

Gemeinde Hankensbüttel

Bebauungsplan
"Oerreler Straße"

1. Änderung

Begründung

1993

Gemeinde Hankensbüttel
Landkreis Gifhorn
Verw. Bez. Braunschweig

1. Änderung des
Bebauungsplanes
"Oerreler Straße"

Begründung

1993

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Hankensbüttel
von
Dipl.-Ing. Lutz Lehmann
Ingenieur für Stadt-, Regional- und Verkehrsplanung
2000 Hamburg 70 - Rodigallee 243 - 040/653 1085

Inhaltsverzeichnis

1. Beschluß
2. Lage im Raum
3. Rechtliche Grundlagen
4. Nachrichtliche Übernahmen nach anderen Vorschriften
5. Anlaß für die Planung
6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
7. Festsetzungen der z.Zt. rechtsverbindlichen Bebauungspläne
8. Vorhandene Situation
9. Eigentumsverhältnisse
10. Planinhalt und Begründung
11. Erschließung und Verkehrsflächen
12. Bodenverkehr
13. Festsetzungen
 - 13.1 Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise
 - 13.1.1 Gewerbegebiet
 - 13.1.2 Sondergebiet
 - 13.2 Ausschluß von gewerblichen Nutzungen
 - 13.3 Nutzungsbeschränkungen für nicht überbaubare Flächen
 - 13.4 Flächen mit Pflanzgebot
 - 13.5 Auflagen zum anfallenden Oberflächenwasser
 - 13.6 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
14. Ver- und Entsorgung
 - 14.1 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung
 - 14.2 Oberflächenwasser
 - 14.3 Abfallbeseitigung
 - 14.4 Stromversorgung
15. Naturschutz und Landschaftspflege
16. Städtebauliche Werte

1. Beschluß

Der Rat der Gemeinde Hankensbüttel hat in seiner Sitzung am 25.01.1988 den Beschluß zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Oerreler Straße" (1. Genehmigung am 9.7.1970) und des Bebauungsplanes "Oerreler Straße II" (1. Genehmigung am 8.10.1974) und die Einleitung einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB für das Planungsgebiet zu veranlassen gefaßt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Oerreler Straße" umfaßt nunmehr auch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Oerreler Straße II".

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 25.01.1988 beschlossen, die Fläche des Bebauungsplanes "Oerreler Straße II" (Flurstück 83/8) und die Fläche des Bebauungsplanes "Oerreler Straße", die die Kreisstraße K 7 (Flurstück 83/8) beinhaltet, aus dem Geltungsbereich herauszunehmen und den Bebauungsplan hierfür aufzuheben.

2. Lage im Raum

Die Flächen des Bebauungsplanes liegen zwischen der Eisenbahnstrecke Wittingen - Celle der Osthannoverschen Eisenbahn AG (OHG) und der Kreisstraße K 7, die jedoch jetzt außerhalb des Planbereiches liegt. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Oerreler Straße" beinhaltet die Flurstücke 54/1, 54/2, 57/1, 58/6, 60/5, 61/6, 61/8, 61/9, 61/10, 63/1, 63/4, 63/5, 65/2 und 65/3 der Flur 4 und hat eine Flächen von ca. 13,7 ha.

3. Rechtliche Grundlagen

Das Aufstellungsverfahren und der Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Oerreler Straße" richten sich nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert am 23.09.90 (BGBl. II S. 885 und S. 1122), sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.90 (BGBl. I S. 127) und der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.d.F. vom 06.06.1986 (Nds. GVBl. S. 157) zuletzt geändert am (Nds. GVBl. S.).

Für die Darstellungen des Planinhaltes werden die in der Anlage der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom Dezember 1990 (BRat-Drucksache 568(90)) enthaltenen Zeichen verwendet.

4. Nachrichtliche Übernahmen nach anderen Vorschriften getroffener Festsetzungen

Für das Plangebiet bestehen keine topographischen Einschränkungen. Es sind keine Natur-, Bau- und Bodendenkmale bekannt, und es gibt z.Z. noch keine Unterschutzstellungen für Wassergewinnung und Oberflächengewässer sowie für Landschaft und Natur. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, daß das Plangebiet im Einzugsbereich des Wasserwerkes Hankensbüttel liegt. Aufgrund des hydrogeologischen Gutachtens des NLFB Hannover vom August 1990 und des Antrages des Wasserverbandes Gifhorn vom 11.03.1991 wird das Plangebiet künftig in der Trinkwasserschutzzone III A liegen.

