

Gemeinde Oyten

Landkreis Verden

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 50 "An der Autobahn"  
- Neuaufstellung -



## Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkung
  - 1.1 Beschluß
  - 1.2 Geltungsbereich
  - 1.3 Verfahrensstand
2. Planungsgrundlagen, Flächennutzungsplan, bestehende Bebauungspläne
3. Bestandssituation
  - 3.1 Topographie, Nutzung
4. Ziele und Zwecke zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50  
"An der Autobahn"
  - 4.1 Entwicklung des Bestandes
  - 4.2 Planziele
5. Inhalt des Bebauungsplanes
  - 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen
  - 5.2 Verkehrsflächen  
Fuß- und Radwege, Stellplätze/ Parkplätze, Widmungsverfahren
  - 5.3 Nicht überbaubare Flächen, Pflanzflächen, öffentliches Grün
6. Textliche Festsetzungen
7. Ver- und Entsorgung
8. Städtebauliche Werte
9. Durchführung des Bebauungsplans  
Bodenordnende Maßnahmen, Kosten der Erschließung

## 1. Vorbemerkung

### 1.1 Beschluß

Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 "An der Autobahn", wurde vom Rat der Gemeinde Oyten in der Sitzung am 17.04.89 gefaßt.

### 1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet umfaßt das heutige Gewerbe- und Industriegebiet östlich der L 167 (Achimer Straße) zwischen der Autobahn A 1 und der Bundesstraße B 75 bzw. der südlich dieser Bundesstraße liegenden Wohn- und Mischbebauung. Weiterhin liegen die Flächen im Süden des bestehenden Gewerbegebietes bis zur Autobahn hin in dem Geltungsbereich.

Der Geltungsbereich umfaßt die Flurstücke der Gemarkung Oyten:

Straßenflächen: 367/7 tlw. (Achimer Straße); 179/25, 182/21, 179/18, 180/29, 372, 193/2, 193/10, 190/5, 182/12, 183/11, 194/13, 789/375 (Industriestraße); alle Flurstücke Flur 7 der Gemarkung Oyten.

Weiterhin Flur 7 Flurstücke: 179/24, 179/12 - 17, 180/30, 180/31, 183/6, 182/22, 182/23 (Elektrokasten), 182/10, 182/13 - 19, 183/14 - 16, 185/14, 186/6, 184/18 tlw., 184/12 (Lagerplatz), 371/1 (Weg), 190/6, 190/8, 190/9, 187/1 tlw., 188/1 tlw., 189/1 tlw., 191/5 - 6, 191/8, 191/9, 193/3, 193/8, 193/11, 193/12, 193/14 - 15, 193/17 - 18, 193/19, 193/21 - 23, 194/4, 194/5, 194/7, 194/9, 194/11, 194/12, 194/15, 194/17, 195/3, 195/4.

### 1.3 Verfahrensstand

Zur Klärung der wichtigsten Probleme der Planung wurde mit den Trägern öffentlicher Belange eine Grobabstimmung durchgeführt.

Auf der Grundlage eines Strukturplanes (s. Anlage 1) wurde ein Vorentwurf (Systementwurf) mit den Grundzügen der Planung in der Bürgerversammlung am 9.6.1988 vorgestellt.

Aufgrund des Bestandes an bebauten Grundstücken, der Trasse der Industriestraße und der Planstraße A aus dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 51 sowie dem vorliegenden Schallgutachten des TÜV's Hannover folgt der Vorentwurf weitgehend dem Nutzungs- und Erschließungsbestand. Für die südlich an das bestehende Gewerbegebiet anschließenden Erweiterungsflächen ergibt sich die Aufteilung aus der Struktur des Bestandes, sodaß keine Alternativen vorgestellt wurden.

Aus der Planungsdiskussion und der Grobabstimmung ergaben sich keine besonderen Hinweise für eine grundsätzliche Änderung des Bebauungsplanentwurfes, sieht man von den noch zu klärenden Bestimmungen hinsichtlich der Bab A1 (Verbreiterung und Verlegung der Auffahrt) ab.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, die mit dem Schreiben vom 21.6.88 zur Stellungnahme bis zum 5.8.88 aufgefordert waren, ergaben sich folgende Änderungen bzw. Ergänzungen:

- \* die Einmündungsradien und Sichtdreiecke wurden vermaßt,
- \* die textliche Festsetzung Nr.1 wurde ergänzt, (Kronenansatz von 2 m)
- \* in die Begründung wurde ein Hinweis der Wehrbereichsverwaltung aufgenommen,
- \* die südliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans wird im Zusammenhang mit der beim Autobahnausbau benötigten zusätzlichen Fahrspur nach Norden verschoben, und zwar bei den Flurstücken 187/1 , 188/1 und 189/1,
- \* die westlich der L 167 liegenden Flächen (Kloppenburger Straße) werden aus dem Geltungsbereich herausgenommen; der geplante Autobahnanschluß soll über ein Planfeststellungsverfahren geregelt werden,
- \* bei den Bepflanzungstreifen sind kleine Änderungen bzw. Ergänzungen vorgenommen worden ,
- \* die elektrische Versorgungsleitung ist zusammen mit der textlichen Festsetzung Nr. 7 in den Plan aufgenommen worden,
- \* die überörtliche Trinkwasserversorgungsleitung ist zusammen mit der textlichen Festsetzung Nr. 8 in den Plan aufgenommen worden,
- \* die Geschößflächenzahl in  $GE_1$  wird entsprechend dem heutigen Bestand auf GFZ 1.6 festgesetzt.
- \* im Bereich zwischen der geplanten Gewerbegebietszufahrt und der Autobahn sind anstelle des bisher vorgesehenen Regenrückhaltebeckens Bauflächen für Industrie- und Gewerbebetriebe festgesetzt worden; das Regenrückhaltebecken soll westlich der L 167 im Bereich der geplanten neuen Autobahnzufahrt untergebracht werden.

