

Bebauungsplan Nr. 12 A "Gewerbegebiet" der Gemeinde Himmelpforten

Begründung

Grundlagen des Bebauungsplanes:

Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl I. S. 2256 ber. 3617) zuletzt geändert am 6.7.1979 (BGBl I. S. 949)

Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.9.1977 (BGBl I. S. 1757)

Planzeichenverordnung vom 30.7.1981 (BGBl I. S. 833)

Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) vom 22.6.1982 (Nds. GVBl. S. 229) in der zur Zeit geltenden Fassung.

Der Bebauungsplan hat folgenden Geltungsbereich:

Gemarkung Kuhla, Flur 1, Flurstücke 95/1, 95/12 tlw., 95/3, 95/10, 95/9, 95/13, 83/7 tlw., 83/6, 83/5, 95/16, 95/17, 95/18, 95/14, 95/19, 95/12 tlw., 31/115 tlw. (L 114)

Das Bebauungsplangebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Norden	durch die Nordgrenze der Flurstücke 95/1 und 95/12 tlw. der Flur 1, Gemarkung Kuhla
im Osten	durch eine Linie, die in 4,50 m Abstand von der Ostgrenze der Flurstücke 95/19, 95/18, 95/17 und 95/16 der Flur 1, Gemarkung Kuhla, verläuft;
im Süden	durch die L 114;
im Westen	durch die Westgrenze der Flurstücke 95/1 und 95/3 tlw., durch die Trasse der geplanten B 73 neu und die Verlängerung der Westgrenze des Flurstücks 95/13 bis zur L 114.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 12 A werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 12 aufgehoben.

Allgemeine Begründung

- Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Himmelpforten wurde an der L 114 eine gewerbliche Baufläche dargestellt. Dieser Standort an einer Landesstraße, die die B 73 und B 74 miteinander verbindet, wurde gewählt, da er in unmittelbarer Nähe zur geplanten A 26 und der geplanten Neutrassierung der B 73 gelegen ist.

Für diese gewerbliche Baufläche wurde der Bebauungsplan Nr. 12 aufgestellt und 1981 genehmigt.

Die Fläche wurde als Gewerbegebiet ausgewiesen und in dem Bereich, der an die vorhandene Bebauung in Neukuhla angrenzt, nach der Art der zulässigen Anlagen gegliedert. Auf den Grundlagen des Bebauungsplans Nr. 12 wurde die Ansiedlung von mehreren Gewerbebetrieben vorbereitet.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 A wird aus folgenden Gründen erforderlich:

- 1.) An allen Grenzen des Bebauungsplangebietes Nr. 12 war eine Fläche zur Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern festgesetzt worden, die die dem Schutz vor gegenseitigen Beeinträchtigungen zwischen

Gewerbegebiet und landwirtschaftlichen Nutzflächen bzw. bewohnten Gebieten dienen sollte. Diese aus landschaftspflegerischen Gründen erforderliche Fläche wird nunmehr nach genauer Prüfung als dreizeilige Bepflanzung vorgeschlagen, für die eine Breite von 4,50 m vorgesehen wurde. Daher wird im Bebauungsplan Nr. 12 A die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern an allen Grenzen in einer gleichbleibenden Breite von 4,50 m festgesetzt.

Um die optimale Pflege und Unterhaltung des Bewuchses am Rande des Gewerbegebietes zu gewährleisten, wird dieser genannte Randstreifen als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

2. Das gesamte Bebauungsplangebiet wird nach Osten um die Breite des Pflanzstreifens erweitert, um die überbaubaren Grundstücksflächen der angrenzenden gewerblichen Grundstücke zu vergrößern.
3. Im Bebauungsplan Nr. 12 wurde ein Erschließungsring geplant, dessen Breite durchgehend mit 12,0 m festgesetzt wurde. Wenn jedoch entsprechend der RAS-E eine Fahrbahnbreite von 6,0 m (ohne Gossenbereich) und ein einseitig angelegter Fuß- und Radweg in einer Breite von 1,60 m als Grundlage der Bemessung angenommen wird, kann die Straßenbreite insgesamt auf 9,10 m reduziert werden.