In den Wasserschutzgebieten können bestimmte Handlungen verboten oder nur beschränkt zulässig erklärt werden und die Eigentümer und Nutzungsberechtigten von Grundstücken zur Duldung bestimmter Maßnahmen verpflichtet werden (§ 49 NWG).

Aufgrund des Hinweises auf die Trinkwasserschutzzone III A handelt es sich um die "weitere Schutzzone", d.h., das Grundwasser soll gegen weitreichende Beeinträchtigungen, insbesondere gegen chemische und radioaktiven Verunreinigungen und Eutrophierung geschützt werden. Je nach den hydrogeologischen Verhältnissen liegen die Grenzen für die Zone III A zwischen der 50 Tage Fließzeit des Grundwassers und der 2 km-Entfernung vom Brunnen.

Es muß also davon ausgegangen werden, daß für die Nutzung Einschränkungen getroffen werden, die bei der Festsetzung des Wasserschutzgebietes in Form von Schutzbestimmungen aufgeführt sind.

Die Realisierung des Bebauungsplanes kann aus Sicht der unteren Wasserbehörde dennoch vorgenommen werden, wenn die zu erwartenden Verordnung eingehalten wird.

Bei ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden besteht laut Niedersächsischem Denkmalschutzgesetz Meldepflicht beim Landkreis.

Als nachrichtliche Übernahme wird angegeben (siehe hierzu auch das Niedersächsische Straßengesetz (NStrG) § 24), daß außerhalb der Ortsdurchfahrt längs der Kreisstraße Hochbauten jeglicher Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn und bauliche Anlagen im Sinne der Nds. Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar und mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden dürfen. Das gilt auch für Aufschüttungen, Abgrabungen sowie Werbeanlagen. Weitere Details sind dem Gesetzestext zu entnehmen.

5. Anlaß für die Planung

Die Gemeinde Hankensbüttel ist bestrebt, eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung zu realisieren. Sie ist darauf bedacht, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen, wobei die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes eine nicht untergeordnete Rolle spielen soll. Auch die Belange der Landschaftspflege finden ebenso ihre Berücksichtigung, wie die des Naturhaushaltes, des Bodens und des Klimas.

Das Anliegen der Wirtschaft und des Gewerbes besonders auch im Hinblick auf die Schaffung von Arbeitsplätzen unterschiedlicher Ausprägung und Branchen finden ihren der Bedeutung angemessenen Platz bei der Gestaltung und Erhaltung einer menschenwürdigen Umwelt im Rahmen der städtebaulichen Planung.

Da sich in der Vergangenheit gezeigt hat, daß der Bedarf an Gewerbegebietsflächen nicht in dem Maße sich entwickelt hat, wie die Größenordnung der Bebauungspläne es ermöglicht und da mit dem Grund und Boden ganz besonders sparsam und schonend umgegangen werden soll, sowie die landwirtschaftlichen Flächen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch zunehmen sind, hat der Rat der Gemeinde beschlossen, eine Reduzierung der Gewerbeflächen und hier eine Konzentrierung vorzunehmen.

Die Gemeinde erfüllt damit auch den durch das Baugesetzbuch auferlegten Entwicklungs- und Ordnungsauftrag durch Schaffung eines bestimmten Angebotes für die Nutzung der Grundstücke. Mit der rechtlichen Absicherung und der Einbindung in die städtebauliche Entwicklung wird die planerische Aktualisierung sowie Konkretisierung vorgenommen.

Mit der 1. Änderung der Bebauungspläne "Oerreler Straße" und "Oerreler Straße II" werden somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im z.Zt. wirksamen Flächennutzungsplan sind die Flächen des Bebauungsplanes "Oerreler Straße" als Gewerbegebiet mit der Geschößflächenzahl GFZ = 2.0 und die des Bebauungsplanes "Oerreler Straße II" als Sondergebiet (Verkauf, Lager und Parkflächen) mit der Geschößflächenzahl GFZ = 1.0 ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan wird der in der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Oerreler Straße" dargestellten Nutzung angepaßt.

