

B e g r ü n d u n g

=====

gemäß § 9 (8) BBauG
zum Bebauungsplan Nr. 7
Bezeichnung: "Gewerbegebiet"
der Gemeinde Klein - Berßen
Landkreis Emsland

1. Allgemeines

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 umfaßt sowohl bebaute wie auch unbebaute Grundstücke westlich der Landesstraße 54.

Er wird begrenzt
im Osten durch die Landesstraße 54,
im Süden durch den Gemeindeweg (Parzelle 108/5),
im Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen
(Parzelle 89/1),
im Norden durch den Gemeindeweg (Parzelle 624/15).

2. Planungsabsichten

Der Rat der Gemeinde Klein-Berßen beabsichtigt mit der Ausweisung des Bebauungsplanes Nr. 7 in erster Linie ortsansässigen Gewerbebetrieben, wie der Raiffeisen-Genossenschaft ausreichende Erweiterungsflächen zur Verfügung zu stellen und darüber hinaus Ersatzflächen für auszusiedelnde Betriebe bzw. Neuansiedlungsflächen anbieten zu können. In dem ausgewiesenen Mischgebiet soll der vorhandene Bestand gesichert und ausbaufähig erhalten bleiben.

Der gleiche Erhaltungsgrundsatz gilt auch für den Baumbestand auf dem Flurstück 98/5 (304/13). Dieser Bestand soll das Ortsbild weiterhin bereichern und gleichzeitig zur Absicherung der Gewerbegebiete dienen.

Die im Südosten des Plangebietes getroffene Festsetzung eines GE-Gebietes an der L 54 weicht von der zur Zeit gültigen Fassung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel ab, die für diesen Bereich "Dorfgebiet" darstellt. Diese Darstellung entspricht der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes vorhandenen Nutzung durch die Raiffeisengenossenschaft.

Aufgrund der inzwischen erfolgten baulichen Entwicklung auf dem Gelände der Raiffeisengenossenschaft, insbesondere durch die Errichtung großer Silo-Anlagen, erfolgte ein Wandel des Nutzungscharakters von "Dorfgebiet" hin zum "Gewerbegebiet". Dieser Entwicklung soll mit der Festsetzung eines "Gewerbegebietes" Rechnung getragen werden. Der von dieser abweichenden Festsetzung betroffene, relativ kleinflächige Bereich an der L 54 bildet zusammen mit den Erweiterungsflächen im Westen und Norden hinsichtlich der Nutzungsstruktur und der Eigentumsverhältnisse eine Einheit und stellt damit für sich gesehen kein eigenständiges Gebiet im Sinne des BBauG dar.

Die Festsetzung eines Gewerbegebietes widerspricht daher nicht den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Klein-Berßen, zumal der im Süden angrenzende Autohandel mit angegliederter Reparaturwerkstatt und Tankstelle ebenfalls eher dem Charakter eines Gewerbegebietes als dem eines Dorfgebietes entspricht.

Die Abweichung des Bebauungsplanes von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes liegt somit im Rahmen einer im Sinne des BBauG zulässigen Entwicklung.

Für die Bebauung im gesamten Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Von der Festsetzung der abweichenden Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO in den Gewerbegebieten wurde abgesehen, da diese, soll sie Gebäudelängen über 50,0 m zulassen, sich nur auf Hausgruppen bezieht. Die im Plangebiet zukünftig entstehenden Industrieanlagen sind jedoch nicht als Hausgruppen im Sinne des § 22 (2) BauNVO anzusehen. Mit der offenen Bauweise soll erreicht werden, daß die seitlichen Grenzabstände gem. § 7 NBauO eingehalten werden und keine geschlossenen Gebäudefronten entlang der Erschließungsstraßen entstehen.

