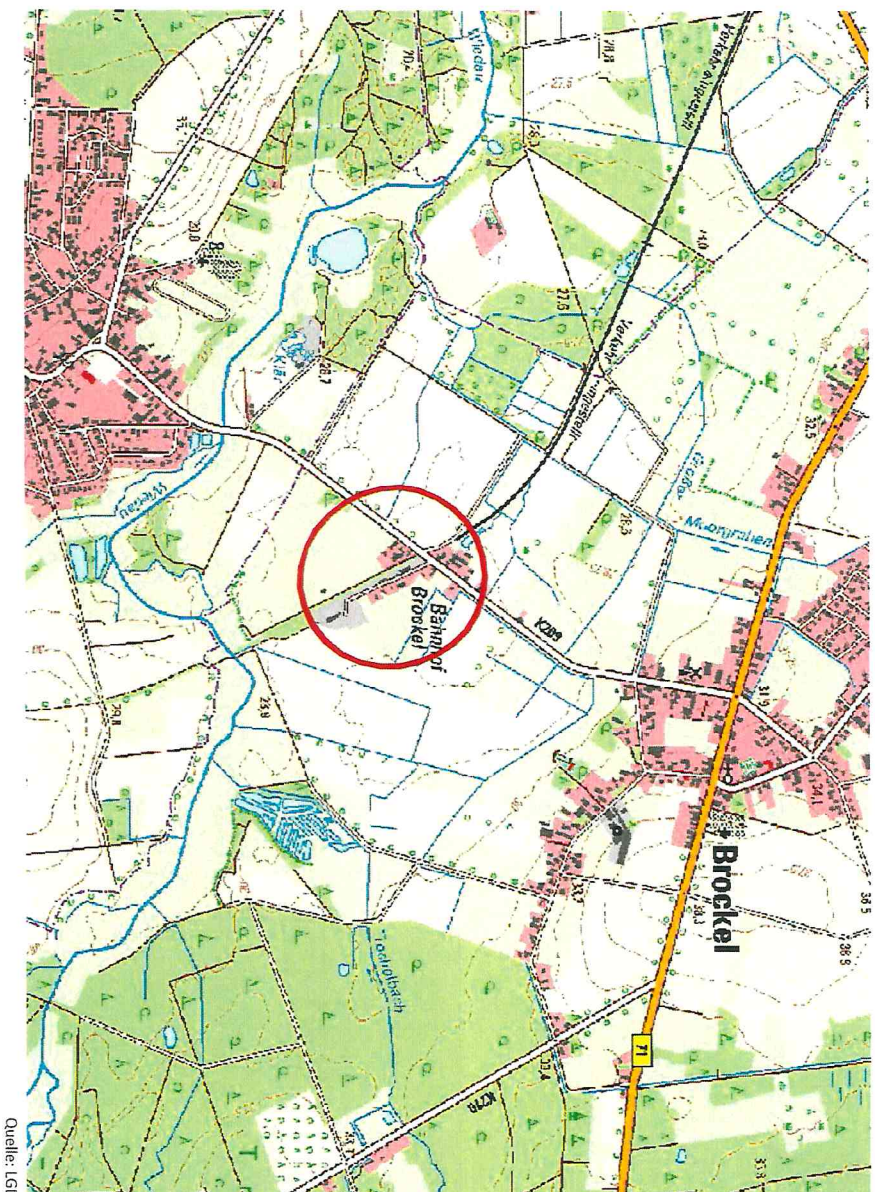


TOP: Bebauungsplan 17 „Brockel Bahnhof“

- Vorstellung des Entwurfes
- Abwägung frühzeitige Beteiligung
- Auslegungsbeschluss



