

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 55

"Langes Feld Süd"
im Ortsteil Kirchohsen der Gemeinde Emmerthal

Landkreis Hameln-Pyrmont

Regierungsbezirk Hannover

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Planerische Rahmenbedingungen	1
1.1 Lage und Größe des Plangebietes	1
1.2 Derzeitige Nutzung/Flächennutzungsplan	1
2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	2
3. Planungskonzept	2 - 3
3.1 Nutzungskonzept	2
3.2 Erschließung	2
3.3 Gestaltung, Grünordnung	2
3.4 Immissionsschutz	3
4. Planungsrechtliche Festsetzungen	3
4.1 Art der baulichen Nutzung	3 - 4
4.2 Maß der baulichen Nutzung	4
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	4
4.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	5
4.5 Flächen und Maßnahmen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	5 - 6
4.6 Fläche zur Regelung des Wasserabflusses	7
4.7 Leitungsrechte	7
5. Ver- und Entsorgung des Plangebietes	7
6. Flächenbilanz	7
7. Abgehende Landwirtschaftsflächen	7
8. Bodenordnende Maßnahmen	8
9. Altablagerungen	8

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 55 "Langes Feld-Süd"

im Ortsteil Kirchohsen der Gemeinde Emmerthal

Landkreis Hameln-Pyrmont

Regierungsbezirk Hannover

Der Bebauungsplan Nr. 55 "Langes Feld-Süd" bildet die Rechtsgrundlage für die Durchführung aller Maßnahmen, die für die künftige Nutzung von Grund und Boden innerhalb des Plangebietes erforderlich sind.

Um eine Verwirklichung dieser Aufgaben zu erreichen, hat der Rat der Gemeinde Emmerthal in seiner Sitzung am 01.07.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

1. Planerische Rahmenbedingungen

1.1 Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand des Ortes Kirchohsen, südlich der Straße "Langes Feld" und nördlich der Bundesstraße 83. Die genaue Lage ist aus dem Übersichtsplan des zeichnerischen Teiles zum Bebauungsplan ersichtlich.

Der Geltungsbereich umfaßt teilweise die Flurstücke 39/20, 48/6, 39/3, 48/3 und 38/5, Flur 2, Gemarkung Kirchohsen.

Die Größe des Plangebietes beträgt 6,647 ha.

1.2 Derzeitige Nutzung/Flächennutzungsplan

Die durch den Bebauungsplan Nr. 55 überplanten Flächen werden z.Z. als Ackerflächen landwirtschaftlich genutzt.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Emmerthal wurde mit Verfügung der Bezirksregierung Hannover vom 03.09.1984 (Az.: 309.4-21101.2-52/11/84) genehmigt und ist mit der Bekanntmachung der Genehmigung am 03.10.1984 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Hannover Nr. 21 wirksam geworden. Er weist für das Plangebiet eine gewerbliche Baufläche (G) gemäß § 1 (1) Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus.

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und stehen somit im Einklang mit der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde.

Grund der Aufstellung, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Ansiedlung eines Gewerbebetriebes ermöglicht werden. Somit wird die im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan bekundete Zielsetzung, neue Wirtschaftsbetriebe anzusiedeln und dabei das Hauptaugenmerk auf eine möglichst breite Branchenstreuung zu legen, konsequent weiterverfolgt. Dabei wird neben der planungsrechtlichen Absicherung der Ansiedlungsmaßnahme insbesondere eine befriedigende Berücksichtigung der Themenbereiche Nachbarschutz/Immissionsschutz sowie Landschaftsbild/Grünordnung realisiert.

Planungskonzept

3.1 Nutzungskonzept

Das Plangebiet wird entsprechend der vorgesehenen Nutzung als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Aufgrund der besonderen Aufgabenstellung des Nachbarschutzes werden die Bauflächen nach verschiedenen Kriterien gegliedert. Auf diese Weise kann ein konfliktfreies Nebeneinander von Wohnfunktion und gewerblicher Nutzung erreicht werden.

3.2 Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an den örtlichen und überörtlichen Verkehr erfolgt über die Straßenzüge "Berliner Straße" / "Mühlenweg" / "Langes Feld" oder aus nördlicher Richtung kommend über die Straßenzüge "Berliner Straße" / "Hauptstraße" / "Langes Feld".

Die Ausweisung neuer Verkehrsflächen ist nicht notwendig, da die Erschließung des gesamten Plangebietes durch die vorhandene Straße "Langes Feld" sichergestellt ist.

