

Erstausfertigung / Original

**Bebauungsplan Nr. 13
"Südlich der L 111
Schöneworth/Neuensteden"
1. vereinfachte Änderung**

Begründung

im Auftrag der
Gemeinde Freiburg/Elbe
Landkreis Stade

**GfL Planungs- und Ingenieur-
gesellschaft GmbH**

Postfach 347017
28339 Bremen

Friedrich-Mißler-Str. 42
28211 Bremen

Telefon (0421) 20 32-6
Telefax (0421) 20 32-747

Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Freiburg/Elbe

Auftragnehmer: GfL Planungs- und Ingenieur-
gesellschaft GmbH
Friedrich-Mißler-Straße 42
28211 Bremen

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Klaus Koch

Bearbeitungszeitraum: August 1996

Bremen, August 1996

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Grundlage und Zweck der Bebauungsplanänderung	1
2. Geltungsbereich	1
3. Erfordernis und Ziel der vereinfachten Änderung des Bebauungsplans	2
4. Festsetzungen im Bebauungsplan	2
5. Auswirkungen der Planung	2
6. Verfassererklärung	3

1. Grundlage und Zweck der Bebauungsplanänderung

Das Änderungsgebiet liegt im Geltungsbereich des seit 1989 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 13 "südlich der L 111 Schöneworth/Neuensteden. Der überwiegende Bereich des Bebauungsplangebietes ist als Dorfgebiet mit einzelnen Baufenstern festgesetzt worden. Die damalige Planung diente u.a. der Absicherung bestehender gewerblicher Betriebe (Obsthandel, Gartenbaubetrieb).

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes dienten durch die Festsetzung einer Lärmschutz- und Pflanzgebotzone, auch der Dokumentation, daß die gewerbliche Ausdehnung ab der L 111 nach Süden zu den angrenzenden Wohngebieten hier ihren Abschluß findet.

Damit sind dem im Plangebiet ansässigen Obstgroßhandel Umlandt keine Entwicklungsmöglichkeiten nach Süden mehr möglich. Aus diesem Grund beabsichtigt der Betrieb, seine Betriebsstätte in westlicher Richtung auszudehnen.

Die Gemeinde Freiburg/Elbe ist bestrebt, den ortsansässigen Gewerbebetrieb zu unterstützen. Der Verwaltungsausschuß hat am 5.03.1996 beschlossen, in einem vereinfachten Änderungsverfahren die Voraussetzungen zum Bau von weiteren Sortier- und Verpackungsflächen sowie Lagerungs- und Verladeflächen zur Vermarktung zu schaffen.

Der bestehende Betrieb hat bisher zu keinen Nachbarschaftsbeschwerden geführt, obwohl die Kühlanlagen der Lagerhalle im Dauerbetrieb läuft.

Die angrenzenden Nachbarn haben der Erweiterung des Betriebes bereits schriftlich zugestimmt.

Durch die vorgesehenen Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Aus diesem Grund soll das Änderungsverfahren entsprechend § 13 Abs. 1 Baugesetzbuch durchgeführt werden.

Durch die vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 "südlich der L 111 Schöneworth/Neuensteden" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des Betriebes geschaffen werden.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der vereinfachten Änderung liegt fast mittig im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 13 "südlich der L 111 Schöneworth/Neuensteden.

Der Geltungsbereich wird begrenzt :

- im Norden: durch die L 111,
- im Osten: durch die Straße "Am Fischteich",
- im Süden: durch den Lärmschutzwall,
- im Westen: durch die Grenzen der Flurstücke Nr. 329/19 sowie Nr. 19/1

3. Erfordernis und Ziel der vereinfachten Änderung des Bebauungsplans

Die Gemeinde Freiburg ist durch ihre Lage in einem der größten Obstanbaugebiete der Bundesrepublik bestrebt, die in diesem Zusammenhang stehenden Gewerbebetriebe zu unterstützen. Durch diese Betriebe werden in der Gemeinde derzeit Arbeitsplätze angeboten. Neuansiedlungen anderer Wirtschaftszweige sind nicht zu erwarten. Die Gemeinde ist damit bestrebt, die bestehenden Betriebe vor Ort zu sichern und ihnen Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten.

Durch die Entwicklung des Obstgroßhandels haben sich ein erhöhter Bedarf an Obstlagerflächen durch zusätzliche Sortier- und Verpackungsflächen sowie Lagerungs- und Verladeflächen ergeben.

Um den Betrieb des Obstgroßhandels Umlandt an seinem jetzigen Standort zu halten ist eine Erweiterung der Baugrenze nach Westen vorgesehen. Eine Auslagerung des Betriebes an den Ortsrand ist für den Betrieb wirtschaftlich nicht tragbar.

Um den Betrieb im Ort zu sichern und die bestehenden Arbeitsplätze zu erhalten ist es erforderlich, ihm an seinen jetzigen Standort Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Erweiterung der Baugrenze nicht berührt.

4. Festsetzungen im Bebauungsplan

Es wird eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Erweiterung der Baugrenze nach Westen festgesetzt.

Die bislang für das Betriebsgrundstück durch textliche Festsetzung Nr. 8 festgesetzte GRZ von 0,8 wird auch für die Erweiterungsfläche übernommen und in die Planzeichnung aufgenommen. Entsprechend wird das Planzeichen zur Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Dorfgebietes versetzt.

Alle übrigen bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 13 "südlich der L 111 Schönepfuhl/Neuensteden" werden für den Bereich mit der erweiterten Baugrenze übernommen. Das Sichtdreieck im Einmündungsbereich der Straße "Am Fischteich" in die L 111 wird in die Planzeichnung übernommen.

5. Auswirkungen der Planung

Die Fläche mit der erweiterten Baugrenze ist zur Zeit als Schotterfläche befestigt. Ein wesentlicher Eingriff in Natur und Landschaft besteht nicht. Es ist vorgesehen, das Grundstück nach Realisierung der Baumaßnahme mit heimischen Pflanzenarten einzugrünen.

Aufgrund der geringen Änderungsfläche ist auf entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan verzichtet worden. Entsprechende Regelungen sollen im Baugenehmigungsverfahren getroffen werden.

Durch die Erweiterung des Betriebes ist nicht mit einer erheblichen Erhöhung der Immissionen zu rechnen. In der Lärmuntersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 "südlich der L 111 Schöneworth/Neuensteden" vom 20.06.1990 wurden keine kritischen Werte prognostiziert, so daß ein weiterer Handlungsspielraum als unproblematisch beurteilt wurde. Um jedoch eine evtl. mögliche Lärmbelastigung in Spitzenzeiten zu verhindern, hat sich der Betriebsleiter bereit erklärt, auf der Westseite seines Gebäudes keine Öffnungen (Fenster, Türen, Lüftungen etc.) vorzusehen.

Die Ver- und Entsorgung für die Erweiterungsfläche ist über die vorhandenen Anschlüsse des Betriebes gesichert.

6. Verfassererklärung

Der Entwurf der vereinfachten Änderung Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 "südlich der L 111 Schöneworth/Neuensteden" der Gemeinde Freiburg/Elbe wurde ausgearbeitet von der GfL Planungs- und Ingenieurgesellschaft GmbH, Bremen.

Bremen, im. *August* 1996



(.....)

(.....)