Der Bebauungsplan folgt im übrigen dem vorgestellten Vorentwurf.

In der Ratssitzung vom 17.4.89 wurde der Entwurfs- und Auslegungsbeschuß gefaßt.

Der Bebauungsplan liegt im Zeitraum vom 11.05.89 bis 12.06.89 in der Gemeinde Oyten aus.

## 2. Planungsgrundlagen, Flächennutzungsplan, bestehende Bebauungspläne

Nach dem derzeit gültigen regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Stade von 1976 kommt der Gemeinde Oyten auch die Entwicklungsaufgabe: "Gewerbliche Wirtschaft" zu.

Im Planungsgebiet sind gemäß regionalem Raumordnungsprogramm keine konkurrierenden Nutzungen dargestellt. Das regionale Raumprogramm wird derzeit vom Landkreis Verden neu aufgestellt. Nach dem Entwurf ist Oyten als Grundzentrum eingestuft. Für den betreffenden Planbereich ergeben sich keine konkurrierenden Nutzungsansprüche aus der Raumordnung.

Gemäß dem gültigen Flächennutzungsplan - 2. Änderung - sind gewerbliche Bauflächen ausgewiesen; diese werden im Bereich der bisherigen Autobahnauffahrt geringfügig ergänzt. Es ist beabsichtigt, wegen des hohen Repräsentationswertes dieser Fläche, hier besonders markante, betriebliche Bauten anzusiedeln. Wegen der im Gesamtverhältnis geringen Größe ist die Entwicklung aus dem F-Plan gewahrt.

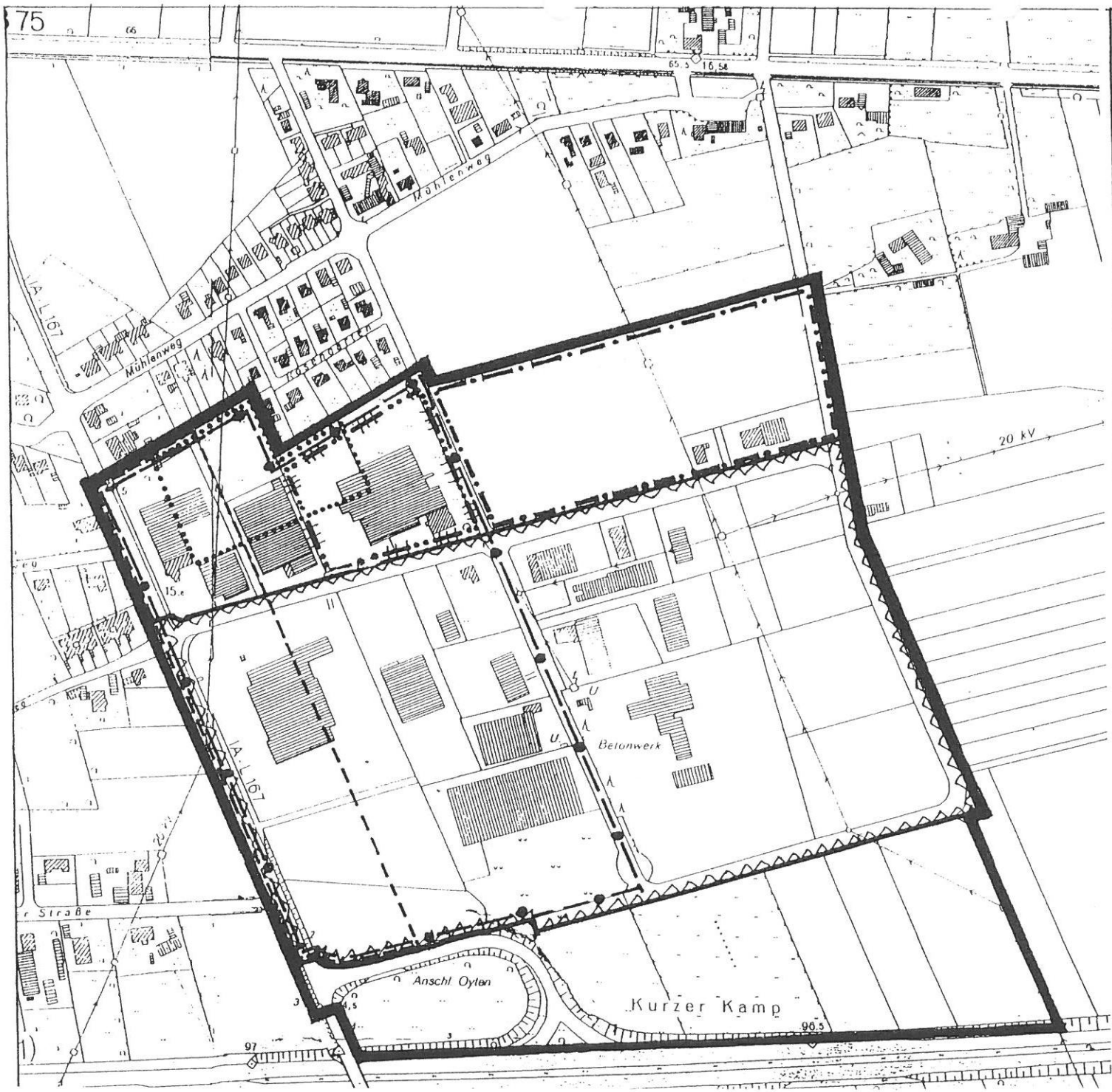
Das in diesem Bereich bisher vorgesehene Regenrückhaltebecken wird unmittelbar westlich an der L 167 im Zuge der neuen Autobahnzufahrt untergebracht.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 50 sind somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und stimmen mit diesem überein.

Bestehende Bebauungspläne

Aus der Vielzahl der bestehenden Bebauungspläne in dem vorhandenen Gewerbegebiet "An der Autobahn" sind die komplizierten Entwicklungsvorgänge des Gebietes hinsichtlich der Veränderungen, Erweiterungen und Neuansiedlungen von Industrie- und Gewerbebetrieben abzulesen.