Die Erweiterung des Gewerbegebietes nach Osten um die Breite des notwendigen Grünbereichs macht es notwendig, den Bebauungsplan Nr. 12 aufzuheben und den Bebauungsplan Nr. 12 A aufzustellen.

Planungskonzeption

Das Bebauungsplangebiet wird als Gewerbegebiet ausgewiesen. Der östliche Teil des Gewerbegebietes wird zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung nach der Art der Anlagen gegliedert (siehe § 6 (1) BAUNVO). Hier sind nur solche gewerbliche Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Als Orientierung zu den zulässigen Betrieben werden die Anlagen aufgezählt, die gemäß Abstandserlaß NW 1982 in 100 m Abstand von Wohngebieten zugelassen werden können (s. Anlage). Diese Aufzählung ist beispielhaft zu verstehen. Ausnahmsweise können in dem gegliederten Gewerbegebiet gem. § 31 (1) BBauG Gewerbebetriebe zugelassen werden, die nach ihrem Betriebstyp als nicht erheblich belästigend anzusehen sind, wenn sichergestellt ist, daß an der östlichen Plangebietsgrenze ein Emissionsgrad (Lärmbeurteilungspegel) von 60 db (a) tags und 45 db(a) nachts eingehalten wird. (ohne Berücksichtigung der Fremdgeräusche)

Das Gewerbegebiet wird in einem Punkt an die L 114 Oldendorf/Himmelpforten angeschlossen. Von hier ausgehend werden alle gewerblichen Grundstücke über ein Ringsystem mit abzweigenden Stichstraßen erschlossen. Weitere Zufahrten von der L 114 oder von der geplanten B 73 aus werden durch die Festsetzung "Bereich ohne Ein- und Ausfahrt" unterbunden.

Eine Erweiterung des Planungsgebietes nach Norden wird an zwei Stellen offengehalten. Wegen der topographischen Lage des Gebiets wird einer Erweiterung des Gewerbegebietes im Nord-Osten der Vorzug gegeben. Daher wurden hier eine Planstraße mit Wendemöglichkeit bis an die nördliche Plangebietsgrenze geführt. Der zweite Punkt der möglichen Erweiterung wurde durch die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde, der Allgemeinheit und der Inhaber der

anliegenden Betriebsgrundstücke berücksichtigt (s. textliche Festsetzung Nr. 7).

Bisher wurden Baugrundstücke für gewerbliche Anlagen von der Gemeinde Himmelpforten veräußert, die Größen von 2.000 bis 4.000 m² haben. Auch die Erfahrungen in anderen Gemeinden haben gezeigt, daß in der Regel Gewerbegrundstücke erforderlich sind, die eine Größe von ca. 5.000 m² nicht übersteigen. Das Erschließungssystem wurde daher so gewählt, daß der Zuschnitt der Grundstücke diesen Erfordernissen entspricht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen angegeben. Der Abstand der Baugrenze von Verkehrsstraßen beträgt generell 3,00 m, der Mindestabstand gem. § 7 (2) NBAUD.

Eine Festsetzung über offene, geschlossene oder abweichende Bauweise wurde im Bebauungsplan gem. § 22 (1) BAUNO nicht getroffen, da bei gewerblichen Anlagen Gebäude mit mehr als 50 m Länge für den Produktionsablauf notwendig sein können und trotzdem ein Grenzabstand eingehalten werden soll (siehe Kommentar zur BAUNVO Fickert/Fieseler TN 311).

Um eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden, wird die maximal zulässige Traufhöhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Die Traufhöhe wird im Kernbereich des Gewerbegebiets, das von den Planstraßen B, C, D und E umschlossen wird, mit 12,0 m über Oberkante erschließende Straße festgesetzt. Hier können Betriebe angesiedelt werden, deren Betriebsablauf besondere Gebäudehöhen erfordert. In allen übrigen Teilen des Bebauungsplangebiets wird die maximal zulässige Traufhöhe mit 8,0 m über Oberkante erschließende Straße festgesetzt.

