

URSCHRIFT

Begründung gem. § 9 (8) BauGB zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Celler Straße“ der Stadt Wittingen, Bahnhofstraße 35, 29378 Wittingen, Landkreis Gifhorn

Inhaltsverzeichnis:

I. Allgemein	
1. Grund der Aufstellung	2
2. Besondere Merkmale des Planes	2
3. Rechtsgrundlage	2
II. Inhalt des Bebauungsplanes	
1. Art der baulichen Nutzung	3
2. Festsetzungen	
2.1. Bauweise, Baugrenzen, Baumassenzahl	3
2.2. Grünflächen	
2.2.1. Pflanzstreifen	3
2.2.2. Regenrückhaltebecken	3
3. Grünordnerische Maßnahmen	
3.1. Zielsetzung	4
3.2. Eingriffsberechnung	4
3.3. Flächenbilanz gem. „Pfälzer Modell“	5
3.4. Ausgleichsmaßnahmen	6
III. Technische Infrastruktur	
1. Verkehrliche Erschließung	7
2. Wasserversorgung	7
3. Abwasser- und Regenwasserbeseitigung	7
4. Stromversorgung	7
5. Gasversorgung	7
6. Fernmeldewesen	7
IV. Bodenordnungsmaßnahmen	8
V. Städtebauliche Werte	9
1. Auflistung der Städtebaulichen Werte	9
2. Zusammenfassend Darstellung der kostenverursachenden Maßnahmen	10
3. Kostenberechnung im Einzelnen	
3.1. Umfang des Erschließungsaufwandes	10
3.2. Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören	10
3.3. Voraussichtliche Kosten kommunaler Folgemaßnahmen	10
3.4. Zusammenstellung der Gemeinde verbleibender Kosten	10
VI. Verfahrensvermerke	11

I. Allgemeines

1. Grund für die Aufstellung

In der Stadt Wittingen sind die zur Verfügung stehenden Baugebiete für Gewerbe zum größten Teil bebaut.

Der Bedarf an Grundstücken für bereits an das neue Gewerbegebiet angrenzende vorhandene Firmen als auch für Neuansiedlungen von Unternehmen kann zur Zeit nicht gedeckt werden. Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird diesem Bedarf an Baugrundstücken Rechnung getragen.

2. Besondere Merkmale des Planes

Nach den Darstellungen des Landesraumordnungsprogrammes (LROP) Niedersachsen von 1994 ist die Stadt Wittingen als Mittelzentrum dem ländlichen Raum zugeordnet. Danach sind insbesondere solche Maßnahmen vorrangig zu betrachten, die der eigenständigen Entwicklung der Wirtschaft dienen.

Die Bedeutung des ländlichen Raumes für den Erhalt der natürlichen Lebensgrundlage ist bei allen Entwicklungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Diese Vorgabe aus dem LROP wurden als verbindliche Festlegung in das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Zweckverbandes Großraum Braunschweig übernommen.

Die Ortschaft Wittingen als Standort mit dem Schwerpunkt - Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten sowie Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung - ist von besonderer Bedeutung und bei der Bauleitplanung weitgehend zu berücksichtigen.

Anzumerken ist, dass die Gemarkungsbereiche Wittingen in dem Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung liegen.

3. Rechtsgrundlage

Gemäß § 8 (2) BauGB entwickelt sich das Ausweisungsgebiet des Bebauungsplanes auf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wittingen.

Dies wurde mit Verfügung der Bezirksregierung Braunschweig vom 06.10.1994 - Az: 204.21101-51040 - Änd. 3 - genehmigt.

Mit der Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn vom 29.12.1995 unter Nr. 22 wurde die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wittingen rechtswirksam.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Celler Straße“, Ortschaft Wittingen, wird die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wittingen für den Ausweisungsbereich nördlich der Bundesstraße 244 durchgeführt.