Es haben sich eine unübersichtliche Aufteilung von Geltungsbereichen und unterschiedliche Festsetzungsqualitäten der einzelnen Gebiete entwickelt.



ÜBERSICHTPLAN 1:5000

BEBAUUNGSPLÄNE

"AN DER AUTOBAHN"

- B-PL. NR. 5
- B-PL. NR.5,1.ÄND.
- ..... B-PL. NR.5,1.VEREIN.  
ÄNDER.
- B-PL. NR. 5 I
- B-PL. NR. 5 II  
ERW.
- ##...## B-PL. NR.5, 2. ÄND.
- B-PL. NR. 50  
NEUAUFSTELLUNG

Zur verbesserten Übersicht und einheitlichen Qualität der Festsetzungen (Ausnutzung, Höhenvorgabe, Gebietsgliederung nach Größe der zul. Schallemissionen) sollen mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 "An der Autobahn" - Neuaufstellung- folgende bestehende Bebauungspläne "An der Autobahn", die im Übersichtsplan dargestellt sind, zusammengefaßt werden:

1. B-Plan Nr. 5	Satzungsbeschluß vom
2. B-Plan Nr. 5 -1. Änderung-	Satzungsbeschluß vom 10.04.67
3. B-Plan Nr. 5 -1. vereinfachte Änderung-	Satzungsbeschluß vom 06.11.79
4. B-Plan Nr. 5 I	Satzungsbeschluß vom 17.11.83
5. B-Plan Nr. 5 II - Erweiterung	Satzungsbeschluß vom 29.10.87
6. B-Plan Nr. 5 -2. Änderung-	Noch im Verfahren

Mit Inkrafttreten der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 "An der Autobahn" -Neuaufstellung- werden zugleich die Bebauungspläne Nr. 5, Nr.5 -1. Änderung-, Nr. 5 1.vereinfachte Änderung, Nr. 5 I und Nr. 5 II - Erweiterung - alle mit Namen "An der Autobahn" aufgehoben. Weiterhin wird auch der Bebauungsplan Nr. 5 2. Änderung, der sich noch im Verfahren befindet, mit Inkrafttreten der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 "An der Autobahn" aufgehoben.

### 3. Bestandssituation

#### 3.1 Topographie, Nutzung und städtebauliche Erscheinung

Das Plangebiet erstreckt sich zwischen der Autobahn A 1 im Süden und der Bebauung südlich des Mühlenweges im Norden und der L 167 im Westen. Nach Osten reicht es bis zur bestehenden Umspannstation an der Industriestraße, welche - einschließlich ihrer gedachten Verlängerung bis zur Autobahn - den östlichen Rand des Plangebiets darstellt. Das Plangebiet ist in Ostwest- und in Nordsüdrichtung durch die Industriestraße erschlossen. Laut Lageplan befinden sich 24 Betriebsgebäude im Gewerbegebiet. Die Bestandsflächen betragen rd. 32,3 ha und die Erweiterungsflächen rd. 5,9 ha.

Das Plangebiet liegt mit den Höhen zwischen 17 und 20m ÜNN im flachwelligen, auslaufenden Geestrandsbereich und weist ein leichtes Gefälle Richtung nordwesten und Richtung nordosten aus, das weiträumig gesehen in den Senken "Oyter Triften" und "Bassener Mühlengraben" endet.

Die Erweiterungsflächen werden überwiegend zum Ackerbau genutzt und weisen keinen nennenswerten Bestand an Landschaftselementen auf.

Innerhalb der gewerblichen Bestandsflächen sind unterschiedliche Ansätze zur Freiraumgestaltung zu finden. Pflanzflächen sind vor allem an den Grundstücksgrenzen angeordnet und meist kümmerlich entwickelt. An den Randzonen sind teilweise erkennbare Freiraumgestaltungen vorzufinden.

Der teilweise erhebliche Versiegelungsanteil im Gebiet durch Gebäude, Straßen und betonierten oder asphaltierten Lagerplätzen, bewirkt neben der ungegliederten und daher optisch unzureichenden Erscheinung eine ungünstiges Mikroklima.

Die städtebauliche Orientierung durch ausgebildete erkennbare Räume ist von nur geringer Qualität. Hinzu kommt eine heterogene Bebauung der Gewerbebetriebe mit höchst unterschiedlichen Proportionierungen und Farb- und Materialauswahl.

Für die Planung wird vorgeschlagen ein auf den Bestand detailliert eingehendes Konzept der Freiraumgestaltung zur Verbesserung des Erscheinungsbildes des Gewerbegebietes zu entwickeln. Hierbei sollte auch innerhalb der Gewerbe- und Industrieflächen ein festzulegender Anteil an bepflanzten Freiflächen gesichert werden. Die Verknüpfung von Pflanzen und Freiraum innerhalb des Plangebietes zu einem Netz ist ein notwendiges Kriterium. Eine optische Gliederung, die Verbesserung des Kleinklimas und der Nutzen für die hier weitgehend verdrängte Kleintierwelt könnten so wieder hergestellt werden, bzw. entwickelt werden. Da der Großteil der ansässigen Betriebe über die bestehenden Bebauungspläne feste Rechtspositionen ohne die vorgeschlagenen grünordnerischen Festsetzungen besitzt, kann eine solche Regelung nur mit den Betroffenen entwickelt werden.

Die Festsetzung städtebaulich wünschenswerter Grünzonen ohne die Mitwirkung der einzelnen betroffenen Betriebe birgt die Gefahr von Entschädigungsansprüchen nach § 41 und § 43 BauGB in sich.

Die Gemeinde hat für die Zielsetzung einer intensiven Begrünung des Gebietes durch Fachplaner sinnvolle Vorgaben weiterentwickeln lassen (Pflanzenlisten, Schemata, etc.) und steht in Verhandlungen mit den Betriebs- und Grundstückseignern im Plangebiet, um die Ziele zu verwirklichen.

