



Stand: April 1982

Begründung (§ 9 (8) BBauG)

zum Bebauungsplan Nr. 14 "Gewerbegebiet Wörpedorfer Straße "
Gemeinde Grasberg, Gemarkung Grasberg.

Inhalt:

- I. Planaufstellung
- II. Planunterlage
- III. Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- IV. Bisheriger Rechtszustand
- V. Ziele und Zwecke der Planung
- VI. Inhalt des Planes
 - 1. Allgemeines
 - 2. Art, Maß und Gestaltung der baulichen Nutzung
 - 3. Erschließung/Verkehr
 - 4. Ver- und Entsorgung
- VII. Abwägung der abgelehnten Anregungen und Bedenken
- VIII. Grunderwerb, Kosten der Durchführung
- IX. Hinweise zum Verfahren

I. - Planaufstellung

Der Rat der Gemeinde Grasberg hat in seiner Sitzung am 27.8.80 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14, Gewerbegebiet Wörpedorfer Straße, Gemeinde Grasberg, Gemarkung Grasberg, beschlossen.

II. - Planunterlage

Als Planunterlage dient eine Karte im Maßstab 1:1.000, die am 11. September 1980 vom Katasteramt Osterholz-Scharmbeck angefertigt wurde und dem neuesten Stand entspricht.

Die erhaltenswerten Einzelbäume sowie die Bereiche mit sonstigen Bäumen und Sträuchern wurden am 17. Dezember 1980 vom Ingenieur- und Vermessungsbüro A. Borck & Partner, Oldenburg, eingemessen und in die Planunterlage eingezeichnet.

III. - Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand der Ortschaft Grasberg. Die genaue Lage und Abgrenzung ist in der Übersichtskarte, Maßstab 1:5000 auf dem Bebauungsplan kenntlich gemacht. Daraus ist auch seine Entfernung sowie Verkehrsverbindung zur Ortsmitte zu ersehen.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 6,5 ha.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind sämtliche Flurstücke betroffen, die ganz oder teilweise im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen.

Der überwiegende Teil des Gebietes wird zur Zeit als Acker genutzt. Wenn notwendig, wird die Gemeinde versuchen, gemäß § 144 d BBauG bei der Ersatzlandbeschaffung behilflich zu sein.

IV. - Bisheriger Rechtszustand

Der Planbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Grasberg vollständig als Gewerbegebiet mit einer GFZ von 0,6 und im südöstlichen Teil von 0,4 ausgewiesen. Für die im Bebauungsplan Nr. 14 getroffenen Festsetzungen war diese Ausweisung maßgebend. Die vorhandene

Situation erforderte jedoch Differenzierungen innerhalb der Flächenausweisungen, die im weiteren erläutert werden. Insgesamt ist der Bebauungsplan gemäß § 8 (2) BBauG aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt worden.

Im Planbereich bestehen keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

V. - Ziele und Zwecke der Planung

Anlaß zum Aufstellungsbeschluß war die Absicht der Gemeinde, innerhalb des Planbereiches Gewerbebetriebe anzusiedeln. Ein Bauantrag für die Errichtung einer Lagerhalle wurde bereits gestellt. Da hiervon Immissionen auf die benachbarten Grundstücke ausgehen würden, mußte vorher zur Erreichung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die planungsrechtliche Situation durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes geklärt werden. Im Zuge dieses Aufstellungsverfahrens werden, so wie im rechtskräftigen Flächennutzungsplan enthalten, die zu planenden Gewerbegebiete auf einige weiter westlich gelegenen Grundstücke ausgedehnt. Das Planungsziel der Gemeinde ist, in diesem Ortsteil ein Gewerbegebiet zu entwickeln, daß mehreren Betrieben Erweiterungs- und Ansiedlungsmöglichkeiten bietet und die übrigen Gemeindeteile für andere Nutzungen - vorwiegend dem Wohnen sowie öffentlichen Einrichtungen - freihält.

VI. - Inhalt des Planes

1. Allgemeines

Die textlichen Festsetzungen auf dem Bebauungsplan wurden so abgefaßt, daß aus ihnen die Zulässigkeit bzw. Nichtzulässigkeit bestimmter Nutzungen klar zu erkennen ist. Die verwendeten Formulierungen entsprechen denen der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Bei den zeichnerischen Festsetzungen sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen deutlich sichtbar von den überbaubaren zu unterscheiden und tragen zu eindeutigen Planaussagen bei.

