

GEMEINDE GUDERHANDVIERTEL

SAMTGEMEINDE LÜHE

LANDKREIS STADE

2. ÄNDERUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 4

“ Gewerbegebiet Dollerner Str. “

ENTWURF

Hier: 2. Beteiligung gem. §4a BauGB

VERFAHRENSVERMERKE :

Änderungsbeschluss

Der VA / Rat der Gemeinde Guderhandviertel hat in seiner Sitzung am2020 beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplan Guderhandviertel Nr. 4 "Gewerbegebiet Dollerner Straße" zu ändern.
Ortsübliche Bekanntmachung vom

GUDERHANDVIERTEL,

(DS)

.....
- Bürgermeister -

Planverfasser

Lühe,

.....
- Unterschrift -

Öffentliche Auslegung

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

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich am bekannt gemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans und die Entwurfsbegründung haben vom bis gemäß §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Ein Umweltbericht gem. §2a BauGB liegt gem. § 13a BauGB nicht vor.

GUDERHANDVIERTEL,

(DS)

.....
- Bürgermeister -

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Guderhandviertel hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes in seiner Sitzung am _____ als Satzung gem. §§ 10 i. V. m. 13a BauGB sowie die Begründung beschlossen.

GUDERHANDVIERTEL,

(DS)
- Bürgermeister -

Inkrafttreten

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 BauGB am _____ im Amtsblatt für den LANDKREIS STADE bekannt gemacht worden.

Die 2. Änderung dieses Bebauungsplanes der Gemeinde Guderhandviertel ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

GUDERHANDVIERTEL,

(DS)
- Bürgermeister -

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes, sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges nicht schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des der Verletzung begründeten Sachverhalts geltend gemacht worden.

GUDERHANDVIERTEL,

(DS)
- Bürgermeister -

SATZUNGSENTWURF
2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN
GUDERHANDVIERTEL NR. 4 "Gewerbegebiet Dollerner Straße"
SAMTGEMEINDE LÜHE - LANDKREIS STADE

Aufgrund des §1 Abs. 3, §13 und §10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der §§ 56 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des §58 Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der jeweils geltenden Fassung, hat der Rat der Gemeinde Guderhandviertel in seiner Sitzung am folgende 2. Änderung beschlossen :

§ 1 Geltungsbereich

Der Planbereich der 2. Änderung betrifft einen Teilbereich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Guderhandviertel Nr. 4 "Gewerbegebiet Dollerner Straße" in der Fassung der Bekanntmachung von 1991.

Und zwar die durch Planstraße A (Dollerner Straße tlw.) erschlossenen gewerblichen Bauflächen (als GE- und GEe-Gebiet).

Der Übersichtsplan mit Darstellung zum Änderungsbereich ist Bestandteil der Satzung (vgl. Anlage).

§ 2 2. Änderung

Die Ziffer 1.2 der Textlichen Festsetzungen erhält folgende Fassung:

... sind die festgesetzten Gebäudehöhen auf die natürliche Geländeoberfläche bezogen und dürfen nicht überschritten werden: Firsthöhe (FH) = 11 m, Traufhöhe (TH) = 8 m.

§ 3 Bestehendes Satzungsrecht

Die 1. Änderung zum Bebauungsplanes Guderhandviertel Nr. 4 "Gewerbegebiet Dollerner Straße" von 2002 betrifft die Änderung zu Örtlichen Bauvorschriften und gilt unverändert fort.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Stade in Kraft.

Mit Rechtskraft der 2. Änderung treten entgegenstehende Festsetzungen des Bebauungsplanes Guderhandviertel Nr. 4 "Gewerbegebiet Dollerner Straße" von 1991 außer Kraft.

GUDERHANDVIERTEL,

(DS)

.....
- Bürgermeister -

Anlage zu § 1 der Satzung :

Hier: Zeichnerische Darstellung zum Geltungsbereich der 2. Änderung (s. gestrichelte Umrandung)



Quelle :
Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung

ENTWURFSBEGRÜNDUNG

1 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- jeweils in der zzt. geltenden Fassung.

2 HINWEISE ZUM VERFAHREN

- Beschluss zur 2. Änderung durch den VA / Rat der Gemeinde Guderhandviertel
- Öffentliche Auslegung nach §3 (2) BauGB i. V. m. §13a BauGB vom

Die Anwendung ist aufgrund der Voraussetzungen gem. §13 (1) BauGB zulässig. Daher liegt ein Umweltbericht gem. §2a BauGB nicht vor.