#### 4. Ziele und Zwecke der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 "An der Autobahn" - Neuaufstellung -

##### 4.1 Entwicklung des Bestandes

Die grundsätzlichen Kriterien der gewerblichen Ansiedlung in der Gemeinde Oyten sind im Flächennutzungsplan - 2. Änderung - bestimmt worden:

Hiernach ist der Schwerpunkt der weiteren Entwicklung auf die weitere Ansiedlung von Gewerbe und Industrie angegeben (F-Plan 2. Änderung, S. 14). Die im Bericht erwartete "gewisse Stagnation" ist nicht eingetreten. Die in den 60'er Jahren aufgebauten Gewerbegebiete an der Autobahn und "Oyten Ost" sind vor allem in der Zeit 1980 bis 1983, aber auch nach 1983 bis 1988 kontinuierlich aufgefüllt worden und weisen heute eine vielfältige Struktur des produzierenden und dienstleistenden Sektors auf. Die sehr günstige Verkehrslage an der Autobahn A 1, B 75 und der Landesstraße L 167, die relative Sicherheit für die Entwicklung der Betriebe hinsichtlich einschränkender Emissionsbestimmungen und die Größen der zur Verfügung stehenden Flächen bei relativ zur Beschäftigungszahl wachsendem Flächenanspruch der Betriebe, haben als örtliche Faktoren zur Komplettierung der vorhandenen Gebiete geführt.

##### 4.2 Planziele

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes sind im wesentlichen drei Ziele verbunden:

1. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 soll für den Bestand der rechtsgültigen Bebauungspläne bzw. Bebauungsplanänderungen aus Gründen der Rechtssicherheit die Festsetzungen übersichtlich machen und harmonisieren.

Hierbei steht der nördliche Bereich mit der Nähe zu den Misch- und Wohngebietsnutzungen im Vordergrund (Gebietsgliederung nach Schallimmission, Ausnutzung und Pflanzstreifen).

2. Wegen des weiteren Bedarfs an Gewerbe- und Industrieflächen, teilweise konkret vorgegeben, sollen einerseits die im F-Plan vorgesehenen Flächen südlich des bestehenden Gebietes für die Industrie- und Gewerbenutzung ergänzend entwickelt werden, andererseits auch die Flächen östlich des Gebietes aufgeschlossen werden. Für die letzteren Flächen wird der Bebauungsplan Nr. 51 "An der Autobahn" aufgestellt.

Die Bebauungspläne Nr. 50 und Nr. 51 umfassen dann zukünftig des gesamten Industrie- und Gewerbekomplex "An der Autobahn". Sie sind verbunden durch die Haupterschließung der Planstraße A.

3. Soweit als möglich sollen ohne in den Rechtsbestand, der durch die gültigen Bebauungspläne gegeben ist, einzugreifen fehlende Gliederungselemente wie Hecken, Sträucher und Bäume so ergänzt oder neu eingefügt werden, daß eine "Vernetzung" der Pflanzbereiche entsteht.

Die Nachteile übermäßiger Versiegelung der Bodenflächen muß, wenn sie nicht vermieden werden kann, durch Pflanzungen gemildert werden.

##### 5. Inhalt des Bebauungsplanes

Grundsätzlich sind die Rechtsbestände der im Kapitel 2 genannten gültigen Bebauungspläne nahezu vollständig in die Neuaufstellung übernommen worden. In wenigen kleinen Detailpunkten wurden Änderungen vorgenommen:

1. An der Nordwestecke des Plangebietes wurde eine Sichtschutzpflanzung von 8m Breite zu den nördlich gelegenen Grundstücken festgesetzt, ohne jedoch die Baugrenzen zu verändern.
2. Die in den Bebauungsplänen Nr. 5 I und Nr. 5 II -Erweiterung- festgesetzten 3m breiten Pflanzstreifen entlang der Baugrenzen wurden aus Gründen der städtebaulichen Gestalt und der Freihaltung der Wurzelschutzzonen von den Baugrenzen losgelöst und mit gleicher Breite von 3m an die Straßenbegrenzung gelegt.

### 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend den unter Kapitel 3 und 4 genannten Gründen und Zielsetzungen werden im Geltungsbereich die in der Planzeichnung bezeichneten Gebiete festgesetzt:

1. Gewerbegebiete GE 1, GE 1a, GE 2 und GE 3 mit der Beschränkung der Schallemissionen gem. textl. Festsetzungen Nr. 5.1 - 5.3.

Zulässig sind die im BauNVO §8 Nr. 1 - 3 genannten Betriebsarten. Hinsichtlich der Beschränkung S. Kapitel 6, textl. Festsetzungen.

2. Industriegebiete GI 1, GI 2 und GI 3 mit der Beschränkung der Betriebsarten hinsichtlich der zulässigen Schallemissionen gem. textl. Festsetzungen 5.4 bis 5.6.

Grundsätzlich sind hier Gewerbegebiete zulässig, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Zulässig sollen die im Satz 2 und 3 §9 BauNVO genannten Anlagen sein.

Für die Einschränkung der möglichen Emissionen kommen im wesentlichen die Schallemissionen in Betracht, da die Gemeinde Oyten nicht beabsichtigt luftverschmutzende, bzw. gewässerverunreinigende Betriebe anzusiedeln.

Die Festlegung des zulässigen Schallpegels wurde auf der Grundlage des TÜV's Hannover (TÜV Gutachten vom 27.6.88) getroffen ( siehe auch Kapitel 6 Textliche Festsetzungen).

Die Grundflächenzahl GRZ gewährleistet mit 0,7 sowohl für die GE- als auch für die GI-Gebiete eine ausreichende Ausnutzung der Flächen, da in der Regel durch die Grenzabstandsflächen ca. 0,3 der Grundstücksfläche in Anspruch genommen werden.

Die Festlegung der Geschoßflächenzahlen GFZ mit 0.8 , 1.6 und 2.2 in den Gebieten richten sich einerseits nach den bestehenden Ausnutzungen, andererseits wird durch den etwas geringer als der Bestand gefaßten Wert ( 0.8 ) eine Abstufung der Gewerbefläche erreicht.

Diese Abstufung erleichtert zusätzlich zur Randbepflanzungsfestsetzung die Eingliederung in den umliegenden Raum, der an der Nordwestseite durch die Mischgebiets- und Wohnnutzung geprägt ist.

Die Höhenentwicklung, die gemäß textlicher Festsetzung Nr.2 auf eine maximale Gebäudehöhe von ca. 15 m festgesetzt ist, soll ebenfalls durch die bauliche Abstufung an der Randzone die Eingliederungsfähigkeit der Gesamtfläche verbessern.

Gemäß Eingabe der Wehrbereichsverwaltung wird darauf hingewiesen, daß ein Teil des Plangebiets im Schutzbereich der Verteidigungsanlage liegt. Für die Ansiedlung von Industrieanlagen besteht eine Genehmigungspflicht. Die Genehmigung ist bei der Wehrbereichsverwaltung 2 zu beantragen und bezieht sich auf die Einhaltung einer Bauhöhenbeschränkung von 31 m üNN sowie auf Vorkommen elektromagnetischer Emissionen durch Industrieanlagen.

Die Höhenentwicklung in den Gebieten GE 1a und GE 2, die gem. textl. Festsetzung Nr.2 auf eine max. Gebäudehöhe von 25,5 m üNN und 27 m üNN soll ebenfalls zur baulichen Abstufung an der Randzone führen. Gleichzeitig wurde sowohl die Festsetzung des Sicht- und Lärmschutzwalles im Bereich GE 2 und die dazu gehörende Höhenfestsetzung des Walls auf maximal 20m üNN übernommen.

Die Festlegung der Baumassenzahl - BMZ - 9,0 und 6,0 nach §17 BauNVO sind für die bestehenden Betriebe ausreichend bemessen und werden in Angleichung an den Bestand auch für die südlichen Erweiterungsflächen übernommen, sodaß sich an den bestehenden Rechtspositionen nichts ändert.

Für die Ausweisung der Baugrenzen sind neben der möglichst geringen Einschränkung für bauliche Formen die Freihaltung eines ausreichenden Wurzelraumes von ca. 6m bei den festgesetzten Pflanzstreifen, bzw. den Baumpflanzungen der Straße maßgebend.

Die Aufteilung der Bauflächen folgt dem Bestand.

## 5.2 Verkehrsflächen

Das Gewerbe- und Industriegebiet des Bebauungsplanes Nr. 50 ist durch die Industriestraße von der L 167 überregional erschlossen. Ziel ist es, -anstelle der bisherigen Autobahnauffahrt, die gegenüber auf die Westseite der L 167 verlegt werden soll-, die Hauptzufahrt zum gesamten Industrie- und Gewerbekomplex 'An der Autobahn' zu entwickeln und parallel zur Autobahn A 1 die Erweiterungsflächen zu erschließen (B-Plan 50 und B-Plan 51). Der Anschluß des Gebietes an die Autobahn wird über die geplante neue Autobahnauffahrt verbessert. Ferner

kann sich der KFZ-Verkehr insbesondere bei großem Kundenandrang für die an der Industriestraße gelegenen Großmärkte besser verteilen. Da die Planstraße A durch das östlich anschließende Gewerbe- und Industriegebiet des Bebauungsplanes Nr. 51 führt, entlastet dieser Straßenzug zusätzlich die Kreuzung B 75 / L 167 von dem Verkehrsbezug der B 75 aus östl. Richtung zur Autobahn.

Die zweifache Anbindung des Gewerbegebiets 'An der Autobahn' an die L 167 wird durch das Verkehrsgutachten vom Mai 1988 empfohlen (Verkehrsuntersuchung zur Erweiterung des Gewerbegebiets 'An der Autobahn' der Gemeinde Oyten.

Aufgrund der Lage der Planstraße A ist die ursprünglich im Zuge des Weges 371/1 festgesetzte Verkehrsfläche zur Erschließung der südlichen Erweiterungsflächen nicht mehr notwendig und entfällt daher in der Neuaufstellung.

Solange die Planstraße A mit dem Anschluß an die L 167 noch nicht erstellt ist, werden die südlichen Erweiterungsflächen über die Verlängerung der Industriestraße in südlicher und östlicher Richtung erschlossen.

Für den Ausbau des neuen Autobahnanschlusses westlich der L 167 und die Aufhebung des derzeit noch bestehenden Anschlusses wird in Kürze ein Planfeststellungsverfahren eingeleitet, das die Gestaltung und Finanzierung regelt.

Das Profil der Planstraße A ist für LKW - Begegnungsverkehr und die zu erwartenden Verkehrsstärken von PKW - Verkehr, Fuß- und Radwegeverkehr sowie für die Unterbringung von Baumstreifen, Parkplätzen entlang der Straße und einem Informationsplatz ausreichend bemessen.

Ebenfalls sind Einmündungsradien und Sichtdreiecke in ausreichendem Maße berücksichtigt.

#### Fuß- und Radwegeverkehr

Wege für den Fuß- und Radwegeverkehr sind im Profil der Planstraßen mit vorgesehen und werden an den Knotenpunkten an das vorhandene Netz angeschlossen.

#### Stellplätze / Parkplätze

Parkplätze sollen in den öffentlichen Straßenflächen der Industriestraße für LKW und PKW entlang der Planstraße untergebracht werden. Die neuen Parkplätze ergeben sich aus der Anordnung der Grundstückseinfahrten und der Sichtbedingungen in den Kurvenbereichen und werden im Rahmen der Straßenausbauplanung ermittelt und angeordnet.