2. Art, Maß und Gestaltung der baulichen Nutzung, Abwägung nach Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Durchführung einer Bürgeranhörung

Der überwiegende Teil des Planbereiches war in Abstimmung mit dem Planungsziel als GE-Gebiet ausgewiesen. Aufgrund angemeldeter Bedenken und vorhandener Wohnnutzungen war es nicht möglich, entsprechend dem Flächennutzungsplan eine ununterbrochene GE-Ausweisung vorzunehmen. Die Flurstücke 173/8; 200/14; 201/3; 201/5 und 202/18 werden daher als Mischgebiete ausgewiesen und die Parzellen 201/6; 200/2 als eingeschränktes Gewerbegebiet.

Das Mischgebiet an der L 133 mit den Flurstücken 201/3 und 201/5 wird in der Art der Nutzung differenziert. Im MI I, dem nördlichen bebauten Bereich, sind sämtliche allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6 (2) BauNVO erlaubt. In dem südlich davon gelegenen MI II werden Wohngebäude nicht zugelassen, weil eine derartige bauliche Nutzungsentwicklung mit den an drei Seiten angrenzenden GE-Gebieten unvereinbar ist. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt durch diese Differenzierung jedoch gewahrt.

Da auch die anderen allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6 (2) BauNVO die Gewerbeflächen u.ä. einschränken können, wurde die überbaubare Fläche im MI II weitgehend reduziert. Andererseits wurde unter Beachtung des Abwägungsgebotes dem Schutzanspruch der vorhandenen Wohnnutzung auf dem Flurstück 200/14 Rechnung getragen. Die überbaubaren Flächen der GE-Gebiete wurden gegenüber denen des südöstlichen MI I in einer Entfernung von 60 m festgesetzt, so daß gegen die Immissionseinwirkungen ein ausreichender Schutz gegeben ist. Als optischer Schutz wird, wie in der Planzeichnung angegeben, zwischen den MI und GE-Gebieten ein 5 bzw. 10 m breites Pflanzgebot festgesetzt, in welchem die zum Teil vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten oder in standortgerechten Arten anzupflanzen sind.

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wurde in den MI I Gebieten das gemäß § 17 (1) BauNVO bei I-geschossiger Bauweise zulässige Höchstmaß von GRZ/GFZ = 0,4/0,5 festgesetzt. Für das

MI II wird aufgrund der geringen überbaubaren Fläche eine verminderte GRZ/GFZ von 0,2/0,3 festgesetzt. Entsprechend der Bebauung in den umliegenden Ortsteilen von Grasberg werden nur Einzelhäuser zugelassen.

In den Gewerbegebieten wird von der Ausnahmeregelung gemäß § 8 (3), Nr. 2 BauNVO, kein Gebrauch gemacht. Für die in diesem Punkt genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind in der Gemeinde andere, städtebaulich günstigere Standorte vorgesehen.

Die Baugrenze entlang der Landesstraße muß gemäß § 24 (1) Buchstabe a, NStrG 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, eingehalten werden.

Es können keine weiteren Zufahrten zur Landesstraße zugelassen werden, weiter sind die Grundstücke zur Landesstraße hin ohne Tür oder Tor einzufrieden.

Die Ortsdurchfahrtsgrenze muß um 100 m in westliche Richtung verschoben werden, so daß der gesamte Planbereich innerhalb der förmlichen Festlegung liegt. Das Sichtdreieck kann dann auch mit 52 x 22 m bemessen werden.

In den Gewerbegebieten wird das zulässige Höchstmaß der GRZ und GFZ unterschritten, weil sich die baulichen Anlagen mit ihrer Masse dem Ortsbild anpassen sollen. Allerdings wurde eine abweichende Bauweise festgesetzt, so daß Gebäude bis 70 m Länge errichtet werden können. Es muß davon ausgegangen werden, daß flächenintensive Betriebe sich hier niederlassen werden, welche hauptsächlich eingeschossige Hallen benötigen. Durch die Pflanzgebote und eingeschossige Bauweise soll erreicht werden, daß die Anlagen in die Landschaft integriert werden, und das Ortsbild nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

3. Erschließung/Verkehr

Das Plangebiet wird durch die Wörpedorfer Straße (Landesstraße 133) an das überörtliche Verkehrsnetz sowie an die Ortsmitte von Grasberg angeschlossen. Der südöstliche Teil des Plangebietes ist durch die Straße "Am Otzenbarg" mit der Ortsmitte verbunden.