7. Festsetzungen der z.Zt. rechtsverbindlichen Bebauungspläne

In dem Bebauungsplan "Oerreler Straße" ist für das Gewerbegebiet die Grundflächenzahl GRZ = 0.8, die Geschößflächenzahl GFZ = 2.0, eine offene Bauweise und die 3-Geschossigkeit festgesetzt. Außerdem besteht am südlichen Rand des Geltungsbereiches eine Erschließungsstraße. Es ist anzumerken, daß die festgesetzte GRZ = 0.8 auf den dargestellten Grundstücken der Flurstücke 58/1, 400/60 und 61/1 (Bezeichnungen aus dem Bebauungsplan von 1970) nicht ausgenutzt werden kann.

Bei dem Bebauungsplan "Oerreler Straße II" ist ein Sondergebiet mit den Ausweisungen "Verkauf und Lager" im östlichen Teil (bis 90 m von der Kreisstraße entfernt) und zusätzlich "Parkflächen" für den westlichen Teil festgesetzt. Die GRZ beträgt 0.6, die GFZ 1.0 und es ist eine offene Bauweise sowie die 2-Geschossigkeit festgesetzt.

In der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Oerreler Straße" wird der Geltungsbereich um die Fläche reduziert, die in den Bebauungsplänen "Oerreler Straße" und "Oerreler Straße II" für die Kreisstraße (K 7) speziell vorgesehen ist.

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 25.01.1988 die Aufhebung der Bebauungspläne für diesen eben beschriebenen Bereich beschlossen.

8. Vorhandene Situation

Das vorhandene Landschaftsbild wird geprägt durch überwiegend landwirtschaftliche Nutzflächen, die durch eine größere Fichtenanpflanzung am östlichen Rand unterbrochen wird. Am westlichen Rand befindet sich entlang der Eisenbahnlinie bis hin zur nördlichen Spitze des Plangebietes eine lockere Baumanreihung, während nach Süden hin die offene Landschaft sich anschließt.

Bauliche Eingriffe in diese Fläche bestehen bereits im nördlichen Teil des Gebietes durch eine Werkhalle mit dazugehörigen Bürogebäude und im südlichen Teil neben der Erschließungsstraße durch einen Supermarkt mit dazugehörigen Stellplatzflächen.

An diese eben erwähnte ausgebaute Erschließungsstraße grenzt nach Norden hin ein unbefestigter Parkplatz an, der zu einer Gaststätte (Diskothek) gehört.

Im weiteren Umfeld schließt sich allein im Osten hinter der Kreisstraße K 7 eine Bebauung an, die überwiegend aus Wohnhäuser besteht.

9. Eigentumsverhältnisse

Die zum Planbereich gehörenden Flächen befinden sich alle in Privatbesitz mit Ausnahme der Flächen für die vorhandene Erschließungsstraße.

10. Planinhalt und Begründung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Oerreler Straße" reduziert das Gewerbe- und Sondergebiet im westlichen Teil der Geltungsbereiche der Bebauungspläne "Oerreler Straße" und "Oerreler Straße II".

Im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden werden die Gewerbegebiete reduziert, d.h., ein Teil wird der landwirtschaftlichen Nutzung wieder zugeführt. Über planungsrechtliche Festsetzungen erfolgt eine Konzentration des Gewerbes auf den verbleibenden Flächen.

Im Verlauf der Erschließungsstraße von der Oerreler Straße aus gemessen, beginnt ab einer Entfernung von ca. 260 m die landwirtschaftliche Nutzfläche, die ihre Zuwegung auch weiterhin über die Verlängerung der Erschließungsstraße oder von Westen her erhält bzw. beibehält.

Die Grundstücke im Gewerbegebiet sollen möglichst eine Mindestfläche von 3000 m² haben, jedoch soll hierüber keine Festsetzung getroffen werden. Die Absicht der Gemeinde ist, im wesentlichen nur kleine und mittlere Betriebe sich ansiedeln zu lassen. Hierdurch möchte man die Anstrengungen in Form von Investitionen sowohl aus privater Hand als auch seitens der Gemeinde, den Innenstadtbereich von Hankensbüttel attraktiver zu gestalten, unterstützen. Anderenfalls könnte die denkbare und zu erwartende Ansiedlung von Großbetrieben sowohl im Genuß- und Lebensmittelsektor als auch im übrigen Konsumbereich zu einer Abwanderung oder Aufgabe von Betrieben im Innenstadtbereich führen. Die Folgen wären eine Verödung und Leere und die Lebensfähigkeit wäre gefährdet, d.h., die städtebauliche Aufgabe eines Innenstadtbereiches kann dann nicht als erfüllt angesehen werden.

