

Begründung

=====

Bebauungsplan Nr. 2 "Kapen"

Stadt Oranienbaum

Landkreis Gräfenhainichen

Die Stadtverordnetenversammlung Oranienbaum hat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 2 "Kapen" aufzustellen.

Die Stadt Oranienbaum behält sich vor, anstelle des Bebauungsplanes für Teilbereiche einen Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 246a (1) Ziffer 6 BauGB durchzuführen.

Inwieweit ein Vorhaben- und Erschließungsplan für dringende bauliche Investitionen, die unverzüglich verwirklicht werden sollen, erforderlich wird, entscheidet sich nach der Notwendigkeit, im Einzelfall über eine Satzung.

Eine solche Satzung kann anstelle des sonst erforderlichen Bebauungsplanes beschlossen werden, um die Durchführung von Vorhaben für die Sicherung oder Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Deckung eines Wohnbedarfs der Bevölkerung oder für erforderliche Infrastrukturmaßnahmen zu ermöglichen. Dieser Weg soll dann beschritten werden, wenn ein Investor ("Vorhabenträger") einen ausgearbeiteten Vorhaben- und Erschließungsplan vorlegt, der sich mit den Zielen des Bebauungsplanes Nr. 2 "Kapen" deckt. In Ausübung Ihrer Planungshoheit entscheidet die Stadt selbst, ob der vorgelegte Plan, ggf. mit Änderungen, gebilligt oder abgelehnt wird. Der Vorhabenträger muß sich verpflichten, den Vorhaben- und Erschließungsplan innerhalb einer bestimmten Frist zu verwirklichen.

Die gesetzlich vorgesehene Verfahrensdauer für die Aufstellung einer Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan ist im Vergleich zum Bebauungsplan verkürzt, ggf. kann die Gemeinde die Beteiligung auf die betroffenen Bürger und die berührten Träger öffentlicher Belange begrenzen.

Diese Begründung zeigt die wesentlichen Anforderungen, Ziele und Zwecke sowie die Darlegung der wesentlichen Auswirkungen gemäß folgender Inhaltsgliederung auf:

Inhaltsgliederung:

1. Anforderungen, Ziele und Zwecke
2. Lage im Raum
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
4. Umweltschutz-Umweltverträglichkeit
5. Abwägungsvorgang-Abwägungsergebnis
6. Festsetzungen
7. Planungsdaten
8. Zustand der Natur und Landschaft
8. Maßnahmen, die alsbald getroffen werden
9. Altlasten
10. Bodenordnende Maßnahmen
11. Infrastruktur-Einrichtungen
12. Soziale Maßnahmen
13. Geltungsbereich
14. Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange und benachbarte Gemeinden

Die Aufstellung des B-Planes erfolgt im Sinne des § 30 BauGB.

1. Anforderungen, Ziele und Zwecke:

Die Stadt will mit den Festsetzungen dieses B-Planes eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und entwickeln. Die bauliche und sonstige Nutzung für sonstige Sondergebiete, gewerbliche und industrielle Grundstücke soll hiermit vorbereitet und verbindlich einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Die weitere städtebauliche Entwicklung und Ordnung für dieses Teilgebiet wird erforderlich, weil die bisherige Nutzung als Rüstungsbetrieb keine Aufgaben mehr zu erfüllen hat. Um kurzfristig den Bedarf an Bauflächen abdecken zu können, sieht die Stadt sich veranlaßt, hier den B-Plan aufzustellen. Aufgrund der bestehenden Infrastruktureinrichtungen sowie der baulichen Anlagen, die umgehend einer Umnutzung zugeführt werden können, sieht die Stadt sich im besonderen gezwungen, hier eine Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorzunehmen. Außerdem soll hiermit ein Beitrag zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen geleistet werden.

Ziele und Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung bestehen bisher nicht. Ein zwingendes Recht zur Berücksichtigungspflicht besteht somit nicht. Daher sind die Erfordernisse der Raumordnung als öffentlicher Belang in die Abwägung mit einzubeziehen.

