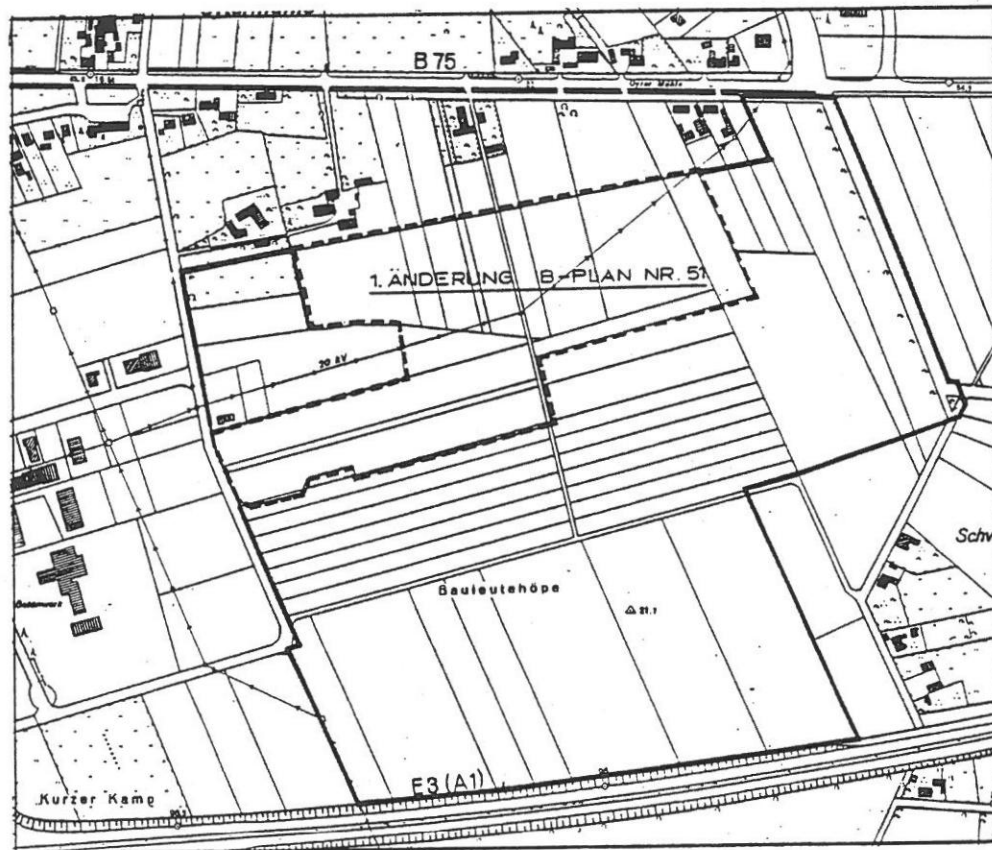


Gemeinde Oyten

Landkreis Verden

Begründung zur 1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 51 "An der Autobahn"



Aufgestellt:



ARCHITEKTUR U. STÄDTEBAU
ORTS- U. REGIONALPLANUNG
G. CLEMENS DIPL. ING.

CELLER STR. 46
2800 BREMEN 1

TELEFON
0421 / 4418 56

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 "An der Autobahn"

Inhalt

1. Vorbemerkung
 - 1.1 Änderungsbeschluß
 - 1.2 Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr.51
 - 1.3 Stand des Verfahrens
2. Flächennutzungsplan
3. Ziele und Zwecke der 1. Änderung des B-Planes Nr. 51
4. Städtebauliche Werte
5. Durchführung der 1. Änderung des B-Planes Nr. 51

1. Vorbemerkung:

Zur weiteren Entwicklung des Gewerbeparks "An der Autobahn" in Oyten ist die nähere Festlegung von Erschließungsflächen notwendig. Außerdem sollen die Baugrenzen zur Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes geändert werden.

1.1. Beschluß

Der Beschluß zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 51 wurde vom Rat der Gemeinde Oyten in der Sitzung am .24.06.1991. gefaßt.