Für die Grundflächenzahl wurde der Höchstwert des § 17 der BauNVO, d.h. 0,8 eingesetzt, für die Geschößflächenzahl die 2,0. Als maximale Gebäudehöhe wurden 30 m, gemessen von Oberkante des natürlichen Geländes bis zur Oberkante des Gebäudes, festgesetzt. Auf die Festsetzung einer Anzahl von Geschößen wurde verzichtet, da im Gebiet teilweise bereits Siloanlagen und Speicher vorhanden sind, die nach den üblichen Maßstäben nicht in Geschossen gezählt werden können.

Das Mischgebiet wurde bis zu zweigeschossig mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschößflächenzahl von 0,6 in offener Bauweise ausgewiesen, so wie es bereits in der Örtlichkeit vorhanden ist.

3. Städtebauliche Werte

	Bruttobaufläche	5,04 ha
Verkehrsfläche	0,31 ha	
Grünfläche	0,31 ha	
	Nettobaufläche	4,42 ha
Mischgebiet	0,60 ha	
Nettogewerbegebiet	3,82 ha	

Gebiet	Fläche ha	max.Zahl d. GRZ Vollgesch.	max.überb. Grundfl.	GFZ	max.Ge-schoßfl.
MI	0,60	II	0,4	0,24	0,36
GE	3,28	III	0,8	2,63	5,25
GE	0,54	VI	0,8	0,43	1,08
	4,42		3,30		6,69

4. Verkehrliche Erschließung

Die überörtliche Erschließung des Gebietes erfolgt über die L 54. Der vorhandene Gewerbebetrieb und auch die Betriebe des Mischgebietes haben hier Zufahrtsmöglichkeit. Neue, unmittelbare Zufahrten zur L 54 dürfen nicht eingerichtet werden. Daher soll eine weitere Zufahrtsmöglichkeit über die Gemeindewege von Norden her kommend geschaffen werden. Auf eine verkehrliche Anbindung an die Landesstraße 54 wurde bewußt verzichtet, um eine Gefährdung zu verhindern. Die Planstraße knickt daher nach Norden ab und läßt vor der Einmündung in die Landesstraße ausreichend Stauraum. Damit wird gleichzeitig eine Geschwindigkeitsverminderung im Aufmündungsbereich erzielt.

Die Planstraße endet zunächst im Westen in einem Wendehammer mit einem Durchmesser von 26,0 m. Der Wendehammer wurde bewußt bis zur Geltungsbereichsgrenze geführt, um eine weitere Fortführung nach Westen zu gewährleisten. Die Planstraße erhält eine Ausbaubreite von 12,00 m. Das Straßenprofil ist im Plan aufgetragen. Es sind vorgesehen 7,50 m Fahrbahn, 2,50 m Mehrzweckspur, 0,50 m Radabweiser und einseitig 1,50 m Fußweg.

Zur Auflockerung des Orts- und Landschaftsbildes sollte diese Mehrzweckspur in Teilbereichen mit Bäumen bepflanzt werden unter Berücksichtigung notwendiger Fahrzeuglängen und Grundstückseinfahrten.

5. Wasserwirtschaftliche Erschließung

- a) Das Gebiet wird an die zentrale Schmutzwasserkanalisation langfristig angeschlossen. Während der Übergangszeit wird für die Erweiterung der Betriebe, soweit das notwendig ist, ein Anschluß an das vorhandene Entsorgungssystem vorgenommen.
- b) Trinkwasserversorgung
Die vorhandenen Gebäude sind bereits an die Trinkwasserversorgung angeschlossen. Neue Gebäude müssen nach Notwendigkeit angeschlossen werden.

- c) Oberflächenentwässerung
Das Oberflächenwasser wird schadlos abgeleitet. Ein Vorfluter befindet sich im Nordwesten des Gebietes.

6. Beseitigung der festen Abfallstoffe

Sämtliche Wohngebäude werden an die zentrale Müllbeseitigung des Landkreises Emsland angeschlossen. Für die gewerblichen Betriebe bestehen Sonderregelungen bzw. sind Sonderregelungen zu vereinbaren.