Die Mitteilungspflicht an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist erfolgt. Das Ergebnis steht noch aus und wird bei Erfordernis auch nach weiterer Abwägung in die endgültige Planung einfließen.

Die Erhaltung und Fortentwicklung dieses Gebietes mit den Belangen der gewerblichen Wirtschaft, zur Erhaltung vorhandener und zur Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze, einer verkehrsgerechten Ergänzung der Erschließung (Straßenbau), des bestehenden und zu erweiternden Umweltschutzes (Abwasserbeseitigung) und der Wirtschaft mit einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung soll Berücksichtigung finden.

Mit Grund und Boden wird sparsam und schonend umgegangen, indem hier eine Umnutzung, Erhaltung und Ergänzung bestehender Anlagen und Einrichtungen vorgesehen ist. Die Bauflächen finden hier eine günstige Zuordnung zur bestehenden Infrastruktur, insbesondere die Verkehrsanbindung sowie Ver- und Entsorgung. Ein Eingriff in eine schützenswerte Landschaft erfolgt mit dieser Planung nicht.

Mögliche Immissionen werden durch ausreichende Abstände zu den Wohngebieten und sonstige schützenswerte Landschaftsteile nicht übertragen.

2. Lage im Raum

Die Lage im Raum ist in dem folgenden
Planausschnitt der Topographischen Karte,
M. 1 : 750 000, ersichtlich.



Plangebiet

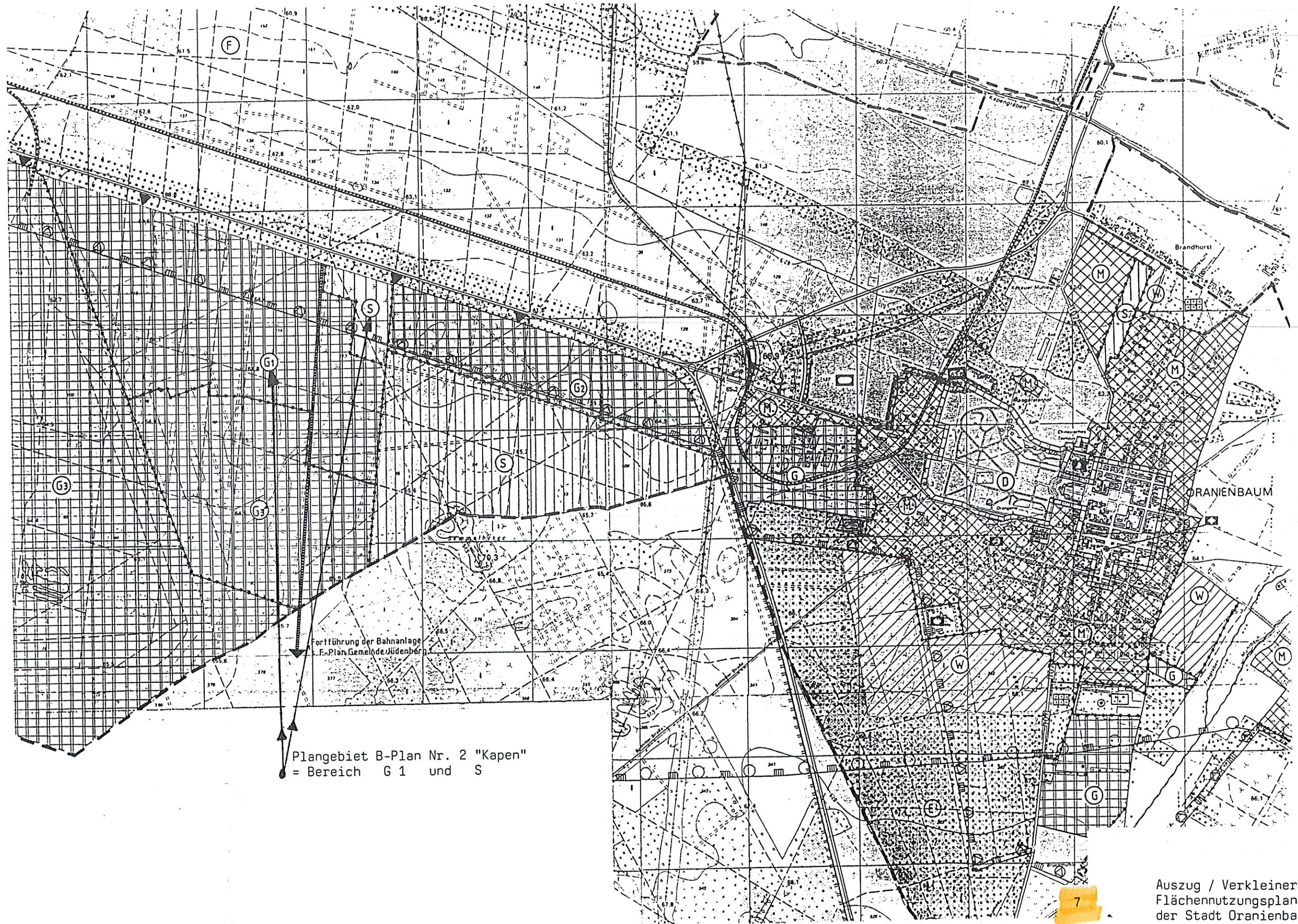
3. Entwicklung aus dem F-Plan:

Die vorgesehenen Nutzungen des B-Planes werden sich mit den Ausweisungen des F-Planes decken.

Ein Ausschnitt aus dem F-Plan, der parallel zu dieser Planung mit aufgestellt wird, ist auf der folgenden Seite aufgezeigt.

Die Aufstellung des B-Planes Nr. 2 "Kapen" erfolgt als sogenannter - vorzeitiger Bebauungsplan - gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 8 Abs. 4 BauZVO.

Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung sowie den Zielen und Zwecken des F-Planes nicht entgegen. Die künftigen Darstellungen in dem F-Plan werden den hier vorgenommenen Festsetzungen des B-Planes entsprechen.



Plangebiet B-Plan Nr. 2 "Kapen"
= Bereich G 1 und S

4. Umweltschutz-Umweltverträglichkeit:

Die Einbeziehung von Umweltbelangen wurde vorgenommen, um die Natur weitestgehend zu schützen und zu bewahren. Zur Umweltvorsorge sollen Umweltbelastungen erkannt und von vornherein vermieden werden.

Hierbei wird die Planung auf ihre Auswirkung auf Mensch, Flora und Fauna sowie Natur und Landschaft, Wasser, Luft, Boden und Klima etc. untersucht.

Der Einbeziehung von Umweltbelangen liegen heute noch ungleiche individuelle Bewertungsmaßstäbe zugrunde. Es gibt keine wissenschaftlich abgesicherte Bewertungskriterien, mit deren Hilfe etwa die Grundwasserbelastung und die Lärmbelastung der Bevölkerung auf einen gemeinsamen Nenner gebracht werden können. Die Erfassung und Bewertung von Umweltbelastungen soll systematisch und vorausschauend erfolgen, sie soll sowohl positive als auch negative Folgewirkungen aller umweltrelevanten Sachverhalte aufzeigen und darlegen. Zur Entscheidungshilfe sollen alle Umweltaspekte rechtzeitig, vollständig und mit den bislang zur Verfügung stehenden Methoden untersucht, bewertet und zu einer Ergebnisaussage zusammengefaßt werden.

Gemäß § 1 Abs. 5 Ziffer 7 BauGB hat die Stadt "die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie das Klima" zu berücksichtigen. Die möglichen Umweltauswirkungen werden nachfolgend genannt:

Siedlungsstruktur:

Die Beeinträchtigungen der Grün- und Freiflächen werden in diesem Gebietsteil als gering eingeschätzt. Die bestehenden Einrichtungen und Anlagen lassen hier den Standort am geeignetsten erscheinen. Die Einbindung in die Infrastruktur und das Landschaftsbild ist hier bereits gegeben. Eine Wohnbebauung ist nicht geplant und in mittelbarer Nähe auch nicht vorhanden.