Für die innere Erschließung der Gewerbegebiete werden Planstraßen festgesetzt. Die Straßenparzellenbreite beträgt 10 m, so daß beim Bau der Straßen für den ruhenden Verkehr ein Parkstreifen eingerichtet werden kann.

Die Planstraße 2 endet ohne Wendehammer an der Planbereichsgrenze, weil nach den Planungsabsichten der Gemeinde bei ausreichender Nachfrage das Gewerbegebiet in diese Richtung erweitert und durch die Planstraße 2 erschlossen werden soll. Die Ausweisung dieser Straße gilt vorläufig nur dem Bodenerwerb; die Grundstückerschließung erfolgt daher von der Planstraße 1.

4. Ver- und Entsorgung

Wenn sich in dem Bebauungsplanbereich Betriebe ansiedeln wollen, die stark verschmutzte Abwässer abgeben, muß vorab geprüft werden, ob die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Kläranlage für die Aufnahme dieser Abwässer ausreicht. Nach Aufstellung von baureifen Planunterlagen läßt sich erst festlegen, wo ein Pumpwerk errichtet werden muß. Für diesen Fall ist die Ausnahmeregelung gemäß § 14, Abs. 2 BauNVO textlich festgesetzt worden.

Das Oberflächenwasser in diesem Bereich soll über eine Regenwasserkanalisation in die Wörpe geleitet werden, evtl. wird ein Rückhaltebecken notwendig.

Die Versorgung mit Wasser und elektrischer Energie erfolgt über ein in der Landesstraße 133 vorhandenes Leitungsnetz. Entlang der Planstraße 1 und später auch 2 muß dieses neu verlegt werden. Die Errichtung von Transformatorenstationen wird ebenfalls ermöglicht über die Ausnahmeregelung gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO.

Die Bedarfsflächen betragen jeweils ca. 20 m² und müssen auf der Basis einer eingetragenen Grunddienstbarkeit nach Maßgabe der Überlandwerk Nord Hannover AG zur Verfügung gestellt werden.

VII. - Abwägung der abgelehnten Anregungen und Bedenken

Während der öffentlichen Auslegung sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

1. Bedenken bzw. Anregungen Dritter

- a) Dr. med. H. Thiede vom 21. August 1981
- b) Herr Henry Hilken vom 21. August 1981.

2. Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange

- a) Überlandwerk Nord Hannover AG vom 24. August 1981.

1a Bedenken des Herrn Dr. med. H. Thiede

- a) Es wird befürchtet, daß die von einem Gewerbegebiet ausgehenden Emissionen die Ausübung einer Arztpraxis erheblich behindern.

Zu diesem Punkt muß folgendes entgegengehalten werden:
Herr Dr. Thiede hat auf der Bürgeranhörung am 28.10.1980 erklärt, daß er gegen die Ausweisungen im nordöstlichen Teil des Plangebietes keine Einwände erhebt (siehe Protokoll). Seine jetzigen Bedenken müßten sich demnach auf das südwestlich an sein Grundstück grenzende GEe-Gebiet (Flurstück 201/6) beschränken. Hier wie auch in dem nordöstlichen GEe-Gebiet können von der Nutzungsart her zwar Gewerbebetriebe zugelassen werden, allerdings mit einem reduzierten Lärmbeurteilungspegel (siehe textliche Festsetzungen Ziffer 4), der dem eines MI-Gebietes entspricht. Diese Reduzierung beträgt lt. DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, Tabelle 1, 5 dB (A). Da eine Reduzierung von 3 dB (A) einer Halbierung des Lärmpegels gleichkommt, bedeutet die Einschränkung unter Ziffer 4 der Textlichen Fest-

setzungen, daß im GEe-Gebiet deutlich weniger als die Hälfte des Lärms verursacht werden darf als im GE-Gebiet. Aus der Stellungnahme des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Cuxhaven zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Absatz 5 BBauG ist zu schließen, daß der Bebauungsplan mit der o.g. Einschränkung die Zustimmung des Amtes findet.