Dipl.-Ing. (FH) / M.Sc. Matthias Diercks

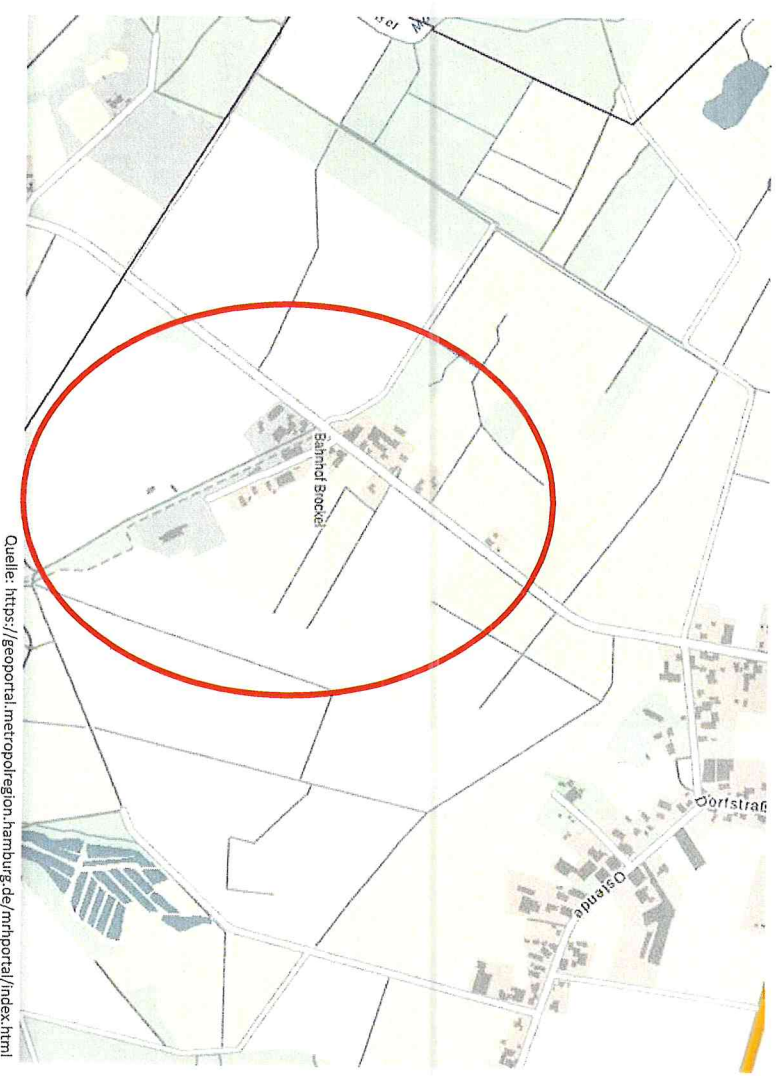
Planungsgemeinschaft Nord GmbH

Große Straße 49

27356 Rotenburg (Wümme)

Planungsanlass:

- Erweiterung und Ansiedlung von Gewerbe
- Sicherung der Gewerbe- und Wohnnutzungen
- Schaffung des Planungsrechts für den gesamten Ortsteil
- Feststellung und Lösung von Emissionskonflikten
- Erhalt des gewerblichen Charakters



Quelle: <https://geoportal.metroregion.hamburg.de/mriportal/index.html>

Vorentwurf B-Plan und frühzeitige Beteiligung

Übersicht der beteiligten Träger öffentlicher Belange und Einwender gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 17 „Brockel-Bahnhof“ der Gemeinde Brockel

Lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange mit Stellungnahme keine Anregungen	Schreiben vom	Träger öffentlicher Belange mit Anregungen	Schreiben vom
1				
2			Landkreis Rotenburg (Wümme)	10.11.2021
3			EWE Netz GmbH	27.10.2021
4			Deutsche Telekom Technik GmbH	26.10.2021
5			Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	06.12.2021
6			Landwirtschaftskammer Niedersachsen ExxonMobil Production Deutschland GmbH	11.11.2021 29.10.2021
7	Industrie- und Handelskammer Stade	10.11.2021		
8	Staatliches Gewerbeaufsichtsam Cuxhaven	16.11.2021		
9	Wasserversorgungsvorband Rotenburg Land	10.11.2021		
10	Gemeinde Neuenkirchen	25.10.2021	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB (Erörterungstermin)	16.02.2022



Vorentwurf B-Plan und frühzeitige Beteiligung

PGN

Übersicht der beteiligten Träger öffentlicher Belange und Einwender gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 17 „Brockel-Bahnhof“ der Gemeinde Brockel

Lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange mit Stellungnahme keine Anregungen	Schreiben vom	Träger öffentlicher Belange mit Anregungen	Schreiben vom
1			Landkreis Rotenburg (Wümme)	10.11.2021
2			EWE Netz GmbH	27.10.2021
3			Deutsche Telekom Technik GmbH	26.10.2021
4			Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	06.12.2021
5			Landwirtschaftskammer Niedersachsen	11.11.2021
6			ExxonMobil Production Deutschland GmbH	29.10.2021
7	Industrie- und Handelskammer Stade	10.11.2021		
8	Staatliches Gewerbeaufsichtsam Cuxhaven	16.11.2021		
9	Wasserversorgungsverband Rotenburg Land	10.11.2021		
10	Gemeinde Neuenkirchen	25.10.2021		
			Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (Erörterungstermin)	16.02.2022

11 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB (16.02.2022)

Die Planunterlagen des Bebauungsplanes wurden in einer öffentlichen Versammlung vorgestellt und erörtert (s. Protokoll in der Anlage).

Es wurden von den in der Mehrzahl anwesenden Anliegern der Ortschaft Brockel-Bahnhof und interessierten Bürgern Anregungen zum eingemessenen Baumbestand, zur Zulässigkeit eines landwirtschaftlichen Betriebs im Mischgebiet, zu einem Café im Gewerbegebiet, zum Immissionsschutz, zu den Gebäudehöhen und Außenwandfarben der Bestandsgebäude, zu den erforderlichen Kompensationsmaßnahmen und zu den nachfolgenden städtebaulichen Verträgen vorgebracht.
Weiterhin wurden verschiedene Verständnisfragen abschließend beantwortet.

