

Begründung

**zum Bebauungsplan „Hafen- und Industriegelände“, 1. Änderung
Stadt Wittingen in der Ortschaft Glüsing
- vereinfachtes Verfahren gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB)**

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Allgemeines**
 - 1.01 Planungsanlass
 - 1.02 Planungskonzeption
 - 1.03 vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB
 - 1.04 Geltungsbereich, Plangebiet
 - 1.05 Rechtsgrundlagen

- 2. Planinhalte**
 - 2.01 Bauliche und sonstige Nutzung
 - 2.02 Erschließung
 - 2.03 Belange des Natur- und Landschaftsschutzes
 - 2.04 Altlasten
 - 2.05 Kreisarchäologie

- 3. Hinweise aus der Fachplanung**

- 4. Ergänzende Gründe für die Planentscheidung**

- 5. Verfahrensvermerk**

Anlagen

- Bodenuntersuchungen

1. Allgemeines

1.01 Planungsanlass

Im Bebauungsplan „Hafen- und Industriegelände“, rechtsverbindlich seit 31.03.1982, sind u.a. Flächen für Bahnanlagen festgesetzt. In einem Teilbereich passen die festgesetzten Flächen jedoch mit konkreten Nutzungsabsichten nicht überein.

Um den vorgenannten Gesichtspunkten gerecht werden zu können, ändert die Stadt Wittingen den Bebauungsplan dahingehend, dass durch die Verlegung der Flächen für Bahnanlagen eine Anpassung an die veränderten Bedürfnisse erreicht wird.

In die Planänderung wird die Aufhebung der im betroffenen Planbereich festgesetzten Sichtdreiecke aufgenommen, da diese nicht mehr den gesetzlichen Bestimmungen entsprechen.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, da es sich um eine geringfügige Änderung handelt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes kommt die Gemeinde ihrer gesetzlichen Verpflichtung aus den Vorgaben des Baugesetzbuches nach Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB - Planungserfordernis).

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.12.2006 (BGBl. I 2006 S. 3316) durchgeführt. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

Das gewählte Verfahren ist aus folgenden Gründen zulässig:

- Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.
- Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung liegt nicht vor, da das Vorhaben nicht in die in Anlage 1 – Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben – des UVP-Gesetzes fällt.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) vor.

1.02 Planungskonzeption

Die Planungskonzeption des am 31.03.1982 rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplanes „Hafen- und Industriegelände“ wird beibehalten.

1.03 Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

Das vereinfachte Verfahren kann bei Bauleitplänen angewendet werden, durch deren Änderung oder Ergänzung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden oder bei Aufstellung eines Bebauungsplanes in einem Gebiet nach § 34 BauGB, wenn sich der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.

Eine weitere Voraussetzung für die Anwendung ist,

- dass die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird, und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die planungsrechtlichen Voraussetzungen für veränderte Nutzungsabsichten zu schaffen.

Bei der Planungsabsicht handelt es sich weder um ein UVP-pflichtiges Vorhaben noch sind europäische Vogelschutzgebiete oder FFH Gebiete betroffen.

Sowohl die Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2 a BauGB entfällt bei Plänen nach § 13 BauGB.

1.04 Geltungsbereich, Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bebauungsplanes „Hafen- und Industriegelände“. Es umfasst die Flurstücke 25/2, 25/1 und 23/2 tlw. der Flur 8.

Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 6,6 ha. Er ist aus dem vorliegenden Bebauungsplan zu entnehmen.

1.05 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen, die zur Durchsetzung der städtebaulichen Ordnung innerhalb seines Geltungsbereiches erforderlich sind. Dem Bebauungsplan liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und der dazu ergangenen Rechtsvorschriften – Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzVO) – zugrunde.

2. Planinhalte

2.01 Bauliche und sonstige Nutzung

Die Art sowie das Maß der Nutzung innerhalb des Plangebietes werden beibehalten. Sie sind nicht Gegenstand der Planänderung.

2.02 Erschließung

Verkehr

Die verkehrliche Anbindung ist bereits vorhanden und somit sichergestellt.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes (Trinkwasser, Energie, Kommunikationstechnik) erfolgt durch den jeweiligen Versorgungsträger auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften und Regelwerke. Ein Anschluss an die vorhandenen Versorgungsnetze ist möglich.