II. Inhalt des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung

Als Nutzungsstruktur für das gesamte Plangebiet ist ein Gewerbegebiet festgesetzt. Im Nord-Westen ist dieses hinsichtlich der Schallemission eingeschränkt.

Im Süd-Osten ist eine Teilfläche als Regenrückhaltebecken ausgewiesen, im Nord-Osten eine als private Stellfläche.

2. Festsetzungen

2.1. Bauweise, Baugrenze, Baumassenzahl

Nach § 22 BauNVO werden für den gesamten Plangebietsbereich Gebäude über 50 m Länge ermöglicht.

Die überbaubaren Flächen werden lediglich durch Baugrenzen eingegrenzt, da eine zu starke städtebauliche Bindung nicht gewollt wird.

Um sich einerseits den an der östlich des neuen Gewerbegebietes liegenden vorhandenen Gewerbebebauung anzugleichen und andererseits der östlich liegenden Wohnbebauung keine zu massive Bebauung entgegenzusetzen, wird im nördlichen Bereich eine maximale Bauhöhe von 8,0 m festgelegt. Im südlichen Bereich wird die maximale Gebäudehöhe auf 11,0 m angehoben.

Um eine einheitliche Gestaltung mit den vorhandenen östlich liegenden Gewerbebauten zu gewährleisten, ist die neue Bebauung mit einem Flachdach auszuführen.

Aufgrund der festgelegten Grundflächenzahl von 0,7 ergibt sich gemäß § 21 BauNVO die Festlegung der maximalen Baumassenzahl mit 5,6 bzw. 7,7.

2.2. Grünfläche

2.2.1. Pflanzstreifen

Auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen mit Bindung für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind Bepflanzungen mit einheimischen Bäumen und Sträuchern vorzunehmen (siehe Gehölzauswahl für landschaftspflegerische Zwecke).

Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Während der Bauzeit sind die Gehölzbestände durch einen Bauzaun zu schützen. Beeinträchtigung der Vegetation wie z.B. durch Materiallagerungen, Bodenauftrag oder Bodenabtrag, Abstellen von Fahrzeugen usw. dürfen nicht erfolgen.

2.2.2. Regenrückhaltebecken

Die Grünflächen des Regenrückhaltebeckens sind so zu bepflanzen, dass dort ein „naturschutzwürdiges Biotop“ entstehen kann (siehe Bewertungsrahmen „Pfälzer Modell“).

3. Grünordnerische Maßnahme

3.1. Zielsetzung

Die durch den Bebauungsplan eintretende Nutzungsänderung der bisher als Ackerland intensiv genutzten Fläche ermöglicht deren Bebauung und Versiegelung innerhalb eines Gewerbegebietes.

Die möglichen Bauvorhaben in diesem Bereich stellen dementsprechend einen zu erwartenden Eingriff gem. § 7 (1) des Naturschutzgesetzes des Landes Niedersachsen dar.

Nach § 8 NNatSchG sind zunächst alle Möglichkeiten auszuschöpfen, welche die zu erwartenden Beeinträchtigungen minimieren.

Wie bereits unter Punkt 1 erwähnt, gibt es innerhalb des Stadtgebietes Wittingen eine große Nachfrage nach Gewerbefläche. Da sich insbesondere auch die in direkter Nachbarschaft liegenden Firmen vergrößern wollen, erachtet es die Stadt Wittingen als dringend notwendig, entsprechende Flächen auszuweisen.

Durch Festsetzung des oben genannten Bebauungsplanes, die unter Punkt 2 näher beschrieben sind, sollen die baubedingten Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes auf ein erforderliches Minimum reduziert werden.

Die Schutzgüter Boden und Wasser werden vor allem durch die neu entstehenden Bebauungen und Flächenversiegelungen beeinträchtigt. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,7 wird die Überbaubarkeit auf ein Maß begrenzt, bei dem auch weiterhin die Grundfunktionen des Boden- und Wasserhaushaltes für die unversiegelten Flächen gewährleistet sind.

Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima/Luft können durch die Festsetzung von Pflanzgeboten weitgehend vermieden werden. Dazu ist es erforderlich, dass klimawirksame Anpflanzungen im Plangebiet durchgeführt werden. Dies wird erreicht durch das Anpflanzen von Einzelbäumen im Bereich der Planstraße. Auch die Pflanzgebote auf den privaten Bauflächen (Pflanzstreifen) tragen zu einer Minimierung der Beeinträchtigung für das Schutzgut Klima/Luft bei.

Für die verbleibenden Beeinträchtigungen bietet der § 12 des NNatSchG die Möglichkeit, einen Ausgleich der Funktionen oder Werte des Naturhaushaltes oder Landschaftsbildes an anderer Stelle des von dem Eingriff betroffenen Raumes in ähnlicher Art und Weise wiederherzustellen (Ersatzmaßnahmen siehe Plan Geltungsbereich „B“).

3.2. Eingriffsberechnung

Diese Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Grundlage des Kompensationsmodelles für die Eingriffsbewertung der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz, des „Pfälzer Modells“, abgeleitet worden.

Hierbei werden den jeweiligen Biotoptypen entsprechende Wertfaktoren (WF) zugeordnet, die in Verbindung mit Ihrer Flächengröße (ha) einen Eingriffswert ergeben.

Unter Berücksichtigung von Abzügen für die Neuanlage von Biotopen errechnet sich nach gleichem Muster ein Kompensationswert für grünordnerische Maßnahmen in dem geplanten Vorhaben.

Die Kompensationsbilanz für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Celler Straße“ ist auf der folgenden Seite dargestellt.

3.3. Flächenbilanz gem. „Pfälzer Modell“

Gesamtfläche Plangebiet 92.069 m²

<u>Ist-Zustand</u>		Wertfaktor
1. Biotoptyp 4	Intensiv bewirtschaftete Ackerfläche 91.036 m ² x 0,3 = 27.310,80	0,3
2. Biotoptyp 1	Versiegelte Flächen 1.033 m ² x 0,0 = 0,00	0,0
	Biotopwertpunkte = <u>27.310,80</u>	
<u>Soll-Zustand</u>		
1. Biotoptyp 1	Versiegelte Fläche 57.750 m ² x 0,0 = 0,00	0,0
2. Biotoptyp 2	Wassergebundene Fläche, Pflasterflächen 4.157 m ² x 0,1 = 415,70	0,1
3. Biotoptyp 6	Gartenflächen, private Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten 20.895 m ² x 0,3 = 6.268,50	0,3
4. Biotoptyp 11	Flächen mit Festsetzungen gemäß § 9 (1), Ziffer 20 und 25 BauGB (Pflanzgebot) 3.607 m ² x 0,6 = 2.164,20	0,6
5. Biotoptyp 26	Verkehrsgrün mit Baumbepflanzungen 516 m ² x 0,5 = 258,00	0,5
6. Biotoptyp 21	Einzelbäume 1.161 m ² x 0,8 = 928,80	0,8
7. Biotoptyp 24	Regenrückhaltebecken als Feuchtbiotop 3.983 m ² x 1,0 = 3.983,00	1,0
	Biotopwertpunkte = <u>14.018,20</u>	
<u>Ausgleich Ist-Zustand / Soll-Zustand</u>		
	Soll-Zustand:	14.018,20
	Ist-Zustand:	27.310,80
	Biotopwertpunkte ./.	<u>13.292,60</u>

Aufgrund des Biotopwertpunkte-Defizites sind zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diese werden auf einer Fläche außerhalb des Baugebietes erbracht (siehe Plangebiet „B“).

3.4 Ausgleichsmaßnahmen

Die durch Bebauung und Bodenversiegelung entstehenden Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden können nicht weiter minimiert oder vermindert werden, ohne die Bebauung selbst in Frage zu stellen.

