



Begründung zum Bebauungsplan
**Nr. 47 „Gewerbegebiet Bremer Straße“,
2. Änderung
Gemeinde Hambergen**

(Verfahren gem. § 13a BauGB)

- Entwurf (Stand: 25.09.2024) -

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANAUFSTELLUNG	3
2.	PLANUNTERLAGE.....	3
3.	GELTUNGSBEREICH	4
4.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN	4
4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung	7
4.3	Verbindliche Bauleitplanung	7
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	10
6.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE	10
7.	INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	10
8.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE.....	11
8.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege	11
8.2	Wirtschaft	11
8.3	Immissionsschutz.....	11
8.4	Archäologische Denkmalpflege	11
9.	ALLGEMEINE HINWEISE / RECHTSFOLGEN	12

1. PLANAUFGSTELLUNG

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hambergen in seiner Sitzung am 27.06.2024 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Gewerbegebiet Bremer Straße“ beschlossen. Der Beschluss zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Gewerbegebiet Bremer Straße“ wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB erfolgen. Diese seit der Novellierung des Baugesetzbuches ab dem 01.01.2007 gegebene Möglichkeit ist für Planungsfälle entwickelt worden, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, einer Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen und somit zu einer innerörtlichen Siedlungsentwicklung und Vermeidung der Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des Siedlungszusammenhangs beitragen. Dieses Verfahren ermöglicht eine erhebliche Vereinfachung und Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens. Dies beinhaltet, dass entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden kann.

Der Gesetzgeber hat die Aufstellung von Bebauungsplänen im Verfahren gemäß § 13a BauGB an folgende Bedingungen geknüpft:

1. Die Größe der im Bebauungsplan festgesetzten Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) muss weniger als 20.000 m² betragen. Dabei sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen.

Die in der vorliegenden Bebauungsplanänderung festgesetzte Grundfläche beträgt 3.693 m² (4.616 m² Fläche des Gewerbegebietes x GRZ 0,8) und unterschreitet somit die genannte gesetzliche Schwelle von 20.000 m² deutlich.

2. Durch die Planung dürfen keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß den Bestimmungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht unterliegen.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung ist kein Vorhaben geplant, welches nach bundesrechtlichen oder landesrechtlichen Vorgaben der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung verfolgt das städtebauliche Planungsziel lediglich die vorhabenbezogenen Festsetzungen aufzuheben und die übrigen Festsetzungen unverändert zu lassen. Zudem ist kein Vorhaben geplant, welches einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls im Hinblick auf die Erforderlichkeit der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt (Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG): § 2 Abs. 1 i. V. m. Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ und Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG): § 1 Abs. 1 i. V. m. Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“). Somit sind sämtliche planungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt und bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB zur Anwendung kommen. Im vorliegenden Fall wird zudem von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen

2. PLANUNTERLAGE

Die Planzeichnung ist unter Verwendung einer vom öffentlich bestellten Vermessungsbüro Thorenz & Bruns, Osterholz-Scharmbeck, zur Verfügung gestellten Katastergrundlage im Maßstab 1:1.000 erstellt worden

3. GELTUNGSBEREICH

Der ca. 4.616 m² große Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung umfasst den „vorhabenbezogene Bereich“ mit der Ziffer 2 (Tankstelle mit Shop) der in der 1. Vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Gewerbegebiet Bremer Straße“ gesondert gekennzeichnet ist.

Die Lage des aktuellen Plangebietes ist der nachfolgenden Übersicht zu entnehmen, die genaue Abgrenzung der Planzeichnung.

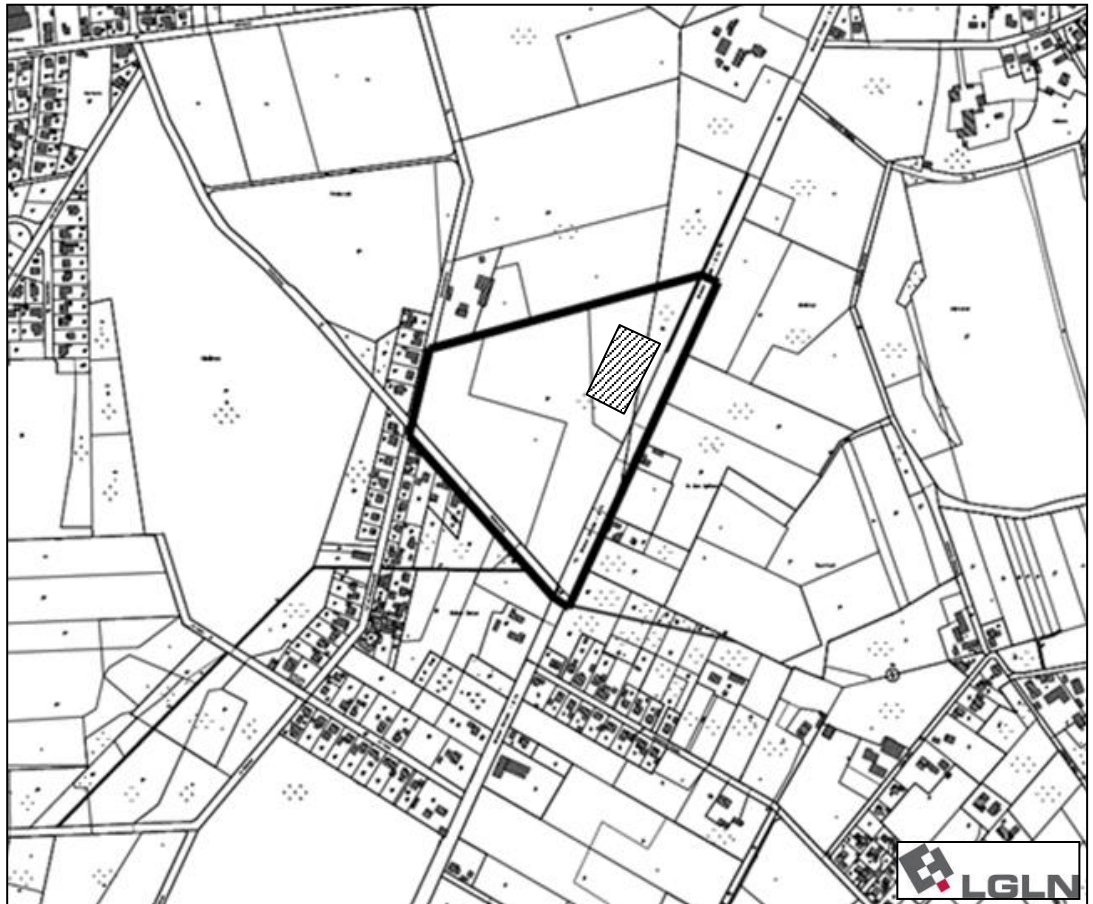


Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes (Änderungsbereich ist gesondert schraffiert)

4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) formuliert und werden im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osterholz (RROP) konkretisiert. Im RROP können darüber hinaus weitere Ziele festgelegt werden. Gemäß § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) sind zudem die Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 47 „Gewerbegebiet Bremer Straße“, 1. Änderung enthält für den aktuellen Änderungsbereich vorhabenbezogene Festsetzungen, um an diesem Standort eine Tankstelle zu errichten. Da dieses Vorhaben bisher nicht realisiert worden ist und auch zukünftig der Bau einer Tankstelle an diesem Standort nicht zu erwarten ist,

soll für diesen Bereich der Vorhabenbezug entfallen und die Flächen einer anderen gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

In der zeichnerischen Darstellung des aktuellen **Landes-Raumordnungsprogramms** werden für das Plangebiet keine planerischen Zielsetzungen getroffen.

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen enthält im schriftlichen Teil folgende raumordnerische Grundsätze und Zielvorgaben, die für die vorliegende Planung relevant sind:

„Planung und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Es sollen die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert werden“ (Ziff. 1.1 – 02).

Durch die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Gewerbegebiet Bremer Straße“ wird dem vorgenannten Ziel entsprochen. Das Gewerbegebiet kann somit der konkreten Nachfrage nach Gewerbeflächen Rechnung tragen und so zur Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Die bestehende Infrastruktur sowie die Funktionalität der Raum- und Siedlungsstruktur werden durch die Änderung des Gewerbegebietes gestärkt, eine Vernetzung des Plangebietes mit dem überregionalen Straßennetz ist aufgrund der verkehrsgünstigen Lage an der B 74 gegeben

„In allen Teilräumen soll eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden. Bei allen Planungen und Maßnahmen sollen daher die Möglichkeiten der Innovationsförderung, der Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit, der Erschließung von Standortpotenzialen und von Kompetenzfeldern ausgeschöpft werden und insgesamt zu einer nachhaltigen Regionalentwicklung beitragen“ (Ziff. 1.1 – 05).

Durch die vorliegende Planänderung wird einem bereits in der Gemeinde Hambergen ansässigen Betrieb die Möglichkeit zur Standortverlagerung geboten. Dies impliziert die Chance, bestehende Arbeitsplätze zu sichern. Überdies kann durch die Änderung das Standortpotenzial der Flächen optimal ausgeschöpft und so zu einer nachhaltigen Regionalentwicklung beigetragen werden.

Am 7. September 2022 trat eine Änderung des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) in Kraft. **Kapitel 3.1.1 Elemente und Funktionen des landesweiten Freiraumverbundes, Bodenschutz** wurde eine neue Nummer **05** als Grundsatz der Raumordnung eingeführt, die folgendes beinhaltet: *„Die Neuversiegelung von Flächen soll landesweit bis zum Ablauf des Jahres 2030 auf unter 3 ha pro Tag und danach weiter reduziert werden.“* Mit diesem Grundsatz soll die Innenentwicklung weiter gestärkt und der Schutz des Außenbereichs vor Überbauung sowie die Aktivierung von Brachflächen und Konversionsflächen vorangetrieben werden. Da im vorliegenden Planungsfall lediglich die Festsetzungen für eine Fläche innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes geändert werden sollen, werden keine neuen Flächen in Anspruch genommen, so dass die vorliegende Bauleitplanung der raumordnerischen Vorgabe entspricht.

Weiterhin ist am 01.09.2021 zum Zwecke des Hochwasserschutzes die **Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz** (BRPHV) in Kraft getreten. In dieser sind Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung enthalten, die nun zusätzlich zu den Regelungen des LROP und RROP als Grundsätze berücksichtigt bzw. als Ziele beachtet werden müssen. Folgende Inhalte sind für die vorliegende Planung relevant:

„1. Hochwasserrisikomanagement

1.1.1 (Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.“

⇒ Das Plangebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten entlang der Hamme sowie außerhalb des Küstenbereiches der Weser.

Insofern ist der Eintritt eines Hochwasserereignisses jedoch als äußerst gering einzustufen. Damit besteht kein Zielkonflikt.

„1.2.1 (Z) Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.“

⇒ Auswirkungen durch den Klimawandel sind ebenfalls nicht zu erwarten, da ein Entwässerungskonzept für das gesamte Gewerbegebiet vorliegt in dem der Bereich des aktuellen Plangebietes bereits berücksichtigt worden ist. Daher ist davon auszugehen, dass es auch bei Starkregenereignissen nicht zu Überflutungen kommt. Aufgrund der Höhenlage des Plangebietes sind zudem keine Auswirkungen durch Überflutungen von Gewässer oder Meerwasser zu befürchten.

Auswirkungen durch den Klimawandel sind als äußerst gering einzustufen.

Im zeichnerischen Teil des **Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Osterholz**, welches am 27.10.2011 in Kraft getreten ist, zeigt das RROP auf, dass östlich des Änderungsbereiches die B 74, welche im RROP als *Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße* verzeichnet ist. *„Die für die Außen- und Binnenerschließung des Landkreises erforderlichen Straßen werden als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße festgelegt“* (RROP 4.1.4 02). Die Anbindung des Änderungsbereiches an die vorgenannte Straßenverkehrsfläche erfolgt weiterhin über die innere Erschließungsstraße des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Gewerbegebiet Bremer Straße“ wurden Maßnahmen abgestimmt, die den Verkehrsfluss und die Verkehrssicherheit auch nach der Anbindung des Gewerbegebietes an die B 74 gewährleisten, diese Maßnahmen wurden zwischenzeitlich umgesetzt.

Der Änderungsbereich sowie nördlich, östlich, südlich und westlich angrenzenden Flächen befinden sich innerhalb eines *Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft*. Demnach sind die landwirtschaftlichen Belange bei der Abwägung mit konkurrierenden Planungen und Maßnahmen besonders zu berücksichtigen (RROP 3.7.1 03). Bereits bei der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes wurde die Entscheidung getroffen für den Bereich des Plangebietes einer baulichen Nutzung den Vorrang gegenüber den landwirtschaftlichen Belangen zu geben.

Das Regionale Raumordnungsprogramm enthält darüber hinaus folgende raumordnerische Grundsätze und Ziele, die für die vorliegende Planung relevant sind:

Hinsichtlich der Siedlungsstruktur, Wohnstandorte und Standorte der gewerblichen Wirtschaft wird im RROP unter 2.3 11 folgende Aussage getroffen: *„Beeinträchtigungen durch Luftverunreinigungen, Geruch und Lärm sollen durch vorsorgende räumliche Trennung nicht zu vereinbarender Nutzungen und durch hinreichende räumliche Abstände zu störenden Nutzungen vermieden werden.“* Dem vorgenannten Grundsatz wird Rechnung getragen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Gewerbegebiet Bremer Straße“ wurde ein Schallgutachten erarbeitet und entsprechende Festsetzungen getroffen. Diese Regelungen bleiben von der vorliegenden 2. Änderung unberührt.