Die Stellplätze der einzelnen Betriebe sollten, wie auch im Bebauungsplan Nr. 51 "An der Autobahn" innerhalb der überbaubaren Flächen nachgewiesen wer-

den. Da jedoch teilweise mit einer entsprechenden Festsetzung in den Rechtsbestand ungleichmäßig für einzelne Grundstücke eingegriffen würde und daraus Entschädigungsrechte möglicherweise abgeleitet werden könnten, wird auf die Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 50 verzichtet.

Dennoch sollte erreicht werden, daß der nicht überbaubare Teil der Grundstücke für Randbepflanzungen freigehalten wird sowie deren Wurzelräume geschützt werden; denn durch die ausreichende Bepflanzung wird eine städtebaulich attraktive Wirkung des Gewerbegebietes erreicht. Diese wiederum sollte nicht durch parkende Fahrzeuge, die an den Grundstücksgrenzen stehen beeinträchtigt werden.

#### Widmungsverfahren

Durch das Bebauungsplanverfahren gelten gem. §9 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit §6 Abs. 5 NStrG die im B-Plan festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Planstraße A und dem östlichen Teil der Industriestraße soweit die südwärts gerichtet ist als öffentlich gewidmet, sobald die Verkehrsübergabe erfolgt ist (S. auch textl. Festsetzung Nr. 6).

#### 5.3 Nicht überbaubare Flächen, Pflanzflächen, Öffentliches Grün

Durch die Festlegung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen werden die Sichtdreiecke gesichert. Gleichzeitig dürfen zum selben Zweck diese Flächen nicht mit einer Bepflanzung angelegt werden, die sich höher als 80cm über der Sichthöhe entwickeln könnten. Ausgenommen davon sind Einzelbaumstämme. Diese Flächen werden festgelegt nach § 9, Abs. 1, Nr.10 BauGB (S. auch textl. Festsetzung Nr. 1).

An den Rändern des Gewerbe- und Industriegebietes sind im Norden, an der Westseite und an der Südseite im Bereich der Auffahrt 8 bis 10 bzw. 30m breite Pflanzstreifen für die Bepflanzung mit standortgerechten, heimischen Gehölzen gem. textl. Festsetzung Nr. 4 vorgesehen.

Hierdurch soll das Gewerbegebiet zumindest an den Rändern landschaftsgerecht in den Geestlandschaftsraum eingegliedert werden. Die Breite ist für den Bewuchs als Sukzessionsflächen ausreichend bemessen und bietet nach Auffüllung mit den Pflanzen einen weitreichenden Sicht-, Staub- und teilweisen Lärmschutz. Durch

die Pflanzstreifen wird das Kleinklima günstig beeinflusst und im Verbund, als Netzstruktur, kann in diesem Bereich ein Lebensraum für Vögel und Kleintiere wieder entwickelt werden.

Es ist beabsichtigt, die Flächen des Regenrückhaltebeckens, das westlich des Plangebiets bei der neuen Autobahnzufahrt liegen soll, ebenfalls naturnah auszugestalten.

Eine Festsetzung anteilmäßiger zusätzlicher Pflanzflächen auf den Baugrundstücken, wie sie im Bebauungsplan Nr. 51 vorgesehen ist, wurde aus Rechtsgründen nicht aufgestellt. Dennoch sollte im Interesse eines verbesserten Gebiets-images über die festgesetzten Pflanzflächen hinaus ein ausreichendes Potential an gestalteten Freiflächen entwickelt werden. Hierdurch könnten die in der Regel städtebaulich unzureichende Behälter- und Kistenarchitektur eingebunden, verdeckt oder gegliedert werden. Eine Berücksichtigung eines "Pflanzflächenfaktors" von 0,1 des Baugrundstückes würde die gleichmäßige Behandlung aller Grundstücksflächen sichern und ließe für die Eigner mit Ausnahme des als notwendigen Gerüsts festgelegten Pflanzstreifennetzes die Anordnung und Gestaltung der weiteren Pflanzflächen nach eigenen Maßstäben und Bedürfnissen offen.

Die durch die Gewerbe- und Industrienutzung bewirkte Bodenversiegelung hat negative Auswirkungen, die durch Maßnahmen zur Dach- und Fassadenbegrünung zumindest teilweise wieder ausgeglichen werden können. Diese Maßnahmen sind auch geeignet, zu einem angenehmen Raumklima in Gebäuden beizutragen. Die Gemeinde ist, wie schon beschrieben, bestrebt, mit den Eignern im Plangebiet verbindliche Regelungen zur Durchführung einer intensiven Begrünung zu erreichen.

Der Charakter der Hauptstraße soll durch eine geplante, dichte Alleebeplantzung mit Stieleichen erreicht werden. Hierzu werden im Rahmen der Ausbauplanung die bei der Planstraße im B - Planbereich Nr. 51 begonnenen Bepflanzungsmaßnahmen fortgesetzt, so daß die Straße das Gebiet in einheitlichem Charakter gliedert.

#### Öffentliches Grün

Die öffentliche Grünfläche (Verkehrsgrün) dient der Abgrenzung der Autobahn von der Planstraße A. Sie soll zur Einbindung des Plangebietes und zur Autobahn mit standortgerechten, heimischen Gehölzen bepflanzt werden.

## 6. Textliche Festsetzungen

### 1. Nicht überbaubare Flächen (Sichtdreiecke) BauGB §9, Abs. 1, Nr. 10

"Auf den als nicht überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen darf der Bewuchs die Höhe von 80cm über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Dies gilt nicht für Einzelbäume, die als Hochstämme mit einem Kronenansatz von über 2 m anzusehen sind."

Durch diese Festsetzung werden Sichtdreiecke gesichert, ohne bestehende Straßenbäume zu beseitigen oder das Anpflanzen von neuen Bäumen zu verhindern.

### 2. Höhenbeschränkung BauGB § 9, Abs. 2

"Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist, soweit nichts anderes festgesetzt ist, die Höhe baulicher Anlagen mit Oberkante = 35 m üNN als Höchstgrenze festgesetzt. Ausgenommen davon sind turmartige Aufbauten von maximal 10 m<sup>2</sup> Grundfläche sowie technische Aufbauten für Lüftungskanäle, Aufzüge, usw. Diese Ausnahme gilt nicht im Bereich von 100 m beidseitig der Richtfunktrasse.