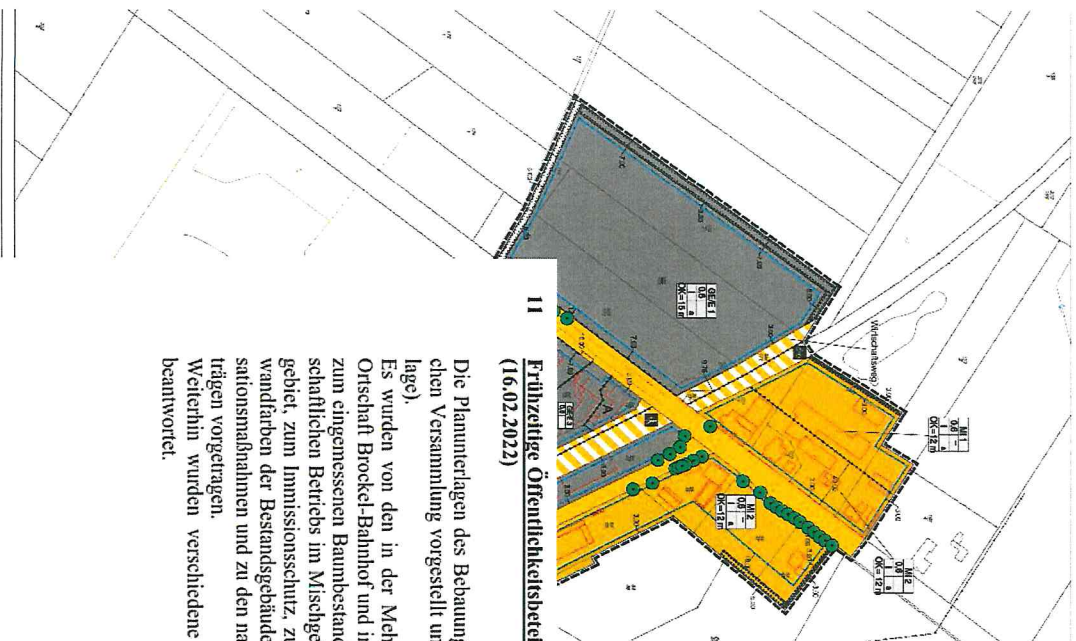
Stellungnahme zu Nr. 11

In der Folgezeit der Erörterung wurde der Planentwurf über weitere Gespräche mit Anliegern überarbeitet und der Geltungsbereich verkleinert. Ein Anlieger sieht aufgrund seines Bestandes sowie seiner Landwirtschaft keinen Handlungsbedarf für einen B-Plan, sodass die Gemeinde diesen Bereich in Abstimmung mit diesem aus dem Plangebiet ausgenommen hat. Es wurden u.a. der Baumbestand als Einzelschäume festgesetzt, die Festsetzungen zum Immissionsschutz fortgeschrieben, ~~das zulässige Hörschutzniveau der jeweiligen Anlagen überarbeitet und externe Kompensationsmaßnahmen dem Plangebiet zugeordnet.~~ Die städtebaulichen Verträge mit einzelnen Grundstückseigentümern sind weiter ausgearbeitet worden und werden wie Vorträge zu den Kompensationsflächen im Laufe des Bebauungsplanverfahrens abgeschlossen.

Im nächsten Beteiligungsschritt ergibt sich erneut die Möglichkeit der Öffentlichkeit zu der ~~aktualisierten~~ aktualisierten Planung Stellung zu nehmen und Anregungen und Bedenken vorzutragen.

Beschlussempfehlung zu Nr. 11

Die Anregungen aus der frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sind, wie in der Stellungnahme beschrieben, zu berücksichtigen, zur Kenntnis zu nehmen und zu gegebener Zeit zu berücksichtigen. Die Planzeichnung und die Begründung sind zu ergänzen.





Art der baulichen Nutzung

- Mischgebiete
- Eingeschränkte Gewerbegebiete

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Bauweise
- Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
GE	Grundflächenzahl (GRZ)
0,8 - 1	Geschossflächenzahl (GFZ)
1	Anzahl der Vollgeschosse
OK=15m	abweichende Bauweise

Höhe baulicher Anlagen

Verkehrsfächchen

- Straßenverkehrsflächen
s. textliche Festsetzung Nr. 6
- Verkehrsrflächen besonderer Zweckbestimmung
s. textliche Festsetzung Nr. 6
- Rad- und Gehweg
- Radweg

PFE

- Privater Erschließungsweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
- Einheitsbereich

Planungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Bodennatur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

- Erhalt von Einzelbäumen

Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugruben, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugrubes
- Gasetzung (unterirdisch) mit Schutzstreifen
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, hier: Gewässerandstreifen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



1. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - 1.1 In den Gewerbegebieten GE/E sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude allgemein zulässig.
 - 1.2 In den Gewerbegebieten GE/E sind Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.
 - 1.3 In den Gewerbegebieten GE/E ist eine Wohnung/ ein Wohnhaus pro Betrieb für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, allgemein zulässig.
 - 1.4 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im GE/E ausnahmsweise zugelassene Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und ausnahmsweise zugelassene Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.5 In der Teilfläche A des Gewerbegebietes GE/E 3 ist **unabhängig von den Regelungen zu Ziffer 1.3** ein Wohngebäude als gebietsfremde Nutzung zulässig.

1.6 Im Gewerbegebiet GE/E 4 sind Schank- und Speisewirtschaften und deren Betrieb nur tagsüber (6.00 bis 22.00 Uhr) zulässig.

- 1.7 In den Mischgebieten sind
 - Wohngebäude mit maximal zwei Wohnungen,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe,
 - Betriebe des Beherbergungsgewebes,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für örtliche Verwaltungen,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Gartenbaubetriebe allgemein zulässig.
- 1.8 In den Mischgebieten sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Tankstellen nicht zulässig.
- 1.9 In den Mischgebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 3 bzw. § 5 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.10 Im Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortiment "Lebensmittel" nicht zulässig.

9. IMMISSIONSSCHUTZ

Die Gewerbegebiete sind gemäß § 1(4) BauNVO gegliedert, betriebliche Nutzungen dieser Flächen werden gemäß § 1(5) BauNVO wie folgt eingeschränkt:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6:00 h bis 22:00 h) noch nachts (22:00 h bis 6:00 h) überschreiten.

Die angegebenen Pegelwerte beziehen sich auf flächenbezogene Schallleistungspegel:

Teilfläche	Tagesszeit (6:00 – 22:00) LeK _{max} in dB(A)/m ²	Nachtszeit (22:00 – 6:00) LeK _{max} in dB(A)/m ²
GE/E 1	60	45
GE/E 2	63	49
GE/E 3	55	47
GE/E 4	65	Kein Betrieb
GE/E 5	55	40
GE/E 6	60	45

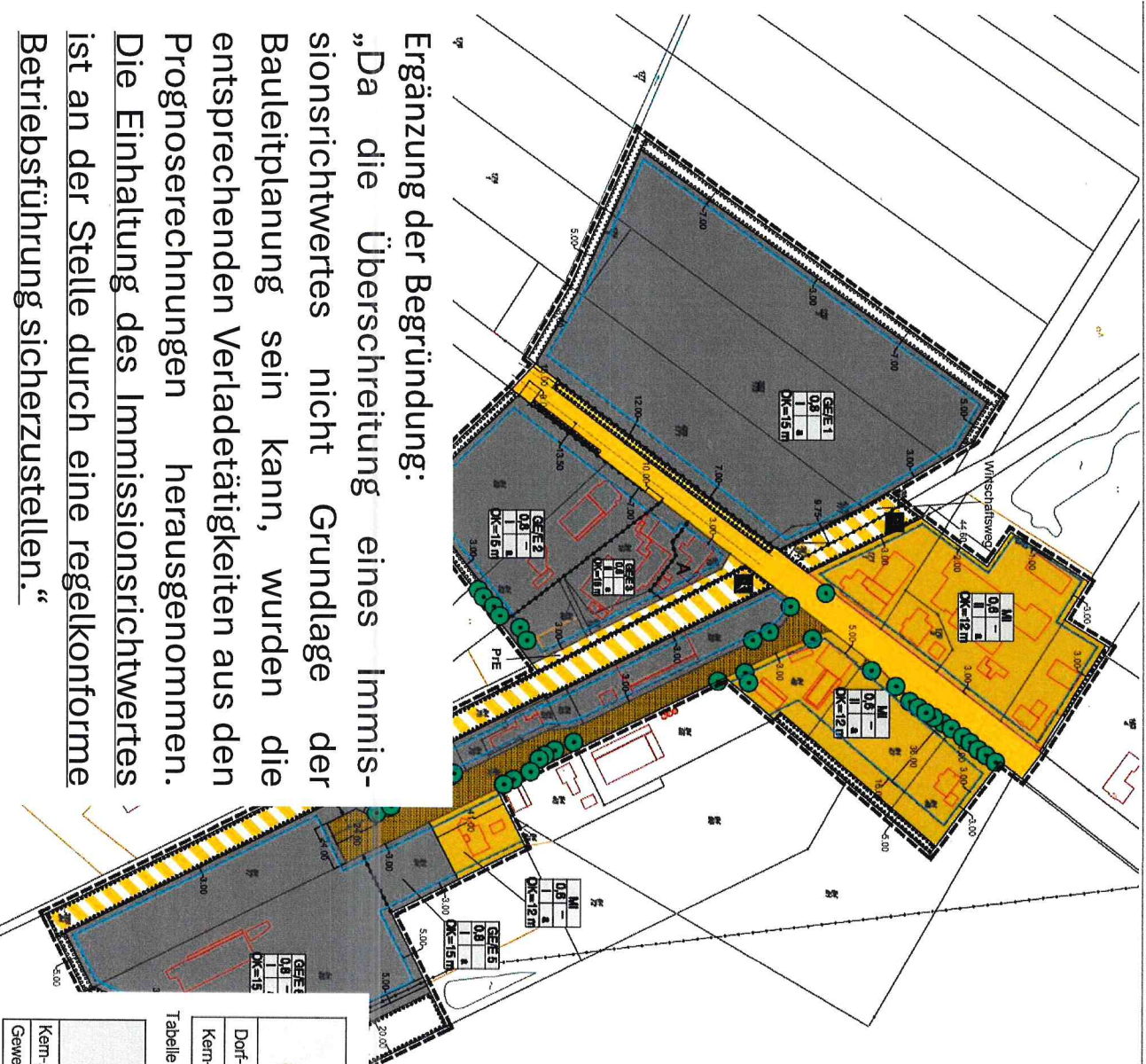
Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse einschließlich geplanter Abschirmmaßnahmen. Bei bereits teilweise oder ganz bebauten Flächen werden die flächenbezogenen Schallleistungspegel nur bei Sanierung, wesentlichen Änderungen oder Neuerrichtungen herangezogen.

