

Urschrift der Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 6 „Strandbad“, 5. Änderung und Erweiterung der Stadt Wittingen in der Ortschaft Knesebeck

INHALTSVERZEICHNIS

1. **Allgemeines**
 - 1.01 Planungsanlass
 - 1.02 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 - 1.03 Geltungsbereich
 - 1.04 Rechtsgrundlagen

2. **Planinhalte**
 - 2.01 Bauliche und sonstige Nutzung
 - 2.02 Ver- und Entsorgung
 - 2.03 Belange des Natur- und Landschaftsschutzes
 - 2.04 Lärmbelastung und Schallschutz
 - 2.05 Kreisarchäologie

3. **Nachrichtliche Übernahmen**

4. **Hinweise aus der Fachplanung**

5. **Ergänzende Gründe für die Planentscheidung**

6. **Verfahrensvermerk**

Anlage

- schalltechnisches Gutachten

1. Allgemeines

Planungsanlass

Auf dem Betriebsgelände der Fa. Butting in Knesebeck wird der Bau einer weiteren Fertigungshalle erforderlich. Zu diesem Zweck sollen bisher als Stellplätze genutzte Flächen sowie die auf dem Flurstück 275/12 südlich der Wegefläche Flurstück 393/341 und Flurstück 482/341 stehenden baulichen Anlagen neu geordnet werden. Die teilweise im rechtskräftigen Bebauungsplan „Strandbad“ als eingeschränktes Gewerbegebiet und private Grünfläche festgesetzten Flächen passen nicht mit den angestrebten Nutzungsabsichten überein. Westlich angrenzende, bisher unbeplante Flächen, sollen in den Planbereich mit aufgenommen werden.

Weiterhin soll das Grundstück östlich der Straße „Am Strandbad“ in Zukunft zum Bau weiterer erforderlicher Betriebsgebäude genutzt werden. Auch hierfür ist eine Anpassung der im rechtskräftigen Bebauungsplan „Strandbad“ festgesetzten Nutzungen notwendig.

Um den o.g. Gesichtspunkten gerecht werden zu können, soll der am 30.06.1986 in Kraft getretene Bebauungsplan „Am Strandbad“ geändert werden. Die Stadt kommt somit ihrer gesetzlichen Verpflichtung nach, auf der Grundlage der gesetzlichen Vorgaben des BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist (Planungserfordernis - § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch - BauGB).

Der Bebauungsplan Nr. 6 „Strandbad“ soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.12.2006 (BGBl. I 2006 S. 3316) geändert werden.

Mit dem Bebauungsplan werden Flächen im Innenbereich (§ 34 BauGB) erfasst. Die Bebauung der weiteren Umgebung wirkt sich prägend auf den bisher unbebauten Planbereich aus. Die vorhandenen Bauten bilden einen in sich geschlossenen Komplex, die zueinander in einem engen räumlichen Zusammenhang stehen. Der in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannte Schwellenwert wird nicht überschritten. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird nicht beeinträchtigt und es werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet. Ebenso liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor.

1.02 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet die wirksame Fassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wittlingen. Im wirksamen Flächennutzungsplan sind für den Bereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiete - GE“ (§ 8 BauNVO) und „gewerbliche Bauflächen - G“ (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO) dargestellt. Somit wird das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, eingehalten.

Ein Teilbereich des Bebauungsplanes, und zwar die Fläche südlich der Flurstücke 393/341 und 482/341 weicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Wittlingen ab. Da die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt wird, ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

1.03 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Planänderung und –erweiterung ist aus dem vorliegenden Bebauungsplan zu entnehmen.

1.04 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

Auf der Grundlage der angestrebten Nutzung weist die Stadt Wittingen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Nutzungsart „Gewerbegebiete“ (GE - § 8 BauNVO) und „Industriegebiete“ (GI - § 9 BauNVO) aus.

Im Planbereich ist das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlagen (h_{max}) festgesetzt. Diese Festsetzungen basieren auf der bereits vorhandenen Nutzung innerhalb des Betriebsgeländes. Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen bestimmt und so festgesetzt, dass ein ausreichender Raum für individuelle mögliche Erweiterungsvorhaben im Rahmen der übrigen Festsetzungen verbleibt.

Die Stadt Wittingen ist der Auffassung, dass durch die von ihr vorgesehenen Planinhalte die planerische Zielsetzung realisiert werden kann. Angrenzende, bereits vorhandene Bebauung wird durch die Neubebauung nicht beeinträchtigt.

2.02 Ver- und Entsorgung

Die Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswasser erfolgt über das betriebseigene Schmutz- und Regenwassernetz.

Die Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Gifhorn in der jeweils geltenden Fassung ist zu beachten (Anschluss- und Benutzungszwang).

Die Nutzer der Grundstücke haben die Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Abfuhr im Bereich der öffentlichen Straßen, wo Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können (s. Vorgabe der EAE-85/95 unter Berücksichtigung eines 3-achsigen Müllfahrzeuges (Fahrkurve 3)), bereitzustellen und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen.

2.03 Belange des Natur- und Landschaftsschutzes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor.

Für den gesamten Geltungsbereich ist festzustellen, dass die bauliche Nutzung der Grundstücke im vorhandenen Umfang bereits vor der planerischen Entscheidung der Stadt erfolgte und auch zulässig war. Somit kommt hierfür die Regelung des BauGB zum Tragen, dass ein Ausgleich nicht erforderlich wird (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

2.04 Lärmbelastung und Schallschutz

Um den Nachweis erbringen zu können, dass von den geplanten Nutzungen keine erheblichen Nachteile oder erheblichen Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft zu erwarten sind, wurde der TÜV Hannover mit der Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens beauftragt. Insofern kommt die Stadt ihrer gesetzlichen Verpflichtung nach, wonach bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen sind.