7. Kosten der Erschließung

Nach überschlägiger Berechnung betragen die Kosten der Erschließungsanlagen, soweit sie noch hergestellt werden müssen

a) für die Anlage der Verkehrsflächen		
ca. 3.100 qm x 60,-- DM	186.000,-- DM	
davon zu Lasten der Gemeinde 10%		18.600,-- DM
b) Schmutzwasserkanalisation		
ca. 300 lfdm x 250,-- DM	75.000,-- DM	
keine Kosten		
Kosten gehen zu Lasten der Samtgemeinde		
c) Trinkwasserversorgung		
keine Kosten		
(Beiträge Wasserbeschaffungsverband)		
d) Oberflächenentwässerung		
ca. 400 lfdm x 160,-- DM	64.000,-- DM	
davon zu Lasten der Gemeinde 10 %		6.400,-- DM
Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Gesamtkosten ca.		25.000,-- DM
		=====

zur Verwirklichung werden vorgesehen

im Haushaltsjahr 1985	10.000,-- DM
im Haushaltsjahr 1987	15.000,-- DM

8. Verfahren

- a) Bodenordnende Maßnahmen
Die Gemeinde Klein-Berßen behält sich bodenordnende Maßnahmen im Sinne des IV. und V. Teiles des Bundesbaugesetzes vor. Sollte es zu entschädigungspflichtigen Eingriffen kommen, wird nach den Vorschriften des BBauG verfahren.

Umlegungsmaßnahmen bzw. entschädigungsgleiche Eingriffe können insbesondere bei der Anlegung der verkehrlichen Erschließung erfolgen. Hier wurde zwar darauf geachtet, daß die Verkehrsfläche im Nordsüdteil auf der Gemeindeparzelle liegt und im Ostwestteil die Parzellen gleichmäßig belastet. Dennoch können für Abrundungen bzw. Kurvenaufmündungen entschädigungsgleiche Eingriffe erfolgen. Hier wird nach den Vorschriften des BBauG verfahren.

b) Abwägung der Bedenken und Anregungen

Die im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen wurden entsprechend den Ratsbeschlüssen berücksichtigt. Dabei kam es auf Grund der Stellungnahme des Landkreises Emsland zu einer Reduzierung des Geltungsbereiches im Westen und damit zu einer Angleichung an die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel. Die Abweichung des Bebauungsplanes vom Flächennutzungsplan im Südosten (GE statt MD) ist unter Punkt 2 dieser Begründung eingehend behandelt.

c)

Da nach dem Satzungsbeschluß von 1980 fast 4 Jahre vergangen waren, ohne daß der Bebauungsplan zur Genehmigung vorgelegt wurde, wurden der Plan und die Begründung erneut einen Monat öffentlich ausgelegt.

9. Hinweise

a) Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978).

Es wird gebeten, die Funde unverzüglich der zuständigen Denkmalschutzbehörde der Kreis- (Schulverwaltungs- und Kulturamt) oder Gemeindeverwaltung zu melden.

b)

Das gesamte Gebiet liegt im Bereich mit besonderer Bedeutung für die Wassergewinnung. Zu dieser Fläche gehören wesentliche Teile des Hümmlings. Sie ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland dargestellt.

c)

Die im Gebiet vorhandene Freileitung dient der Versorgung des Betriebes. Sie geht am Endmast in die Anschlußleitung über.

Bearbeitet:
Planungsbüro Nolte-Hütker
4500 Osnabrück


.....
- Hütker -

Gemeinde Klein Berßen, den 12.10.1984

.....
- Bürgermeister -



.....
- Ratsherr -

Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplan Nr. 7 dem Satzungsbeschluß gemäß § 10 BBauG vom 22.08.1984 zugrunde gelegen.

Gemeinde Klein Berßen, den 12.10.1984

.....
- Bürgermeister -



Hat vorgelegen

Meppen, den 17. April 1985
Landkreis Emsland
DER OBERKREISDIREKTOR
Im Auftrage:



