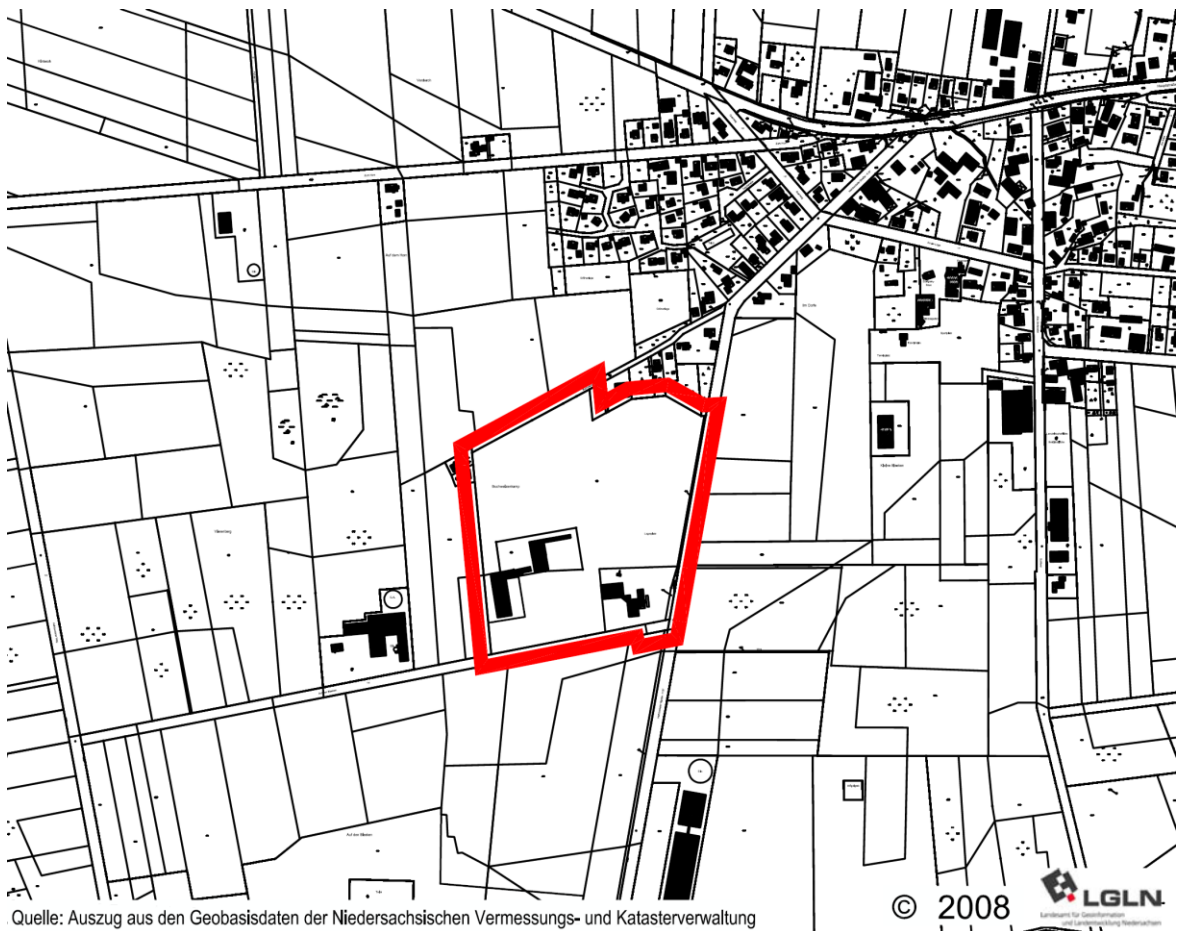


Gemeinde Düdenbüttel – Landkreis Stade
1. Änderung Bebauungsplan Nr. 4 neu
„Gewerbegebiet Heidemann“
mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung und Abwägung

aufgestellt als Bebauungsplan der Innenentwicklung
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB



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

Satzung September 2016

Auftraggeber:

Firma Heidemann Recycling GmbH
Herrn Heidemann
Schmiedestraße 16
21709 Himmelpforten

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



Poststraße 27, 21709 Himmelpforten
Tel. 0 41 44 – 21 79 10, Fax 21 79 11
stadtplanung@cap-plan.de
www.cap-plan.de

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen der Planung	1
1.1	Rechtsgrundlagen der Planung	1
1.2	Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung	1
1.3	Geltungsbereich und Größe des Plangebietes	3
1.4	Aufstellung im beschleunigten Verfahren	3
2	Gegenwärtige Situation im Plangebiet	3
2.1	Innerörtliche Lage, Verkehrserschließung	3
2.2	Bestehende Nutzungen und Bebauung	3
2.3	Belange des Umweltschutzes	4
	Boden	4
	Wasser	4
	Luft und Klima	4
	Orts- und Landschaftsbild	4
	Arten und Lebensgemeinschaften	4
	Artenschutz	4
	Altlasten	4
	Kultur- und Sachgüter	5
	Immissionsschutz	5
3	Planerische Rahmenbedingungen	5
3.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
3.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
4	Erläuterungen zu den Planinhalten	6
4.1	Art der baulichen Nutzung	6
4.2	Höhe baulicher Anlagen	6
4.3	Überbaubare Grundstücksfläche	6
4.4	Sonstige Festsetzungen aus dem Bebauungsplanbestand	6
4.5	Verkehr	7
4.6	Ver- und Entsorgung	7
4.7	Eingriffsregelung	7
4.8	Örtliche Bauvorschriften	7
5	Maßnahmen zur Verwirklichung	7
5.1	Bodenordnung	7
5.2	Kosten und Finanzierung	7
6	Flächenangaben	8

1 Grundlagen der Planung

Vorbemerkung:

Textergänzungen, die sich aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB ergeben haben, sind durch Kursivdruck kenntlich gemacht worden.

Der Rat der Gemeinde Düdenbüttel hat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 neu „Gewerbegebiet Heidemann“ im Januar 2013 als Satzung beschlossen. Da eine ortsübliche Bekanntmachung nicht erfolgt ist, ist die 1. Änderung des Bebauungsplans bisher nicht in Kraft getreten. Da der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 neu nach dem ursprünglichen Beteiligungsverfahren der §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB nochmals geändert wurde, ist der Entwurf gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut auszulegen worden und sind die Stellungnahmen erneut eingeholt worden.

Textergänzungen, die sich nach der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB im Rahmen der erneuten Beteiligung ergeben haben, sind durch Unterstreichung kenntlich gemacht worden.

1.1 Rechtsgrundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012, Nds. GVBl. Nr. 5/2012, 46 mit Bekanntmachung vom 12.04.2012, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.07.2014 (Nds. GVBl. S. 206),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 12.11.2015 (Nds. GVBl. S. 311).

1.2 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

Planungsanlass und Erfordernis der Planung

Die Firma Heidemann ist im Bauschuttrecycling tätig und seit vielen Jahren in Düdenbüttel ansässig.

Das Betriebsgelände war zunächst mit den Bebauungsplänen Nr. 4 und Nr. 4a überplant. In der Vergangenheit beabsichtigte die Firma Heidemann eine großflächige Halle und ein Bürogebäude mit Parkplätzen zu errichten. Aus diesem Anlass wurde für das Betriebsgelände der Bebauungsplan Nr. 4 neu aufgestellt.

Im Rahmen der Fortschreibung der betrieblichen Planung und der in diesem Zusammenhang geführten Abstimmungsgespräche zeigte sich, dass ein besserer Standort für die großflächige Halle im nördlichen Bereich des Betriebsgrundstücks gegeben wäre. Da das Gelände dort niedriger liegt, würde die landschaftliche Einbindung besser sein, vor allem aber würde mit der Halle ein aktiver Lärmschutz für die weiter nördlich liegenden Siedlungsbereiche sichergestellt werden. Zudem soll nun auch im Westen der Bebauungsplan an betriebliche Erfordernisse Änderung angepasst werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen den Vorhaben entgegen.

Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen und Änderungen erforderlich:

Eine zungenförmig in die Betriebsfläche ragende Ausweisung zur Erhaltung von Gehölzen und zum Immissionsschutz soll ersatzlos entfallen. Diese als technische Maßnahme zu wertende Bebauungsplanfestsetzung in einer Größe von ca. 1.300 m² ist für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild und somit hinsichtlich Eingriff und Ausgleich als nicht relevant anzusehen. Die Gründe hierfür sind:

Für das Landschaftsbild ist die Festsetzung ohne Bedeutung, da sie nicht die Randeingrünung betrifft. Als Grundlage einer technischen Maßnahme konnte die Festsetzung nicht Teil der Kompensationsmaßnahmen sein. Auch die Bedeutung als Staub- und Windschutz entfällt, wenn in diesem Bereich die betrieblichen Aktivitäten in eine zu neu errichtende Halle verlegt werden.

Für den nördlichen als GE 3 ausgewiesenen Bereich, in welchem der überwiegende Teil der geplanten Halle errichtet werden soll, ist eine Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe von 10 m auf 17 m vorgesehen. Dies entspricht der zulässigen Höhe im südlichen Bereich des Plangebiets (GE 5). Die zulässige Gebäudehöhe im GE 4 wird ebenfalls auf 17 m erhöht, da nördlich und südlich jeweils Bereiche mit einer zulässigen Gebäudehöhe von 17 m angrenzen und eine niedrige Gebäudehöhe in diesem mittleren Bereich städtebaulich nicht erforderlich ist. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind durch die Erhöhung nicht zu erwarten.

Eine ursprünglich im Rahmen der Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vorgesehene Ausnahme, wonach in Randbereichen außerhalb der nordöstlichen GE 3-Fläche eine ausnahmsweise Überschreitung Gebäudehöhe bis 17 m vorgesehen war, ist in dieser Form für die betriebliche Entwicklung nicht mehr erforderlich.

Das nordwestliche GE 3 und die westliche Randeingrünung werden an die vorhandene Örtlichkeit geringfügig angepasst, um auch im Bereich der bestehenden Betriebsgebäude im Westen eine maßvolle betriebliche Weiterentwicklung zu ermöglichen. In diesem Bereich wird die zulässige Gebäudehöhe im nordwestlichen GE 3 von 10 m auf 13 m angehoben. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind aufgrund der vorhandenen Randeingrünung, die erhalten bleibt, nicht zu befürchten. Gehölzbestände sind nicht betroffen.

Ziele der Planung

Mit der Planung soll der Bebauungsplan an die aktuellen Erfordernisse angepasst werden und insbesondere die Errichtung einer weiteren Halle auf dem Betriebsgelände planungsrechtlich ermöglicht werden.

Für die Bebauungsplanänderung maßgeblich ist für die Gemeinde, dass mit der Errichtung von Hallen und der damit verbundenen Einhausung betrieblicher Aktivitäten sowohl Staubbildung als auch Lärmemissionen reduziert werden können.

1.3 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten der Ortslage Düdenbüttel. Der Änderungsbe-
reich umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 4 neu und hat eine
Größe von insgesamt **91.640 m²**.

1.4 Aufstellung im beschleunigten Verfahren

Ziel und Inhalt der Planung sind Maßnahmen der Innenentwicklung.

Es handelt sich um die Umwandlung einer ca. 1.290 m² großen Fläche, die seinerzeit aus
technischen Erwägungen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von
Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu Gewerbegebietsflächen belegt
wurde. Im Westen werden durch die Anpassung des Verlaufs der Gewerbegebiete zu-
sätzlich etwa 250 m² zusätzliche Gewerbefläche festgesetzt.

Die festzusetzende Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO liegt demnach unter 20.000
m². Insofern kann das Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

Im Rahmen der Aufstellung des BP 4 neu wurde überdies festgestellt: *„Durch die Anpas-
sungen des Bebauungsplans an die tatsächlich vorhandene Örtlichkeit (trotz neuer Erwei-
terungsfläche für das Bürogebäude) werden ca. 925 m² weniger Gewerbegebietsflächen
und ca. 895 m² mehr bepflanzte Flächen festgesetzt als vorher.“*

Schließlich kommt zum Tragen, dass die Bebauungsplanänderung in Anwendung des
§13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgen soll, da es sich um eine
Maßnahme der Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung handelt. Demnach würden etwa-
ige Eingriffe, *„die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im
Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“* (§
13 a BauGB) anzusehen seien.

Entsprechend wird von einer Umweltprüfung abgesehen. Es ist kein Umweltbericht zu
erstellen, und es werden keine umweltrelevanten Informationen eingeholt. Ein Monitoring
wird nicht durchgeführt. Die Eingriffsregelung ist nicht abzuarbeiten, da die Eingriffe als
vor der Planung erfolgt oder zulässig anzusehen sind.

2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

2.1 Innerörtliche Lage, Verkehrserschließung

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Siedlungsrand der Gemeinde Düdenbüttel.

2.2 Bestehende Nutzungen und Bebauung

Das Plangebiet wird bereits heute als Betriebsgelände genutzt.

2.3 Belange des Umweltschutzes

Boden

Es ist davon auszugehen, dass durch die vorhandene Nutzung das Gefüge und chemisch-physikalische Eigenschaften der Böden beeinträchtigt, und die Vielfalt und Zahl der Bodenlebewesen eingeschränkt sind. Daher wird von einer bestehenden Beeinträchtigung ausgegangen.

Wasser

Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet Himmelpforten III B. Dort ist das Behandeln, Sortieren und Zwischenlagern von Abfällen zur Verwertung nur unter bestimmten Auflagen genehmigungsfähig. Diese Auflagen müssen anhand der konkreten Bauvorlage erarbeitet und bestimmt werden. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist nach der Wasserschutz-zonen-Verordnung neben der Baugenehmigung gesondert zu beantragen.

Das Plangebiet hat durch die bestehende gewerbliche Nutzung für den Funktionsbereich Wasser nur eine geringe Bedeutung.

Luft und Klima

Für die Luft und das Klima haben die Änderungen im Plangebiet keine erheblichen Auswirkungen.

Orts- und Landschaftsbild

Die Änderungen betreffen Bereiche im Inneren des Betriebsgeländes und haben somit keine Bedeutung für das Landschaftsbild. Die Randeingrünungen entlang der Grenzen des Betriebsgeländes bleiben unberührt. Das Ortsbild wird durch die Änderung nicht negativ beeinflusst.

Arten und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet wird bereits intensiv betrieblich genutzt.

Es befinden sich keine Naturdenkmäler im Plangebiet, auch sind keine geschützten Objekte oder geschützten Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung betroffen. Es besteht aufgrund der vorhandenen Nutzung sowie der Lage im Siedlungsgefüge kein Verdacht auf einen besonderen Untersuchungsbedarf für geschützte Arten.

Artenschutz

Die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern befinden sich lediglich im Randbereich. Sie werden durch die Planung in nur sehr geringem Maße verkleinert, so dass davon auszugehen ist, dass die etwaige Bedeutung als Lebensraum für Vögel und Fledermäuse nicht beeinträchtigt wird.

Altlasten

Angaben oder Hinweise über Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt.

Kultur- und Sachgüter

Nördlich, westlich und südlich des überplanten Areals sind jeweils Überreste von urgeschichtlichen Siedlungen bekannt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bisher keine Erhebungen durchgeführt worden. Wegen des hohen Verdachtspotenzials sind Erdarbeiten im anstehenden Boden dem Landkreis Stade – Archäologische Denkmalpflege zwei Wochen vor Beginn schriftlich anzuzeigen.

Immissionsschutz

Die Schutzansprüche der bestehenden Nutzungen im Umfeld des Gebietes sind unverändert zu beachten.

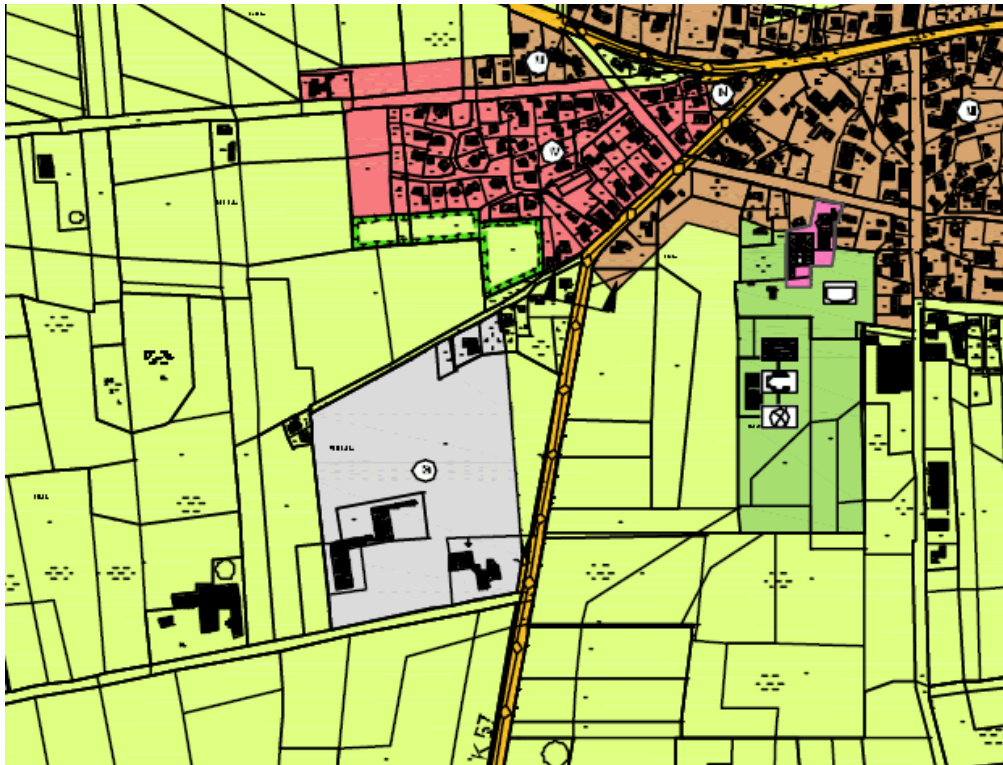
3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Planung ist bereits im vorangegangenen Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 neu mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung abgestimmt worden.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Himmelpforten (Stand: 36. Änderung) stellt das bisherige Betriebsgelände einschließlich seiner Eingrünungen als gewerbliche Baufläche dar. Entlang der Heinbockeler Straße wird noch eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist in diesem Bereich an der Heinbockeler Straße an den bestehenden Bebauungsplan anzupassen.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, ohne Maßstab (Stand: 36. Änderung)

4 Erläuterungen zu den Planinhalten

Dem Anlass und den Zielen der Planung entsprechend werden die nördlichen Baugebietsflächen GE 3 geringfügig erweitert bzw. in ihrem Verlauf angepasst. Der Verlauf der Baugrenzen wird angepasst und für die betroffenen Bereiche ist eine Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhen vorgesehen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung bleibt für das gesamte Plangebiet unverändert. Es werden wie bisher Gewerbegebiete (GE) entsprechend § 8 BauNVO festgesetzt. Neben Einzelhandelsbetrieben mit Verkauf an letzte Verbraucher sind im neuen Bebauungsplan auch Gaststätten und Vergnügungsstätten nicht zugelassen, da sie dem Charakter des Gebietes nicht entsprechen. Auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind, auf Grund der vorhandenen betrieblichen Emissionen (Staub, Lärm) weiterhin auf dem auf dem gesamten Gelände ausgeschlossen.

Auch Gliederung der Gewerbegebiete nach schalltechnischen Gesichtspunkten in die Gebiete GE3 bis GE6 wird beibehalten. Es ist davon auszugehen, dass sich durch die Einhausung im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung sowohl Staubbildung als auch Lärmemissionen deutlich reduzieren werden. Vor diesem Hintergrund sind neuerliche gutachterliche Untersuchungen entbehrlich.

Im Zusammenhang mit dieser Änderung wird lediglich die zungenförmig in die Betriebsfläche ragende Ausweisung zur Erhaltung von Gehölzen und zum Immissionsschutz ersatzlos gestrichen. Diese Fläche wird dem nordwestlichen Gewerbegebiet GE 3 zugeschlagen. Im Westen wird das Gewerbegebiet geringfügig an die tatsächlichen Verhältnisse angepasst.

4.2 Höhe baulicher Anlagen

Festsetzungen zu den maximal zulässigen Gebäudehöhen sind Bestandteil der Planung.

Mit dieser 1. Änderung des Bebauungsplans soll nun neben dem Bereich des GE 5 zusätzlich auch für den nördlichen als GE 3 ausgewiesenen Bereich, die zulässige Gebäudehöhe von 10 m auf 17 m vorgenommen werden. Im dem, zwischen dem nordöstlichen GE 3 und dem südlichen GE 5 liegenden Bereich GE 4 wird die Gebäudehöhe auf 17 m erhöht. Im nordwestlichen GE 3 wird die Gebäudehöhe auf 13 m erhöht.

Die ursprünglich vorgesehene Ausnahme zur Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe in einem Randbereich außerhalb der nordöstlichen GE 3-Fläche auf Gebäudehöhen von 17 m entfällt, da sie für die betriebliche Entwicklung nicht mehr erforderlich ist.

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch **Baugrenzen** wird so erweitert, dass geplante Vorhaben innerhalb der Baugrenzen realisiert werden können.

4.4 Sonstige Festsetzungen aus dem Bebauungsplanbestand

Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 4 neu sowie die Begründung behalten Bestand. Zur Verdeutlichung wurden die kompletten textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweise mit den entsprechenden, aus dieser Änderung resultierenden Ergänzungen in die Planzeichnung übernommen.

4.5 Verkehr

Die Planänderung hat keine Auswirkungen auf die verkehrlichen Verhältnisse und die bestehende Erschließung.

4.6 Ver- und Entsorgung

Die Planänderung hat keine Auswirkungen auf die bestehende Ver- und Entsorgungsanlagen.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Fassung und Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers ein gesondertes wasserrechtliches Verfahren gemäß §§ 8 und 60 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz, WHG) im Rahmen nachfolgender Bauplanungen erforderlich ist.

4.7 Eingriffsregelung

Mit der Bebauungsplanänderung sind keine neuen Eingriffe verbunden.

Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen wird folgender Hinweis auf der Planzeichnung ergänzt:

Der Beginn der Bauarbeiten ist in die Zeit außerhalb der Brutzeit und der Aufzuchtzeit der jungen Brutvögel (Anfang März bis Ende August) zu legen. Alternativ können Bauarbeiten innerhalb des Zeitraumes Anfang März bis Ende August begonnen werden, wenn vorher bei Begehung durch einen Fachkundigen festgestellt wird, dass in den betreffenden Flächen keine Brutgeschäfte von gehölz- oder bodenbrütenden Vögeln stattfinden oder begonnen werden. Die Bauarbeiten müssen dann unmittelbar nach der Begehung beginnen.

4.8 Örtliche Bauvorschriften

Die Planänderung hat keine Auswirkungen auf die bestehenden örtlichen Bauvorschriften.

5 Maßnahmen zur Verwirklichung

5.1 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5.2 Kosten und Finanzierung

Für die Gemeinde fallen im Zusammenhang mit dieser Bebauungsplan-Aufstellung keine Kosten an.

6 Flächenangaben

	Bestand B-Plan m ²	Planung m ²	Differenz = Neuplanung m ²
Baugebiete			
Gewerbegebiete ca.	63.695	<u>65.240</u>	<u>+1.550</u>
Grünflächen			
Grünflächen zugleich Anpflanzungen bzw. be- pflanzte Wälle ca.	25.135	<u>23.585</u>	<u>-1.550</u>
Verkehrsflächen			
Straßenverkehrsflächen ca.	1.290	1.290	
Wasser / Wasserwirtschaft			
Flächen für die Regenrückhaltung ca.	1.520	1.520	
Räumlicher Geltungsbereich des B-Plans	91.640	91.640	0

Plan und Begründung wurden ausgearbeitet von

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



Büro Himmelpforten
im Auftrag der Firma Heidemann Recycling GmbH und Einvernehmen mit der Gemeinde
Düdenbüttel.