

BEBAUUNGSPLAN NR. 127

„GEWERBEGEBIET BRV - MEHEDORF“

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

1. ÄNDERUNG



ENTWURF

**STADT BREMERVÖRDE
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)**

INHALTSVERZEICHNIS

SATZUNG	3
VERFAHRENSVERMERKE	4
BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 127 "GEWERBEGEBIET BRV-MEHEDORF" DER STADT BREMERVÖRDE	7
1. Lage und Nutzung des Geltungsbereiches	7
1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Planänderungsgebietes	7
1.2 Nutzung des Planänderungsgebietes, umliegende Nutzung	8
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen	8
2.1 Landes- und Regionalplanung	8
2.2 Flächennutzungsplanung	8
2.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	8
2.4 Anwendbarkeit des § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren)	9
3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung	10
3.1 Städtebauliche Zielsetzung	10
3.2 Künftige Festsetzungen des Bebauungsplanes	11
3.3 Immissionsschutz	11
3.4 Natur und Landschaft	11
3.5 Verkehrliche Erschließung	11
4. Ver- und Entsorgung	12

SATZUNG

der Stadt Bremervörde über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 127
„Gewerbegebiet Brv - Mehedorf“
mit örtlichen Bauvorschriften

Auf Grund des § 1 Abs. 3, des § 10 und des § 13 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Bremervörde diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 127 mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

§ 1

Geltungsbereich

Die 1. Änderung umfasst einen Teil des festgesetzten Gewerbegebietes (Flurstücke 82/7, 81/1 und 81/2 der Flur 3 der Gemarkung Bremervörde) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 127 „Gewerbegebiet Brv - Mehedorf“. Der anliegende Lageplan ist Teil der Satzung.

§ 2

Inhalt der Änderung

2.1 Die maximale Oberkante der baulichen Anlagen wird im Änderungsgebiet auf 16,00 m neu festgesetzt. Ausgenommen davon sind Schornsteine, Antennen oder ähnliche untergeordnete bauliche Anlagen.

§ 3

Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung in der Bremervörder Zeitung in Kraft.

Bremervörde, den _____

(Hannebacher)
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Bremervörde hat in seiner Sitzung am _____ die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 127 „Gewerbegebiet Brv - Mehedorf“ mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bremervörde, den _____

(Hannebacher)
Bürgermeister

2. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 127 „Gewerbegebiet Brv - Mehedorf“ mit örtlichen Bauvorschriften wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH
Große Straße 49
27356 Rotenburg (Wümme)

Rotenburg, den _____

(Diercks)
Planverfasser

3. Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Bremervörde hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 127 „Gewerbegebiet Brv - Mehedorf“ mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 127 „Gewerbegebiet Brv - Mehedorf“ mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben vom _____ bis zum _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bremervörde, den _____

(Hannebacher)
Bürgermeister

4. Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Bremervörde hat in seiner Sitzung am _____ dem geänderten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 127 „Gewerbegebiet Brv - Mehedorf“ mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Nr. 127 „Gewerbegebiet Brv - Mehedorf“ mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben vom _____ bis zum _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bremervörde, den _____

(Hannebacher)
Bürgermeister

5. Der Rat der Stadt Bremervörde hat diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 127 „Gewerbegebiet Brv - Mehedorf“ mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am _____ als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Bremervörde, den _____

(Hannebacher)
Bürgermeister

6. Diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 127 „Gewerbegebiet Brv - Mehedorf“ mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ in der Bremervörder Zeitung bekanntgemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 127 „Gewerbegebiet Brv - Mehedorf“ mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Bremervörde, den _____

(Hannebacher)
Bürgermeister

7. Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 127 „Gewerbegebiet Brv - Mehedorf“ mit örtlichen Bauvorschriften sind eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans oder Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Bremervörde, den _____

(Hannebacher)
Bürgermeister

BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 127 "GEWERBEGEBIET BRV-MEHEDORF" DER STADT BREMERVÖRDE

1. Lage und Nutzung des Geltungsbereiches

1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Planänderungsgebietes

Das Planänderungsgebiet liegt in der Ortschaft Mehedorf von Bremervörde, westlich der Straße „Neuendamm“ (siehe Übersichtsplan). Es umfasst Teilflächen der Flurstücke 82/7, 81/1 und 81/2 in der Flur 3 der Gemarkung Bremervörde.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus dem Lageplan (Anlage 1) ersichtlich. Das Planänderungsgebiet hat eine Größe von ca. 1,4 ha.