3 GELTUNGSBEREICH

Der Planbereich der 2. Änderung betrifft einen Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Guderhandviertel Nr. 4 "Gewerbegebiet Dollner Straße" in seiner Fassung der Bekanntmachung von 1991. Betroffen sind nur die durch Planstraße A (gewidmet als Dollner Straße, tlw.) erschlossenen und als GE- und GEE-Gebiet gem. §8 i. V. m. §1(4) BauNVO festgesetzten gewerblichen Bauflächen (vgl. Planbild – Übersichtsplan mit Darstellung zum räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung).

4 BESTEHENDE FESTSETZUNG / VERANLASSUNG ZUR ÄNDERUNG

Wie in übergeordneten Plänen zum Thema regionale Wirtschaftsförderung hergeleitet, ergeben sich für den örtlichen Bedarf an Gewerbebauten neue Anforderungen. Gerade in diesem Obstanbaugebiet mit überregionaler Vermarktung und der dazu notwendigen Logistik ergeben sich erhebliche Veränderungen u. a. auch zum Landschaftsbild und systembedingten Druck zu Spezialisierung. Dazu bedarf es in diesem Fall der Anpassung städtebaulicher Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen nach BauNVO (vgl. a. §2 der Satzung).

Anlass ist eine Flächenoption innerhalb des Änderungsbereiches durch die Auflösung und Abwicklung des Brennereibetriebes. Auch in diesem Fall zeigt sich der Veränderungsdruck speziell im Obstbau.

Die ursprünglichen Planungsansätze Bebauungsplanes Guderhandviertel Nr. 4 "Gewerbegebiet Dollner Straße" stammen aus den Jahren 1989/1990.

Die Ansiedlung bzw. Erweiterung der Sortier- und Lagerhalle der Elbe Obst (Flurstücke 11/16, 14/10 und 15/5) bedurfte bereits 2002 eine Befreiung zur Höhe baulicher Anlagen (vgl. u. a. auch 1. Änderung).

Die v. g. Veränderungen erfordern eine Anpassung zu aktuell erforderlichen Festsetzungen der Trauf- und Firsthöhe als Höhen baulicher Anlagen. Diese Anpassung zu den Höhen baulicher Anlagen ist im weiterführenden Bebauungsplan Nr. 5 von 1999 bereits berücksichtigt. Somit wird nur eine Angleichung der Festsetzungen durch die aktuelle 2. Änderung zum Bebauungsplans Nr. 4 angestrebt.

Der Obstbau bzw. die damit verbundene Infrastruktur soll sich an diesem zentral gelegenen Standort entsprechend der marktwirtschaftlichen Tendenzen entwickeln können. Auch die Lage zu überörtlichen Verkehrsachsen ist von Bedeutung.

Alle weiteren städtebaulichen Festsetzungen bleiben unberührt und gelten weiterhin unverändert.

Auf die bestehenden Festsetzungen zur abweichenden Bauweise, Baugrenzen wird verwiesen. Gleiches gilt für die Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung.

Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild können bei verständiger Umsetzung von bestehenden Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften gemindert werden. Die gilt insbesondere für Anpflanzung innerhalb der rechtsverbindlichen Festsetzungen zum Erhalt und Entwicklung parallel zur Landesstraße L125.

Die Gemeinde betreibt dieses Änderungsverfahren im Sinne der ihr übertragenen Aufgabe nach §1 (3) BauGB, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

5 DURCHFÜHRUNG / SONSTIGES PLANRECHT

Die 1. Änderung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Guderhandviertel Nr. 4 "Gewerbegebiet Dollner Straße" von 2002 gilt weiterhin unverändert.

Der Durchführung zur 2. Änderung stehen die Belange der Straßenbauverwaltung nicht entgegen.

Insofern wird hier auf die bisherigen Hinweise zu Anbaugesetzen nach Fernstraßengesetz bzw. Beteiligung der zuständigen Straßenbauverwaltung verwiesen.

Weitere Planrechte, die der Abwägung unterliegen oder den aktuellen Festsetzungen entgegenstehen könnten, bestehen nicht.