10. ZUORDNUNG DER AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Die externen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes auf den Flurstücken 84/71, 84/82 und 116/5 der Flur 2, 47 der Flur 13 in der Gemarkung Brockel sind dem Plangebiet zugeordnet.

Ergänzung der Begründung:

„Da die Überschreitung eines Immissionsrichtwertes nicht Grundlage der Bauleitplanung sein kann, wurden die entsprechenden Verladetätigkeiten aus den Prognoserechnungen herausgenommen. Die Einhaltung des Immissionsrichtwertes ist an der Stelle durch eine regelkonforme Betriebsführung sicherzustellen.“



Orientation values according to Beiblatt 1, DIN 18005-1	Daytime 6:00 – 22:00 Uhr	Nighttime 22:00 – 6:00 Uhr
Business district	60 dB(A)	50 bzw. 45 dB(A)
Core, mixed-use and business districts	65 dB(A)	55 (z.B. 50 dB(A))

Tabelle 2 Orientierungswerte nach Beiblatt 1, DIN 18005-1

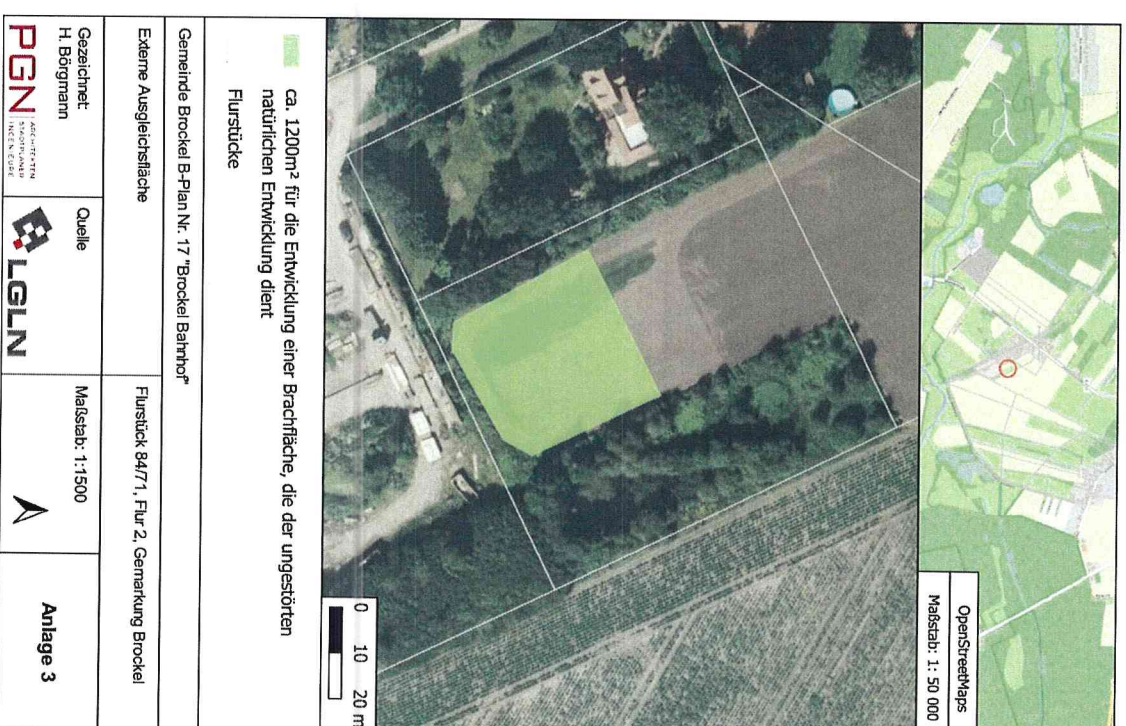
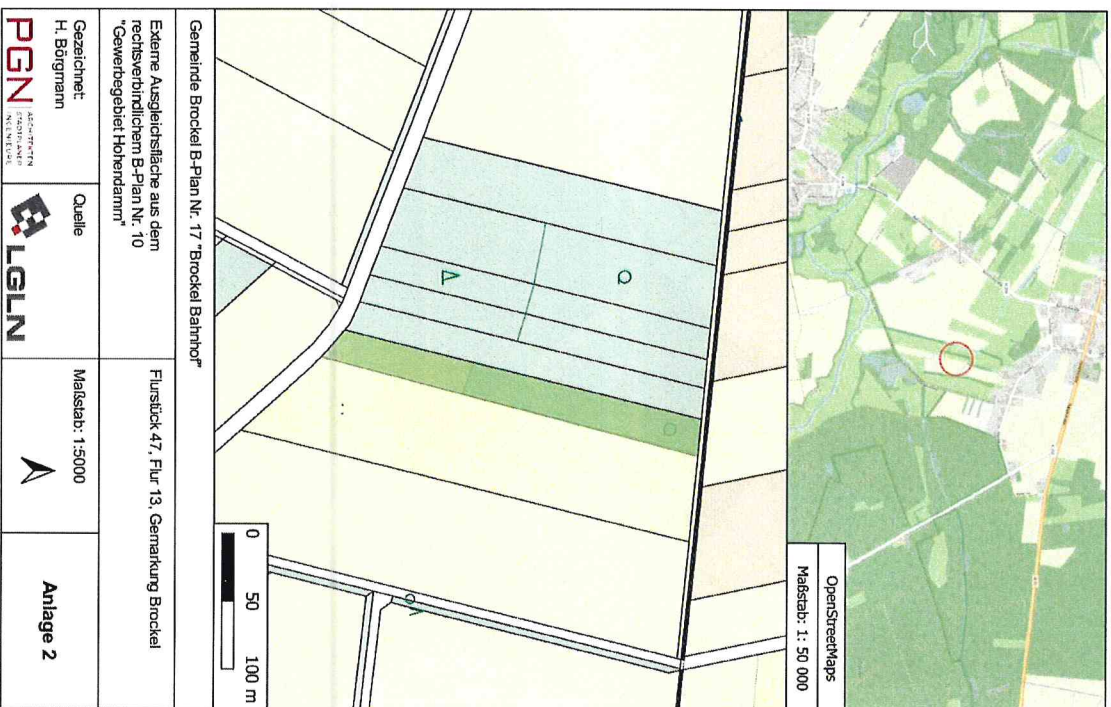
Immission levels according to TA Lärm	Daytime (6:00 – 22:00 Uhr)	Nighttime (22:00 – 6:00 Uhr) (quietest night)
Business district	60 dB(A)	45 dB(A)
Core, mixed-use and business districts	65 dB(A)	50 dB(A)

