

# Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB Zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Mühlenkampsfeld“ der Gemeinde Scheeßel

## Geltungsbereich

Das Teilaufhebungsgebiet liegt am südlichen Ortsrand von Scheeßel, zwischen der Bremer Straße (B 75) und Mühlenkamp. Der Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 23/225 der Flur 13 der Gemarkung Scheeßel. Die Größe des Teilaufhebungsgebietes beträgt ca. 0,71 ha. Im Teilaufhebungsgebiet befinden sich ein Discounter und ein Getränkemarkt mit zugehörigen Stellplatzflächen. Das Grundstück ist nahezu vollständig versiegelt. Südlich grenzen entlang der Appelchaussee landwirtschaftlich genutzte Flächen an, ansonsten ist das Teilaufhebungsgebiet von überwiegend aufgelockerten Wohnnutzungen umgeben.



ohne Maßstab

## Anlass und Zielsetzung des Bauleitplanverfahrens

Die Gemeinde Scheeßel hat ein Verfahren zur teilweisen Teilaufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5A „Mühlenkampsfeld“, Scheeßel, für den Geltungsbereich eingeleitet. Mit dem Bebauungsplan Nr. 5A wurde seinerzeit der davor gültige Bebauungsplan Nr. 5 „Mühlenkampsfeld“, Scheeßel, geändert. Der Bebauungsplan Nr. 5 würde mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 5A für den aufgehobenen Teilbereich wieder aufleben. Der Bebauungsplan Nr. 5 setzt für einen Teilbereich seines Geltungsbereiches, u.a. für das Flurstück 23/225, ein Reines Wohngebiet nach der BauNVO 1968 fest. Das Wiederaufleben des Bebauungsplanes Nr. 5 ist städtebaulich jedoch nicht erwünscht. Reine Wohngebiete dienen ausschließlich dem Wohnen. Heute sind dort allerdings lediglich gewerbliche Einzelhandelsnutzungen vorhanden, die mit der Ausweisung eines Reinen Wohngebietes nicht vereinbar sind. Die Ausweisung des Reinen Wohngebietes hat ihre städtebauliche Steuerungsfunktion verloren, da sie funktionslos ist. Die tatsächlichen Verhältnisse weichen massiv und offenkundig vom Planinhalt ab. Eine Gesamtbetrachtung führt zu dem Schluss, dass die Festsetzung ihre Fähigkeit verloren hat, die städtebauliche Entwicklung noch in eine bestimmte Richtung zu steuern. Es ist ausgeschlossen, dass die gewerbliche Nutzung vollständig zugunsten einer Wohnnutzung aufgegeben wird. Aus diesem Grunde ist der Bebauungsplan in dem genannten Teilbereich aufzuheben. Es ist angestrebt, im Hinblick auf die Handlungsempfehlungen des Einzelhandelskonzeptes für die bestehenden Einzelhandelsnutzungen an der Bremer Straße einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 in Verbindung mit § 9 Abs. 2a BauGB aufzustellen.

Der Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 5 ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Durch eine textliche Festsetzung ist geregelt, dass der gekennzeichnete Geltungsbereich ersatzlos aufgehoben wird. Da aufgrund der Teilaufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5A in einem gesonderten Verfahren die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 wieder aufleben würden, wird dieser zur Rechtssicherheit ebenfalls teilweise aufgehoben. Das Teilaufhebungsgebiet soll zukünftig durch einen Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 2a i.V. mit § 30 Abs. 3 BauGB geordnet werden, der in einem gesonderten Verfahren aufgestellt wird.

## Berücksichtigung der Umweltbelange

Der gesamte Geltungsbereich der Aufhebung ist nahezu vollständig bebaut und versiegelt. Die Flächen befanden sich ursprünglich im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 5 A „Mühlenkampsfeld“, nach der Aufhebung dieses Teilbereiches ist nun wieder der Ursprungsplan B-Plan Nr. 5 „Mühlenkampsfeld“ in Kraft getreten. Um den gewollten planungsrechtlichen Status des § 34 BauGB zu erlangen, soll nun der in Kraft getretene B-Plan Nr. 5 aufgehoben werden. Der Bebauungsplan Nr. 5 „Mühlenkampsfeld“ ist seit dem 28.02.1974 rechtskräftig. Dieser weist für den Geltungsbereich der Aufhebung ein Reines Wohngebiet mit Grünflächen und Stellplatzflächen sowie Straßenverkehrsflächen aus. Die Planung sollte der Schaffung von Wohnbauland im innerörtlichen Bereich dienen. Im direkten Anschluss an den Aufhebungsbereich nach Westen schließen sich weitere Wohnbebauungen an. Der

Geltungsbereich der Aufhebung befindet sich am südlichen Siedlungsrand des Ortes Scheeßel und ist nahezu vollständig mit Einzelhandelsbetrieben und dazugehörigen Stellplatzflächen bebaut bzw. versiegelt. Mit der Aufhebung des B-Planes Nr. 5 erlangt der Geltungsbereich der Aufhebung den planungsrechtlichen Status des § 34 BauGB. Die beabsichtigte Aufhebung des B-Planes Nr. 5 führt zu keinerlei zusätzlichen negativen Auswirkungen auf den Umweltzustand und die Umweltmerkmale der Schutzgüter Boden, Wasser, Fläche, Klima/Luft, Pflanzen, Tiere, Landschaft, Mensch sowie Kultur- und sonstige Sachgüter.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 5 sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen aufgrund der Planung als Ergebnis der Umweltprüfung zu erwarten.

### **Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Fristsetzung bis zum 14.06.2019. Dabei wurden keine Anregungen vorgebracht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 09.05.2019 mit Fristsetzung zum 14.06.2019 und einem anschließenden Scoping-Termin am 18.06.2019.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr habe keine Bedenken, sofern die bisherigen verkehrlichen Gegebenheiten unverändert blieben. Anderenfalls sei eine Abstimmung erforderlich. Dies betrifft die nachfolgende Durchführung der Planung.

Die Industrie- und Handelskammer Stade habe keine Bedenken, sofern die Ziele der Raumordnung bei der weiteren Planung berücksichtigt werden. Dies betrifft den nachfolgenden Bebauungsplan Nr. 76. Auswirkungen auf die Teilaufhebung ergeben sich nicht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Fristsetzung bis zum 04.09.2020. Dabei wurden keine Anregungen vorgebracht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 27.07.2020 mit Fristsetzung bis zum 04.09.2020.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr habe weiterhin keine Bedenken, sofern die vorgebrachten Hinweise berücksichtigt werden. Dies betrifft die nachfolgende Durchführung der Planung.

Die Industrie- und Handelskammer Stade habe weiterhin keine Bedenken. Die Planung werde ausdrücklich begrüßt.

### **Angaben über die Abwägung der Alternativen**

Ziel der Planung ist die Teilaufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5. Dahingehend sind zu dem Standort im Teilaufhebungsgebiet keine Alternativen vorhanden.

### **Inkrafttreten**

Die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Mühlenkampsfeld“ wurde vom Rat der Gemeinde Scheeßel am 10.12.2020 als Satzung beschlossen. Die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 5 ist mit der Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Rotenburg (Wümme) am 31.12.2020 rechtsverbindlich.

Scheeßel, den 04.01.2021

Gez. Dittmer-Scheele

L.S.

(Dittmer-Scheele)  
Bürgermeisterin