Gemäß RROP 2.3 14 soll *„eine möglichst große Attraktivität der Industrie- und Gewerbebetriebe für Investoren und die dort arbeitenden Menschen durch eine funktionsgerechte und grünplanerische Gestaltung gewährleistet werden. Die Gebiete sollen entsprechend durchgrünt und in die freie Landschaft durch Anpflanzungen eingebunden werden.“* In Kap. 7.5 und 7.6 der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan wird dargelegt, durch welche Fest-

setzungen dem Vorstehenden entsprochen wird. Die vorliegende Änderung tangiert diese Regelungen nicht.

In Bezug auf die Entwicklung der Siedlungsstruktur wurden im RROP zudem Zentrale Siedlungsgebiete innerhalb der jeweiligen Gemeinden festgelegt.

„Zentrale Orte sind gemäß LROP als Zentrale Siedlungsgebiete festzulegen. [...] Die Zentralen Orte als Zentrale Siedlungsgebiete bestimmen sich dabei im Wesentlichen durch die zentralen Wohnstandorte in Verbindung mit den zentralörtlichen Einrichtungen. Dazu zählen die zentralen Einrichtungen, die auf die Nachfrage der Bevölkerung und der Wirtschaft ausgerichtet sind. Die Standorte und Ansiedlungen der zentralörtlichen Einrichtungen sollen einen räumlichen Zusammenhang mit den Wohnstandorten bilden.“ (RROP zu Ziffer 2.1 02)

Das *Zentrale Siedlungsgebiet* der Samtgemeinde Hambergen umfasst im Wesentlichen den Kern der Ortschaft Hambergen sowie die Siedlungsbereiche entlang der Hauptstraße und der Bahnhofstraße. Entsprechend den Vorgaben der Raumordnung (RROP) sind primär diese zentralen Siedlungsbereiche und der Hauptort zu entwickeln. Laut Ziff. 2.3 – 14 sind jedoch die für eine wirtschaftliche Entwicklung und die Bewältigung des Strukturwandels erforderlichen Bauflächen für Industrie und Gewerbe in allen Gemeinden bedarfsgerecht bereitzustellen. Überdies führt die Begründung des RROP zu den Zielen und Grundsätzen zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur aus, dass *„das Siedlungsband entlang der B 74 aufgrund seiner verkehrlichen Anbindung an Bremen und an das Mittelzentrum Osterholz-Scharmbeck vom Grundsatz her für eine Siedlungsentwicklung relativ gut geeignet ist [...]“*.

Da das Ziel der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Gewerbegebiet Bremer Straße“ die Sicherung des wirtschaftlichen Wachstums, der Beschäftigung sowie die Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit ist, trägt sie zu einer nachhaltigen Regionalentwicklung bei.

Die vorliegende Bauleitplanung ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Gewerbegebiet Bremer Straße“ wurde der in Rede stehende Bereich im Zuge der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes als Gewerbefläche dargestellt. Mit Verfügung vom 25.07.2014 ist die Änderung des Flächennutzungsplanes genehmigt worden. Da die Art der baulichen Nutzung keine Veränderung erfährt, entspricht die vorliegende Planung somit weiterhin den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Gewerbegebiet Bremer Straße“ wurden folgende Festsetzungen getroffen:

- Gewerbegebiete und eingeschränkte Gewerbegebiete (entsprechend den Empfehlungen des Schallgutachtens), in denen die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig sind. Weiterhin sind die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Eine weitere Regelung betrifft die Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, um Konflikte mit dem zentralen Siedlungsbereich auszuschließen. Dabei wurde aber auch berücksichtigt, dass einige Gewerbebetriebe typischerweise ihre hergestellten oder weiter verarbeiteten Waren am Standort präsentieren und veräußern wollen. Daher sind Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben sowie produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben zulässig, wenn

- eine räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb vorhanden ist,
- die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang steht,

- eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist und
- keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind.
- Begrenzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen auf 12 m. Überschreitungen der maximalen Höhe baulicher Art um bis zu 1,5 m durch untergeordnete Gebäudeteile, wie z. B. Schornsteine, können zugelassen werden. Als Bezugshöhe gilt der in der Planzeichnung dem Bauvorhaben nächstgelegene festgesetzte Höhenfestpunkt.
- Kennzeichnung von Lärmpegelbereichen mit ergänzenden textlichen Festsetzungen aufgrund der östlich gelegenen B 74.
- Festsetzung von Emissionskontingenten mit ergänzenden textlichen Festsetzungen. Demnach sind in den Gewerbegebieten und eingeschränkten Gewerbegebieten Vorhaben zulässig, deren Geräusche die in den gekennzeichneten Teilflächen (TF) angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten. Zusätzliche Festlegung von Richtungssektoren, wodurch sich die Emissionskontingente um festgelegte Zusatzkontingente erhöhen.
- Weitere Festsetzungen betreffen die gebietsinterne Ökologie, die Grünordnung sowie Regelungen zur ökologischen Kompensation und zur Oberflächenentwässerung (Regenrückhaltebecken).
- Zudem ist eine örtliche Bauvorschrift Bestandteil des Bebauungsplanes, die Regelungen zu zulässigen Werbeanlagen enthält.

