

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Gewerbegebiet Vaenser Heide - Süd, 1. Änderung

- Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB -

- Inhaltsverzeichnis
- Übersichtskarte
- 1. Ziel, Zweck und Auswirkungen des Bebauungsplanes
- 2. Lage und Begrenzung des Plangebietes
- 3. Planung
 - 3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan
 - 3.2 Gegenstand der Planung
 - 3.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet mit Beschränkungen
 - 3.4 Erschließung
- 4. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen
- 5. Ver- und Entsorgung
- 6. Verfahrenshinweise

1. Ziel, Zweck und Auswirkungen des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird ein Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Vaenser Heide - Süd" durch das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert und nach Eintreten der Rechtskraft durch den vorliegenden Bebauungsplan ersetzt. Der alte Bebauungsplan erlangte die Rechtskraft mit Bekanntgabe im Amtsblatt für den Landkreis Harburg vom 19.1.1984.

Die damalige Planung sieht in dem zu ändernden Teilbereich einen beidseitigen, durch Baugrenzen festgesetzten, Sicherheitsabstand von 22,50 m zu der südlich der Maurerstraße verlaufenden 110 KV-Freileitung (Preußen-Elektra) vor.

Eine Unterbauung dieses 45 m breiten Sicherheitsabstandes ist grundsätzlich möglich. Durch die Planänderung wird diesem Sachverhalt Rechnung getragen und durch das Verschieben der Baugrenzen in nördliche Richtung eine bauliche Nutzung im Bereich des ehemaligen Schutzstreifens planungsrechtlich ermöglicht.

Allerdings müssen die baulichen Anlagen Mindestabstände zu dieser Freileitung einhalten, die im Zuge des späteren Baugenehmigungsverfahrens mit den Leitungsträgern abzustimmen sind.

Des weiteren wird eine ca. 200 qm große Fläche im westlichen Bereich des Flurstückes 61/37 aus der im Bebauungsplan Vaenser Heide - Süd festgesetzten Fläche für Anpflanzungen herausgenommen und als überbaubare Fläche ausgewiesen, um hierdurch einen geradlinigen Verlauf der südlichen Baugrenze zu erreichen.

Die geänderten Planinhalte sind geringfügig. Sie berühren nicht die Grundzüge der Planung, so daß die Bebauungsplanänderung gemäß § 13 BauGB (vereinfachte Änderung) erfolgen kann.

2. Lage und Begrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

(Alle Flurstücke liegen in der Flur 1 der Gemarkung Steinbeck)

Im Norden: Durch einen parallelen Abstand von 7 m von der südlichen Begrenzung der Maurerstraße bestehend aus den Flurstücken 61/6; 61/27; 62/6; 62/19 und 68/20.

Im Osten: Von der schräg auf dem Flurstück 68/41 verlaufenden ca. 25 m langen Baugrenze, die dann ihren Schnittpunkt im westlichen Bereich mit der 10 m parallel zum Nordring, im Bebauungsplan Gewerbegebiet "Vaenser Heide - Süd" verlaufenden Baugrenze findet.

Im Süden: Durch einen parallelen Abstand von 29,5 m von der südlichen Begrenzung der Maurerstraße bestehend aus den Flurstücken 61/27; 62/6; 62/19 und 68/20. Dann ab der westlichen Grenze des Flurstückes 62/17 ca. 140 m geradlinig verlaufend bis in den westlichen Bereich des Flurstückes 61/37, hier dann um 90 Grad abknickend bis zum Schnittpunkt

mit der 25 m parallel zu den südlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 61/37; 61/62; 61/63 und 61/65 verlaufenden ca. 195 m langen vorhandenen Baugrenze des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Vaenser Heide - Süd".

Im Westen: Durch einen parallelen Abstand von 7 m von der östlichen Begrenzung der Zimmerer Straße bis zu dem Schnittpunkt mit der nördlichen sowie südlichen Planbegrenzung.

Aus der Übersichtskarte, die Bestandteil dieser Begründung ist, kann die Lage und Begrenzung des Plangebietes ersehen werden.

3. Planung

3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan '78 stellt alle von der Planänderung betroffenen Flurstücke als gewerbliche Baufläche dar.