3.3 Gestaltung, Grünordnung

Dem Bebauungsplan ist ein Grünordnungsplan einschließlich Erläuterungsbericht beigelegt.

Dieser ist aufgrund des § 6 Nieders. Naturschutzgesetzes in Auftrag gegeben worden, um eine entsprechende Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege sicherstellen zu können.

Die dafür vorzusehenden Kompensationsmaßnahmen (sh. auch Kap. 4.4) beziehen sich auf

- die Vermeidung und Minimierung ökologischer Beeinträchtigungen,
- Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sowie auf
- Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes.

3.4 Immissionsschutz

Der vorliegende Bebauungsplan bildet die planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung gewerblicher Nutzungen, die sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem durch Bebauungsplan ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiet befinden werden. Nach § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, daß schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebäude sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Aufgrund des vorliegenden Konfliktes wurde ein Schalltechnisches Gutachten angefertigt, welches auf der Grundlage der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" die zu erwartenden Schallimmissionen quantifiziert und geeignete vorbeugende Schallschutzmaßnahmen empfiehlt. Zur Gewährleistung eines ausreichenden Immissionsschutzes sind diese Empfehlungen in die rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen worden (sh. auch Kap. 4.6).

4. Planungsrechtliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung nach folgenden Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d. Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885, 1222)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885, 1124)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58).

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Aufgrund der städtebaulichen Zielkonzeption wird die Art der baulichen Nutzung auf eine rein gewerbliche, einschließlich der dazugehörigen Büro-, Verwaltungs-, Sozial- und Kantinegebäude, beschränkt.

Weitere Einschränkungen ergeben sich aus der Notwendigkeit, den Immissionsschutz in ausreichender Art und Weise zu berücksichtigen. Aus diesem Grund ist für die westliche Baufläche ("e1") nur die Errichtung von Büro-, Verwaltungs-, Sozial- und Kantinegebäuden zugelassen.

Für die östlichen Bauflächen ("e2 - e6") sind auf der Grundlage der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" flächenbezogene Schalleistungspegel - und zwar getrennt für die Zeitbereiche Tag und Nacht - festgesetzt.

Durch die Einschränkung der Schallemissionen soll sichergestellt werden, daß in den westlich des Plangebietes liegenden Wohn- bzw. Mischgebieten die entsprechenden Orientierungswerte des Beiblattes zur DIN 18005 eingehalten werden.

Die im einzelnen festgelegten flächenbezogenen Schalleistungspegel sind den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Teiles zu entnehmen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen der Grundflächen- und Geschoßflächenzahl sowie die Höhen baulicher Anlagen orientieren sich an den konkreten Planungen des sich ansiedelnden Betriebes unter Berücksichtigung der städtebaulichen Gesamtsituation. Für die westliche Baufläche ("e1") ist eine Grundflächenzahl von 0,5 ausreichend. Aufgrund der vorgesehenen zwei- bis dreigeschossigen Bebauung ist die Geschoßflächenzahl auf 1,0 festgesetzt. Im zentralen Bereich des Baugebietes ("e2 - e5") ist eine Grundflächenzahl von 0,8 notwendig, um die angestrebten Nutzungen zu ermöglichen. Da es sich hier um einen eingeschossigen Produktions- bzw. Lagerbereich handelt, ist eine Geschoßflächenzahl von ebenfalls 0,8 anzusetzen.

Für die östliche Baufläche ("e6") ist die zukünftige Nutzung noch nicht bekannt. Hier werden eine Grundflächenzahl von 0,7 und eine Geschoßflächenzahl von 1,4 festgesetzt. Auf diese Weise wird die mögliche Versiegelung der Flächen effektiv beschränkt und eine zweigeschossige Bebauung ermöglicht.

Die Festsetzungen der Höhen baulicher Anlagen sind, um eine eindeutige Umsetzung sicherzustellen, auf NN bezogen. Bei einer derzeitigen Höhe des Geländeniveaus von 71 - 72 m ü. NN sind somit folgende Gebäudehöhen realisierbar:

<u>Baufläche</u>	<u>Gebäudehöhe über Gelände</u>
e1	ca. 10 m
e2-4	ca. 14 m
e5	ca. 10 m
e6	ca. 10 m

Diese Höhenentwicklung soll eine unzumutbare visuelle Beeinträchtigung verhindern und berücksichtigt gleichzeitig die betrieblichen Bedürfnisse.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Ausweisung der überbaubaren Flächen erfolgt in drei Teilflächen und bewirkt eine Gliederung, welche überproportionale Gebäudegrößen verhindert. Dabei werden die Bauflächen ausschließlich durch Baugrenzen gebildet.