Ein weiterer Grund für die Erhaltung und Förderung des Ortszentrums ist eine wesentliche und verantwortungsvolle Aufgabe der Gemeinde, die für die sogenannten sozial Schwachen und die Alten in unserer Gesellschaft eine standortnahe Versorgungsmöglichkeit zu gewährleisten hat. Das kann nur sinnvoll durch Erhaltung des Geschäftslebens im Innenstadtbereich erfolgen, denn "weite" Wege sind von diesen Personengruppen aus unterschiedlichen Gründen nicht überwindbar.

Diese Absicht ist nicht als Schutz vor Konkurrenz zu verstehen, denn das ist nicht im Sinne der städtebaulichen Entwicklung.

Der südliche Teil des Geltungsbereiches der 1. Änderung ist für das Sondergebiet bestimmt, das bereits mit einem Betrieb besetzt ist. Hier erfolgt nur eine Anpassung an die neue Konzeption.

Um einen Übergang in die Landschaft zu erreichen, wird um den gesamten Bereich der möglichen Bebauung ein Grüngürtel mit einer Breite von 10 m festgesetzt und mit einem Pflanzgebot versehen.

Im Hinblick auf die beabsichtigte Konzentrierung im Gewerbegebiet ist mit Ausnahme von 5 m breiten Streifen entlang der Erschließungsstraße auf eine lagemäßige Festsetzung von Grünflächen o.ä. verzichtet worden. Hiermit soll den Betrieben eine weitestgehende Freiheit in der sinnvollen Organisation ihrer Abläufe eingeräumt werden.

Zur Auflockerung wird jedoch verlangt, daß 10% der Grundstücksfläche zusätzlich zu den lagemäßig bestimmten Flächen am Rande bepflanzt werden.

Bezüglich des Eingriffes in die Landschaft werden entsprechende Ausführungen unter dem Punkt "Naturschutz und Landschaftspflege" gemacht.

11. Erschließung, Verkehrsflächen

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die vorhandene Erschließungsstraße, die im südlichen Bereich des Plangebietes an der Kreisstraße K 7 in der Nähe der Ortsdurchfahrtsgrenze beginnt und nun nach Norden hin verlängert wird, nach Osten dann wieder abknickt, um wieder auf die Kreisstraße zu stoßen.

In dem Bebauungsplan "Oerreler Straße" aus dem Jahr 1970 ist der erste Teil der Erschließungsstraße bereits festgesetzt und zwischenzeitlich auch realisiert wor-

den. Sie ist mit einer Breite von 14 m festgesetzt. Neben Gehwegen auf beiden Seiten soll einseitig ein Parkstreifen eingerichtet werden.

Entlang der Kreisstraße sind Ein- und Ausfahrten zu den Grundstücken ausgeschlossen, allein der bestehende Betrieb im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplanes hat eine Grundstückszufahrt und muß sie wegen der Erschließungsmöglichkeit auch behalten.

An den Einmündungen der Erschließungsstraßen in die Kreisstraße sind Sichtdreiecke festgesetzt. Bei der nördlichen Einmündung ist für das Sichtfeld gegenüber dem Verkehr aus Richtung des Ortes ein Abstand von 15 m von der Grundstücksgrenze aus gewählt, weil hier ein spitzer Winkel zwischen den Straßenachsen vorhanden ist. Das Sichtfeld für den Verkehr in Richtung Ortschaft hat wegen der Kurve im Kreisstraßenverlauf eine Schenkellänge in der Erschließungsstraße von 15 m wie auch bei dem anderen Sichtfeld. Da davon auszugehen ist, daß die Fahrgeschwindigkeiten auf der Kreisstraße höher als $v = 50 \text{ km/h}$ sein wird, soll die Schenkellänge des Sichtfeldes auf der Kreisstraße $l = 85 \text{ m}$ betragen.

Die Sichtverhältnisse bei der südlichen Einmündung der Erschließungsstraße sind wegen der Nähe der Ortsdurchfahrtsgrenze (OD-Stein) ebenfalls gegenüber den Richtlinien verbessert worden, in dem die Abstände von der übergeordneten Straße (K-Straße) mit 20 m und die Schenkellänge der Sichtdreiecke auf der Kreisstraße mit 110 m festgesetzt sind. Hiermit wird auch ein Beitrag zur Erhöhung der Verkehrssicherheit in diesem Bereich geleistet.

