

AZ.: 61 26 02 - 50

GEMEINDE OYTEN

1.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 50
>AN DER AUTOBAHN<

BEGRÜNDUNG



ARCHITEKTUR U. STÄDTEBAU
CITS- U. REGIONALPLANUNG
G. CLEMENS DIPL.ING.
BRAUNSCHWEIGER STR.22 TELEFON
2800 BREMEN 1 0421/441856

Aufgestellt: Plan Werk Stadt Bremen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkung, Anlaß	3
1.1	Aufstellungsbeschluß	3
1.2	Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.50	3
1.3	Verfahrensstand	3
2.	Planungsgrundlagen	4
2.1	Vorgaben des Flächennutzungsplans und Regionalplanung	4
2.2	Bisherige Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 50 für das Plangebiet	4
3.	Bestandssituation und Entwicklungsvoraussetzungen	5
4.	Zwecke und Ziele der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.50	7
5.	Festsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.50	8
5.1	Art der Nutzung	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung	9
5.3	Überbaubare und nicht überbaubare Flächen	10
5.4	Regelung zur Bepflanzung	10
5.5	Verkehrsflächen und Verkehrstechnische Anschlüsse	11
5.6	Naturschutzbelange	11
6.	Ver- und Entsorgung	11
7.	Städtebauliche Werte	11
8.	Kosten	12

1. Vorbemerkungen, Anlaß

Der im Plangebiet liegende Betrieb "Bodo Renne" beabsichtigt, den vorhandenen Sonderpostenmarkt im wesentlichen innerhalb der vorhandenen Gebäude umzustrukturieren. Die Verkaufsfläche soll dabei um 50% gesteigert werden. Im Rahmen des bisher gültigen Bebauungsplans ist diese Betriebsentwicklung wegen der jetzigen Nutzungsausweisungen kaum möglich.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans soll die angestrebte betriebliche Entwicklung planungsrechtlich abgesichert und legalisiert werden. Gleichzeitig soll die Handelsnutzung "Sonderposten" im Bebauungsplan festgeschrieben werden, um eine spätere eventuelle Umnutzung des Areals zu anderen Einzelhandelsnutzungen auszuschließen. Diese würden weder dem Schwerpunkt des Gewerbeparks "An der Autobahn" noch den zentralen Entwicklungsabsichten der Gemeinde entsprechen.

1.1 Aufstellungsbeschluß

Der Aufstellungsbeschluß zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50 "An der Autobahn" wurde in der Sitzung des VH, der Gemeinde Oyten am ~~17.5.93~~ gefaßt. Mit der Aufstellung wurde das Büro 'Plan Werk Stadt', Braunschweigerstraße 22, 2800 Bremen beauftragt.

1.2 Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 50

Das Plangebiet liegt im Altbestand des Gewerbeparks Oyten, mit jeweils einem Grundstück nördlich und südlich der 'Industriestraße'. Der Gewerbepark befindet sich im Einflußbereich der Autobahn; mit einem Abstand von ca. 1000m südöstlich des Ortszentrums.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungspl. Nr. 50 umfaßt die Flurstücke 180/30, 180/31, 182/13 und 182/19 der Flur 7, Gemarkung Oyten.

1.3 Verfahrensstand

Mit Schreiben vom 29.06.1992 wurden die hauptbeteiligten Träger öffentlicher Belange zur Vorabstellungsnahme bezgl. der Entwicklungsabsichten des Betriebes und einer Änderung des Bebauungsplans aufgefordert. Bei einer zweckgebundenen planungsrechtlichen Festschreibung der vorgesehenen Handelsnutzung für das Plangebiet bestehen keine Bedenken gegen die

Planung. Der ausgearbeitete Planentwurf wurde den Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 25.1.93 zur Stellungnahme vorgelegt.

Aus den Bedenken und Anregungen ergaben sich die Festsetzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche, die Überarbeitung der Festsetzung zum Pflanzgebot und zwei kleine redaktionelle Änderungen.

Der Planentwurf hat vom ~~18.6.~~ bis ~~19.7.93~~ öffentlich ausgelegen. Es ergaben sich daraus lediglich 2 redaktionelle Änderungen.