Abbildung 1: Lageplan des Planänderungsgebietes (ohne Maßstab), Quelle: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie © 2022

1.2 Nutzung des Planänderungsgebietes, umliegende Nutzung

Das Planänderungsgebiet ist z.Zt. unbebaut. Östlich angrenzend befinden sich die Betriebsflächen eines Baugewerbebetriebes. Hier sind Werkstatt-, Ausstellungs- und Bürogebäude, Lagerhallen und Stellplätze vorhanden. Die weiter östlich angrenzende Fläche des Betriebs beinhaltet Ausstellungs- und Bürogebäude und zwei Wohngebäude in einem Mischgebiet. Ansonsten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Landes- und Regionalplanung

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 127 werden die Ziele der Landes- und Regionalplanung nicht berührt.

2.2 Flächennutzungsplanung

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 127 werden die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Bremervörde nicht berührt. Der Flächennutzungsplan stellt im Bereich des Planänderungsgebietes gewerbliche Bauflächen dar.

2.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 127 „Gewerbegebiet Brv - Mehedorf“ ist mit der Bekanntmachung am 13.05.2023 rechtsverbindlich geworden.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 127 setzt im Planänderungsgebiet ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO, eine maximale Höhe der baulichen Anlagen von 12,00 m, eine Grundflächenzahl von 0,8 sowie eine abweichende Bauweise, in der Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind, fest.

Im GE sind, bis auf die Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, alle allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind im GE nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die bisherige Lage der überbaubaren Grundstücksflächen, in 3 m Abstand zu den das Planänderungsgebiet umgrenzenden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, bleibt erhalten.

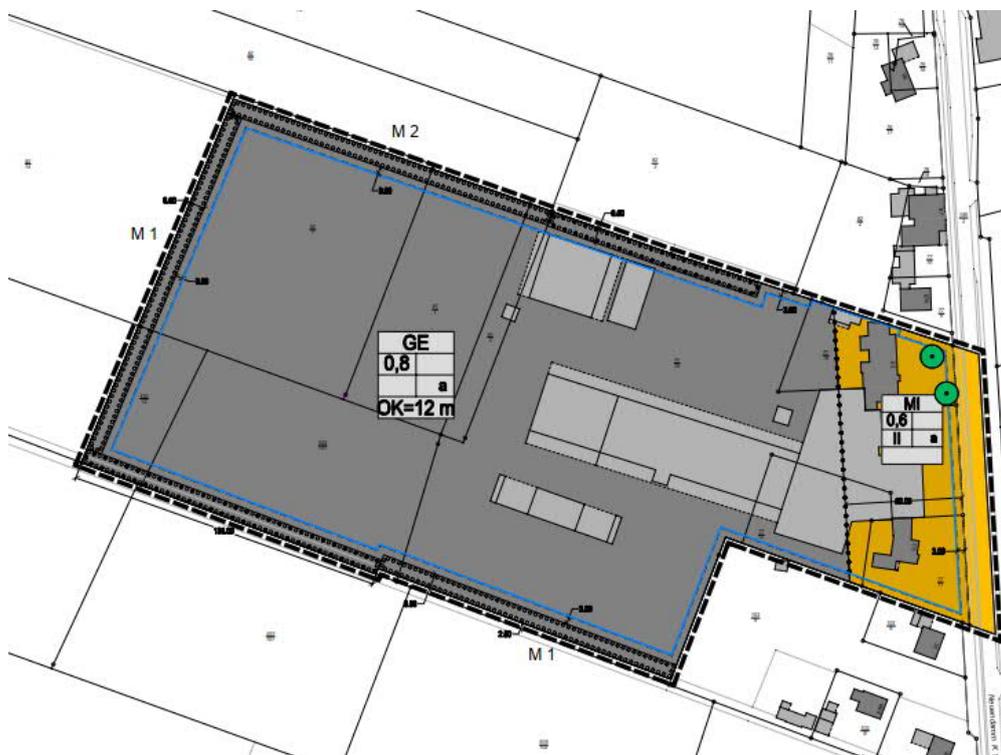


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 127 „GE BRV-Mehedorf“

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 80 und 84 NBauO sind für das Planänderungsgebiet örtliche Bauvorschriften bezüglich der Farbgebung von Dächern und Außenwänden sowie zur Außenbeleuchtung festgesetzt.

2.4 Anwendbarkeit des § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren)

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 127 „Gewerbegebiet Brv - Mehedorf“ soll die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen im Gewerbegebiet in einem Teilbereich vergrößert werden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 127 wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Grundkonzeption der städtebaulichen Ordnung des Bebauungsplanes Nr. 127 bleibt unangetastet. Die Zielsetzung einer gewerblichen Entwicklung in der Ortschaft Mehedorf und die damit verbundene Erweiterungsmöglichkeit für den vorhandenen Gewerbebetrieb bleibt bestehen. Die im Plangebiet von Ost nach West abgestuft festgesetzte Art der baulichen Nutzung (vom Mischgebiet an der Straße „Neuendamm“ zum Gewerbegebiet im mittleren und westlichen Teil) findet sich auch in der zulässigen Höhenentwicklung wieder. Während im Mischgebiet und im angrenzenden Bestand auch Wohngebäude mit Höhen unter 10 – 12 m vorhanden sind und eine Zweigeschossigkeit festgesetzt ist, sind im östlichen Teil des Gewerbegebietes Gebäudehöhen bis zu 12 m vorhanden und zulässig. Die Anhebung der Höhe von 12 auf

16 m in einem Teilbereich des westlichen Gewerbegebietes berührt nicht die Grundzüge des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und ist im Hinblick auf die städtebauliche Zielsetzung nachvollziehbar. Im Bezug zum Ursprungsplan werden sowohl die städtebauliche Zielsetzung wie auch die Grundzüge der Planung nicht verändert, sondern lediglich konkretisiert.