4.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Ökologische Beeinträchtigungen lassen sich vermeiden, indem das Maß der Flächen, die versiegelt werden sollen, auf ein Minimum reduziert wird. Da die Baukörper bereits in Hinblick auf die Minimierung der Herstellungskosten in ihrer Flächenausdehnung begrenzt wurden, verbleiben für eine Vermeidung und Minimierung unnötiger Versiegelung nur die Verkehrsflächen.

Die Ausführung der Oberflächenbefestigungen und die farbliche Gestaltung der Fassaden wird von den beauftragten Architekten in Abstimmung mit dem Bauherrn so vorgenommen, daß Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes möglichst gering gehalten werden.

Durch Ausgleichsmaßnahmen sollen die unvermeidbaren Beeinträchtigungen auf der betroffenen Grundfläche weitestgehend gemindert werden.

Auf der unversiegelten Fläche sind gemäß Grünordnungsplan Maßnahmen vorgesehen, die über die bloße Erhaltung offener Bodenflächen (Acker) hinausgehen und als Ausgleich für die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes geeignet sind:

- An der Westgrenze des B-Plan-Gebietes werden auf einem Streifen von 10 m Breite Vorkehrungen für den Schutz der angrenzenden Wohnbaufläche vor den Emissionen der Gewerbebetriebe getroffen. Vorgesehen ist ein Lärm- und Sichtschutzwall mit dichter Bepflanzung aus heimischen Feldgehölzen.
- Östlich der ausgewiesenen Gewerbefläche wird ein 10 m breiter Pflanzgürtel zur Abschirmung der Werkshallen angelegt. Er sorgt für einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft und wird die landschaftsästhetischen Beeinträchtigungen auf ein unerhebliches Maß reduzieren.
- Entlang der Straße "Langes Feld" werden innerhalb des B-Plan-Gebietes Großbäume gepflanzt. Sie filtern die Atemluft, sorgen über die Verdunstung auf der Blattmasse für Kühlung und beleben das Straßenbild. Damit werden sowohl kleinklimatische als auch landschaftsästhetische Beeinträchtigungen ausgeglichen.
- Der Verlust an Flächen, die für die Grundwasserneubildung zur Verfügung stehen, soll durch Anlage von Versickerungseinrichtungen (sh. Kap. 4.7) im Bereich der Grünflächen ausgeglichen werden.

4.5 Flächen und Maßnahmen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Entsprechend den Empfehlungen des vorliegenden schalltechnischen Gutachtens sind für einzelne Bauflächen die maximal zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel in dB(A)/m² festgesetzt. Diese Festsetzung soll für die westlich angrenzenden Misch- bzw. Wohnbauflächen eine Überschreitung der im Beiblatt zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" festgesetzten Orientierungsstufe ausschließen.

Im nordwestlichen Plangebiet ist eine Stellplatzfläche dargestellt, von der bei nächtlicher Frequentierung unzulässig hohe Schallemissionen ausgehen können. Obgleich eine Benutzung der Stellfläche während der Nacht z.Z. nicht vorgesehen ist, so wird dennoch für den Bedarfsfall eine Fläche für die Anlage eines Lärmschutzwalles mit den unten angegebenen Dimensionen ausgewiesen.

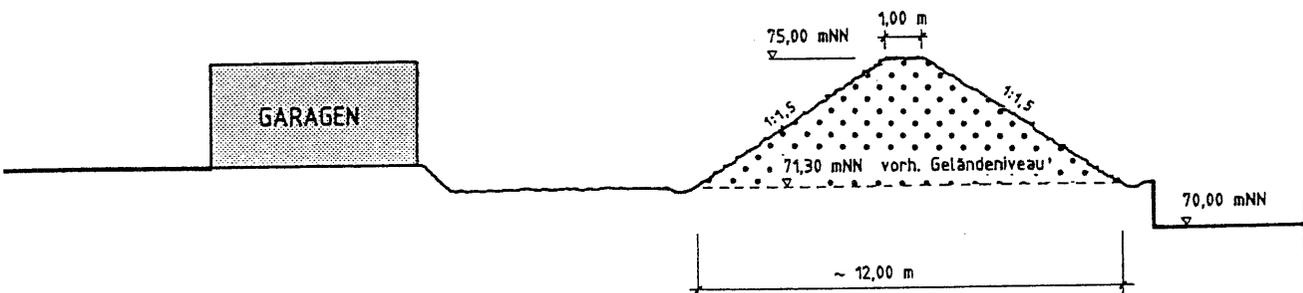
Die Realisierung der Schallschutzanlage wird notwendig, sobald in der Nacht (22.00 - 6.00 Uhr) auf der Stellplatzfläche mehr als 10 Kraftfahrzeug-Bewegungen (d.h. An- oder Abfahrten) pro Stunde stattfinden.