Für die Fläche des Sondergebietes, die an der Verlängerung der Erschließungsstraße zu den Fläche für die Landwirtschaft liegt, ist in den Baugenehmigungen vorzuschreiben, daß die Behälter für die Müllentsorgung an der nordöstlichen Ecke unterzubringen sind. Diese beschriebene Straße erhält am Ende aus Gründen des sparsamen Umgang mit Bauland keine Wendemöglichkeit, da eine Ver- und Entsorgung des Grundstückes in der im Plan dargestellten Weise durchführbar ist. Unter diesem Gesichtspunkt ist auch die Planung des Einfahrtsbereiches zu verstehen.

12. Bodenverkehr

Die Durchsetzung der Planfestsetzungen erfordert bodenordnende Maßnahmen. Für die Straße muß die Gemeinde Flächen erwerben.

Die Gemeinde übernimmt vor dem Ausbau die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzten Verkehrsflächen, soweit es noch erforderlich ist.

13. Festsetzungen

13.1 Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

13.1.1 Gewerbegebiet

Für das Gewerbegebiet ergeben sich auf Grund der beabsichtigten, jedoch nicht festgesetzten, nutzbaren Flächen- und Grundstücksgrößen sowie der notwendigen Erschließung und der sich daraus ergebenden möglichen Anordnung unterschiedliche Vorgaben für die Geschosflächenzahl (GRZ).

Die westlich der Erschließungsstraße liegenden Flächen des Gewerbegebietes erhalten die GRZ 0,65 mit Ausnahme der Fläche im Nordwesten, für die die GRZ mit 0,5 festgesetzt ist.

Die vergleichsweise niedrige Ausnutzungszahl resultiert aus den nicht überbaubaren Flächen, die für ein Pflanzgebot vorgesehen sind bzw. die als Abstand zur Straße hin eine städtebauliche gute Gestaltung des Straßenraumes ermöglichen sollen.

Für die Flächen, die von der Erschließungsstraße umgeben werden und die, die nördlich davon liegen, erhalten eine GRZ = 0,7. Somit ist auf diesen Flächen eine intensivere bauliche Ausnutzung möglich.

Die Anzahl der zulässigen Geschosse wird ebenso begrenzt wie die Firsthöhe.

Während auf den Flächen westlich der Erschließungsstraße die Gebäude eine 2-Geschossigkeit mit einer maximalen Firsthöhe von 7,5 m über dem angrenzenden Straßenniveau (Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes - Fahrbahnoberkante) haben dürfen, ist auf den anderen Flächen eine 3-Geschossigkeit und eine maximale Firsthöhe von 10 m mit dem eben genannten Bezugspunkt zulässig.

Mit der Firsthöhenbegrenzung und der abgestuften Geschossigkeit soll ein Übergang in die angrenzende verhältnismäßig flache Landschaft geschaffen werden. Außerdem ist beabsichtigt hochaufragende Hallenbauten hier nicht entstehen zu lassen.

Die Geschößflächenzahl orientiert sich an der gewählten Geschossigkeit und soll eine maximale Ausnutzung zulassen. So haben die westlichen Grundstücke eine GFZ = 1.0 und die anderen die GFZ = 2.1 erhalten.

Als Bauweise wurde die offene Bauweise mit der Regelung, daß hier auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m ausnahmsweise zulässig sind, festgesetzt. Hiermit soll den Betrieben die Möglichkeit eingeräumt werden, Gebäude so erstellen zu können, damit sie den betrieblichen Anforderungen entsprechen und nicht durch bauliche Restriktionen beschränkt werden.

Bedingt durch die Lage des Gewerbegebietes wird von der Ausnahmeregelung der BauNVO Gebrauch gemacht, indem Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen sind.

13.1.2 Sondergebiet

Das im südlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegende Sondergebiet ist in seiner Zweckbestimmung wie folgt festgesetzt.