Weiterhin wird im Sinne des § 13 Abs. 1 BauGB

- a) mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 127 keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVPG) oder dem niedersächsischen „Gesetz zur Umsetzung europarechtlicher Vorschriften zum Umweltschutz“ unterliegen.
- b) Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Das Planänderungsgebiet liegt an der bebauten Ortslage und ist weit entfernt von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.
- c) Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

3.1 Städtebauliche Zielsetzung

Der Bebauungsplan Nr. 127 „Gewerbegebiet Brv - Mehedorf“ ist im Jahre 2023 rechtsverbindlich geworden, um die Betriebserweiterung des vorhandenen Betriebes des Baugewerbes zu ermöglichen. Hier war u.a. die Errichtung einer bis zu 12 m hohen Produktions- und Lagerhalle vorgesehen.

Der Betrieb ist seit Jahren in der Produktion von vorgefertigten Bauteilen für Gebäude jeglicher Art tätig. Dabei nimmt das serielle Bauen solcher Häuser einen immer größeren Umfang ein. Der Bausektor fragt diese Art der Fertigung nun so stark nach, um effektiv und umweltverträglich zu bauen und die Gesamtbaukosten verträglich zu gestalten. Dabei entstehen einzelne Bauteile in großer Stückzahl („in Serie“). Um diese vor dem Einsatz auf der Baustelle adäquat lagern und raumsparend stapeln zu können sowie über die gestapelten Bauteile auch Teile mit einem entsprechenden Lastenkran heben zu können, ist eine Lagerhalle mit einer Raumhöhe von ca. 16 m erforderlich. Die Stadt Bremervörde beabsichtigt mit dieser 1. Änderung die betriebliche Entwicklung des ansässigen Betriebes zu stärken und ein Vorhaben zu ermöglichen, um der steigenden Nachfrage nach preiswerterem, seriellem Bauen nachzukommen. Das serielle Bauen steht derzeit im hohen öffentlichen Interesse, um dem Wohnungsmangel und der Nachfrage nach sozial verträglichem Wohnraum nachzukommen. Daher soll

der Bebauungsplan geändert werden, um die Produktion serieller Bauteile voranzubringen. Durch die Anhebung der Höhe um 4m ergeben sich für die Stadt keine nachteiligen Auswirkungen. Durch die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der Bedürfnisse des ansässigen Betriebes, wird der wettbewerbsfähigen Entwicklung und der fortlaufenden Anpassung der Produktions- und Logistikprozesse innerhalb des Stadtgebietes Rechnung getragen.

3.2 Künftige Festsetzungen des Bebauungsplanes

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird die maximale Oberkante der baulichen Anlagen im Änderungsgebiet auf 16,00 m festgesetzt (siehe Anlage 1). Bezugspunkt ist weiterhin die Fahrbahnoberkante der Kreisstraße, gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks. Ausgenommen davon sind Schornsteine, Antennen oder ähnliche untergeordnete bauliche Anlagen.

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 127 sind durch die 1. Änderung nicht betroffen und bleiben unverändert rechtswirksam.

3.3 Immissionsschutz

Auswirkungen auf die Belange des Immissionsschutzes sind durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 127 nicht zu erwarten.

3.4 Natur und Landschaft

Durch die Planänderung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten. Die Änderung erhöht die zulässige maximale Höhe der baulichen Anlagen in einem begrenzten Teilbereich um 4 m. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan hat jedoch bereits die Auswirkungen auf das Landschaftsbild hinreichend beachtet, wodurch sich durch die Anhebung um 4 m keine erheblichen Beeinträchtigungen ergeben.

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert, sodass keine zusätzliche Versiegelung des Bodens erfolgt. Kompensationsmaßnahmen wurden bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 127 bereitgestellt. Eine ausführliche Betrachtung der Belange von Natur und Landschaft ist somit nicht erforderlich.

3.5 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Planänderungsgebietes wird nicht verändert. Sie erfolgt weiterhin über die östlich verlaufende Kreisstraße K 105.

4. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planänderungsgebietes bleibt unverändert.

Bremervörde, den _____

(Hannebacher)
Bürgermeister

Stand: 01/2024

Anlage 1: Lage des Änderungsgebietes M 1:1.000