Die zulässigen Traufhöhen sind erfahrungsgemäß ausreichend, um sämtliche Bedürfnisse der Gewerbebetriebe befriedigen zu können. Falls besondere Betriebsabläufe eine höhere Gebäudehöhe erfordern, können solche Anlagen innerhalb des Planungsgebietes zulässig sein. Hierzu muß im Einzelfall geprüft werden, ob städtebauliche Gründe und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden können und die Geschosßflächenzahl nicht überschritten wird. (s. textliche Festsetzung Nr. 8)

Von dem öffentlichen Grünbereich an den Rändern des Planungsgebietes wird durch die dargestellte Baugrenze ein Abstand von 2,0 m eingehalten. Der notwendige Grenzabstand von der Grenze des Bebauungsplangebiets ist durch Baulast innerhalb der öffentlichen Grünfläche zu sichern. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden an der L 114 und an der geplanten Trasse der B 73 durch Baugrenzen begrenzt, die den nach § 24 NStRG erforderlichen Abstand von Gebäuden von 20 m vom äußersten Rand der befestigten Fahrbahn berücksichtigen.

Es ist vorgesehen, einen einseitigen Fußgängerweg innerhalb der Straßengrenzungslinien zu anzulegen, daß ein kontinuierliches Rundwegesystem entsteht. Innerhalb der Fußwege und der Flächen für den ruhenden Verkehr werden Baumpflanzungen zur Durchgrünung des Planungsgebietes und zur Verbesserung des Kleinklimas empfohlen. Dem Wegesystem werden öffentliche Grünflächen zugeordnet.

Technische Versorgung

Die Elektrizitätsversorgung erfolgt durch Anschluß an die Versorgungsanlagen der Überlandwerk Nord-Hannover-AG. Eine Trafostation mit 20-kv-Zuleitung ist im Planungsgebiet vorhanden. Im Bereich der Zuleitung ist eine Sicherheitszone von beiderseits 7,00 m Breite von

Bebauung freizuhalten. Falls in Einzelfällen Gebäudeteile innerhalb der Sicherheitszone errichtet werden sollen, muß die Zustimmung hierzu von der Überlandwerk Nord-Hannover-AG eingeholt werden.

Falls weitere Transformatoren-Stationen innerhalb des Bebauungsplangebietes erforderlich werden, so können diese Anlagen auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden (s. textliche Festsetzung Nr. 6).

Eine Satzung des Landkreises Stade regelt den Anschluß aller bebauten Grundstücke an die öffentliche Müllabfuhr mit Deponie in Wischhafen. Sondermüll aus der gewerblichen Produktion ist gesondert zu beseitigen.

Die Trinkwasserversorgung ist durch die Anlagen des Wasserversorgungsverbandes Kehdingen gesichert.

Für den Netzausbau der DB sind öffentliche Straßen und Wege mitzubenutzen.

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, die an öffentliche Straßen angrenzen, wurde ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger, der Gemeinde und der Inhaber sämtlicher Betriebsgrundstücke im Planungsgebiet eingetragen. Dieses Leitungsrecht wurde vorsorglich eingetragen, falls die Umstellung auf neue Energiearten ergänzende Leitungsführungen erfordert.

Die Beseitigung der Abwässer erfolgt entsprechend dem Rahmenentwurf für die Abwasserbeseitigung der Samtgemeinde Himmelpforten. Die Beseitigung der Abwässer erfolgt durch Anschluß an die Kläranlage Himmelpforten, deren Einrichtungen nach der Erweiterung und der Anlage von Klärteichen in der Gemarkung Burweg ausreichend bemessen sind.

Das Oberflächenwasser wird entsprechend dem Rahmenentwurf der Gemeinde Himmelpforten gesammelt und abgeleitet. Das Regenwasser wird in einen Vorfluter geleitet, der die L 114 unterquert und dem Horsterbeck zugeführt wird. Das Oberflächenwasser der geplanten Straßen wird durch Kanalisation und das der Einzelgrundstücke durch Hausanschlüsse gesammelt. Vereinbarungen über die Ableitung des Oberflächenwassers und ggf. über die Anlage von Rückhaltemaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes werden mit dem Unterhaltungsverband Untere Oste und dem Wasser- und Bodenverband Kuhla getroffen.