Auf der östlichen Fläche können Läden, Handelsbetriebe und Lager und auf der westlichen Fläche zusätzlich noch Stellplätze entstehen. Weitergehende Festsetzungen besonders im Hinblick auf Sortimentszusammensetzungen sollen nicht getroffen werden, denn zum einen unterliegen nicht nur Randsortimente erfahrungsgemäß einem (bezogen auf die städtebauliche Planung) Wandel und erweisen sich somit als wenig sinnvoll, zum anderen würde das auch einen ordnungspolitischen Eingriff in die unternehmerischen Entscheidungsspielräume darstellen, was nicht gewollt sein kann. Ein Betrieb wäre dann möglicherweise nicht in der Lage, auf Marktänderungen zu reagieren und könnte langfristig in seiner Existenzfähigkeit bedroht sein. Daraus ergäbe sich gegebenenfalls dann, daß der Betrieb aufgibt, eine Bauruine entsteht und der Bebauungsplan somit überholt ist. Hinzu kommt weiterhin, daß so detaillierte Planungen nicht entwickelt werden sollen, um die Flexibilität bei Nachfragen zu Ansiedlungen gewahrt werden soll.

Die Ansiedlung von Betrieben unterliegt der Überprüfung hinsichtlich der Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Dies bedeutet beispielsweise, wie sich ein Vorhaben in das System der zentralen Orte und deren Verflechtungsbereiche eingliedert, wie sich eine Anpassung an die zentralörtliche Bedeutung der Standortgemeinde darstellt, ob sich Beeinträchtigungen in eine ausgegli-

chene Versorgungsstruktur ergeben können, ob Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung eintreten, wie sich die Versorgung der Bevölkerung verändert, ob sich Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden ergeben, etc..

Da der eben dargelegte Nachweis zu erbringen ist, soll auf eine detaillierte Ausweisung von Festsetzungen verzichtet werden.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0.7 aus den gleichen Gründen wie bei der Gewerbefläche und für die Geschosßflächenzahl ist ein Wert von GFZ = 1.3 festgesetzt.

Die Begrenzung der Firsthöhe auf 7,5 m bzw. 10 m erfolgt mit den gleichen Absichten, wie sie für das Gewerbegebiet dargelegt worden sind.

Auch für das Sondergebiet wird die offene Bauweise (o) mit der Regelung, daß auch hier Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m ausnahmsweise zulässig sind, mit der gleichen Begründung wie beim Gewerbegebiet gewählt.

13.2 Ausschluß von gewerblichen Nutzungen

Im Gewerbegebiet und im Sondergebiet sind gewerbliche Freizeiteinrichtungen und Vergnügungsstätten wie z.B. Spielhallen und ähnliche Unternehmen, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen sowie Vorführ- oder Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig.

Mit dem hier festgesetzten Ausschluß sollen die Flächen ausschließlich dem produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbe und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie dem Handel zur Verfügung gestellt werden.

Weiterhin wird festgesetzt, daß sich ansiedelnde Betriebe nur Verkaufs- bzw. Ladenflächen von einer Größe bis zu 600 m² haben dürfen. Hiermit will die Gemeinde die Funktionsfähigkeit des örtlichen Versorgungsnetzes und die verbrauchernahe Versorgung sicherstellen, d.h. es sollen keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe, verbrauchermarktähnliche Betriebe, etc. entstehen.

Im Gewerbegebiet und im Sondergebiet sind luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe unzulässig. Betriebe und Anlagen sind so herzustellen, daß schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes für die angrenzende Wohnbebauung und die Gemeinbedarfseinrichtung ausgeschlossen sind.

13.3 Nutzungsbeschränkungen für nichtüberbaubare Flächen

Auf den nichtüberbaubaren Flächen sind Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung (NBauO). Mit dieser Beschränkung soll die Möglichkeit offengehalten werden, eine Eingrünung der Gebäude zu initiieren. Eine negative Auswirkung auf die Nutzung der Gewerbeflächen ist dadurch nicht erkennbar, weil genügend Fläche zur Verfügung steht.

13.4 Flächen mit Pflanzgebot

Im Planungsgebiet sind Flächen, die ein Pflanzgebot vorschreiben, festgesetzt. Es müssen hier Anpflanzungen mit einheimischen und ortstypischen Gehölzen vorgenommen werden, d.h. beispielsweise Stieleiche (*Quercus robur*), Sandbirke (*Betula pendula*), Föhre (*Pinus sylvestris*), Hainbuche (*Carpinus bet.*), Haselnuß (*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Rosen (*Rosa spec.*), Geißblatt (*Lonicera periclym.*) und Weißdorn (*Crataegus spec.*) lokaler Herkunft.