2. Planungsgrundlagen

2.1 Vorgaben des Flächennutzungsplans und Regionalplanung

Die Gemeinde Oyten ist im RROP des Landkreis Verden als Grundzentrum dargestellt. Es ergeben sich keine konkurrierenden Nutzungsansprüche aus der Raumordnung. Der derzeit gültige Flächennutzungsplan stellt eine gewerbliche Baufläche im Bereich des Gewerbeparks "An der Autobahn" dar.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans wird nun ein "Sondergebiet" festgesetzt. Wegen der planungsrechtlichen Abwandlung nur eines Betriebes innerhalb des großen Gewerbegebietes, der nur bedingt zum Tragen kommenden städtebaulichen Auswirkungen (besondere Betriebsstruktur, §11 (3) BauNVO - s. Kap. 5.1) und der sich im wesentlichen auf das Innere der vorhandenen Betriebsgebäude beziehenden realen Veränderungen der Nutzungsintensität ist die Abweichung von den Flächennutzungsplandarstellungen als unwesentlich einzuschätzen. Die Festsetzung variiert lediglich um eine Kategorie der BauNVO.

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 50 ist somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans gem. §8 (2) BauGB und Ziffer 9.2.1 der VVBBauG vom 10.02.83 entwickelt.

2.2 Bisherige Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 50 im Bereich des Plangebiets

Im nördlichen Teil des Plangebietes sind folgende Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung getroffen: Gewerbegebiet, GRZ 0.7, GFZ 0.8, Gebäudehöhe OK bis 25 müNN, eingeschossig. Weiterhin bestehen eine Nutzungsbeschränkung bezüglich des Lärmschutzes, Festsetzungen von Schutzflächen im Sinne des BImSchG: - Lärmschutz mit

Höhenbegrenzung -, Regelungen zur Bepflanzung: - Pflanzgebot -, sowie verkehrsflächenbezogene Festsetzungen (Einfahrtsverbote und Einfahrt, Sichtdreieck).

Im südlichen Teil der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50 sind derzeit folgende Festsetzungen im Plan enthalten: Industriegebiet, GRZ 0.7, BMZ 9.0, zwei unterschiedlich festgesetzte Nutzungsbeschränkungen bezüglich Lärmschutz, Regelungen zur Bepflanzung und Bauhöhenbeschränkung bis 35 müNN wegen der bestehenden Richtfunkverbindung.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 50 im Bereich des Plangebietes werden mit Ausnahme der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung (s.u.) in die 1. Änderung übernommen, um eventuelle Entschädigungsansprüche auszuschließen (§ 42 BauGB). Der Änderungsbereich ist weiterhin ein Teil des Gesamtkomplexes "Gewerbepark Oyten". Die mit dem Bebauungsplan Nr. 50 entwickelten Gebietsgliederungen sollen weiterhin gelten; die Begründungen zu den Festsetzungen bleiben bestehen.

Die angestrebte Handelsnutzung "Sonderposten" (insbesondere vor dem Hintergrund vergrößerter Verkaufsflächen) ist bei scharfer Rechtsauslegung nach dem bisher gültigen Bebauungsplan nur bedingt möglich. In Gewerbegebieten sind Geschäftsgebäude unter Beachtung der allgemeinen Zweckbestimmung zulässig. Die Einhaltung der Zweckbestimmung ist durch die Dimension des Vorhabens fraglich. Für die Industriegebiete sind Geschäftsgebäude weder im Nutzungskatalog des §9 (2) des BauGB aufgeführt, noch entsprechen sie der Gebietsbestimmung zur ausschließlichen Unterbringung von Gewerbebetrieben. Der Bebauungsplan muß zur Realisierung des Vorhabens geändert werden.

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.50 "An der Autobahn" wird der Bebauungsplan Nr.50 "An der Autobahn", soweit er von dem Geltungsbereich der 1. Änderung überdeckt wird, aufgehoben.

3. Bestandssituation und Entwicklungsvoraussetzungen

Das Plangebiet liegt inmitten des vollständig bebauten Altbestandes des Gewerbegebiets Oyten "An der Autobahn". Neben den Großbaukörpern der umliegenden Industrie und Gewerbebetriebe (Maschinenbau, Rohgarne, Textilrohstoffe, Automobilbranchen) grenzen im Norden Wohn- und Mischgebietsnutzungen an das Plangebiet an. In Nachbarschaft zum südlichen Gebietsteil liegen weiterhin der ABC-Markt, ein Teppichmarkt, ein Installationsbetrieb, Eduscho sowie weitere Speditionen. Die östlich anschließenden Betriebe haben etwas kleiner strukturierte Baukörper.

Das Plangebiet wurde auf den Sonderpostenmarkt beschränkt. Das ABC-Schuhmarkt und Teppichmarktgrundstück: Flurstück 182/15 wurde nicht in den Änderungsbereich übernommen, da für diese Betriebe z.Z. keine weiteren Entwicklungsabsichten bekannt sind. Das Baugrundstück ist bereits heute maximal ausgenutzt. Eine Umnutzung zu kleineren Einzelhandelspartien kann wegen der Nutzungsbeschränkung durch die Gebietsausweisung als Industriegebiet verhindert werden.

Das zweigeteilte Plangebiet wird heute bereits als Sonderpostenmarkt und -lager im Einzel- und Großhandel genutzt. Die auf dem südlichen Betriebsteil stehende Halle wurde bisher mit 2000 m² zum Verkauf und 1300 m² im hinteren Teil als Lager genutzt. Auf dem nördlich der Industriestraße liegenden Betriebsteil befinden sich derzeit 1100 m² Verkaufsfläche, 800 m² Bürofläche und ca. 3000 m² Lagerfläche. Letztere ergibt sich aus der jüngsten Betriebsexpansion mit dem Erwerb einer Halle des ehemaligen Nachbarbetriebes "Kreihenhop & Kluge". Die Gesamtgeschosfläche beträgt 8200 m². Davon werden insgesamt 3100 m² zum Teil über befristete Ausnahmegenehmigungen als Verkaufsfläche genutzt. Das Großhandelsgeschäft wird direkt über das Lager abgewickelt.

Das Einzugsgebiet des Betriebes für den Einzelhandel erstreckt sich auf einen Umkreis von ca. 50 km. Gehandelt wird mit wechselnden Warenangeboten aus Versicherungschäden, Restposten, Saisonüberhängen und Unternehmensliquidationen. Das Warenangebot reicht weit gespannt von Textilien über Süßwaren, Geschenkartikel, Heimwerkerartikel bis zu saisonalen Artikeln wie Camping, Schlauchbote etc.; es ist jedoch unbestimmt, sehr durchmischt und von geringer zeitlicher Konstanz.

Die Kundenstruktur ist "durchwachsen", es überwiegen weniger kaufkräftige Schichten. Der Einzelhandelsverkauf findet an zweieinhalb Werktagen sowie an Samstagen wöchentlich statt. Es ergibt sich nach Schätzung der IHK (Schreiben vom 14.07.92) ein Fahrzeugaufkommen von knapp 3800 Fahrzeugen (An- und Abfahrten) pro Öffnungstag.

Die Gebäude im Plangebiet und bei den angrenzenden Grundstücken sind weitgehend eingeschossige, hohe Hallen mit mehr oder weniger repräsentativ gestalteten Eingangs- bzw. Kundenbereichen. Die unbebauten Betriebsflächen werden größtenteils als Parkplatzflächen bzw. zur Anlieferung genutzt. Die Grundstücksflächen sind in den vorderen, zur Straße orientierten Teilen nahezu vollständig versiegelt. Ausgenommen davon sind die bepflanzten Randbereiche (Abstandspuffer resultierend aus den B-Plan-Festsetzungen: Bepflanzungsgebote) und die jüngst vorgenommenen Baumpflanzungen auf dem Parkplatz des südlichen Betriebsteils. Dieser Parkplatz hat eine Kapazität für ca. 160 PKW. Die Parkplatzflächen des nördlichen Betriebsteils sind relativ stark mit Bäumen jüngerer Pflanzdatums überstellt und mit Schotterflächen angelegt. Die Parkflächen im nördlichen, hinteren Grundstücksteil sind als Wiesenflächen ebenfalls mit Baumpflanzungen bestückt. Auf

dem nördlichen Betriebsgrundstück befinden sich Abstellmöglichkeiten für ca. 290 PKWs. Die Straßenrandbereiche des Betriebsgrundstücks sind mit mehreren Laubbäumen bepflanzt. Im Vorbereich des Bürotraktes wird ein Ziergarten mit Erhaltung der dort vorhandenen größeren Bäume angelegt. Die nördlichen Grundstücksteile erscheinen derzeit als Restflächen. Hier wird extensiv geparkt, teilweise wird auch noch Ackernutzung betrieben.