Das schalltechnische Gutachten ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Zitatanfang:

Die durchgeführten Berechnungen haben ergeben:

- im Bereich des Plangebietes GI zwischen Gifhorner Straße und westlich der Straße „An der Badeanstalt“ wird die Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln auf drei Teilflächen von tags 54 bis 60 dB(A)/m² und nachts von 39 bis 45 dB(A)/m² vorgeschlagen,
- im Bereich des Plangebietes GE östlich der Straße „An der Badeanstalt“ wird die Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln auf zwei Teilflächen von tags 47 bis 54 dB(A)/m² und nachts von 32 bis 39 dB(A)/m² vorgeschlagen.

Mit diesen Festsetzungen ist sichergestellt, dass an den Wohngebäuden nördlich der Gifhorner Straße die Gesamtgeräuschsituation auch bei angenommener derzeitiger Ausschöpfung der Richtwerte durch den Betrieb Butting nicht relevant verändert wird (Auslegung auf min. 6 dB(A) unter Immissionsrichtwert).

Im Bereich des Campingplatzes gehen wir nach einer Ortsbesichtigung davon aus, dass aufgrund des Abstandes eine Unterschreitung der hier geltenden Immissionsrichtwerte um 3 dB(A) ausreichend ist. Diese Vorgabe wird ebenfalls mit den o.g. Festsetzungen eingehalten.

Die von der geplanten Fertigungshalle zu erwartenden Geräuschimmissionen wurden auf der Basis der genannten Betriebsabläufe und geplanten Bauweise rechnerisch ermittelt.

Die Berechnungen ergaben, dass die anteiligen Geräuschimmissionen durch die Nutzung der Halle die zulässigen Immissionsanteile gemäß den o.g. textlichen Festsetzungen sicher unterschreiten.

Zusätzlich sind in der Tageszeit die Geräuschimmissionen durch die Nutzung der Stellplätze und durch die Zu- und Abfahrt der Lkw, Beladung der Lkw und den Staplerverkehr mit zu berücksichtigen.

Mit der genannten Frequentierung (tagsüber eine Beladung Lkw, 30 Fahrten Gabelstapler, kein Fahrzeugverkehr in der Nachtzeit) ist zu erwarten, dass auch insgesamt die zulässigen Immissionsanteile weiterhin eingehalten werden.

Zitatende

2.05 Kreisarchäologie

Der Stadt sind in dem Planbereich keine Bodendenkmale bekannt. Es ist aber 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 Schäden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

3. Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Wasserfassungen des Wasserwerkes Schönwörde Trinkwasserschutzzone III B. Die Schutzzonenverordnung vom 31.08.2000 ist einzuhalten.

Beim Bau von Abwasserleitungen ist das ATV-Arbeitsblatt A 142 vom 11.10.1992 sowie das Merkblatt ATV-M 146 – Ausführungsbeispiele zum o.g. Arbeitsblatt vom April 1995 zu berücksichtigen.

Beim Bau von Straßen bzw. Park- und Standflächen ist die Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag) in der z.Zt. geltenden Fassung (Ausgabe 2002) zu berücksichtigen.

Die Errichtung von gewerblichen Gebäuden ist gemäß o.a. Schutzzonenverordnung genehmigungspflichtig.

4. Hinweise aus der Sicht der Fachplanung

Landkreis Gifhorn - vom 08.08.07

Ortsplanung

Keine Bedenken.

Folgende Hinweise werden gegeben:

Sollte durch die Änderung des B-Planes ein Vorhaben zulässig werden, welches einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, ist die Anwendbarkeit von § 13 a BauGB ausgeschlossen.

Sollte ein Vorhaben zulässig sein, welches einer Vorprüfung nach UVPG/Nd. UVPG bedarf, kann das beschleunigte Verfahren unter Einschluss einer Vorprüfung nach UVPG durchgeführt werden.

Im weiteren Verfahren sind die Verfahrens- u. Formvorschriften des BauGB einzuhalten.

Anmerkung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Vor Aufstellung des B-Planes wurden die rechtlichen Voraussetzungen zur Anwendbarkeit des § 13 a BauGB geprüft mit dem Ergebnis, dass durch den B-Plan keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet werden und somit die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht begründet ist.

Untere Wasserbehörde

Es fehlen Angaben zur Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers.

Anmerkung:

Die Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswasser erfolgt über das betriebseigene Schmutz- und Regenwassernetz. Durch Aufnahme in die Begründung zum B-Plan findet der Hinweis Berücksichtigung.

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Wasserfassungen des Wasserwerkes Schönwörde Trinkwasserschutzzone IIIB. Die Errichtung von gewerblichen Gebäuden ist gemäß o.g. Schutzzonenverordnung genehmigungspflichtig.

Anmerkung:

Die Hinweise werden durch Aufnahme in die Planunterlagen berücksichtigt und zur weiteren Beachtung an die Fa. Butting weitergegeben.

Untere Abfallbehörde

Abfallrechtliche Stellungnahme/Müllabfuhr

Die Abfallentsorgungssatzung des Landkreises i.d. jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

Anmerkung:

Wird zur Kenntnis genommen u. zur Beachtung an die Fa. Butting weitergegeben.


5. Ergänzende Gründe für die Planentscheidung

Lagen nach Abschluss des Planverfahrens nicht vor.

6. Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit dem dazugehörigen Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.07.2007 bis 09.08.2007 öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zum Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 19.12.2007 durch den Rat der Stadt Wittingen beschlossen.

Wittingen, den 28.01.2008


Bürgermeister
(Ridder)

