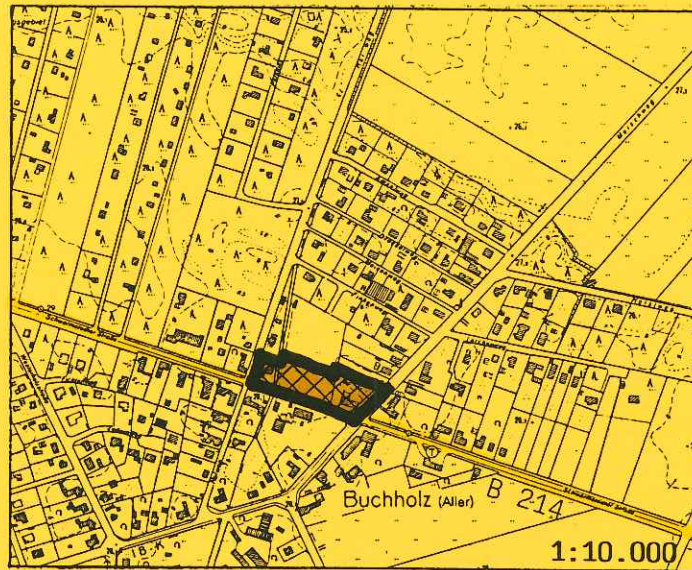


Ent. 11

# Buchholz (Aller)

MITGLIED DER SAMTGEMEINDE SCHWARMSTEDT  
L A N D K R E I S S O L T A U - F A L L I N G B O S T E L

## 2. ÄNDERUNG des Bebauungs- planes Nr.6 ›Alter Sportplatz‹



BEGRÜNDUNG

URSCHRIFT

Fassung vom : ~~27.7.92~~ Feb. 93 / Mai 93



A - Allgemeine Begründung / Anlaß

Diese zweite Änderung des rechtsverbindlichen Buchholzer Bebauungsplanes wird aufgestellt, um anstelle von allgemeinem Wohngebiet für die Teilfläche direkt an der vielbefahrenen Bundesstraße 214 Mischgebiet festzusetzen. Anlaß ist ein geplantes Bauvorhaben, das auf der ganzen Breite des früheren Sportplatzes einen durchgehenden Baukörper vorsieht, nicht überwiegend Wohnzwecken dienen und von Süden aus erschlossen werden soll. Es überschneidet sich mit den Planungsvorstellungen, wegen der entstandenen aus Wohnen und Gewerbe sowie Dienstleistungen bestehenden Nutzungs-Mischung beiderseits der Schwarmstedter Straße auch im Flächennutzungsplan M = gemischte Baufläche zur Darstellung zu bringen, soweit nicht schon MD = Dorfgebiet wirksam vorliegt.

B - Besonderer Zweck der Änderung

Neben der genannten veränderten Nutzung und der oben ange deuteten zusätzlichen Verkehrsanbindung müssen Bewuchsfestsetzungen geändert werden, die bislang einen abschirmenden Streifen neben der B 214 vorsahen - aber wegen der erst vor kurzer Zeit begonnenen Verwirklichung der Erschließung und Bebauung des ehemaligen Sportplatzes noch nicht angelegt waren -. An ihre Stelle in bezug auf Lärm-, Sicht-, Staubabschirmung kann der eingeschossige Bau treten, dessen Höhe infolge der relativ nahen Lage zur Fahrbahn als Quelle von störenden Einwirkungen dazu ausreicht, zumal ein Satteldach geplant ist.

C - Merkmale der Änderung

1) Lage im Ort / Kartenunterlage

Das Änderungsgebiet liegt an der Nordseite der Bundesstraße, mit seinen rd. 140 m Länge ziemlich genau in der Mitte der 470 m langen Ortsdurchfahrt dieser wichtigen Verkehrslinie. Es erstreckt sich auf eine Bautiefe nach Norden, die sich aus den fünf erfaßten bestehenden Grundstücken ergibt. Eine neu hergestellte Rahmenkarte wird, vergrößert auf M. 1:500, für Planzeichnung und zugehörige Texte benutzt. Die vorgesehene Abweichung vom üblichen Maßstab 1:1000 wird zur aus-

reichend deutlich erwünschten zeichnerischen Darstellung der Einzelheiten für den räumlich eingeschränkten Anschluß der Anlage an die Straße, für zu erhaltende Bäume und freizuhaltende Sichtflächen gewählt.

Übersichtskarten 1:10.000 auf der Begründung und 1:5.000 auf der Planzeichnung zeigen diese Lage im Ortsteil Buchholz der Gemeinde.

## 2) Art der baulichen Nutzung

Für die beiden vom Graben getrennten Teilbereiche der Änderungsfläche wird neu **MI** = Mischgebiet festgesetzt, damit erstens dem Immissionspegel Rechnung getragen wird, der aus der Lage direkt neben der bundesstraße herrührt. Zweitens zur Ermöglichung des beantragten, auch von der Gemeinde begrüßten Vorhabens, hier anstelle von drei an die stark befahrene Straße heranrückender Einfamilienhäuser ein Ausstellungsgebäude zu errichten. Da dessen Anschluß für den Verkehr durch Betreiber, Kunden, Lieferfahrten von Süden aus erfolgen wird, entsteht für die Anliegerstraße vom Haiweg aus keine Zusatzbelastung.