Städtebauliche Werte

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 12 A hat eine Gesamtgröße von	14,35 ha.
Davon Verkehrsflächen	14.400 m ²
davon Grünflächen	-
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern am Rande des Planungsgebietes	6.850 m ²
- Grünflächen innerhalb der Straßenbegrenzungslinien	600 m ²

Die Nettobaufläche beträgt somit 12,17 ha.

Innerhalb des Planungsgebietes können ca. 35 bis 40 Grundstücke für gewerbliche Anlagen geschaffen werden.

Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Kostenverursachende Maßnahmen sind der Erwerb und die Herstellung der Anlagen für die Verkehrserschließung sowie der Erwerb und die Anlage der Grünflächen und die technische Versorgung.

Kosten der Verkehrserschließung einschließlich Grunderwerb: 665.000,-- DM.

Gemeindeanteil 10 % 66.500,-- DM

Kosten der Herrichtung der Grünflächen und des Grunderwerbs 110.000,-- DM

Gemeindeanteil 10 % 11.000,-- DM

Kosten der Elektrizitätsversorgung

Die Kosten für Zuleitung und Hausanschlüsse werden durch die Anschlußgebühren gedeckt, so daß in der Regel kein Gemeindeanteil verbleibt.

Die Kosten der Wasserversorgung werden durch die Anschlußgebühren gedeckt, so daß kein Gemeindeanteil verbleibt. Die Gemeinde übernimmt die Kosten der Hydranten.

Die Kosten der Abwasserbeseitigung und der Oberflächenentwässerung betragen 750.000,-- DM und werden über Kanalbaubeiträge gem. Nds. KAG aufgebracht.

10. 4. 1983

20. 5. 1983

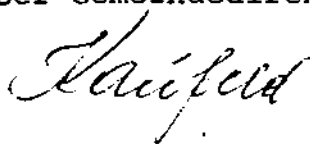
10. 8. 1983

7. 9. 1983

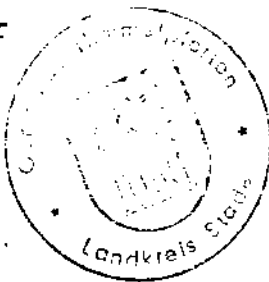
Himmelpforten, den 07. Dezember 1983

Gemeinde Himmelpforten

Der Gemeindedirektor



(Kaufeld)

