

Begründung
zur 3. Änderung des Bebauungsplans
Nr. 7 „Am Damm Ost“
des Flecken Ottersberg
- beglaubigte Abschrift -

Ausgearbeitet
Hannover, im Mai 2007

Konkordiastraße 14A
30449 Hannover
☎ (05 11) 44 82 89
Fax (05 11) 45 34 40
Internet: www.eike-geffers.de
E-Mail: geffers@eike-geffers.de

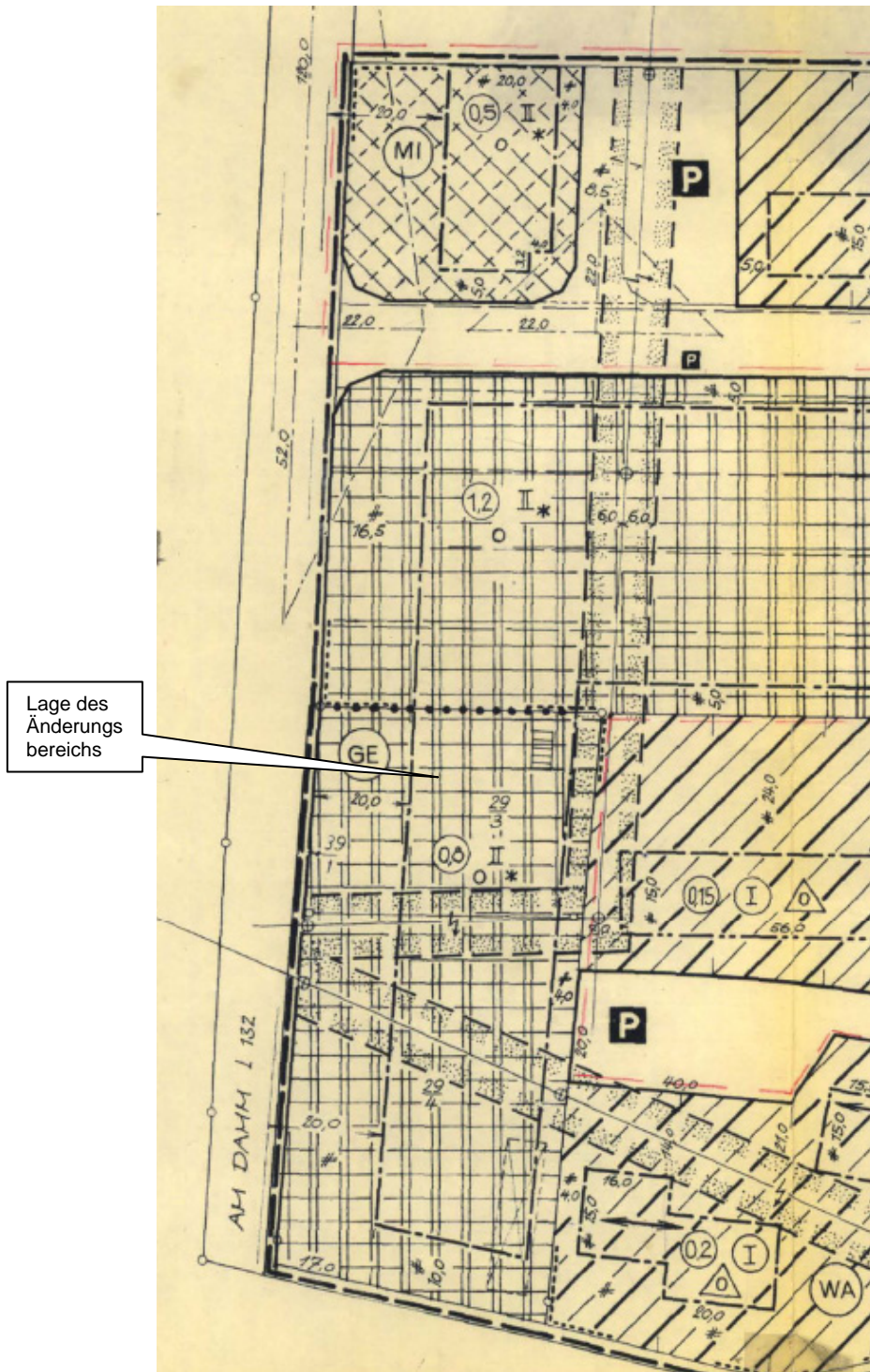
Diplom-Volkswirt

Eike Geffers

**Beratender Volkswirt
für kommunale und
staatliche Planung**

Einleitung

Anlass für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Am Damm Ost“ sind geänderte Zielvorstellungen des Flecken Ottersberg für die Nutzung des Grundstücks „Am Damm 8G“ (Flurstück 54/1, Flur 2, Gemarkung Ottersberg). Die Lage des Grundstücks ergibt sich aus der Planzeichnung der 3. Änderung. Das Grundstück ist als „Gewerbegebiet“ festgesetzt (vgl. den folgenden Planausschnitt). Auf Initiative der Grundstückseigentümerin soll eine gemischte Bebauung aus Wohnen und Gewerbe ermöglicht werden. Das entspricht den Zielvorstellungen des Flecken Ottersberg.



Bebauungsplan Nr. 7 „Am Damm Ost“, Ausschnitt (ohne Maßstab, verkleinert),
- Fassung **vor** der 1. bis 3. Änderung -

Der Bebauungsplan Nr. 7 „Am Damm Ost“ ist am 30.12.1968 mit der Bekanntmachung der Genehmigung rechtsverbindlich geworden. Der räumliche Geltungsbereich liegt im Ortsteil Ottersberg auf der Ostseite der Straße „Am Damm“ (L 132). Die Grenze ergibt sich aus dem folgenden Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte.

Für den Bebauungsplan Nr. 7 gibt es eine 1. Änderung, die am 02.11.1972 rechtsverbindlich geworden ist. Ihr räumlicher Geltungsbereich ergibt sich ebenfalls aus dem folgenden Kartenausschnitt. Mit der 1. Änderung wurden für die Baugrundstücke, die als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt sind, im wesentlichen das Maß der baulichen Nutzung erhöht und die überbaubaren Grundstücksflächen erweitert.



