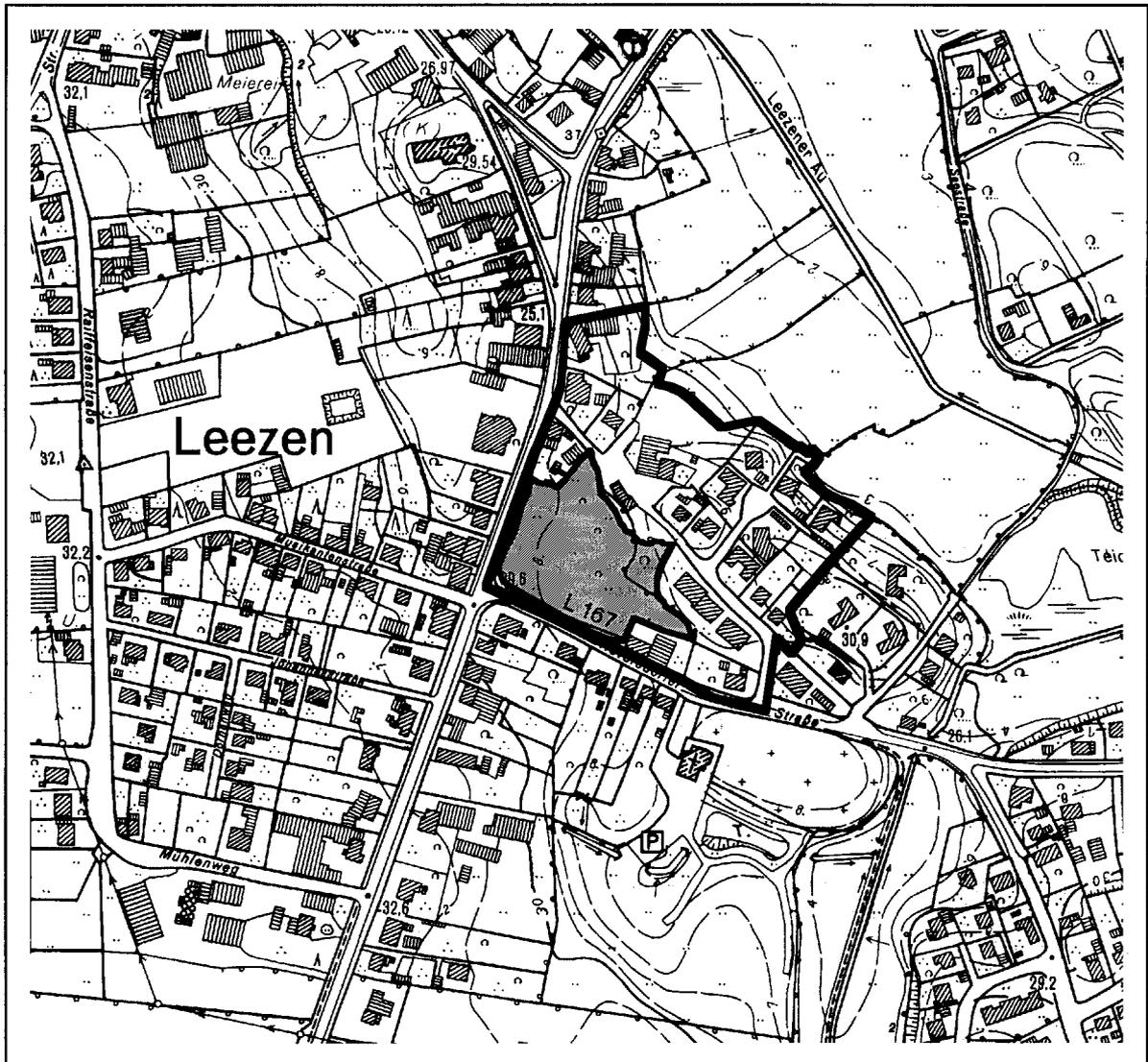


Begründung

zur Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 5 "Schmiedekamp" der Gemeinde Leezen

für das Gebiet:

zwischen der Neversdorfer Straße und der B 432



Übersichtsplan 1 : 5.000

Stand: Satzungsbeschluß, 04. Mai 2000

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Rechtsgrundlagen**
- 2. Veranlassung, Allgemeines**
- 3. Nutzungskonzept**
- 4. Inhalt der Planung**

1. Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Leezen hat in ihrer Sitzung am 14.12.1999 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 5 "Schmiedekamp" in einem Teilbereich aufzuheben.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

Als Kartengrundlage dient ein Scan des Ursprungsbebauungsplans Nr. 5 im Maßstab 1:1.000.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde das Büro Architektur + Stadtplanung, Dipl.-Ing. M. Baum, Hamburg beauftragt.