Tabelle 3 Immissionsrichtwerte nach TA Lärm

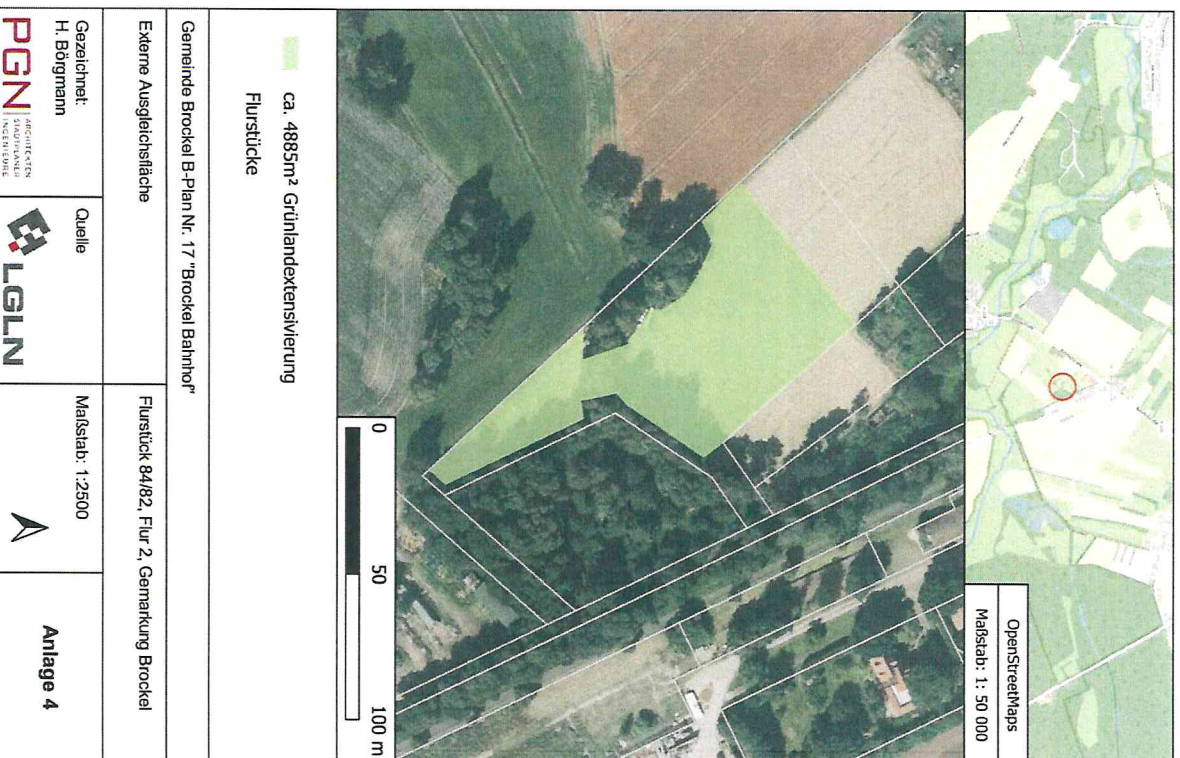


ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Dächer der baulichen Anlagen sind nur in gedeckten Farbflächen von rot bis rotbraun, schwarz und anthrazit auszuführen. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO sowie Wintergärten. Zusätzlich sind begrünnte Dächer und Photovoltaikanlagen zulässig.
2. Aussenwände der baulichen Anlagen in den Gewerbegebieten GE/E 1, GE/E 2 und GE/E 6 sind in gedeckten Farbflächen von grau, rot bis rotbraun und grün auszuführen.
3. Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer den Bestimmungen der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten nach § 91 Abs. 3 NBAuO können gemäß § 91 Abs. 5 NBAuO mit Geldbußen bis zu 500.000 Euro geahndet werden.



Kompensation







Gemeinde Brockel B-Plan Nr. 17 "Brockel Bahnhof"	
Externe Ausgleichsfläche	Flurstück 84/82, Flur 2, Gemarkung Brockel
Gezeichnet: H. Börgmann	Quelle LGLN
Maßstab: 1:2500	Anlage 4
	




Gemeinde Brockel B-Plan Nr. 17 "Brockel Bahnhof"	
Externe Ausgleichsfläche	Flurstück 116/5, Flur 2, Gemarkung Brockel
Gezeichnet: H. Börgmann	Quelle LGLN
Maßstab: 1:5000	Anlage 5
	



Art der baulichen Nutzung

-  Mischgebiete
-  Eingeschränkte Gewerbegebiete
-  Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
-  Baugrenze




Fußschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
	Gesetzzahl (GRZ)
	Gesetzzahl (GF)
	abweichende Bauweise
	Anzahl der Vollgeschosse
	Höhe baulicher Anlagen




Verkehrsflächen

-  Straßenverkehrsflächen
s. textliche Festsetzung Nr. 6
-  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
s. textliche Festsetzung Nr. 6
-  Rad- und Gehweg
-  Radweg



PTE

-  Privater Erschließungsweg
-  Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
-  Einbahnbereich

Planungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Bodennatur und Landschaft

-  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
-  Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
-  Erhalt von Einzelbäumen

Sonstige Planzeichen

-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
-  Gasleitung (unterirdisch) mit Schutzstreifen
-  Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, hier: Gewässerandstreifen
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