Quelle: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) des Flecken Ottersberg, Stand: 10/2006, Copyright: VKV Niedersachsen

Bebauungsplan Nr. 7 „Am Damm Ost“:
----- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs und
räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung (schraffiert)

Inzwischen sind die Grundstücke an der Straße „Am Damm“, die als „Gewerbegebiet“ (GE) festgesetzt sind, vollständig bebaut. Vgl. das folgende Luftbild! Im Süden (Nr. 8F) steht das Betriebsgebäude der Fa. Seeger, Bauunternehmen, mit dem Büroteil an der Westseite und dem Lagergebäude an der Ostseite.

Nach Norden (Nr. 8G) schließt sich ein Gebäude mit Läden im Erdgeschoss und Wohnungen im Obergeschoss an. Es folgt auf der Südseite der Straße „Grellenbrook“ das Gebäude (Nr. 10) mit einem Lebensmittelmarkt (Aldi).

Im „Gewerbegebiet“ (GE) sind Wohnungen nur ausnahmsweise als „Betriebswohnungen“ gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässig. Damit die Wohnungen im Gebäude „Am Damm 8G“ allgemein zu Wohnzwecken genutzt werden können, und nicht nur als „Betriebswohnungen“, muss die Festsetzung GE in „Mischgebiet“ (MI) geändert werden. Im MI sind neben nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben Wohnungen allgemein zulässig.

Nachdem östlich der Grundstücke an der Straße „Am Damm“ ein Wohngebiet entstanden ist, hält der Flecken Ottersberg direkt an der Straße „Am Damm“ eine gemischte Bebauung für

sachgerecht. Das Grundstück an der Straße „Am Damm“ auf der Nordseite der Straße „Grellenbrook“ ist im Bebauungsplan bereits als „Mischgebiet“ für eine gemischte Nutzung festgesetzt (vgl. den Planausschnitt). Diese Festsetzung wird mit der 3. Änderung für das Grundstück „Am Damm 8G“ übernommen.