Durch die geplanten Baumaßnahmen ergeben sich für das 9,21 ha große Plangebiet „A“ unter Berücksichtigung aller direkt in dem Gebiet möglichen Ausgleichsmaßnahmen (Grünstreifen, Regenrückhaltebecken usw.) ein Defizit von 13.301,60 Biotopwertpunkten.

Dieses Defizit wird durch Umwandlung der Ausgleichsflächen I und II, zwei zur Zeit intensiv bewirtschaftete Ackerflächen (Biotoptyp 4), sowie der Ausgleichsfläche III, einen Laub-Nadel-Mischwald (Biotoptyp 18), in einen naturnahen Wald mit Unterwuchs (Biotoptyp 17) wie folgt ausgeglichen (siehe Plangebiet „B“):

		Wertfaktor
Flächenbilanz gem. „Pfälzer Modell“		
Biotopwertpunkte	= - 13.292,60	
Ausgleichsfläche I Ist-Zustand		0,3
14.600 m ² x 0,3	= - 4380,00	
Ausgleichsfläche II Ist-Zustand		0,3
6.364 m ² x 0,3	= - 1.909,20	
Ausgleichsfläche III Ist-Zustand		0,8
10.894 m ² x 0,8	= - 8.715,20	
Ausgleichsfläche I Soll-Zustand		0,9
14.600 m ² x 0,9	= 13.140,00	
Ausgleichsfläche II Soll-Zustand		0,9
6.364 m ² x 0,9	= 5.727,60	
Ausgleichsfläche III Soll-Zustand		0,9
10.894 m ² x 0,9	= 9.804,60	
Biotopwertpunkte	= <u>375,20</u>	

Die notwendige Punktzahl wird von der Ausgleichsmaßnahme um 375,20 Biotopwertpunkte überschritten.

III. Technische Infrastruktur

1. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet befindet sich im Westen des Stadtgebietes südlich der Bundesstraße B244. Wesentliches Merkmal der Konzeption ist die Erschließung des Gebietes durch die Lessingstraße und durch einen Abzweig von der B244.

Die Planstraße innerhalb des Baugebietes ist als Sackgasse mit Wendehammer ausgebildet. Damit wird Durchgangsverkehr in dem Gebiet vermieden und die Belastung des südöstlichen Wohngebietes so gering wie möglich gehalten.

2. Wasserversorgung

Eine zentrale Wasserversorgung ist durch den Wasserverband Gifhorn für das geplante Baugebiet sicherzustellen.

3. Abwasser- und Regenwasserbeseitigung

Es ist ein getrenntes Entwässerungssystem für Regen- und Schmutzwasser vorgesehen. Die örtliche Bodenbeschaffenheit läßt es zu, dass auf den Grundstücken anfallende Regenwasser zumindest zum Teil direkt zu versickern.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Regenwasser wird dem Regenrückhaltebecken im Südosten des Plangebietes zugeleitet.

Die Schmutzwasserbeseitigung ist von Wasserverband Gifhorn sicherzustellen

4. Stromversorgung

Der Energieverband Wittingen hat die Stromversorgung sicherzustellen.

5. Gasversorgung

Der Energieverband Wittingen hat die Gasversorgung sicherzustellen.

6. Fernmeldewesen

Eine Anbindung des Plangebietes an das Fernsprechnetzz ist von der Telekom sicherzustellen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes, sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträgern ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt so früh wie möglich vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

IV. Bodenordnungsmaßnahmen

Die Erwerber der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches unterwerfen sich den Grenzregelungen nach Niedersächsischer Bauordnung in Verbindung mit der Grundbuchordnung.

Die Flächen mit Bindung zur Bepflanzung (Grünstreifen) müssen zu den jeweiligen Grundstücken mit erworben und entsprechend gepflegt werden.