Abwasser

Das Schmutzwasser wird über den vorhandenen Trennkanal dem Klärwerk Wittingen zur Reinigung zugeleitet.

Löschwasser

Für den vorbeugenden Brandschutz ist es notwendig, ausreichend Hydranten vorzusehen. Vor Herstellung der brandschutztechnischen Erschließungseinrichtungen ist der Brandschutzprüfer des Landkreises zu hören bzw. das Einvernehmen mit ihm herzustellen.

Oberflächenwasser

Für die Ableitung des Oberflächenwassers kann nur eine gedrosselte Einleitung in den Regenwasserkanal erfolgen, da das betreffende Einzugsgebiet mit einem sehr hohen Versiegelungsgrad versehen ist.

Zur ordnungsgemäßen Regenwasserentsorgung sollen die Grundstücke geländemäßig derart gestaltet werden, dass das Oberflächenwasser auf den Grundstücken versickert bzw. gesammelt wird, bevor es gedrosselt in den Regenwasserkanal eingeleitet wird. Die Ableitungsmengen werden durch den Wasserverband Gifhorn festgelegt, je nach Bebauung und Grundstücksgröße.

Zur ordnungsgemäßen Niederschlagswasserentsorgung ist an der nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 25/1 die Anlage eines ca. 1,5 m – 2,0 m hohen Grün- und Pflanzstreifens als Erdwall mit einer davor verlaufenden ca. 3,0 m breiten und 1,0 m tiefen Versickerungsmulde, die als Rasenmulde ausgebildet wird, geplant.

Für eine schadlose Versickerung sind bei Planung, Ausführung, Betrieb und Unterhaltung der Versickerungsanlagen die allgemein anerkannten Regeln der Technik (DWA-Arbeitsblatt A 138) zu beachten. Die Funktionstüchtigkeit und der einwandfreie Betrieb der Versickerungsanlagen sind sicherzustellen und laufend zu überwachen. Bei Verschmutzung des anfallenden Oberflächenwassers sind die Vorgaben der DWA-A 153 einzuhalten. Evtl. Reinigungseinrichtungen sind mit dem Wasserverband

Gifhorn bzw. dem Landkreis Gifhorn (Einleitungsantrag ins Grundwasser gemäß WHG § 8) abzustimmen und zu beantragen.

Durch Darstellung der Flächen für die Niederschlagswasserentsorgung im B-Plan als private Grünflächen, Zweckbestimmung Versickerungsanlagen, erfolgt eine eindeutige Zuordnung.

Somit ist eine ordnungsgemäße Niederschlagswasserentsorgung nachgewiesen und sichergestellt.

Im Bereich der Stadt Wittingen besteht für die Beseitigung des Niederschlagswassers von den Baugrundstücken kein Anschluss- und Benutzungszwang. Bei der Ermittlung der Versickerungsgrundlagen sind die Empfehlungen des ATV-Arbeitsblattes A 138 – Voraussetzung, Bemessung und Berechnung von Versickerungsanlagen - zu beachten.

2.03 Belange des Natur- und Landschaftsschutzes

Die zu überplanende Fläche ist Bestandteil des bestehenden Bebauungsplanes „Hafen- und Industriegelände“ der Stadt Wittingen OS Glüsing. Die im ursprünglichen Plan getroffenen Festsetzungen bezüglich der baulichen Nutzung werden für die vorliegende Planung übernommen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hafen- und Industriegelände“ werden keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.

Für den gesamten Geltungsbereich ist festzustellen, dass die bauliche Nutzung der Grundstücke bereits vor der planerischen Entscheidung der Stadt zulässig war. Somit ist ein Ausgleich nicht erforderlich (§ 1 a Abs: 3 Satz 5 BauGB).

Bei der Planungsabsicht handelt es sich weder um ein UVP-pflichtiges Vorhaben noch sind europäische Vogelschutzgebiete oder FFH Gebiete betroffen.

Der Bebauungsplan wird gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt (s. Pkt. 1.03 der Begründung), somit wird auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und den Umweltbericht gem. § 2 a BauGB verzichtet.

2.04 Altlasten

Es bestand der Verdacht, dass die zu überplanende Fläche in den Jahren 1950 / 1960 für eine Entsorgung von Hausmüll genutzt wurde. Um den Verdacht einer Altlastfläche ausschließen zu können, wurde das Büro GGU, Braunschweig, mit einer orientierenden Bodenuntersuchung beauftragt. Es sollte geprüft werden, ob und ggf. welches Potential für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern von der Fläche ausgeht.