Für die Grundstücke „Am Damm“ Nr. 8F und 10, die nach Süden und Norden angrenzen, soll es bei der Festsetzung GE bleiben. Die Grundstücke werden, wie oben erwähnt, gewerblich genutzt.



Luftbild von den Flächen an der Straße „Am Damm“ (Stand: März 2003)

Quelle: Digitales Orthophoto der Landesvermessung und Geobasisinformation Niedersachsen (LGN)

Inhalt der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Am Damm Ost“

Mit der 3. Änderung wird lediglich die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung von Gewerbegebiet (GE) in Mischgebiet (MI) geändert. Die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche werden ohne Änderung aus dem Bebauungsplan in die 3. Änderung übernommen.

Die Leitungsrechte, die im räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung festgesetzt sind, werden nicht mehr benötigt. Auf ihre Übernahme wird daher verzichtet.

Abwägung

Die 3. Änderung dient der Deckung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung. Im Änderungsbereich werden Wohnungen allgemein zugelassen.

Die 3. Änderung wirkt sich auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung aus. Damit werden gleichzeitig die Belange des Umweltschutzes im Hinblick auf das Schutzgut „Mensch“ und die Belange des Immissionsschutzes berührt: In einem „Mischgebiet“ (MI) sind im Unterschied zu einem „Gewerbegebiet“ (GE) schutzbedürftige Nutzungen zulässig. Zunächst geht es darum, dass ihr Schutzanspruch erfüllt werden kann. Das ist offensichtlich der Fall. Die zulässigen Gebäude müssen vom Fahrbahnrand der Straße „Am Damm“ mehr als 20 m Abstand halten. Bei dieser Entfernung sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch den Verkehrslärm zu erwarten.

Die Nutzer der benachbarten Grundstücke im Norden und Süden, die weiterhin als GE festgesetzt bleiben, müssen in Zukunft den Schutzanspruch eines MI erfüllen, statt bisher den eines GE. Das ist möglich. Der Betrieb des ALDI-Marktes im Norden ist typisch für ein MI. Nachts herrscht Ruhe. Das Bauunternehmen im Süden ist ebenfalls als nicht wesentlich störender Betrieb einzustufen. Er muss schon jetzt auf das „Allgemeine Wohngebiet“ (WA) an seiner Ostseite Rücksicht nehmen. Zusätzliche Einschränkungen ergeben sich durch das neue MI an seiner Nordseite nicht.

Die übrigen Belange des Umweltschutzes, insbesondere Naturschutz und Landschaftspflege, werden nicht berührt. Durch die Änderung wird sie nicht zusätzlich beeinträchtigt.

Die betroffenen privaten Belange werden gefördert. Durch die 3. Änderung wird die Nutzbarkeit des Grundstücks „Am Damm Nr. 8G“ verbessert. Die 3. Änderung wird vom Grundstückseigentümer gewünscht.

Andere öffentliche und private Belange, die von der 3. Änderung in wesentlichem Maß gefördert oder beeinträchtigt werden, sind nicht ersichtlich.

Verfahrensvermerke

Planverfasser

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Am Damm Ost“ und diese Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Diplom-Volkswirt EIKE GEFFERS, Beratender Volkswirt für kommunale und staatliche Planung, Hannover.

Hannover, im Mai 2007

gez. Geffers

Satzungsbeschluss

Der Rat des Flecken Ottersberg hat in seiner Sitzung am 22. Mai 2008 die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Am Damm Ost“ als Satzung und diese Begründung beschlossen.

Ottersberg, den 22. Mai 2008

Siegel

Der Bürgermeister

gez. Horst Hofmann

Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Am Damm Ost“ mit der Urschrift wird beglaubigt.

Ottersberg, den _____

Der Bürgermeister