Dem Einwand von Herrn Dr. Thiede kann demnach nicht gefolgt werden.

- b) Es wird beantragt, eine Schutzzone von etwa 100 m zu den Grundstücken 201/3 und 201/5 vorzusehen, wie bei dem Grundstück 200/14 eine Schutzzone von 60 m gewährt wurde.

Die verlangte Schutzzone kann wiederum nur das Flurstück 201/6 betreffen. Die Frage der Schutzzone war im Fall der beiden Häuser auf dem Flurstück 200/14 günstiger zu lösen. Mit entscheidend war aber auch die Nähe der Gewerbeflächen zu dem Wohngebiet Wiesendamm bzw. Ortszentrum, so daß aus diesem räumlichen Gesamtzusammenhang das Verlangen nach einer Gleichstellung als unerfüllbar angesehen werden muß. Weiter ist Herrn Dr. Thiede bekannt, daß sein Grundstück im genehmigten Flächennutzungsplan als GE-Fläche dargestellt ist.

- c) Die Aufteilung des Grundstückes 201/3 in MI und MII wird vom Eigentümer abgelehnt, das Hintergrundstück soll auch für Wohnbebauung freigegeben werden.

Zu diesem Punkt muß folgendes bemerkt werden:

Eine Teilung der Arztgrundstücke mit dem Ziel, im südlichen Bereich ein Wohngebäude zu errichten, würde den Zielen des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes widersprechen. Außerdem würde die Frage der Erschließung Probleme mit sich bringen. Die Gemeinde hat seit vielen Jahren die Absicht, hier Betrieben Ansiedlungsfläche anzubieten und somit ortsnahe Arbeitsplätze zu schaffen. Gewerbliche Ersatzflächen können nicht plötzlich in anderen Ortsbereichen ausgewiesen werden.

- d) Die Situation des Gewerbegebietes entlang der Landesstraße vor dem Ortskern beeinträchtigt den Erholungswert der Gemeinde. Die Ausweisung sollte abseits geplant werden wie in Lilienthal.

Dieser Anregung muß folgendes entgegengehalten werden:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt in Abstimmung mit dem gültigen Flächennutzungsplan. Zur optischen Aufwertung des Gewerbegebietes werden umfangreiche Pflanzgebote und von der Landesstraße ein Gebäudeabstand von 20 m festgesetzt.

- e) Es wird angefragt, warum die Verlegung der Ortsdurchfahrt von km 8,3 nach Westen möglich ist. Der Antragsteller hat vor einigen Jahren auf dem westlichen Grundstück ein Wohnhaus errichten wollen, die Zufahrt zur Landesstraße wurde aber abgelehnt. Es wird die Frage gestellt, wie das Straßenbauamt heute zu seiner damaligen Behauptung steht. Zu o.g. Punkte sollte die Gemeinde nicht angesprochen werden, die Abstimmung mit dem Straßenbauamt ist, was den Bebauungsplan betrifft, erfolgt. Die Frage sollte an das Straßenbauamt gerichtet werden.

- f) Angezweifelt wird, ob die Frage der Emissionen ausreichend beachtet worden ist, die Auswirkungen sind zu untersuchen.

In Zusammenarbeit mit dem Gewerbeaufsichtsamt wurde die Frage des Immissionsschutzes geklärt. Die Auswirkungen wurden u.E. ausreichend beachtet.

Die Planung im Sinne des Schreibens von Herrn Dr. Thiede zu überdenken, würde die Ziele des Bebauungsplanes erheblich ändern.

1b Bedenken des Herrn Henry Hilken

Es werden gegen die Planung grundsätzlich Bedenken erhoben und beantragt, die in Eigentum stehenden Flächen aus dem Plan herauszunehmen. Die Flächen werden langfristig landwirtschaftlich genutzt. Auch die Nähe zur Hofstelle ist von großer Bedeutung.