3.2 Gegenstand der Planung

Wie bereits unter Ziffer 1. erwähnt, soll durch ein Verschieben der südlich der Maurerstraße verlaufenden Baugrenze in nördliche Richtung eine Unterbauung der 110 KV-Freileitung ermöglicht und eine bessere Ausnutzung der Gewerbegrundstücke erreicht werden.

Nach Auskunft des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie, Abteilung Strahlenschutz, gibt es derzeit in Deutschland keine rechtsverbindlichen Grenzwerte für den Schutz der Bevölkerung vor elektromagnetischer Strahlung mit Netzfrequenz. Die Einhaltung eines Schutzabstandes ist gesetzlich nicht vorgeschrieben.

Es gibt allerdings Richtlinien und Empfehlungen zum Schutz vor elektromagnetischer Strahlung. Die, von der im Plangebiet verlaufenden 110-KV-Leitung ausgehende, elektromagnetische Strahlung liegt unterhalb des Grenzwertes sowohl der DIN-VDE 0848 Teil 4 A 2 aus 1993 als auch der strengeren Grenzwertempfehlung der Strahlenschutzkommission des Bundesumweltministeriums.

Eine Unterbauung der Freileitung ist also grundsätzlich möglich. Gleichwohl müssen die baulichen Anlagen einen Mindestabstand zur Freileitung einhalten, der sich aus der geltenden DIN-VDE-Vorschrift ergibt. Dieses ist im Zuge des späteren Baugenehmigungsverfahrens in Abstimmung mit dem Leitungsträger (Preußen-Elektra) festzulegen.

Das Niedersächsische Landesamt für Ökologie, Abteilung Strahlenschutz, geht davon aus, daß nach dem heutigen Stand der Wissenschaft eine Gefährdung von Trägern von Herzschrittmachern im direkten Einflußbereich der 110-KV-Leitung nicht auszuschließen ist.

Alle sonstigen Festsetzungen des vorhandenen Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Vaenser Heide - Süd" bleiben unberührt.

3.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet mit Beschränkungen

Im Plangebiet sind lediglich nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe nach § 6 (2) Nr. 4 BauNVO zulässig. Sensible Nutzungen wie z.B. Wohnen, Kindertagesstätten etc. sind ausgeschlossen.

Innerhalb des Schutzstreifens sind die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung, also die Zahl der Geschosse und die Geschoßflächenzahl als Maximalwerte zu betrachten, die nach erforderlicher Abstimmung mit dem Leitungsträger ggf. nicht ausgeschöpft werden können. Nach § 16 (6) BauNVO in Verbindung mit § 31 (1) BauGB werden im Bebauungsplan nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung vorgesehen.

Außerhalb des Schutzstreifens gelten die Festsetzungen ohne Einschränkungen.

3.4 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Zimmerer Straße sowie über die Maurer Straße.

Öffentliche Stellplätze im Plangebiet sind nicht vorgesehen.

Der Nachweis der privaten Stellplätze ist grundsätzlich auf den privaten Grundstücksflächen zu erbringen.

4. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Durch die Planänderung werden keine bodenordnenden oder sonstige Maßnahmen notwendig.

5. Ver- und Entsorgung

Die zentrale Trinkwasserversorgung, Elektrizitätsversorgung sowie die Gasversorgung ist durch den Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz der Stadtwerke gesichert.

Die Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser ist durch das vorhandene Leitungssystem gewährleistet.

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Landkreis Harburg.