Die Untersuchung zeigte weitflächige Auffüllungen aus umgelagerten Böden. Hinweise für eine schädliche Bodenveränderung wurden nicht angetroffen.

Bei der Verdachtsfläche handelt es sich nicht um eine Altablagerung.

Weitere Erkundungsmaßnahmen werden nicht vorgeschlagen.

Dennoch ist bei Planungen für eine spätere Bebauung zu berücksichtigen, dass das Gelände weitläufig verfüllt ist.

Da nicht davon auszugehen ist, dass die Auffüllungen verdichtet eingebaut wurden, können sich hieraus in Abhängigkeit von späteren Baumaßnahmen Standfestigkeitsprobleme ergeben, so dass hierfür einzelfallbezogene Baugrundbeurteilungen vorgenommen werden sollten.

Daneben ist nicht auszuschließen, dass kleinere, durch die Bohrungen nicht erfasste Bereiche eine abweichende Zusammensetzung und insbesondere Grobmaterialien (in den Bohrsonden nicht erkennbar) aufweisen können. Daher wird empfohlen, bei späteren Ausschreibungen für die Erschließung oder Bebauung des Gebietes auch die Entsorgung verunreinigter Böden in die Ausschreibungen aufzunehmen.

Das vorliegende Gutachten ist der Begründung als Anlage beigefügt.

2.05 Kreisarchäologie

Im Umfeld des Plangebietes sind archäologische Funde bekannt, so dass hier die Arbeiten mit besonderer Aufmerksamkeit ausgeführt werden müssen.

Ein Baubeginn ist der Kreisarchäologie drei Wochen vorher mitzuteilen.

Grundsätzlich ist nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Kreisarchäologie oder dem ehrenamtlich Beauftragten für archäologische Denkmalpflege gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu lassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

Zuwiderhandlungen können nach § 35 NDSchG als Ordnungswidrigkeit geahndet werden und mit einer Geldbuße von bis zu 250.000 € belegt werden.

3. Hinweise aus der Sicht der Fachplanung

LSW Netz GmbH - vom 09.06.10

Südlich des Flurstücks 25/1 befindet sich in der Straße Graue Riethe eine Gashochdruckleitung.

Anmerkung:

Durch Aufnahme eines Leitungsrechtes im B-Plan zugunsten der LSW wird die Gashochdruckleitung abgesichert. In der Begründung zum B-Plan wird der Hinweis ebenfalls aufgenommen und dadurch berücksichtigt.

Wasserverband Gifhorn- vom 21.06.10

Für die Ableitung des Oberflächenwassers kann nur eine gedrosselte Einleitung in den Regenwasserkanal DN 600 B erfolgen, da das betreffende Einzugsgebiet mit einem sehr hohen Versiegelungsgrad versehen ist.

Die Ableitungsmengen von den neuen Grundstücken werden durch den Wasserverband festgelegt, je nach Bebauung und Grundstücksgröße. Bei entsprechender Verschmutzung des anfallenden Oberflächenwassers sind die Vorgaben der DWA-A 153 einzuhalten.

Die Bemessung der Versickerungseinrichtungen gemäß DWA-A 138 und der evtl. Reinigungseinrichtungen sind mit dem Wasserverband Gifhorn bzw. LK Gifhorn (Einleitungsantrag ins Grundwasser gemäß WHG § 8) abzustimmen und zu beantragen.

Anmerkung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und durch Aufnahme in die Begründung zum B-Plan beachtet.

Landkreis Gifhorn - vom 23.06.10

Untere Wasserbehörde

Für die Rückhaltung und die gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers sind Flächen zur Rückhaltung vorzusehen.

Die Versickerung des Niederschlagswassers durch verunreinigte Böden ist auszuschließen.

Anmerkung:

Zur ordnungsgemäßen Niederschlagswasserentsorgung ist an der nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 25/1 die Anlage eines ca. 1,5 m – 2,0 m hohen Grün- und Pflanzstreifens als Erdwall mit einer davor verlaufenden ca. 3,0 breiten und 1,0 m tiefen Versickerungsmulde, die als Rasenmulde ausgebildet wird, geplant.