Die Situation des Naturhaushaltes ist im Plangebiet wegen der hohen baulichen Ausnutzung schwach einzuschätzen. Insbesondere im nördlichen Plangebietsteil verbleiben jedoch ausreichend unversiegelte oder schwachgradig versiegelte Flächen, die eine Versickerung des Regenwassers ermöglichen.

Das Plangebiet ist mit seinen zu übernehmenden Festsetzungen nach wie vor als Teil des Gesamtkomplexes Gewerbepark "An der Autobahn" zu verstehen. Das dort vorgesehene Gliederungssystem (Erschließung, Bepflanzungsvernetzung, Gliederung nach baulicher Nutzung) soll im wesentlichen bestehen bleiben und wurde durch den Betrieb schon weitgehend umgesetzt.

4. Zwecke und Ziele der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50 soll der Entwicklungsintention des eingessenen örtlichen Betriebes Rechnung getragen werden. Vorrangiges Ziel der Gemeinde ist es, die örtlichen Arbeitsplätze zu erhalten (z.Z. 53 Mitarbeiter) und neue Arbeitsplätze zu schaffen. Mit der avisierten Betriebsentwicklung ist eine Arbeitsplatzzunahme verbunden. Die Firma beabsichtigt, die Verkaufsfläche um ca. 50% (1335 m²) zu erhöhen. Die hintere bisherige Lagerhalle soll umgenutzt werden. Weiterhin ist eine Umgestaltung der Außenfassaden, Eingangszone und Kassenzone vorgesehen. Die Verkaufsfläche wird dadurch um weitere 200 m² gesteigert. Insgesamt stehen nach der Umgestaltung 4635 m² Verkaufsfläche zur Verfügung. Hinzukommen die Büro und Lagerflächen (vornehmlich im nördlichen Teil des Betriebes). Die Gesamtgeschoßfläche beträgt ca. 8400 m². Die Betriebsumstrukturierung ist zur Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit und zur Entwicklung des Betriebes notwendig.

Als weiteres Ziel sollen die bestehenden Rechtspositionen möglichst weitgehend in den B-Plan übernommen werden. Der Sonderpostenmarkt soll sich weiterhin in die Gesamtstruktur "Gewerbepark Oyten" eingliedern. Die Gliederung nach dem Maß der baulichen Nutzung und nach dem zulässigen Schallemissionen sowie die Bepflanzungssystematik werden aus dem B-Plan

Nr. 50 - mitsamt der Begründungszusammenhänge - übernommen. Dem Planungsziel des

Bebauungsplans Nr. 50 'Vermeidung bzw. Milderung der übermäßigen Versiegelung von Bodenflächen' wurde durch die Baumpflanzungen auf dem Betriebsgelände und die Art der Parkplatzoberflächen schon Rechnung getragen.

Die zentrale Ortsentwicklung als Einzelhandelsstandort soll durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50 nicht beeinträchtigt werden. Vor diesem Hintergrund soll eine eventuelle spätere Umnutzung des Bereichs als Einzelhandelszentrum mit verschiedenen kleinen Geschäften durch eine Nutzungsfestschreibung auf den Handel mit Sonderposten festgesetzt werden. Die derzeit vorgesehene betriebliche Entwicklung und Umstrukturierung soll rahmenartig festgeschrieben werden.

5. Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50

Zur Realisierung der vorgenannten Zielsetzung werden die folgenden Festsetzungen getroffen:

5.1 Art der Nutzung

Zur Sicherung der Betriebsentwicklung und Bewahrung der städtebaulichen ortszentralen Entwicklungsinteressen wird das Plangebiet als "Sondergebiet-Sonderposten" nach §11 BauNVO ausgewiesen; zulässig sind nach Textlicher Festsetzung Nr. 5 lediglich zweckgebundene Anlagen und Nutzungen.

Die nach §11 (2) BauGB als großflächiger Handelsbetrieb anzusehende Nutzungsfestschreibung "Sonderposten" wäre in dem nördlichen Plangebietsteil (bisher als Gewerbegebiet ausgewiesen) in soweit zulässig, wie die allgemeine Zweckbestimmung nach §8 Abs. 1 BauNVO gesichert ist. Durch die Betriebs- und Verkaufsflächendimension bestünde hier kaum noch Entwicklungsspielraum.