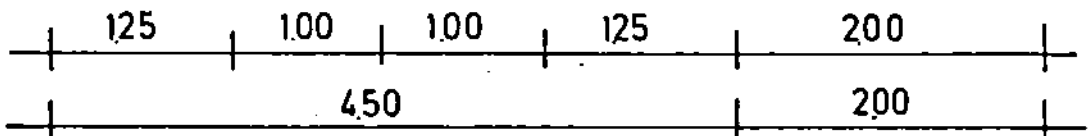
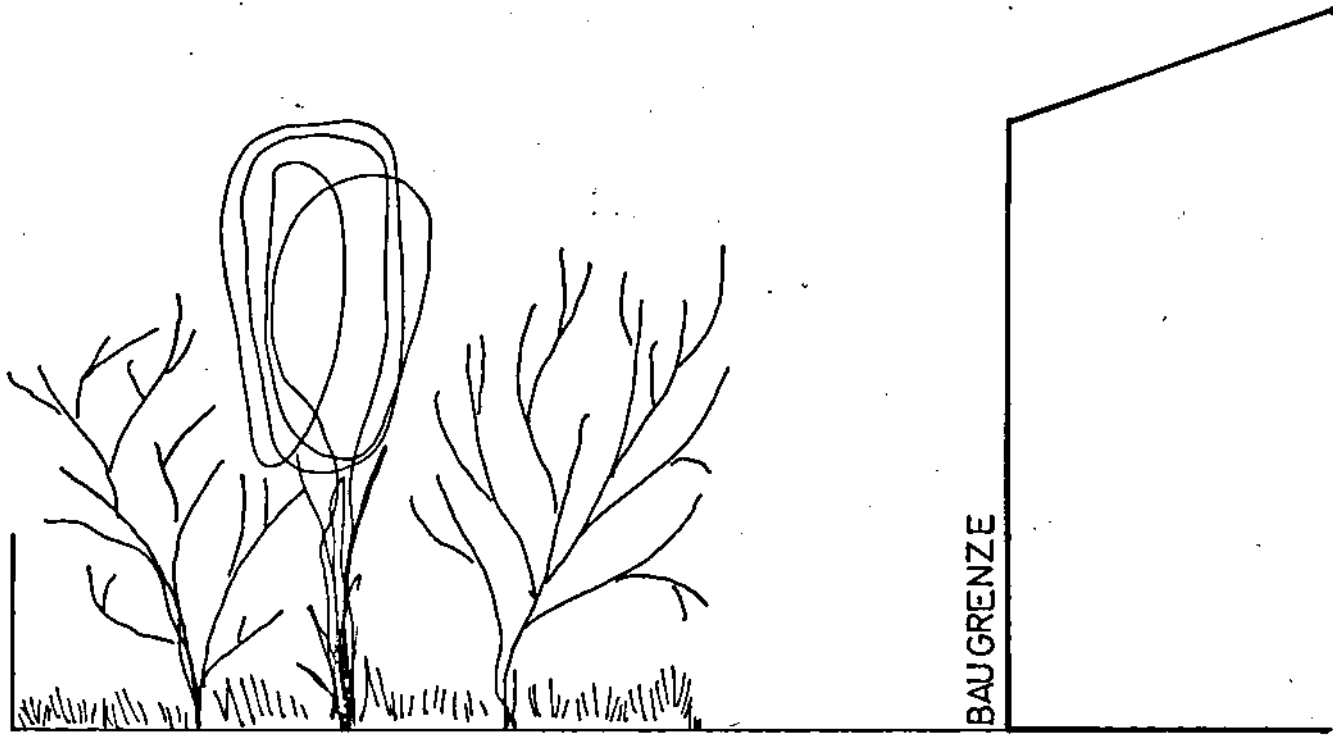


Anlage 1

Auszug aus dem Abstandserlaß Nordrhein-Westfalen 1982 als Hinweis auf zulässige Betriebsarten innerhalb des Gewerbegebietes, das nach der Art der Anlagen gegliedert wurde.

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Betriebsart
VII	100	158	Anlagen zum Bootsbau
		159	Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten
		160	Betriebe des Fernseh-, Rundfunk-, Telefonie-, Telegraphie- und Elektrogerätebaus sowie der sonstigen elektronischen und feinmechanischen Industrie
		161	Anlagen zur Herstellung von Kabeln unter Verwendung von Kunststoff
		162	Anlagen zur Herstellung von Schneidwaren und Bestecken sowie Werkzeugen (ohne Hammerwerke)
		163	Schlossereien, Drehereien, Schweißereien, Schleifereien in geschlossenen Hallen
		164	Anlagen zur Konfektionierung von pharma- zeutischen Erzeugnissen
		165	Anlagen zum Mischen und Abfüllen von Seifen, Wasch- und Reinigungsmitteln
		166	Anlagen der Farbwarenindustrie
		167	Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen
		168	Anlagen zur Runderneuerung von Reifen
		169	Tischlereien und Schreinereien
		170	Anlagen zur Herstellung von Bürstenwaren
		171	Tapetenfabriken
		172	Druckereien ohne Rotationsdruck
		173	Fabriken zur Herstellung von Lederwaren, Koffern und Taschen, Handschuhmachereien und Schuhfabriken
		174	Anlagen zur Herstellung von Reißspinnstoffen, Industriewatte und Putzwolle
		175	Spinnereien und Webereien
		176	Kleiderfabriken und Anlagen zur Herstellung von Textilien
		177	Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten
178	Anlagen zur Herstellung von Essig und Senf		
179	Bauhöfe		
180	Autolackierereien		
181	Großwäschereien und große chemische Reini- gungsanlagen		
182	Taxiunternehmen mit eigener Fahrzeugwartung		