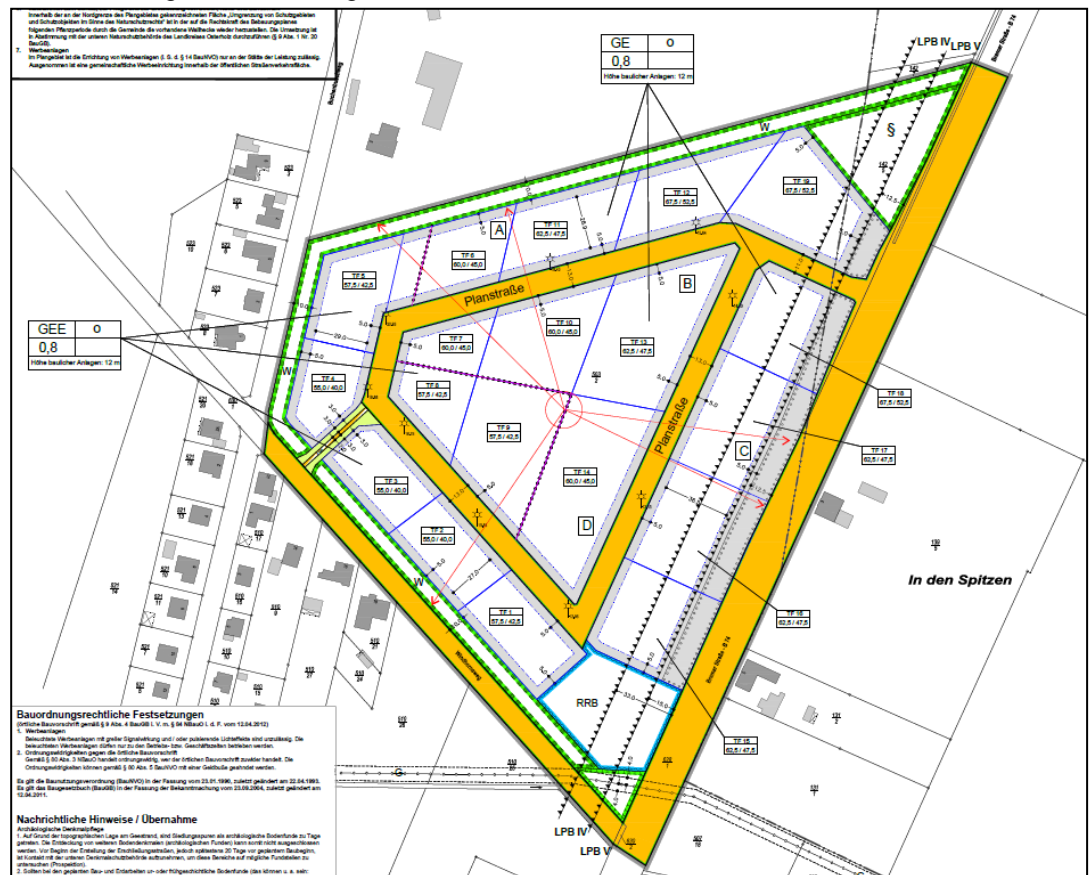


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 47 „Gewerbegebiet Bremer Straße“

Die vorhabenbezogene 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Gewerbegebiet Bremer Straße“ erlangte am 16.10.2016 Rechtskraft.

Mit der vorhabenbezogenen Änderung sollte die Grundlage für die Genehmigung einer flächen- und sortimentsmäßig beschränkten Einzelhandelsnutzung innerhalb des Gewerbegebietes erreicht werden. Für die betroffenen Bereiche des Ursprungsbebauungsplanes wurde daher eine vorhabenbezogene Änderung durchgeführt.

Zudem wurden Betriebe, die mit der Verwertung und Lagerung von Abfällen und anderen gefährlichen Stoffen in Verbindung stehen, ausgeschlossen. Weiterer Änderungsbedarf bestand in Bezug auf die festgesetzte Bauweise, da für den geplanten Baustoffhandel ein Gebäude mit einer Länge von über 50,0 m vorgesehen war. Der ganze Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes wurde in die 1. vorhabenbezogene Änderung einbezogen. Damit kann eine Gleichbehandlung innerhalb des gesamten Gewerbegebietes bezüglich der festgesetzten Bauweise sowie dem Ausschluss von gewerblichen Betrieben zur Verwertung und Lagerung von Abfällen und anderen gefährlichen Stoffen erreicht werden.