Für den südlichen Betriebsteil war im B-Plan Nr. 50 ein Industriegebiet festgesetzt. Die avisierten Nutzungen sind in den Katalogen des § 9 (2,3) BauNVO nicht vorgesehen.

Die für festgesetzte Sondergebiete nach § 11 (3) BauNVO annehmbaren städtebaulichen Auswirkungen kommen wegen der besonderen Sortiments- und Kundenstruktur und somit Charakteristik von Sonderpostenmärkten nicht voll zum Tragen. Insbesondere werden ausgeglichene Versorgungsstrukturen nicht wesentlich beeinträchtigt; es sind keine Auswirkungen auf ortszentrale Entwicklungen mit der Nutzung verbunden (vgl. Schreiben Bez. Reg. Lüneburg vom 23.09.92 und Schreiben IHK vom 14.07.92). Vgl. § 11 (3) letzter Satz BauNVO.

Die genannten Zusammenhänge gelten jedoch speziell für den Handel mit Sonderposten; eine spätere Umnutzung des Areals in speziellere Einzelhandelsnutzungen ist für die Gemeinde dagegen nicht vertretbar. Der Geschäftszweig 'Sonderposten' ist vor dem Hintergrund der Existenzsicherung auf die Flächenexpansion in preisgünstigen Randlagen angewiesen.

Aus genannten Gründen wird das Plangebiet als Sondergebiet einschließlich der auf den Handel mit Sonderposten beschränkten Nutzung festgesetzt. Die von der Bez.-Reg. Lüneburg raumordnerisch beurteilte Größe (4635 qm Verkaufsfläche) soll für das Sondergebiet festgeschrieben werden. Um einen geringen Erweiterungsspielraum für die Fa. Renne zu belassen wird die zulässige Verkaufsfläche in den Sondergebieten SO1 bis SO3 mit insgesamt maximal 5200 qm festgesetzt. Somit ist sichergestellt, daß auch zukünftig keine raumbedeutsamen Auswirkungen durch Vorhaben im Plangebiet entstehen.

Von der Betriebsnutzung gehen außer den verkehrsbedingten Belastungen keine Emissionen aus. Die LKW-Anlieferung entspricht dem Charakter der Gewerbenutzungen im Umfeld. Das PKW-Aufkommen wird durch die Neufestsetzungen keine wesentliche Steigerung gegenüber dem heutigen Zustand erfahren. Die Belastungen betreffen die umliegenden Betriebe, welche zu begrenzten Zeiten in Folge des Spitzenaufkommens von PKWs nur mit Zeitverzögerung erreicht werden können. Wohnbebauungen sind nicht betroffen. Im Zuge der Gesamterschließung des Gewerbeparks mit neuem Anschluß im Südteil wird sich die Situation entschärfen.

Die Sondergebiete SO1 bis SO3 werden nach den zulässigen Schalleistungspegeln gegliedert (Übernahme der bisherigen Festsetzungen). Die höchsten Schallwerte sind im Süden, im Gebiet SO3 zulässig; die niedrigsten Schallwerte sind in dem Gebiet SO1 festgesetzt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahlen, die Geschoßflächenzahlen, die Baumassenzahlen, die Bauhöhenbeschränkung und die eingeschossige Festsetzung werden aus dem alten Rechtsbestand übernommen. Die Berechnung der Geschoßflächenzahl wird mit der Textlichen Festsetzung Nr.6 entsprechend definiert (Anrechnung der Flächen von Aufenthaltsräumen auf die Geschoßfläche).

Durch die GRZ 0.7 ist eine ausreichende Ausnutzung der Flächen gewährleistet. Es verbleiben 0.3 des Grundstücks, die in der Regel durch die Abstandsflächen nach NBauO in Anspruch genommen werden.

Die knappe Ausweisung der GFZ mit 0.8 im Gebiet SO 1 ergab sich bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50 aus der Intention, eine Abstufung des damaligen Gewerbegebietes gegenüber der nördlichen Wohnbebauung vorzunehmen. Mit der festgesetzten Bauhöhenbeschränkung (Textliche Festsetzung Nr. 2), der GFZ und der Festsetzung 'eingeschossig' wird eine Eingliederungsfähigkeit des Areals erreicht.