Die Höhe der baulichen Anlagen im Gebiet GE 2 beträgt maximal 27 m üNN = oberste Kante des Daches.

Die Höhe der baulichen Anlagen im Gebiet GE 1a beträgt maximal 25,5 m üNN = oberste Kante des Daches.

Die mögliche maximale Höhe der Walloberkante beträgt 20m üNN."

Mit dieser Festlegung wird die städtebauliche Eingliederung in den umgebenden Siedlungs- und Landschaftsraum geregelt. Es sind damit Bauten zwischen 9 und 15 m Höhe zulässig.

### 3. " Die textlichen Festsetzungen Nr. 2 , soweit sie die Richtfunktrasse betrifft, sowie Nr. 7 und Nr.8 sind zeitlich bis zur Aufhebung der Trassen beschränkt."

Die Höhenbeschränkung für die Richtfunktrasse ist zeitlich begrenzt, da durch Baumaßnahmen diese Trasse entfallen soll (lt. Mitteilung der Oberpostdirektion vom 29.6.83).

Ebenso sind die Regelungen über Schutzbereiche an der elektrischen Versorgungsleitung (20 KV) und der überörtlichen Trinkwasserleitung (DN 400) zeitlich bis zu den geplanten Verlegungen der Trassen begrenzt.

#### 4. Pflanzbindung und Pflanzgebot BauGB §9 Abs. 1 Nr. 25 a und b

"In den für die Bepflanzung festgesetzten Flächen sind nur folgende standortgerechte, heimische Laubgehölze zu verwenden:

Aschweide, Stieleiche, Erle, Esche, Faulbaum, Hasel, Hainbuche, Holunder, Heckenrose, Knackweide, Liguster, Linde, Öhrchenweide, Pfaffenhütchen, Silberweide, Sandbirke, Süßkirsche, Schlehe, Salweide, Traubenkirsche, Ulme, Vogelbeere, Wasserschneeball, Weißdorn und Zitterpappel.

In den Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind bestehende Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte, heimische Pflanzen gem. der genannten Liste zu ersetzen.

Die Pflanzflächen im Bereich GE 1a gliedern sich wie folgt:

- 4.1. ein 5m breiter Streifen ist mit heimischen, standortgerechten Sträuchern dicht zu bepflanzen,
- 4.2. ein 8m breiter Streifen ist mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern dicht zu bepflanzen und
- 4.3. ein mind. 10m breiter Streifen ist mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern dicht zu bepflanzen, auch wenn eine mögliche Lärmschutzanlage errichtet wird.

Ausgenommen von Bepflanzung und zu erhaltender Bepflanzung sind Flächen, die für Ein- und Ausfahrten von Straßen und Grundstücken notwendig sind und bei den Grundstücken 8,0m Breite nicht überschreiten. Dies gilt auch für Grundstücksteile, die durch Pflanzstreifen geteilt werden."

Die Bepflanzung des Plangebietes mit örtlichen standortgerechten, heimischen Gehölzen ist neben den ökologischen kleinklimatisch günstigen Auswirkungen ein wichtiges Element der städtebaulichen Gliederung, mit der eine hohe Attraktivität des Gebietes gesichert werden soll.

#### 5. Gliederung der Baugebiete nach §1 Abs. 4 BauNVO

- 5.1. "In dem Gewerbegebiet GE1 dürfen nur Anlagen und Betriebe mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von tagsüber maximal 52 dB (A)/qm und von nachts maximal 37 dB (A)/qm errichtet und betrieben werden."
- 5.2. "In dem Gewerbegebiet GE2 dürfen nur Anlagen und Betriebe mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von tagsüber maximal 55 dB (A)/qm und von nachts maximal 40 dB (A)/qm errichtet und betrieben werden."
- 5.3. "In dem Gewerbegebiet GE3 dürfen nur Anlagen und Betriebe mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von tagsüber maximal 60 dB (A)/qm und von nachts maximal 45 dB (A)/qm errichtet und betrieben werden."

Für die gem. Planzeichenerklärung eingeschränkten Industrieflächen ist mit nachfolgender Erklärung festgesetzt:

- 5.4 "In dem eingeschränkten Industriegebiet GI 1 dürfen nur Betriebe oder Anlagen mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von tagsüber 57 dB (A)/qm und Nachts 42 dB (A)/qm errichtet und betrieben werden."
- 5.5 "In dem eingeschränkten Industriegebiet GI 2 dürfen nur Betriebe oder Anlagen mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von tagsüber maximal 62 dB (A)/qm und Nachts 47 dB (A)/qm errichtet und betrieben werden."
- 5.6 "In dem eingeschränkten Industriegebiet GI 3 dürfen nur Betriebe oder Anlagen mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von tagsüber 67 dB (A)/qm und Nachts 52 dB (A)/qm errichtet und betrieben werden."

"Als Berechnungsgrundlage für die flächenbezogenen Schalleistungspegel dient die DIN 18005, Teil I, Stand, Mai 1987, "Schallschutz im Städtebau". Bei dem flächenbezogenen Schalleistungspegeln handelt es sich um sog. effektive Schalleistungspegel.

Der sog. "wahre Schalleistungspegel" als Summe aller Einzelgeräusche kann um das Korrekturmaß der inneren Absorption und Streuung sowie um das Abschirmmaß  $L_z$  (sekundäre Schallschutzmaßnahmen innerhalb der Anlage oder auf dem Ausbreitungsweg) größer sein. Dabei ist für die zu untersuchenden Flächenschallquellen zusätzlich folgende Randbedingung zu berücksichtigen :

Die größte Längen- bzw. Breitenausdehnung der Flächenschallquelle -meist die Diagonale- ist stets  $< 0,7s_m$ , wobei  $s_m$  der Abstand des Immissionsortes vom Mittelpunkt der betrachteten Schallquelle ist."

