemarkung: Hambühren // Flur: 4
Quelle: „Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung“

©2014



Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg

Planverfasser

Der Entwurf der 4. Änderung gemäß § 13a BauGB des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im Februar 2014

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 25.03.2014 dem Entwurf der 4. 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 17.04.2014 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 4. Änderung gemäß § 13a BauGB des Bebauungsplanes und Begründung hat vom 25.04.2014 einschließlich 26.05.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Hambühren, den 10.10.2014

Siegel

gez. Herbst
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan, 4. Änderung, gemäß § 13a BauGB nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 09.10.2014 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hambühren, den 10.10.2014

Siegel

gez. Herbst
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 4. Änderung gemäß § 13a BauGB des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 27.11.2014 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, 4. Änderung, gemäß § 13a BauGB ist damit am 27.11.2014 rechtsverbindlich geworden.

Hambühren, den 28.11.2014

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. 2a BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der 4. 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 4. 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 4. Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Hambühren hat die Aufstellung der 4. Änderung (beschleunigt gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes Nr. 26 „Ehemalige Bundeswehrkaserne Hambühren“ beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich der 4. Änderung liegt im Ortsteil Hambühren nordwestlich der Einmündung der Straße „An der Wache“ in die Straße „Zur alten Kaserne“. Er wird auf dem Deckblatt dieser Bebauungsplanänderung mit Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Regionale Raumordnungsplanung

Ziele und Grundsätze der Regionalen Raumordnungsplanung, die sich ausdrücklich auf den vorliegenden Änderungsbereich beziehen würden, sind durch die Bebauungsplanänderung nicht betroffen. Der Ortsteil Hambühren wird im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Celle als Grundzentrum innerhalb des Systems der zentralen Orte gekennzeichnet. Die im Bebauungsplan festgesetzte Mischnutzung erlaubt eine entsprechende Entwicklung, die die Versorgung der Gemeinde mit sicherstellen kann.

2.2 Flächennutzungsplan

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechen den Festsetzungen des Bebauungsplanes, so dass er durch den Inhalt dieser Änderung nicht betroffen ist.

2.3 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

Der Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich seiner 4. Änderung ein Mischgebiet mit einer geschlossenen Bauweise fest. Die im Ursprungsplan enthaltene und in der 1. Änderung übernommene „Nutzungsstaffelung“ wurde für einen schmalen Grundstücksstreifen innerhalb der 2. Änderung nur noch auf das Verbot des Wohnens im

Erdgeschoss reduziert. Das Gebot des Wohnens im Obergeschoss ist in der 2. Änderung nicht mehr enthalten. Das Verbot des Wohnens im Erdgeschoss wurde in der 3. Änderung für ihren Geltungsbereich ersatzlos aufgehoben.

Die zurzeit rechtsverbindliche Fassung des Bebauungsplanes mit eingearbeiteten Änderungen ist im Folgenden dargestellt.

2.4 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Für den Geltungsbereich dieser 4. Änderung des Bebauungsplanes ist planungsrechtlich eine weitgehende Bebauung durch eine Bebauung mit gemischter Nutzung vorgesehen. Freibereiche sind laut Niedersächsischer Bauordnung als Grünflächen anzulegen.

2.5 Bauschutzbereich

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr weist auf folgenden Sachverhalt hin:

„Der Standort des Bauvorhabens befindet sich im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Celle. Bis zu einer max. Bauhöhe von 10 m wird die Vorlagegrenze nicht durchdrungen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen nicht anerkannt werden.

Das Aufstellen von Baukränen ist beim Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Bonn gesondert zu beantragen.“