8. Verfahrenshinweise

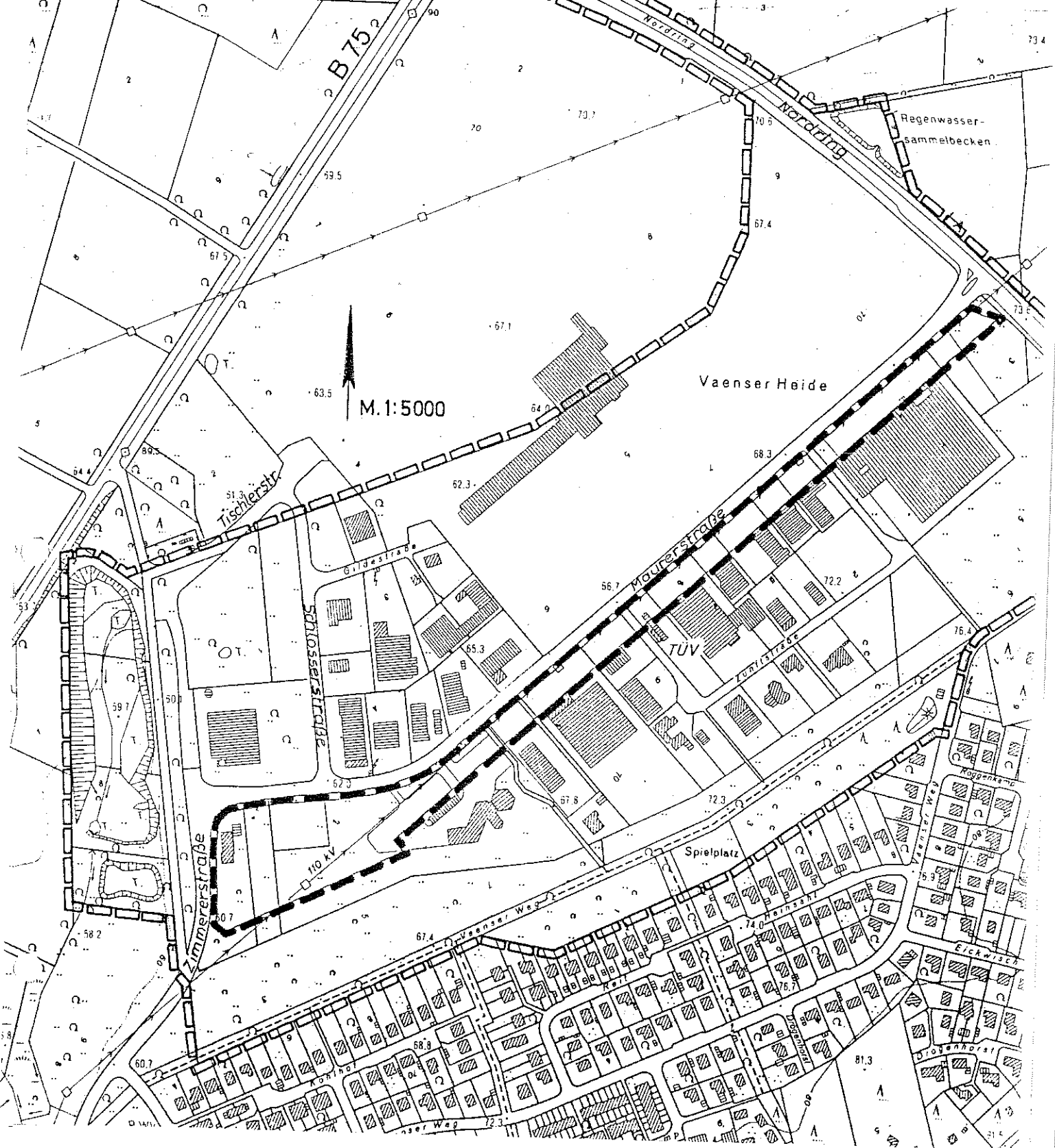
Der Verwaltungsausschuß des Rates der Stadt Buchholz i.d.N. hat in seiner Sitzung am 25.3.1993 dem Verfahrensablauf gemäß § 13 BauGB zugestimmt und das Beteiligungsverfahren der von der Planänderung Betroffenen eingeleitet.

Der Rat der Stadt Buchholz i.d.N. hat den vorliegenden Bebauungsplan nebst Begründung in seiner öffentlichen Sitzung am 2.11.1993 gemäß § 10 BauGB zur Satzung beschlossen.

2110 Buchholz i.d.N., den 14.02. 1994

gez. von Rohr
(von Rohr)
Bürgermeister (Siegel)

gez. Schäfer
(Schäfer)
Stadtdirektor



STADT BUCHHOLZ
 IN DER NORDHEIDE
ÜBERSICHTSKARTE
 MIT DER LAGE DES PLANGEBIETES

GEWERBEGEBIET
 VAENSER HEIDE - SÜD
 1.ÄNDERUNG

- GRENZE DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES
 GEWERBEGEBIET VAENSER HEIDE-SÜD
- GRENZE DES ÄNDERUNGSBEREICHES