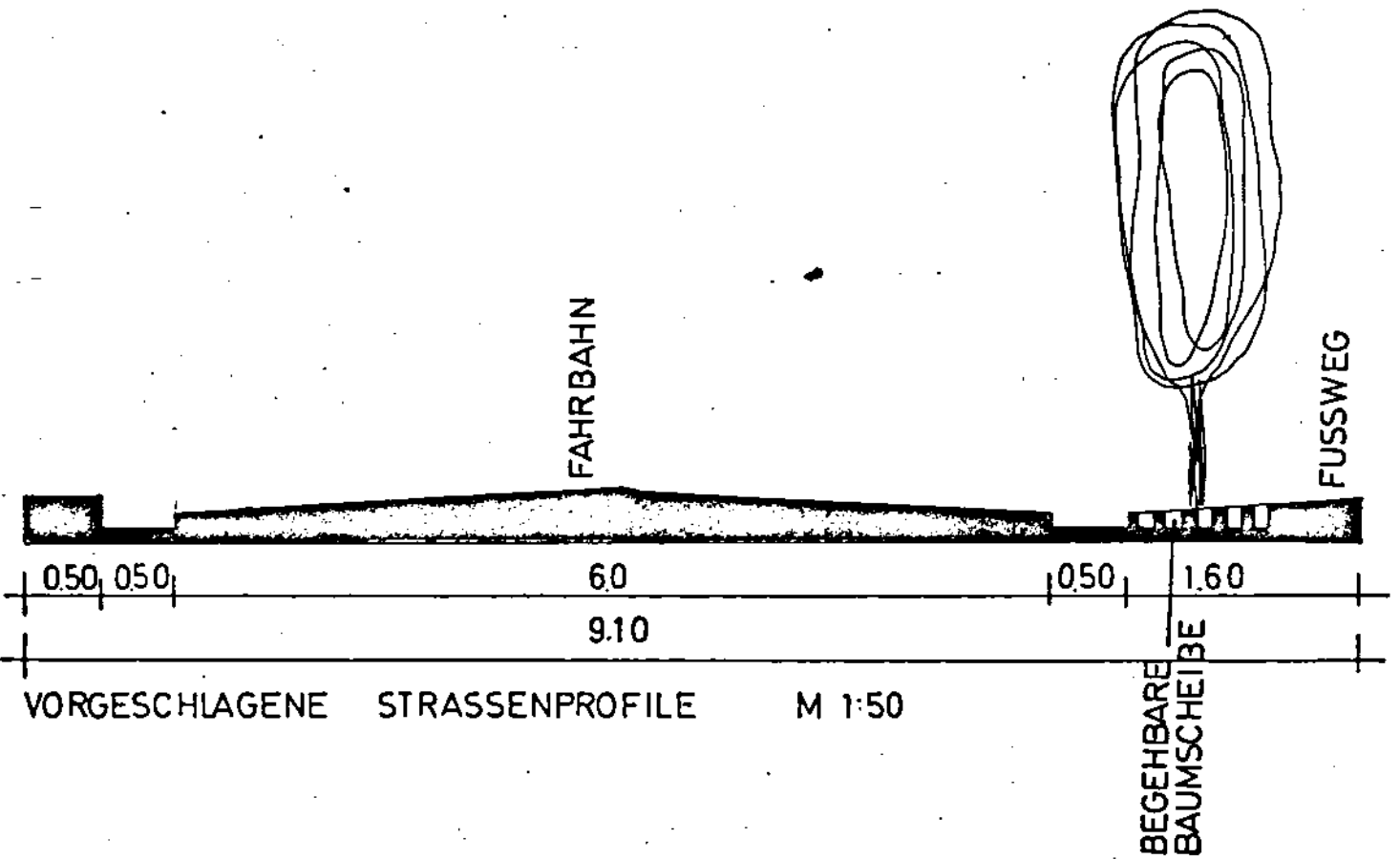
GRENZE DES BEBAUUNGSPLANGEBIETS



GRÜNFLACHE AM RANDE DES GEWERBEGEBIETS M 1:50

FAHRBAHN

FUSSWEG



VORGESCHLAGENE STRASSENPROFILE M 1:50