Im Bereich SO2 und SO3 wird zum Maß der Nutzung neben der GRZ eine BMZ von 9.0 festgesetzt. Ferner besteht eine Höhenbeschränkung auf 35 müNN (Textliche Festsetzung Nr. 2, nachrichtliche Übernahme Richtfunktrasse). Es besteht ausreichender Spielraum zur baulichen Ausnutzung des Grundstücks.

5.3 Überbaubare - nicht überbaubare Flächen

Die Baugrenzen werden aus dem alten Rechtsbestand übernommen. Sie haben gegenüber den Straßenflächen einen Abstand von 9 m (Regelung des Gewerbeparks). Im nördlichen Randbereich im SO 1 wird die Baugrenze in einem Abstand von 27 m bis 33 m von der Grundstücksgrenze entfernt festgesetzt. Die Randbereiche werden für eine Bepflanzung bzw. für einen möglichen Wall freigehalten.

5.4 Regelungen zur Bepflanzung (Textliche Festsetzung Nr.3)

Im Gebiet SO 2 ist ein Bepflanzungsstreifen von 3 m entlang der Straße festgesetzt. In dieser Fläche sind bereits einzelne Bäume gepflanzt worden, sie sollten noch ergänzt werden.

Im Gebiet SO1 wird der nördliche Bereich gegliedert festgesetzt, um eine optimale Einbindung des Betriebes zu erreichen. Die Bepflanzungshöhe staffelt sich von außen nach innen zunehmend: In dem äußeren Pflanzstreifen 'A' sind lediglich Sträucher, in dem mittleren Pflanzstreifen 'B' sind Sträucher und Bäume II. Ordnung und im Pflanzstreifen 'C' Sträucher und Bäume I. und II. Ordnung zu pflanzen. Die Pflanzdichte beträgt 3 Stk /qm.

Es sind nur standortgerechte heimische Pflanzen zulässig. Die Festsetzungen zur Bepflanzung sind inhaltlich aus dem Bebauungsplan Nr. 50 übernommen worden.

5.5 Verkehrsflächen und verkehrstechnische Anschlüsse etc.

Die Sondergebiete werden über die 'Industriestraße' erschlossen (außerhalb des Änderungsbereichs). Es ist lediglich ein Reststück des Flurstücks 180/31 im Kurvenbereich als Verkehrsfläche im Plan festgesetzt. Es ergibt sich in Folge der Einmündung eine nicht überbaubare Fläche (Sichtdreieck) auf dem Baugrundstück. Als weitere Übernahmen aus dem Bebauungsplan Nr. 50 wird ein Zu- und Abfahrtsverbot sowie die festgelegte Einfahrt übernommen.

5.6 Naturschutzbelange

Mit der 1.Änderung des Bebauungsplans Nr. 50 werden gegenüber dem alten Rechtsbestand keine neuen Voraussetzungen für Veränderungen geschaffen, die bezüglich der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu Verschlechterungen führen, da die Änderungen sich im wesentlichen auf die inneren Gebäudestrukturen beziehen. Maßnahmen zur Verbesserung der Situation sind über die Regelungen der Bepflanzung festgesetzt.

6. Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Versorgungsleitungen für Gas, Strom und Wasser sind in ausreichendem Maße vorhanden. Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W405 des DVGW sichergestellt. Der Schmutzwasserabfluß ist mit dem vorhandenen Kanalnetz gesichert.

Es wird im Prinzip davon ausgegangen, daß das Niederschlagswasser auf den Grundstücken selbst verrieseln kann. Zur schadlosen Beseitigung des Oberflächenwassers wurden im Gewerbehark Regenwasser-Rückhaltebecken angelegt.

7. Städtebauliche Werte

Sondergebiete	3.03 ha
<u>Verkehrsflächen</u>	<u>0.01 ha</u>
Gesamtfläche	3.04 ha

8. Kosten

Resultierend aus der 1. Änderung des B-Plan Nr. 50 entstehen der Gemeinde Oyten keine Kosten.

Oyten, 25.11.1993

Der Bürgermeister

gez. Meier

Meier

L.S.

Der Gemeindedirektor
(m.d.W.d.G.b.)

gez. Hartmann

Hartmann

Gemeinde Oyten
Der Gemeindedirektor

Oyten, 27. Dez. 1993

Hiermit wird beglaubigt, daß die vorstehende Ablichtung mit der vorgelegten Urschrift der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 "An der Autobahn" übereinstimmt.

I.A.