Die Nutzung >Vergnügungsstätten< wird für dieses Mischgebiet sowohl als Regelnutzung als auch als Ausnahme ausgeschlossen, weil sie in dem verhältnismäßig kleinen Ort mit von allen Seiten dicht heranreichenden Wohnbauten zu gegenseitigen Beeinträchtigungen führen würde. Die allgemeine Charakteristik eines Mischgebietes wird davon nicht verletzt.

## 3) Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Es wird Eingeschossigkeit beibehalten ; Eine Geschoßflächenzahl wird nicht mehr ausgewiesen, da seit Neufassung 1990 der Baunutzungsverordnung Geschoßflächen in den Dachgeschossen solange nicht angerechnet werden, als die 2/3 laut Bauordnung nicht überschritten werden. Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt, weil im MI umfangreiche Nutzflächen für die gewerblichen Anteile nötig werden und die vorher für die fast ganz Wohnzwecken dienende Ausnutzungszahl 0,3 nicht mehr angemessen wäre.

Offene Bauweise bleibt ebenfalls bestehen, aber ohne den in MI unangebrachten Zusatz >nur Einzel-u.Doppelhäuser<, jedoch mit der textlich festgesetzten Möglichkeit von mehr als 50 m

langen Baukörpern. Das ist begründet mit der dadurch zu erreichenden wirksameren Abschirmungsfunktion gegen das nördlich angrenzende Wohngebiet. Höchstlänge ist 64,0 m.

#### 4) Baugrenzen

Diese Bestimmungslinien der überbaubaren Grundstücksflächen werden lediglich an der Südseite etwas vorgerückt, wo einmal zur Sichtflächenfreihaltung Ecke Haiweg und zum zweiten auf dem früheren Sportplatz zur Einhaltung der 20-m-Zone nach Straßengesetz bisher größere Abstände waren. Die Sichtflächen werden mit anderen Abmessungen den heute üblichen angeglichen, was sich hauptsächlich durch das in den untergeordneten Richtungen aus den einmündenden Wegen und Straßen ausreichende Maß von >10,0 m ab Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn< auswirkt. In der bevorrechtigten Hauptstraße werden dagegen mit je 70 m nun längere Schenkel ausgewiesen. Und die in der Ortslage nirgends eingehaltene 20-m-Zone braucht nicht ausgerechnet in dieser letzten Baulücke genau in Ortsmitte angewandt zu werden, sie kommt außerdem bei der Veränderung der Bebauung auf den zunächst für Einzelhäuser zugeschnittenen Grundstücken in Kollision mit den Anforderungen im Mischgebiet.

#### 5) Pflanzfestsetzungen

Der südliche Bepflanzungsstreifen soll entfallen, die dort bereits vorhandenen beiden Ahornbäume erhalten aber Schutz-  
ausweisungen gemäß § 9(1)Nr.25b BauGB. Sie sind zu diesem Zweck eingemessen und ihre Standorte, derzeitigen Durchmesser und Art-Angaben sind in einer Sonderzeichnung M.1:500 oben am Rand der eigentlichen Planunterlage dargestellt. Als gewisser Ausgleich für die Funktion Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts werden fünf neu anzupflanzende einheimische und großkronig werdende Laubbäume für das aus drei Flurstücken bestehende noch freie Grundstück festgesetzt. Die zu erhaltenden beiden Bäume hart an der Grenze zur B 214 bestimmen auch die Lage der Zu-/Ausfahrtsbereiche von je 6 m Länge, die in je 2,0 m Abstand vorgesehen sind.

#### 6) Verkehrerschließung

Wie schon in den vorangegangenen Abschnitten stellenweise angesprochen, wird die Ausweisung des Zu- und Ausfahrtsver-

bots entlang der B-214-Nordseite etwas gelockert, indem 2 Stellen mit je 6,0 m Länge für den Anschluß der geplanten Stellplatzflächen vor den Bauten zugelassen werden. Das ist in einem Ortstermin abgestimmt worden. Außer den beiden Sichtflächen an den Einmündungen der das Plangebiet seitlich begrenzenden öffentlichen Straßen Haiweg und Marschweg erhalten auch diese neuen Anschlußstellen je 2 Sichtdreiecke, mit Abmessungen von 70 m in der Schwarmst. Straße und 5,0 m ab Fahrbahnrand in den Zu-/Ausfahrten. Darüberhinaus wird die Südgrenze des Grundstücks zwecks wirksamer Sicherung der Anschlußfreihaltung mit Hecke oder sonstiger, maximal 80 cm hoher Einfriedung zu versehen sein. Über die veränderten Maße der Straßen-Sichtdreiecke ist im Abschnitt >4 „Baugrenzen“< schon ausgesagt worden. Die neuen Größen kommen den beiden dort bestehenden Bauten zugute, ohne Verschlechterung der nötigen Übersichtsverhältnisse mit sich zu bringen.