1.2 Geltungsbereich

Der Änderungsbereich liegt nördlich und südlich der Industriestraße (ehemalige Planstraße B) im Erweiterungsteil des Gewerbeparks "An der Autobahn"

Der Geltungsbereich umfaßt folgende Flurstücke ganz bzw. teilweise:

Gemarkung Oyten, Flur 7,

Flurstücke: 212/3; 212/4; 212/5; 212/6; 212/7; 212/8; 212/9; 212/10; 212/11; 212/12; 212/13; 212/14; 212/15; 212/16; 212/17; 212/18; 212/19; 212/20; 212/21; 212/22; 212/23; 212/24; 215/6; 215/7; 215/8; 215/9; 215/10; 216/5; 216/6; 216/7; 216/8; 216/9; 218/14; 218/17; 218/18; 218/19; 218/20; 218/21; 218/22; 218/23 u. 218/25

Flur 55

Flurstücke: 48/7; 48/8 u. 54/16

1.3. Verfahren

Laut Beschluß des Gemeinderates wird auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. §3 Abs.1 Nr.2 BauGB verzichtet, weil sich die Änderungen auf das Plangebiet und die Nachbargrundstücke nur unwesentlich auswirken. Im übrigen ist die Gemeinde zum überwiegenden Teil im Besitz der Änderungsflächen und der benachbarten Flä-

chen.

Die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.07.1991 zur Stellungnahme aufgefordert worden - § 4(1) BauGB. Es ergaben sich keine grundlegenden Änderungen der Planung.

2. Flächennutzungsplan

Im Änderungsbereich sind gemäß Flächennutzungsplan 2. Änderung gewerbliche Bauflächen ausgewiesen (G).

Die vorgesehenen Bebauungsplanänderungen beinhalten keine Änderung der Nutzungsvorgabe.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 51 stimmt daher mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans überein.

3. Ziele und Zwecke der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51

1. Für den weiteren Verkauf von Gewerbeflächen nördlich des Industriestraße (vormals Planstraße B) sollen neue Erschließungsflächen so festgelegt werden, daß kleinere Grundstücksteilungen als bisher geplant, ermöglicht werden.

2. Für das Gewerbegrundstück südlich des Regenrückhaltebeckens besteht die Notwendigkeit zur Erweiterung über den bisher festgesetzten Pflanzstreifen an der Ostseite des Grundstückes hinweg. Es soll daher der Pflanzstreifen an den Rand des größeren neuen Grundstückes gelegt werden, so daß eine zusammenhängende bauliche Nutzung des Grundstückes ermöglicht wird.

Bei den vorgesehenen Änderungen sollen die Prinzipien des Gesamtkonzeptes für den Gewerbepark 'An der Autobahn' beibehalten werden:

- * Schaffung gegliederter Bereiche für Gruppen von Gewerbeeinrichtungen durch erkennbare Erschließungsgebiete;
- * Herstellung eines Netzes von Hecken, Pflanzstreifen und Straßenbäumen, die den Gewerbepark gliedern und durch ihren Verbund untereinander sowie mit der Umgebung durch die standortgerech-

ten Bepflanzungsvorgaben sowohl der Erholung im Gebiet dienen, als auch ökologischen Nutzen aufweisen.

Aus dem Bebauungsplan Nr. 51 "An der Autobahn" werden folgende Festsetzungen beibehalten:

1. Die Art der Nutzung als eingeschränktes GE-Gebiet mit den Ausnutzungsziffern GRZ 0.7 und GFZ 1.5 bzw. 2.0 im Bereich der Flurstücke 218/19; 218/14 u. 218/21 , Flur 7 südlich des Regenrückhaltebeckens.
2. Die Festsetzungen der vorhandenen Verkehrsflächen mit den nicht überbaubaren Flächen (Sichtdreiecke) ;siehe Textliche Festsetzung Nr.1.
3. Die zulässige Höhenentwicklung im Plangebiet mit OK Gelände maximal 35 m ü.NN; siehe Textliche Festsetzung Nr.2.
4. Die Festsetzung der Hauptversorgungsleitungen, die den Änderungsbereich queren; siehe Textliche Festsetzungen Nr.3 und Nr.4. Die 20 KV-Leitung ist mittlerweile unterirdisch verlegt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden entsprechend korrigiert.
5. Die festgesetzten Pflanzstreifen in Lage und Größe, soweit sie nicht durch die Änderung verlagert oder neu ausgewiesen werden, einschließlich der in der textlichen Festsetzung Nr. 5 bestimmten standortgerechten Artenvorgabe von Bäumen und Sträuchern.
6. Die Einschränkung der GE-Nutzung durch die Begrenzung der Schallemissionen auf die in der textlichen Festsetzung Nr.6 festgesetzten Werte von 60 dB/A tagsüber und 45 dB/A Flächenschalleistungspegel nachts.
Die Ermittlung dieser Werte erfolgte über ein Gutachten des TÜV's Hannover.