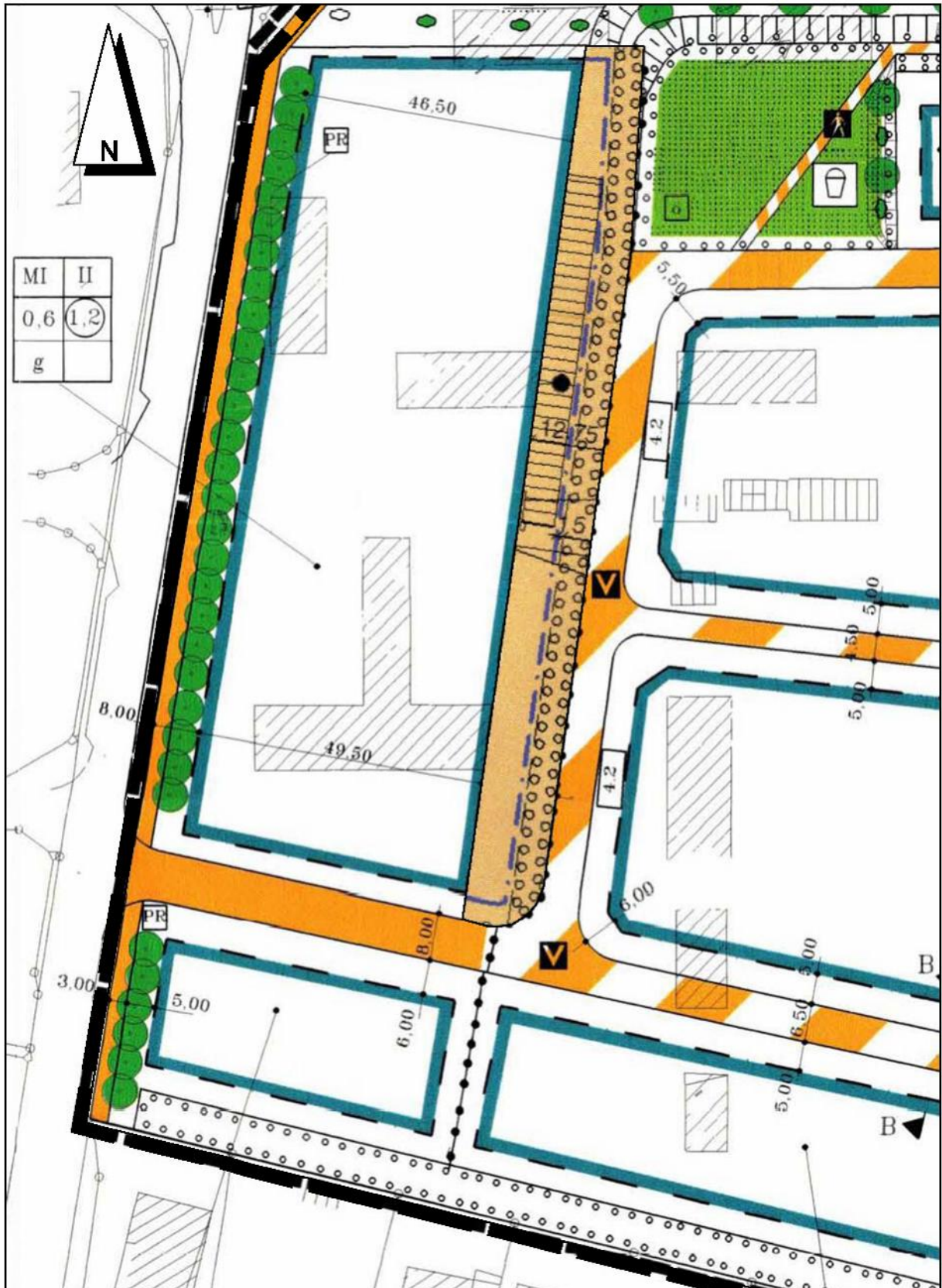
2.6 Baugrund

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie hat folgenden Hinweis gegeben:

„Die ehemalige Bundeswehrkaserne Hambühren liegt im Bereich einer Salzstockhochlage mit wasserlöslichen Gesteinen im Untergrund (Zechsteinsalz mit Gips). Neben weitspannigen rezenten Senkungen infolge flächenhafter Auslaugung des löslichen Salzes, sind im Gebiet durch Verkarstung des über dem Salz anstehenden Gipses auch die geologischen Voraussetzungen für das Auftreten von Erdfällen gegeben. Da in der näheren Umgebung der geplanten Baufläche (bis 100 m entfernt) jedoch bisher keine Erdfälle bekannt sind, besteht 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 bezieht sich auf Wohngebäude, kann jedoch sinngemäß auch für andere Bauwerke Anwendung finden, wenn damit kein größeres Risiko verbunden ist.

Ziel der Sicherungsmaßnahmen (siehe Anlage) muss es sein, Gebäude so zu bemessen und auszuführen, dass ein plötzliches Versagen wesentlicher Tragglieder beim Eintreten eines Erdfaltes verhindert wird. Wesentliche Tragglieder in diesem Sinne sind stützende und tragende Bauteile, bei deren Versagen oder Herunterfallen das gesamte Bauwerk oder wesentliche Teile davon einstürzen und dadurch Menschenleben gefährden können.“

Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 26 „Ehemalige Bundeswehrkaserne Hambühren“
mit eingearbeiteten Änderungen, M 1:1.000



3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

In diesem Bereich Hambührens hat sich in der jüngeren Vergangenheit eine gemischte Nutzung entwickelt, wie sie den Zielen der Ortsplanung entspricht. Das Gesamtgebiet ist weitgehend bebaut, so dass angesichts des Gebäudebestandes in der Nachbarschaft eine geschlossene Bauweise für den vorliegenden Änderungsbereich der Änderung nicht mehr erzwungen werden muss.

Weiterhin soll eine bessere Erschließbarkeit des Änderungsbereiches ermöglicht werden. Hierfür soll im Bereich der „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ die Anlage von maximal 3,50 m breiten Zu- und Abfahrten ermöglicht werden.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung dient der Innenentwicklung im Sinne des § 13a (1) BauGB, ohne dass eine Grundfläche, die den Grenzwert nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB erreichen würde, festgesetzt wird. Eingriffe, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ermöglicht werden, waren im Grundsatz bereits vorher zulässig. Durch die Planung wird kein Vorhaben ermöglicht, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründete. Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sowie Belange des Artenschutzes sowie der Natur und Landschaft allgemein sind durch die Änderungsinhalte aufgrund der getroffenen Festsetzungen nicht negativ betroffen.

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

3.2 Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes

Sonstige zeichnerische und textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind durch die Änderung der Bauweise sowie der Möglichkeit von Zu- und Abfahrten nicht betroffen und gelten weiterhin unverändert. Das betrifft insbesondere auch das Maß der baulichen Nutzung, das unverändert bleibt und somit im Vergleich zu den bislang geltenden Planfassungen keinen zusätzlichen Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft zulässt.

Die Festsetzungen einer Örtlichen Bauvorschrift bleiben durch diese Bebauungsplanänderung unberührt und gelten weiterhin.

4. Zur Verwirklichung der 4. Änderung zu treffende Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen und Bodenkontaminationen, die das Ziel der vorliegenden Bebauungsplanänderung gefährden könnten, sind innerhalb ihres Geltungsbereiches nicht bekannt.

Laut Kampfmittelbeseitigungsdienst besteht im Planungsgebiet Kampfmittelverdacht. Eine Gefahrenerforschung wird empfohlen.

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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26

„Ehemalige Bundeswehrkaserne Hambühren“

vom 25.4.2014 bis einschließlich 26.5.2014

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

Hambühren, den 10.10.2014

Siegel

gez. Herbst
Bürgermeister