Die vordere nicht überbaubare Grundstücksfläche auf dem früheren Sportgelände wird mit seitlichen Abständen zu den Nachbarn, gedacht als minimaler Schutz gegen zu nah heranrückende Störungsquellen, als Stellplatz ausgewiesen. Die Form des internen erschließenden Weges und der Anordnung der Einzelplätze bleibt dem Bauherrn überlassen. Textlich wird zur Freihaltung der optischen Übersicht im Bereich d. Bundesstraße noch ausgeschlossen, vor den Baugrenzen Nebenanlagen, Garagen, Carports zu errichten.

Einzelbäume mit Kronenansatz von mehr als 3,0 m über der Fahrbahnmitte können ausnahmsweise in den Sichtflächen sein.

#### D - Versorgung und Entsorgung

Das Gebiet wird durch Anschluß an sämtliche Leitungen und Einrichtungen der Ver- und Entsorgung mit Wasser und Strom, Telefon und sonstigem versorgt sowie von Abwasser und Müll entsorgt. Das Oberflächenwasser wird an Ort und Stelle versickert, wozu sich Grundwasserstand und Bodenzusammensetzung eignen - Einzelheiten im Baugenehmigungsverfahren (z.B. Bedingungen zur Vorflutereinleitung von den Stellpl. u.ä.). Der B 214 darf Regenwasser nicht zugeleitet werden.

E - Städtebauliche Werte

- 1) Das Änderungsgebiet hat eine Gesamtfläche von : 5.197 m<sup>2</sup>
- 2) Da keine öffentlichen Flächen einbezogen sind, entspricht das dem Nettobau-land, das beträgt : 5.197 m<sup>2</sup>
- 3) Die zulässigen Grundflächen betragen bei der ausgewiesenen GRZ von 0,6 : 3.118 m<sup>2</sup>
- 4) Für Anlagen im Sinne von § 19(4) Satz 1 BauNVO kann davon 1/3 zusätzlich angesetzt werden : 1.039 m<sup>2</sup>

F - Ergebnis der beiden Beteiligungsverfahren nach §§ 3 Absatz 1 und 4 Absatz 1 Baugesetzbuch

Frühzeitige Bürgerunter-richtung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden parallel durchgeführt, um die mit Abstimmungen bei den wichtigsten Behörden - Landkreis und Straßenbauamt - aufgewendete Zeit wieder wettzumachen. Es sind die folgenden, nach Beratung und Abwägung zu Ergänzungen führenden Äußerungen vorgebracht worden :

- a) Die Längenüberschreitung sollte nach oben begrenzt werden ; Das erfolgt durch Festsetzungsergänzung (Textf.Nr.4) mit „max. 64 m“.
- b) Für die Flächen, auf denen 5 großkronig werdende Laubbäume anzupflanzen sind, sollten die Fl.st.nummern genannt werden ; Das geschieht als Ergänzung der Textf.Nr.6 mit „...gilt für die Fl.-St. 74/9, 74/10, 74/11“.

Vier weitere Äußerungen enthielten nur Zustimmung, die in den beiden Stellungnahmen TELEKOM und KR.BEAUFTR.F.ARCHÄOL.DENKM.PFL. angeregten nachrichtlichen Hinweise waren schon auf dem Plan enthalten.

G - Verfahrensvermerke

1. Der VA der Gemeinde Buchholz (Aller) hat in seiner Sitzung am 7.5.1992 die Aufstellung der 2.Änderung des Bebauungsplanes NR.6 beschlossen.  
~~Der Beschluß ist am . . . 1992 orts-  
üblich bekanntgemacht worden.~~  
Schwarmstedt, den 12.07. 1993
2. Der Entwurf der 2.Änderung des Bebauungsplanes NR.6 wurde im Auftrage und im Einvernehmen mit der Gemein-de Buchholz (A.) ausgearbei-tet von




Gemeindedirektor

**DIPL. ING. K. WLOTZKA**  
ARCHITEKT / ORTSPLANER  
ARCH.-K. NDS. EL. NR. 50  
TILLYSTRASSE 4 B  
3000 HANNOVER 91  
TEL. 0511 / 42 48 65

27.7.92  
Ausl.fassung  
am 28.Feb.93


3. Der Rat der Gemeinde Buchholz (Aller) hat in seiner Sitzung am 20. Jan. 1993 den Entwürfen der 2. Änderung Beb. plan NR.6 und ihrer Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öff. Ausl. wurden am 13./14.03.93 ortsüblich bek.gemacht. Die Entwürfe des Planes und der Begründung haben vom 23.03. bis 23.04. 1993 gemäß § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegt.

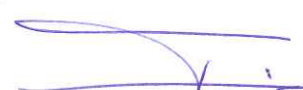
Schwarmstedt, den 12.07. 1993

  
Gemeindedirektor

4. Der Rat der Gemeinde Buchholz (Aller) hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3(2) BauGB die 2. Änderung d. Bebauungsplanes NR.6 „Alter Sportplatz“ in seiner Sitzung am 12.07.1993 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Schwarmstedt, den 12.07. 1993

  
Bürgermeister

  
Gemeindedirektor