QUERPROFIL IM BEREICH LÄRMSCHUTZWALL

REHERSTRASSE 57

LÄRMSCHUTZWALL

STELLPLÄTZE



Ost

4.6 Fläche zur Regelung des Wasserabflusses

Durch die Anlage eines Hochwasserrückhaltebeckens soll eine Harmonisierung des Regenwasserabflusses nach Niederschlagsereignissen erreicht werden.

Weitere positive Auswirkungen auf den Naturhaushalt werden durch die Versickerung bzw. Verdunstung des im Becken angesammelten Wassers erreicht.

4.7 Leitungsrechte

Das Plangebiet wird von einem Weg in Südwest-Nordost-Richtung durchzogen, in dessen Nahbereich eine Elt-Leitung, eine Gasleitung sowie ein Postkabel verlaufen.

Zur Sicherung der notwendigen Schutzstreifen ist eine entsprechende Fläche mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger ausgewiesen.

5. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie der Anschluß an das Fernmeldenetz können durch in der Straße "Langes Feld" liegende Leitungen sichergestellt werden.

Die Entsorgung des Schmutz- und Regenwassers ist im Trennverfahren möglich, da entsprechende Kanäle ebenfalls vorhanden sind.

Zur Sicherstellung der gemäß DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt W 405, "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" notwendigen Löschwassermenge ist neben der Aufstellung von Hydranten außerdem die Herstellung ausreichend dimensionierter Löschwasserreservoirs vorgesehen.

6. Flächenbilanz

Bruttofläche:	66.470 qm = 6,647 ha
Nettofläche:	66.470 qm = 6,647 ha
davon	
Grünflächen mit Pflanzgebot:	5.421 qm
Lärmschutzwall:	890 qm
Wasserfläche:	1.500 qm
Stellplatzfläche:	2.390 qm

7. Abgehende Landwirtschaftsflächen

Durch die Gebietsausweisung des Bebauungsplanes werden insgesamt 6,647 ha Landwirtschaftsfläche in Anspruch genommen, die zur Zeit als Ackerland genutzt werden.

Bodenordnende Maßnahmen

Hinsichtlich der Neuordnung der Grundstücke sind private Vereinbarungen angestrebt. Sollten jedoch keine befriedigenden Lösungen gefunden werden, so stellt der Bebauungsplan die Grundlage für die notwendigen bodenordnenden Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches (Vierter Teil - Bodenordnung) dar.

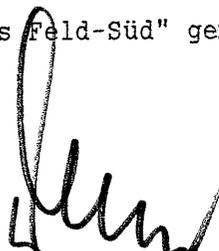
Altablagerungen

Altablagerungen / Altlasten sind in dem Plangebiet nach heutigen Erkenntnissen nicht vorhanden.

Begründung hat mit dem Bebauungsplan Nr. 55 "Langes Feld-Süd" gemäß § 3 (2) ausgelegt.

Emmerthal, den 14.10.92

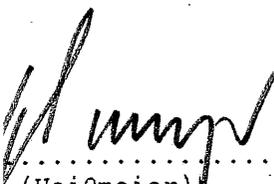


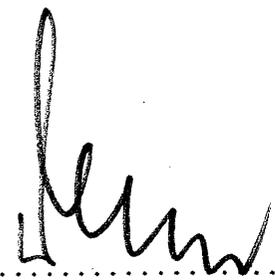

.....
(Delker)
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Emmerthal hat diese Begründung in seiner Sitzung am 14.09.92... beschlossen.

Emmerthal, den 14.10.92




.....
(Heißmeier)
Bürgermeister


.....
(Delker)
Gemeindedirektor