Die vorhabenbezogenen Bereiche beschränkten sich auf die geplanten Standorte eines Baustoffhandels sowie einer Tankstelle.

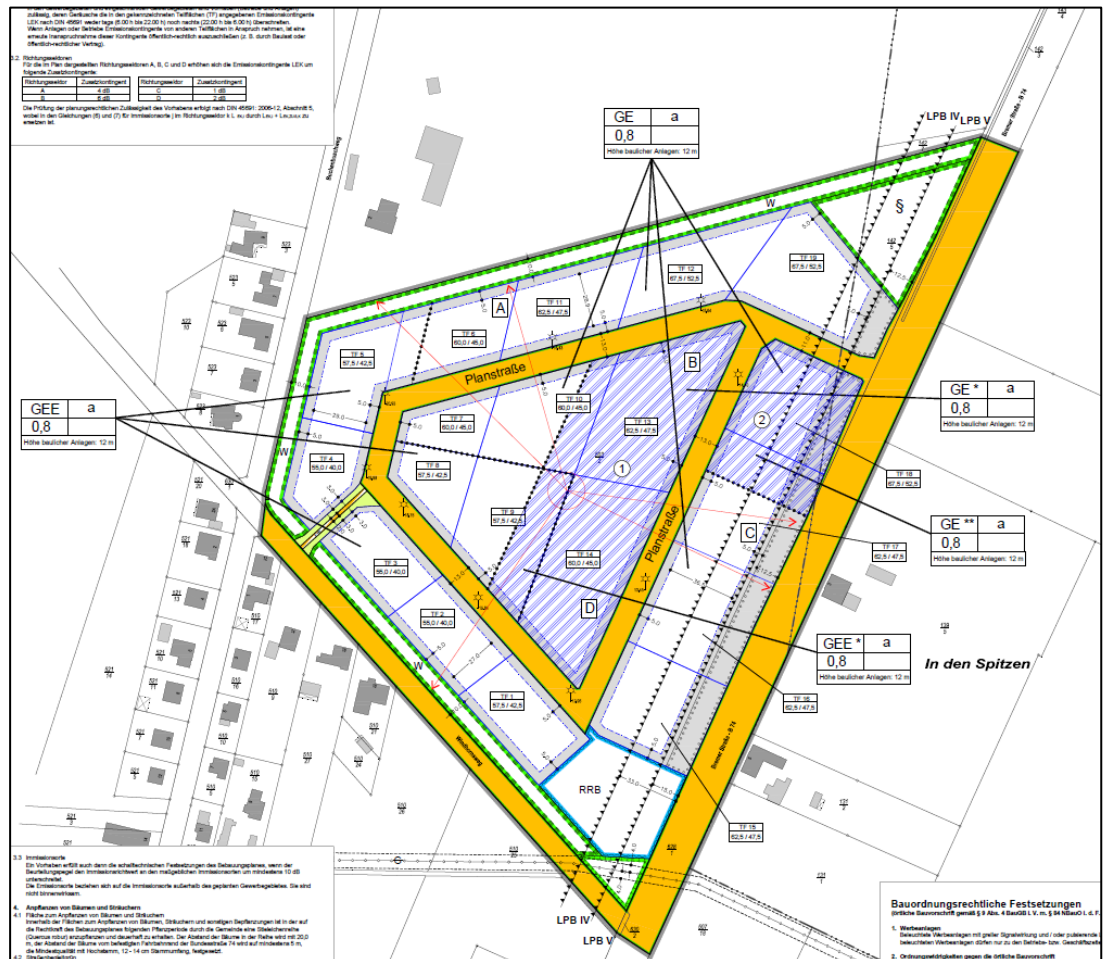


Abb. 3: Ausschnitt aus der 1. Vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Gewerbegebiet Bremer Straße“ (die vorhabenbezogene 1. Änderung ist blau schraffiert gekennzeichnet)

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Der Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Gewerbegebiet Bremer Straße“ umfasst den mit Ziffer 2 gekennzeichneten Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Tankstelle mit Shop“. Dieser befindet sich ca. 1 km südöstlich des Ortskerns Hambergen an der Bundesstraße 74 (Bremer Straße) und ist ca. 2,5 km vom südlich gelegenen Siedlungskern des Ortsteils Ströhe und der Gemeindegrenze zu Osterholz-Scharmbeck entfernt.

Sich nördlich und östlich an das bestehende Gewerbegebiet anschließende Flächen stellen sich als Ackerfläche, aber auch Grünland dar, die von Feldgehölzreihen durchzogen sind. Zwischen „Windhornsweg“, Gewerbegebiet und Rückhaltebecken sowie entlang der westlichen und nördlichen Grenze des Gebietes befinden sich geschützte Wallhecken sowie in der nordöstlichen Ecke des Ursprungsbebauungsplanes ein geschütztes Biotop. Nordwestlich liegt eine ehemalige Hofstelle, östlich und westlich befinden sich vereinzelt Wohngebäude.