Zu den Bedenken wird folgendes bemerkt:

Auf der Sitzung des Planungsausschusses der Gemeinde Grasberg vom 9. Dez. 1980 wurden diese Einwände diskutiert und abgelehnt. Der Eigentümer wird nicht gezwungen, seine Flächen abzugeben. Die Gemeinde ist bereit, dem Antragsteller zu gegebener Zeit bei der Beschaffung von ähnlich günstig gelegenen Ersatzflächen behilflich zu sein.

2a Stellungnahme Überlandwerk Nord Hannover AG

Es wird beantragt, in die Legende des Bebauungsplanes als Textliche Festsetzung folgende Formulierung mit aufzunehmen:

"Entsprechend dem elektrischen Leistungsbedarf der späteren Grundstückseigentümer ist die Errichtung von u.U. mehreren Kabelstationen auf verschiedenen Grundstücken erforderlich. Die Bedarfsflächen betragen jeweils ca. 20 m² und müssen auf der Basis einer eingetragenen Grunddienstbarkeit nach Maßgabe der Überlandwerk Nord Hannover Aktiengesellschaft zur Verfügung gestellt werden."

Der o.g. Vorschlag sollte nicht als Textliche Festsetzung im Plan aufgenommen werden, sondern besser als Erläuterung zur Ziffer 5 der Textlichen Festsetzungen in die Begründung. Aus dieser Ziffer geht nämlich hervor, daß Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes dienen, wie z.B. die des Überlandwerkes, allgemein zulässig sind. Mit dieser Festsetzung wurde dessen Anregung vom 2.3.1981 gefolgt.

VIII. - Grunderwerb, Kosten der Durchführung

Soweit zur Durchführung des Bebauungsplanes Grunderwerb nötig ist, sollen freie Vereinbarungen angestrebt werden. Für die Gemeinde werden Kosten durch den erforderlichen Grunderwerb sowie den Bau für die Planstraßen 1 und 2 entstehen.

Planstraße 1 hat eine Länge von 180 m,

Planstraße 2 von 60 m, insgesamt 240 m.

Fahrbahnbreite 6,50 m, 7.500,-- DM/lfdm = 168.000,-- DM

Einseitig Gehweg und teilweise Parkstreifen
240 m x 150,-- DM = 36.000,-- DM

Wendehammer 625 m² (Betonstein) = 30.000,-- DM

234.000,-- DM

Mwst. z.Z. 13 % = 30.420,-- DM

Kosten insgesamt 264.420,-- DM

=====

Nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes und Satzung der Gemeinde Grasberg über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der jeweils geltenden Fassung trägt die Gemeinde etwa 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

Dies entspricht einem Gemeindeanteil in Höhe von ca. 27.000,-- DM.

Regenwasserkanalisation

Gesamtlänge der neu zu verlegenden Leitungen

ca. 250 m, Kosten ca. 200,-- DM/lfdm

250 x 200,-- DM = 50.000,-- DM + 13 % Mwst. = 56.500,-- DM

davon 10 % Gemeindeanteil = 5.650,-- DM

Schmutzwasserkanalisation wie RW.

10 % Gemeindeanteil = 5.650,-- DM

Summe Gemeindeanteil 38.300,-- DM.

Die Angaben über die Kosten des Grunderwerbs können zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht angegeben werden. Die finanziellen Mittel, die zur Durchführung des Bebauungsplanes erforderlich sind, werden im Rahmen des Vermögenshaushaltes bereitgestellt.

IX. - Hinweise zum Verfahren

Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplan gemäß § 2a (6) BBauG in der Zeit vom ~~5. April bis 5. Mai 1982~~ öffentlich ausgelegen.
27.7.81 bis 27.8.81

Grasberg, den 26. Mai 1982

.....
Ratsvorsitzender

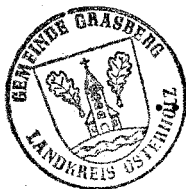


[Signature]
.....
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Grasberg hat den Bebauungsplan Nr. 14 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 2a (6) BBauG in seiner Sitzung am *16.2.1982* als Satzung (§ 10 BBauG) sowie der Begründung beschlossen.

Grasberg, den 26. Mai 1982

[Signature]
.....
Ratsvorsitzender



[Signature]
.....
Gemeindedirektor