2. Veranlassung, Allgemeines

Das Verfahren dient der Baureifmachung des Geländes an der Hamburger Straße / Neversdorfer Straße zur Ansiedlung eines Verbrauchermarktes und kleinerer Ladengeschäfte. An die Gemeinde ist ein Investor herangetreten, der die unbebaute Fläche in der Ortsmitte bebauen möchte. Für das Grundstück besteht aber ein rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 5 "Schmiedekamp" und ein Vorhaben- und Erschließungsplan (VE-Plan), deren Festsetzungen im Widerspruch zu den Bauwünschen des heutigen Investors stehen. Für eine Bebauung bedarf es daher einer Aufhebung der Pläne.

Die Aufhebung des VE-Plans durchläuft ein gesondertes Verfahren. Eine Bebauung beurteilt sich dann nach § 34 BauGB, es sei denn, für das Gelände besetzt ein rechtskräftiger Bebauungsplan (B-Plan) aus der Zeit vor dem VE-Plan wie der Bebauungsplan Nr. 5 "Schmiedekamp" im vorliegenden Fall. Auch dieser muss für den Bereich des Vorhabens aufgehoben werden. Da der Bebauungsplan Nr. 5 einen wesentlichen größeren Bereich als den des geplanten Vorhabens umfasst, bedarf es nur einer Teilaufhebung.

Das o.g. Vorhaben des neuen Investors kann nach § 34 BauGB beurteilt werden, da es die Voraussetzungen des § 15 BauNVO erfüllt. Die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans ist daher nicht erforderlich. Die Einhaltung der Ziele der Gemeinde für dieses Grundstück, werden über eine städtebauliche Vereinbarung zwischen Gemeinde und Investor gesichert.

Die Gemeinde verfolgt mit der Planung das Ziel, die brach liegende Fläche im Ortszentrum einer Nutzung zuzuführen und die Baulücke zu schließen (Innenentwicklung), um die städtebauliche Ordnung herzustellen. Die vorhandene Situation stellt einen städtebaulichen Missstand dar.

3. Nutzungskonzept

Das Nutzungskonzept sieht eine geringere Verdichtung der Flächen und die Errichtung geringerer Baumassen vor als im B-Plan Nr. 5 vorgesehen.

- Errichtung eines Verbrauchermarktes und kleinerer Ladengeschäfte; keine Spielhallen;

- Schaffung von 20 öffentlichen Parkplätzen (öffentlich-rechtliche Widmung), erschlossen von der Neversdorfer Straße einschließlich einer parziellen Begrünung durch Einzelbäume. Verwendung von luft- und wasserdurchlässigen Materialien für die Parkplatzflächen (kein Asphalt);
- Erhalt der Grünflächen im Nordosten der Fläche (§ 15a-Biotope) analog zum VE-Plan;
- Schaffung von Raumkanten entlang der Hamburger Straße und der Neversdorfer Straße durch drei Baukörper. Weiterhin Errichtung von Sekundärelementen wie Bushaltestelle, Einzelbäume.

Zur Eingliederung in die bebaute Umgebung sind gestalterische Vorgaben einzuhalten:

- Aufnahme der Farbgebung der Umgebung; Fassaden aus rotem Sichtmauerwerk und Eindeckung der Dachflächen mit roten Dachpfannen.

4. Inhalt der Planung

Alle o.g. Punkte können und sollen in einer städtebaulichen Vereinbarung geregelt werden. Die Bebauung erfolgt nach § 34 BauGB. Daher bedarf es keiner Festsetzungen in einem Bebauungsplan nach § 9 (1) BauGB. Es erfolgt lediglich textlich die Aufhebung eines Teilbereichs des Bebauungsplans Nr. 5 sowie des VE-Plans Nr. 1. Die Festsetzungen des übrigen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 5 bleiben bestehen.

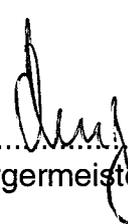
Für die Nutzung des Verbrauchermarktes und der Läden sind Einschränkungen in der Lieferzeit hinzunehmen, um Konflikte mit der angrenzenden Wohnnutzung zu vermeiden. Da LKW-Verkehr grundsätzlich nicht mischgebietstypisch ist, muss die Anlieferung außerhalb der Nachtzeit 22.00 Uhr und 6.00 Uhr erfolgen.

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des VE-Plans. Die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 5 geht etwas über den Geltungsbereich des VE-Plans hinaus, da diese Fläche Festsetzungen erhält, die ohne die angrenzenden Grundstücke (des VE-Planbereichs) keinen Sinn ergeben und im Widerspruch zum geplanten Vorhaben stehen. Das gilt in erster Linie für die Bebauung im hinteren Bereich, auf dem sich mehrere nach § 15a NNatG geschützte Biotope entwickelt haben.

Die Gemeindevertretung beschließt die Begründung.

Leezen, den 11.05.00.....




Bürgermeister