Durch Darstellung dieser Flächen im B-Plan als private Grünflächen, Zweckbestimmung Versickerungsanlagen, erfolgt eine eindeutige Zuordnung.

Für eine schadlose Versickerung sind bei Planung, Ausführung, Betrieb und Unterhaltung der Versickerungsanlagen die allgemein anerkannten Regeln der Technik (DWA-Arbeitsblatt A 138) zu beachten. Die Funktionstüchtigkeit und der einwandfreie Betrieb der Versickerungsanlagen sind sicherzustellen und laufend zu überwachen. Die Begründung zum B-Plan wird zusätzlich zu den Hinweisen des Wasserverbandes um die vgl. Ausführungen ergänzt. Somit ist eine ordnungsgemäße Niederschlagswasserentsorgung nachgewiesen und sichergestellt.

Untere Naturschutz- und Waldbehörde

Es sollte der Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes und nicht die Neuanpflanzung festgesetzt werden. Es wird vorgeschlagen, den kleinen Waldbestand an der Nordseite des Grundstückes 25/2 zu sichern.

Anmerkung:

Die Grundstücke im Plangebiet sind bisher baulich nicht genutzt, so dass die im ursprünglichen B-Plan festgesetzten Pflanzmaßnahmen noch nicht durchgeführt wurden. Aus diesem Grunde wurden die Festsetzungen der Ursprungsplanung in die vorliegende Planung übernommen, in der übrigens auch der anschließende Erhalt der Pflanzmaßnahmen geregelt wird.

Eine Sicherung des Waldbestandes würde die Nutzung als Gewerbestandort einschränken. Es ist aber durch die vorliegende Planung nicht ausgeschlossen, dass Bäume erhalten werden, sofern sie in spätere Nutzungskonzepte passen.

Kreisarchäologie

Im Umfeld des Planbereiches sind archäologische Funde bekannt, so dass hier die Arbeiten mit besonderer Aufmerksamkeit ausgeführt werden müssen.

Ein Baubeginn ist drei Wochen vorher mitzuteilen.

Wenn bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, müssen die unverzüglich der Kreisarchäologie oder dem ehrenamtlich Beauftragten gemeldet werden. Hinweis auf § 14 Abs. 1 u. 2 und § 35 NDSchG.

Anmerkung:

Durch Aufnahme in die Begründung zum B-Plan werden die Hinweise der archäologischen Denkmalpflege beachtet.

LEA Gesellschaft f. Landeseisenbahnaufsicht- vom 25.06.10

Wir bitten folgende Hinweise zu beachten:

1. Für den Bau von Bahnanlagen ist ein Planverfahren nach § 18 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) erforderlich. Sofern es sich um eine nichtöffentliche Eisenbahninfrastruktur (Anschlussgleis) handelt, ist der jeweilige Landkreis zuständige Genehmigungsbehörde.
2. Neue Kreuzungen zwischen Bahnanlagen und öffentlichen Straßen sind gem. § 2 des Eisenbahnkreuzungsgesetzes (EBKrG) grundsätzlich höhenungleich herzustellen. Für die Herstellung einer höhengleichen Kreuzung zwischen der Gemeindestraße „Graue Rieth“ und dem neuen Anschlussgleis wird eine Ausnahme genehmigung nach § 2 Abs. 2 EbKrG erforderlich. Dafür zuständige Genehmigungsbehörde ist die Nds. Landesbehörde f. Straßenbau u. Verkehr.
3. Beim Neubau von Gleisanlagen sind die Verordnung über den Bau und Betrieb von Anschlussbahnen (BOA) und die Oberbau-Richtlinien für nichtbundeseigene Eisenbahnen (Obri-NDE) anzuwenden. Für die Herstellung der Gleisanbindung an das betreffende Gleis der OHE auf dem Flurstück 27 ist ein Mindestgleisradius von 140 m einzuhalten.

Anmerkung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und durch Aufnahme in die Begründung zum B-Plan beachtet.

4. Ergänzende Gründe für die Planentscheidung

Lagen im laufenden Planverfahren nicht vor.

5. Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit dem dazugehörigen Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.05.2010 bis 25.06.2010 öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zum Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 23.09.2010 durch den Rat der Stadt Wittingen beschlossen.

Wittingen, den 04.10.2010

Ridder
Bürgermeister

Siegel