Innerhalb des Gewerbegebietes wurden inzwischen die Erschließungsanlagen (Straßen, Rückhaltebecken etc.) hergestellt und auch die damit zusammenhängenden Bepflanzungen und Ansaaten durchgeführt. Zudem wurde die erforderliche Linksabbiegespur in der „Bremer Straße“ angelegt. Etwa die Hälfte der Gewerbeflächen sind zwischenzeitlich bebaut. Auf den noch unbebauten Gewerbegrundstücken, die vormals ackerbaulich genutzt wurden, hat sich in der Zwischenzeit eine Spontanvegetation angesiedelt.

6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Im Rahmen der 1. Vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Gewerbegebiet Bremer Straße“ sollten für den Bereich des aktuellen Plangebietes die Voraussetzungen für die Errichtung einer Tankstelle mit Shop geschaffen werden. Dieses Vorhaben wurde bisher nicht umgesetzt und der Vorhabenträger hat gegenüber der Gemeinde erklärt, dass auch zukünftig nicht mit einer Realisierung dieses Projekts zu rechnen sei. Daher soll im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung der Vorhabenbezug für den Bereich der Tankstelle mit Shop aufgehoben und die textlichen Festsetzungen angepasst werden. Alle übrigen Festsetzungen bleiben unverändert.

7. INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Die Änderungen beziehen sich ausschließlich auf den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Gewerbegebiet Bremer Straße“. Daher können einige Festsetzungen entfallen und andere werden nur sprachlich dahingehend angepasst, dass sie sich nun nur auf „Gewerbegebiete“ beziehen und nicht mehr auf „eingeschränkte Gewerbegebiete“. Es erfolgt keine inhaltliche Änderung der nur sprachlich angepassten Festsetzungen.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die textlichen Festsetzungen zu dem vorhabenbezogenen Bereich werden vollständig aufgehoben. Die übrigen Regelungen zur Art der baulichen Nutzung werden übernommen. Es erfolgt lediglich eine sprachliche Anpassung mit Bezug auf „Gewerbegebiete“.

7.2 Immissionsschutz

Die textlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz werden lediglich sprachlich mit Bezug auf „Gewerbegebiete“ angepasst. Eine weitere nur redaktionelle Änderung ist für die Richtungssektoren und den Zusatzemissionskontingenten erforderlich, da sich nur der Richtungssektor B im aktuelle Plangebiet befindet.

7.3 Flächenübersicht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47 „Gewerbegebiet Bremer Straße“ umfasst eine Fläche von ca. 4.616 m².

8. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

8.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

In § 1a BauGB ist geregelt, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Der Gesetzgeber hat mit der seit 2007 geltenden Fassung des Baugesetzbuches die Möglichkeit geschaffen, die Wiedernutzbarmachung von Flächen und innerörtliche Nachverdichtung zu fördern. Für diese sogenannten „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ ist ein Ausgleich der Beeinträchtigungen gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, da *„Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als [...] vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“* gelten. Daher kann im vorliegenden Fall gemäß § 2 Abs. 4 BauGB von einer Umweltprüfung und gem. § 2a BauGB von einem Umweltbericht abgesehen werden. Ungeachtet dessen sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die gemeindliche Abwägung einzustellen.

Da im Wesentlichen nur der Vorhabenbezug „Tankstelle mit Shop“ für den Bereich des aktuellen Plangebietes aufgehoben wird und die übrigen Festsetzungen unverändert blieben, ergeben sich keine Änderungen in Bezug auf die Schutzgüter:

- Pflanzen und Tiere
- Mensch
- Wasser
- Biologische Vielfalt
- Fläche
- Boden
- Klima / Luft
- Landschaftsbild
- Sonstige Sach- und Kulturgüter
- Schutzgebiete und -objekte
- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Belange von Natur und Landschaft werden durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht negativ berührt.

8.2 Wirtschaft

Die Belange der Wirtschaft werden durch die vorliegende Planung positiv berührt, da der Vorhabenbezug aufgehoben wird und nun eine allgemeine gewerbliche Nutzung ermöglicht wird.

8.3 Immissionsschutz

Durch die vorliegende Änderung ergeben sich keine Auswirkungen auf die Belange des Immissionsschutzes, da die Regelungen des geltenden Bebauungsplanes beibehalten werden.

8.4 Archäologische Denkmalpflege

Am 29.08.2016 und 30.08.2016 erfolgte durch die von der Samtgemeinde Hambergen beauftragte Firma ArchON Bock + Höppner GbR mit Beteiligung der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osterholz sowie des Bezirksarchäologen eine Prospektion auf den in der nachfolgenden Abbildung gekennzeichneten Flächen.