7. Die Festsetzung über die privaten Stellplätze, die gemäß textlicher Festsetzung Nr.7 nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sind.
8. Die Abstände von 6,0 bzw 3,0 m zwischen den Baugrenzen und den Pflanzstreifen zur Freihaltung der Wurzelbereiche von Bäumen und Sträuchern, soweit sich infolge der Änderung nichts anderes ergibt.

Für die beibehaltenen Festsetzungen bleiben die zum Bebauungsplan Nr. 51 genannten Begründungen bestehen. Zur Vermeidung umfangreicher Wiederholungen wird daher auf die Begründung zum Bebauungsplan Nr.51 verwiesen.

Die Änderungen im Einzelnen

1. Nicht beibehalten werden :

Die Baugrenzen und der Pflanzstreifen zwischen Planstraße C und dem Regenrückhaltebecken:

Die auf dem Flurstück 218/14 Flur 7 ansässige Firma will ihren Betrieb vergrößern und muß daher eine bauliche Erweiterung vornehmen, die aufgrund der vorhandenen Betriebskonzeption nur in östlicher Richtung durchgeführt werden kann. Aus diesem Grunde sollen die Baugrenzen und der festgesetzte Grünstreifen an den Rand der neuen östlichen Grundstücksgrenze verlegt werden.

Im Hinblick auf die Verbindung zum Regenrückhaltebecken wird der Zusammenhang zu den benachbarten Pflanzstreifen sinnvoll beibehalten, so daß die angestrebte Netzstruktur der Pflanzstreifen erhalten bleibt.

Die ursprünglich festgesetzte Fuß- und Radweganbindung wird nach dem heutigen Planungsstand nicht mehr benötigt, so daß auf eine Bebauungsplanausweisung verzichtet wurde.

2. Neu eingefügt werden für den Bereich nördlich der Planstraße B 2 Erschließungsstiche mit Wendehammer (Planstraßen F und G) in der gleichen Form wie Planstraße E.

Durch diese Art der Aufteilung können kleinere Grundstücke gebildet werden.

Durch die Festlegung der vorgesehenen Grundstücksteilung können die neuen Teilgebiete durch zusätzliche Randbepflanzungen gegliedert werden, soweit nicht in den Rechtsbestand des B-Planes Nr. 51 eingegriffen wird.

Die hierdurch dichtere Gestaltung des 'Grünnetzes' verbessert die Gebietsgestaltung des Teilbereichs und den Verbund der Grünflächen untereinander.

In den neuen Stichstraßen F und G sollen ähnlich wie in den bisher ausgebauten Straßen, Straßenbäume gepflanzt werden.

Gemäß Textlicher Festsetzung Nr.8 gelten die neuen Straßenflächen (F und G) öffentlich gewidmet, sobald die Verkehrsübergabe erfolgt ist.

Hinsichtlich der Ver- und Entsorgung ergeben sich keine Änderungen für den Bereich der 1. Änderung; die Ver- und Entsorgung ist für das Gebiet gesichert,

4. Städtebauliche Werte des Änderungsbereiches

GE-Flächen	9.67 ha
Verkehrsflächen	0.90 ha

5. Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 51

Die Gemeinde ist Eigentümerin der Flächen im Plangebiet, soweit es sich um die Neuerschließung handelt.

Die anfallenden Erschließungskosten der Oberflächen- und Schmutzwasserentsorgung werden durch Beiträge nach Satzung der Gemeinde gedeckt.

Von den Straßenausbaukosten werden gemäß BauGB 90% über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen finanziert. Die restlichen 10% trägt die Gemeinde.

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans nr.51 "An der Autobahn" wird der Bebauungsplan Nr.51 "An der Autobahn", soweit er mit dem Geltungsbereich der 1. Änderung identisch ist, aufgehoben.

Aufgestellt: Bremen, 4.7.91 Plan Werk Stadt Bremen
Einarbeitung Bed. u. Anr. TÖB 7.10.91 Plan Werk Stadt

Oyten, 28. Okt. 1991

gez. i.v. Ernst

Der Gemeindedirektor

LS,

gez. Meier

Der Bürgermeister