#### 7. Abstände von oberirdischen Versorgungsleitungen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

"Im Bereich der 20 KV - Freileitungstrasse beiderseits der Leitungssachse sind Abstände gemäß der VDE - Bestimmung 0210 von baulichen Anlagen einzuhalten."

Mit dieser Festsetzung wird eine nicht überbaubare Schutzzone an der Leitungstrasse gesichert.

## 8. Abstände von unterirdischen Versorgungsleitungen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13

"Für die Trasse der überörtlichen Trinkwasserversorgungsleitung gilt ein Schutzabstand von je 4 m beiderseits der Leitungssachse. Innerhalb dieses Schutzabstandes sind mit Ausnahme von Straßenquerungen, Gehwegen und Banketten Überbauungen nicht zulässig."

Mit dieser Festsetzung wird ein nicht überbaubarer Schutzabstand an der unterirdischen Leitungstrasse gesichert.

## 7. Ver- und Entsorgung

Gas, Strom, Wasser

Ausreichende Versorgungsleitungen für Strom, Gas, Wasser werden von den entsprechenden Verbänden und Trägern mit Beginn der Baumaßnahmen geschaffen, oder sind schon vorhanden. In die Planzeichnung eingetragen sind die 20 KV - Versorgungsleitung der ÜNH und die Trinkwasserleitung DN 400 des Trinkwasserverbandes. Zur näheren Regelung der Überbaubarkeit gelten die Textlichen Festsetzungen Nr. 7 und Nr. 8.

Für die elektrische Ausstattung benötigt das ÜNH entsprechend dem jeweiligen elektrischen Leitungsbedarf u.U. mehrere Kabelstationen mit einer Grundfläche von ca. 20qm. Die Lage und Anzahl lassen sich zum jetzigen Zeitpunkt nicht grundlegend festlegen. Daher wird je nach auftretendem Bedarf die Unterbringung über private Kaufverträge gesichert.

Für die Trinkwasserleitung ist eine Verlegung in den Grünstreifen entlang der Autobahn geplant. Da die Leitungstrasse nicht überbaut werden darf, zerschneidet sie in der vorhandenen Lage gewerbliche Bauflächen. Gleichzeitig ist in dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 51 'An der Autobahn' der Verlauf der Trinkwasserleitung in dem Grünstreifen parallel zur BAB vorgesehen, sodaß hier anzuschließen ist. Die Leitung wird an der L 167 wieder an den Bestand herangeführt.

Die Verlegung der Trasse ist zwischen der Gemeinde und dem Trinkwasserverband in dieser Form abgesprochen. Eine Überbauung der Trinkwasserleitung DN 400 durch den Erdwall erfolgt nicht.

### Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Das Schmutzwasser wird an das vorhandene Netz der Gemeinde Oyten angeschlossen werden und der Gemeinschaftskläranlage Ottersberg / Oyten Zweckverband zugeführt. Da die Abwassermengen nicht bestimmt werden können, ohne die Betriebe zu kennen, wird zunächst davon ausgegangen, daß das vorhandene Kanalnetz ausreichend bemessen ist und dafür eingesetzt werden kann. Das bestehende Kanalnetz wird derzeit im Rahmen der Entwässerungsplanung überprüft.

Sollten sich größere Mengen durch Ansiedlung abwasserintensiver Betriebe ergeben, muß das Kanalnetz entsprechend ausgebaut werden.

Zur schadlosen Beseitigung des Oberflächenwassers wird ein Regenwasserrückhaltebecken im neuen Autobahnrohr (westl. L 167) außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes vorgesehen. Im Prinzip wird davon ausgegangen, daß auf den eigenen Grundstücksflächen das Oberflächenwasser verrieseln kann.

Für das Regenwasserrückhaltebecken wird der erforderliche Stauinhalt vorgesehen. Die detaillierte Planung hierzu wird von einem Ing-Büro aufgestellt.

In wieweit eine Vorreinigung des Wassers bzw. des Regenwassers erforderlich wird, ist zur Zeit nicht ersichtlich, da die Art der künftigen Betriebe nicht bekannt ist.

### 8. Städtebauliche Werte

GE - Flächen	8,7 ha
GI - Flächen	24,4 ha
Verkehrsflächen	4,5 ha
Grünfläche	0,6 ha

---

Gesamtfläche	36,4 ha
--------------	---------

=====

9. Durchführung des Bebauungsplanes  
Bodenordnende Maßnahmen

Die Gemeinde ist zum Teil Eigentümerin von Flächen im Plangebiet und steht in Verhandlung zum Erwerb von weiteren Grundstücken.

Durch den Verkauf der landwirtschaftlichen Flächen im Süden des Plangebietes sind die zugehörigen landwirtschaftlichen Betriebe in ihrer Existenz nicht gefährdet, weil über Verträge Ersatzflächen bereitgestellt werden.

Kosten der Erschließung

Die Gesamterschließung im Plangebiet - Straßen, Schmutz- und Regenwasserkanal sowie das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den öffentlichen Flächen - beläuft sich auf ca 1.9 Mill. DM .

Von den Straßenausbaukosten werden gem. BauGB 90% über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen finanziert. Die restlichen 10% trägt die Gemeinde. Die Kosten der Oberflächenentwässerung und der Schmutzwasserentsorgung werden durch Beiträge nach Satzung der Gemeinde gedeckt.

Der für die Gemeinde verbleibende Betrag muß aus eigenen Mitteln aufgebracht werden, die zum gegebenen Zeitpunkt in dem Haushaltsplan veranschlagt werden.

Vorstehende Begründung gehört nicht zum Inhalt des Bebauungsplanes und hat nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur der Plan. Sie sind durch Zeichnung, Schrift, Text und Farbe dargestellt.

Aufgestellt: Bauamt Oyten

Oyten, den 24. Juni 1991

  
~~Der~~ Gemeindedirektor



  
~~Der~~ Ratsvorsitzende ✓