Als besondere Maßnahme zur Ordnung des Grund und Bodens kommen Umlegung, Grenzlegung und Enteignung in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

V. Städtebauliche Werte

1. Auflistung der Städtebaulichen Werte

- a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von : 92.069 m²
 davon sind Grünflächen : 7.590 m²
- b) Das Bruttogebiet beträgt : 84.479 m²
- c) Erschließungsflächen

1) Straßen, Wege, Plätze

Bezeichnung,	Querschnitt,	Fläche
Planstraße	11,30 m	8.086 m ²
vorhandene Straße	--	1.033 m ² (Sichtdreiecke auf der Hauptstraße)
	Gesamt :	<u>9.119 m²</u>

2) Sonstige Erschließungsflächen

PKW-Stellplatzfläche	:	1.840 m ²
Erschließungsflächen gesamt	:	<u>10.959 m²</u>

10.959 m² = 12,97 % des Bruttogebietes

Das Nettobauland beträgt : 73.520 m²

davon sind bebaut : --

Für die Bebauung zur Verfügung
stehendes Bauland : 73.520 m²

d) Die gesamten zulässigen Grundflächen betragen:

$$\text{GRZ } 0,7 \quad 73.520 \times 0,7 \quad = \quad \underline{\underline{51.464 \text{ m}^2}}$$

2. Zusammenfassende Darstellung der kostenverursachenden Maßnahmen:

Für die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen und voraussichtlich entstehenden Folgemaßnahmen sind überschlägig DM 2.911.000,00 ermittelt worden.

Hierfür sind DM 12.000,00 für die kommunalen Folgelasten angesetzt, die vorwiegend für die Unterhaltung der Erschließungsanlagen erforderlich sind.

3. Kostenberechnung im Einzelnen:

3.1. Umfang des Erschließungsaufwandes (§ 128 in Verbindung mit § 40 BauGB)

a)	für den Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen	DM	200.000,00
b)	für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschließlich Einrichtung für ihre Entwässerung und ihre Beleuchtung	DM	2.040.000,00
c)	für die Kostenverteilung aufgrund der Satzung über Erschließungsbeiträge		
	Gesamtkosten	DM	2.240.000,00
	Erschließungsbeiträge	DM	2.016.000,00
	Gemeindeanteil 10%	DM	224.000,00

3.2. Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören (§ 128 Abs. 3 BauGB)

a)	Kanalkosten (§ 127 Abs. 4 BauGB)		
	Gesamtkosten	DM	575.000,00
	Abgabe lt. Satzung	DM	0,00
	Gemeindeanteil	DM	0,00
b)	Kosten der Wasserversorgungsanlagen (§ 127 Abs. 4 BauGB) Gesamtkosten	DM	95.000,00
	Abgabe lt. Satzung	DM	0,00
	Gemeindeanteil	DM	0,00

3.3. Voraussichtliche Kosten kommunaler Folgemaßnahmen

	Unterhaltung der Erschließungsanlagen	DM	12.000,00
--	---------------------------------------	----	-----------

3.4. Zusammenstellung der Gemeinde verbleibender Kosten

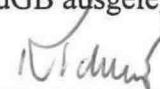
Kosten	aus 2.1. c)	DM	224.000,00
	aus 2.3	DM	12.000,00
		DM	<u>236.000,00</u>

VI. Verfahrensvermerke

Öffentliche Auslegung

Diese Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Celler Straße“, Ortschaft Wittingen, hat in der Zeit vom 01.03.1999 bis 31.03.1999 öffentlich gemäß § 3 (2) BauGB ausgelegt.

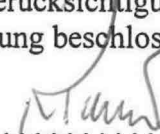
Wittingen, den 24. Mai 2005


.....
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Wittingen hat in seiner Sitzung am 10.06.1999 die Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Celler Straße“, Ortschaft Wittingen, unter Berücksichtigung / Behandlung der zum Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahme, als Satzung beschlossen.

Wittingen, den 24. Mai 2005


.....
Bürgermeister