Außerdem wird für die Grundstücke des Gewerbegebietes ein Pflanzgebot festgesetzt, das beinhaltet, daß zusätzlich zu den im Plan dargestellten Flächen, für die ein Pflanzgebot besteht, weitere 10 % der Grundstücksfläche ebenfalls zu bepflanzen sind.

Die Freiheit, an beliebiger Stelle des Grundstückes die Anpflanzungen auf dem Grundstück vornehmen zu können, soll der notwendigen Struktur der Gewerbebetriebe keine Hindernisse in den Weg legen. Die Flächen sollen aber eine Mindestgröße von 50 m² nicht unterschreiten.

Mit Hilfe dieser Festsetzung soll die in die freie Landschaft sich hineinentwickelnde Bebauung in das Landschaftsbild in angemessener Weise integriert werden und ein harmonischer Übergang zustande kommen. Außerdem wird auch eine bessere landschaftliche Einbindung und eine gewisse Abschirmung geschaffen. Die Vorgabe von bestimmten Gehölzen und Sträuchern soll eine atypische und das Landschaftsbild beeinträchtigende Auslegung der Vorschrift vermeiden.

13.5 Auflagen zum anfallenden Oberflächenwasser

Das auf den Grundstücken anfallende unbelastete Oberflächenwasser ist, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, hier zurückzuhalten und versickern zu lassen.

Bedingt durch die Baumaßnahmen tritt eine teilweise Versiegelung des Bodens ein. Um dem Grundwasser das dadurch entzogenen Wasser zumindest teilweise wieder zuzuführen, soll es auf dem Grundstück wieder in den Boden eingebracht werden und somit die nachteiligen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des ökologischen Naturhaushaltes in diesem Bereich minimieren helfen.

13.6 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Bei der Einmündung der Erschließungsstraße in die Kreisstraße werden aus Verkehrssicherheitsgründen Flächen für Sichtdreiecke vorgesehen. Diese Flächen sind als von der Bebauung freizuhaltende Flächen festgesetzt. Für diese Flächen besteht außerdem die Festsetzung, daß Bepflanzungen und Einfriedungen nicht höher als 0,80 m sein dürfen, damit die Sichtverhältnisse für den Straßenverkehr gewährleistet sind.

14. Ver- und Entsorgung

14.1 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Die Wasserversorgung ist durch den möglichen Anschluß an das Netz der zentralen Wasserversorgung des Wasserverbandes Gifhorn gewährleistet.

Bei der Herstellung und der Erweiterung des öffentlichen Wassernetzes ist auf das ausreichende Löschwasserangebot zu achten, daß die Wasserleitungen einen Mindestquerschnitt von 100 mm haben und in Abständen von 150 m Hydranten - mit einer ausreichenden Anzahl von Überflurhydranten - vorgesehen werden. Hierzu soll eine Abstimmung mit dem Brandschutzprüfer vorgenommen werden, der auch bei der Beratung für die Bevorratung von zusätzlichen Löschwassermengen bei den Gewerbebetrieben hinzuzuziehen ist.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluß an das entsprechende Netz der Samtgemeinde Hankensbüttel.

Die Ver- und Entsorgung ist als gesichert anzusehen.

14.2 Oberflächenwasser

Anfallendes unbelastetes Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten und versickern zu lassen (siehe auch unter Festsetzungen). Das andere Oberflächenwasser ist über das Netz der Abwasserbeseitigung unter den dort festgelegten Bedingungen zu entsorgen.

Hiermit soll ein Beitrag zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erreicht werden, d.h., das anfallende Oberflächenwasser soll auch dort in den Boden eingetragen werden, wo es angefallen ist. Die Beschränkung auf das unbelastete Oberflächenwasser ist als Schutz vor Einbringungen von Beeinträchtigungen des Grundwassers insbesondere unter dem Gesichtspunkt der potentiellen Ausweisung eines Wasserschutzgebietes (Zone III A) zu verstehen.

14.3 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt im Auftrag des Landkreises Gifhorn durch eine Privatfirma und ist als gesichert anzusehen. Bezüglich der Abfuhr aus dem westlichen Sondergebietes sind Regelungen zu treffen, wie sie unter Punkt 11 beschrieben sind.