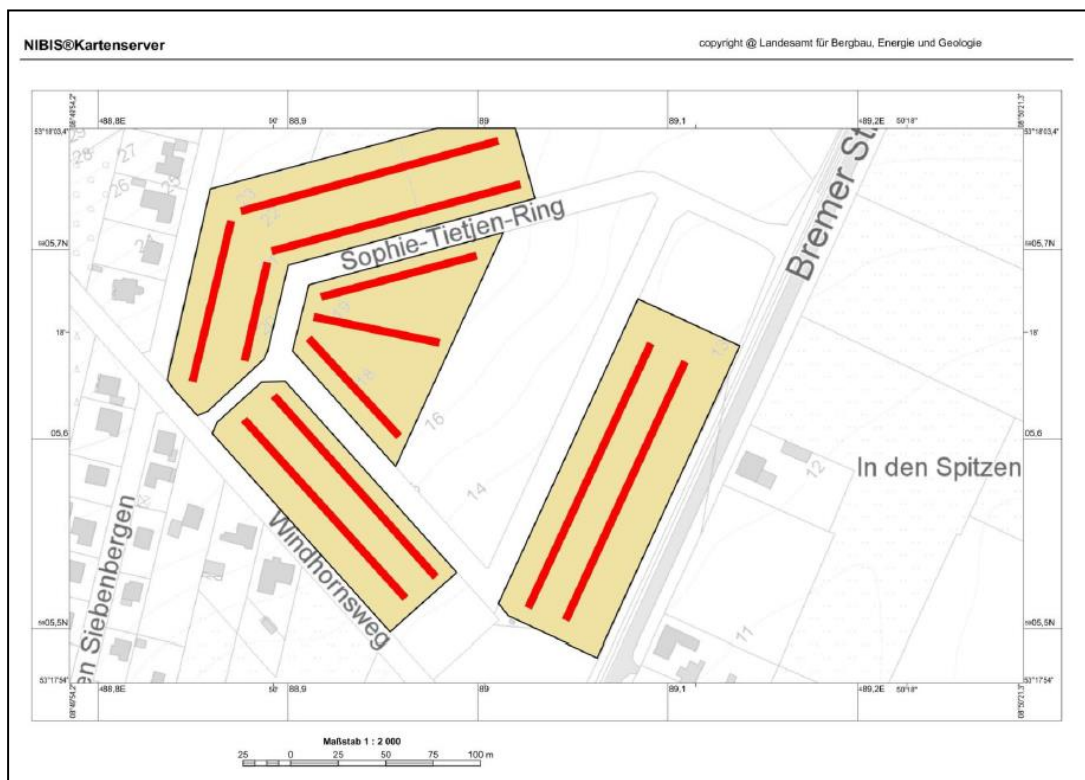


Abb. 4: Abbildung der Flächen auf denen eine Prospektion durchgeführt worden ist

Gemäß dem Ergebnisprotokoll der Firma ArchON Bock + Höppner GbR zur Prospektion erbrachte „die systematische Sondierung [...] ausschließlich Befunde, die mit Sicherheit oder hoher Wahrscheinlichkeit als neuzeitliche Hinterlassenschaften anzusprechen und vermutlich in Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der Flächen zu sehen sind (Drainage- und/oder Kultivierungsgräben). Ur- und frühgeschichtliche Funde konnten [...] nicht festgestellt werden. Im Ergebnis konnten auf der gesamten Fläche weder archäologische Befunde noch Funde erkannt werden.“

Archäologische Bodenfunde können jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, da historische Siedlungsspuren in der näheren Umgebung des Plangebietes als archäologische Bodendenkmale zu Tage getreten sind. Aus diesem Grund und wegen der topografischen Lage kann die Entdeckung von weiteren Bodenfunden (archäologischen Funden) daher nicht ausgeschlossen werden.

Sollten in der Erde Gegenstände oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, so ist dies unverzüglich dem Landkreis Osterholz als unterer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz).

9. ALLGEMEINE HINWEISE / RECHTSFOLGEN

Entgegenstehende oder gleichlautende Festsetzungen im Bereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung treten mit der Bekanntmachung nach § 10 BauGB außer Kraft.

Die Begründung wurde gemäß § 9 Abs. 8 BauGB im Auftrage der Gemeinde Hambergen ausgearbeitet:

Bremen, den 25.09.2024

instara

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Vahrer Straße 180 28309 Bremen

.....

Hambergen, den

.....
(Schünemann)
Bürgermeisterin

Verfahrenshinweise:

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

Hambergen, den

.....
(Schünemann)
Bürgermeisterin