14.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch den Anschluß an das vorhandene Netz des Energieverbandes Wittingen GmbH gewährleistet und als gesichert anzusehen.

Am südlichen Rand der vorhandenen Erschließungsstraße wird gegenüber der Einmündung der neuen Erschließungsstraße eine Fläche für eine Transformatorenstation vorgesehen. Eine andere Transformatorenstation besteht bereits dort, wo die Kreisstraße eine Kurve macht.

15. Naturschutz und Landschaftspflege

Das Planungsgebiet ist, wie oben schon beschrieben, überwiegend ebenes Ackerland und hat somit keinerlei wertvollen schutzwürdigen Bewuchs.

Mit den Bebauungsplänen "Oerreler Straße" und "Oerreler Straße II" erfolgten Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Naturschutzgesetzes durch die Veränderung der Nutzung von Grundflächen. Mit der Reduzierung der Gewerbeflächen und der planungsrechtlichen Festsetzung von Flächen für die Landwirtschaft sind nunmehr auch Ausgleichsmaßnahmen getroffen worden. Erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sind nicht erkennbar.

Die durch die Bebauung entstehende Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, auch wenn Gebäude zu einem Landschaftsbild dazugehören, wird dadurch gemindert bzw. auf das erforderliche Minimum reduziert, in dem am Rande des Gewerbegebietes ein Streifen von 10 m Breite mit einem Pflanzgebot festgesetzt ist. Dieser Streifen soll mit entsprechenden einheimischen Pflanzen versehen wer-

den, so daß durch diese landschaftsgerechte Gestaltung eine denkbare Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ausgeglichen wird.

Zur weiteren Unterstützung bei der Gestaltung eines angenehmen Stadtbildes in einem Gewerbegebiet ist das schon vorher erwähnte Pflanzgebot auf 10% der Grundstücksfläche anzuführen.

Diese Maßnahmen setzen eine intensive und sich wiederholende Kontrolle und gegebenenfalls eine energische Durchsetzung voraus.

Der in dem Planbereich vorhandene Baumbestand ist eine überalterte Tannenbaumschonung und wird als nicht so wertvoller Baumbestand angesehen, als daß er nicht zu Gunsten der Bebauung entfernt werden kann. Wie vorher schon dargelegt, werden an anderer Stelle Ersatzpflanzungen vorgenommen, die dann einen sogar noch höherwertigen Ausgleich darstellen können.

16. Städtebauliche Werte

Die Flächenbilanz ist überschläglich ermittelt worden:

Gewerbegebiet:	7.4 ha
Sondergebiet:	1.6 ha
Verkehrsfläche:	0.9 ha
Landwirtschaft:	3.8 ha
Gesamtfläche:	13.7 ha

Weitere Angaben zu der Nutzung der Flächen in Form von gerundeten Werten sind folgend aufgeführt:

überbaubare Flächen		
GE-Gebiet :	6.2 ha	≈ 63 %
SO-Gebiet :	1.2 ha	≈ 12 %
nicht überbaubare Flächen :	0.6 ha	≈ 6 %
Flächen zum Anpflanzen :	0.9 ha	≈ 9 %
Flächen von Bebauung freizuhalten :		
	0.1 ha	≈ 1 %
Verkehrsfläche :	0.9 ha	≈ 9 %

17. Kosten und Finanzierung

Für die Realisierung der Planungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Oerreler Straße" sind folgende Erschließungskosten überschläglich ermittelt:

Gründerwerb, Straßenbau einschließlich Beleuchtung und Oberflächenentwässerung DM

Die Gemeinde ist gemäß § 129 BauGB mit einem Mindestbeitrag von 10 % an den Erschließungskosten beteiligt. Diese Kosten sind mit der Haushalts- und Finanzierungsplanung abgestimmt.

Hankensbüttel, den 11. Nov. 1993

.....
(Bürgermeister)



.....
(Gemeindedirektor)

Die Begründung hat mit dem zugehörigen Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 10.07.92 bis 25.08.92 öffentlich ausgelegt.

Sie wurde unter Behandlung / Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren ergangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 16.11.92 durch den Rat der Gemeinde Hankensbüttel als Begründung zum Bebauungsplan "Oerreler Straße", 1. Änderung, beschlossen.

Hankensbüttel, 02.05.94

.....
(Bürgermeister)

Gemeinde Hankensbüttel



.....
(Gemeindedirektor)