Luft/Klima:

Im Plangebiet ist die Luft im Prinzip nicht verunreinigt. Gefährdungspotentiale sind nicht bekannt. Bei Betriebsgenehmigungen ist dafür Sorge zu tragen, daß zusätzliche Geruchsbelästigungen vermieden werden. Beeinträchtigungen im Kleinklima werden nicht gesehen. Die Bebauung bewirkt eine als gering einzuschätzende Veränderung.

Lärm:

Lärmquellen sind im Plangebiet nicht bekannt. Durch Einhaltung der Abstandsvorschriften und Gliederung der Baugebiete wird gewährleistet, daß zusätzliche Lärmbelastungen weitestgehend nicht erfolgen.

Boden:

Die Wertigkeit des Bodens ist hier aufgrund der bestehenden Nutzungen als gering einzuschätzen. Eine unnötige Versiegelung des Bodens wird nicht angestrebt.

Grundwasserdargebot:

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wassereinzugsgebieten. Einleitungen in das Grundwasser sind nicht vorgesehen, ebenfalls keine direkte Entnahme.

Oberflächenwasser:

Die vorhandene kleinteilige Grabenstruktur der Oberflächenentwässerung wird beibehalten. Die Ableitung des vermehrten Oberflächenwassers soll durch eine Aufweitung der Gräben zur Biotopgestaltung gelangen.

Wasserbewirtschaftung:

Der Wasserbedarf für das Gebiet soll durch ein öffentliches Versorgungsnetz sichergestellt werden. Die Abwasserbeseitigung erfolgt zentral zur vorhandenen und zu ergänzenden vollbiologischen Kläranlage als Übergangsregelung und soll im Endausbau der regionalen Anlage zugeführt werden.

Tier und Pflanzenwelt:

Im Rahmen der bestehenden Anlagen, Einrichtungen und Umwehrungen dürfte der Bestand als sehr gering einzuschätzen sein.

Schlußbetrachtung:

Aufgrund der bestehenden Anlagen und Einrichtungen wird die vorliegende Planung als umweltverträglich angesehen.

5. Abwägungsvorgang - Abwägungsergebnis

Nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, sowohl gegeneinander wie untereinander, ist die Stadt zu dem Ergebnis gelangt, daß die weitere städtebauliche Entwicklung und Ordnung diese Planung erfordert und daß hier nennenswerte Beeinträchtigungen nicht vorliegen. Insbesondere sind hier zu nennen:

- Einbindung in die bestehende Infrastruktur,
- landschaftlich wertvolle Flächen werden nicht betroffen,
- Immissionen und Emissionen wirken sich auf angrenzende Nutzung unwesentlich aus,
- die dezentrale Lage zum Stadtgebiet

Das Baugebiet ist in seiner Staffelung, Größen- und Zuordnung abgestimmt auf die örtlichen Verhältnisse. Die Art der Nutzung ist teilweise nach den bestehenden Anlagen festgesetzt. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes ist hiermit vorgegeben und der Rahmen für die bestimmten Baugebiete und deren Zweckbestimmung auch im F-Plan aufgezeigt. Die Genehmigungsfähigkeit der Einzelbauvorhaben in den sonstigen Sonder-, Gewerbe- und Industriegebieten bleibt jedoch weiterhin anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften (z.B. Bauordnungsrecht, Immissionsschutzrecht) vorbehalten. Unverträgliche Nutzungen werden hierdurch nicht hervorgerufen, weitere räumliche Trennungen und Schutzwürdigkeiten werden nicht für erforderlich gehalten.

6. Festsetzungen:

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich aus den Eintragungen in der Planunterlage als "Zeichnerische Darstellungen und Festsetzungen". Sie sind in der "Planzeichenerklärung" erläuternd aufgeführt. Weiterhin sind "Textliche Festsetzungen" auf der Planunterlage aufgeführt.

Die Art der baulichen Nutzung wird aufgrund des Bestandes sowie nach den Ausweisungen des F-Planes und nach dem voraussichtlichen Bedarf festgesetzt.

In den "Sonstigen Sondergebieten", nach § 11 BauNVO, sind die Zweckbestimmungen und die Art der Nutzung in den Nutzungsschablonen dargestellt und festgesetzt. In den So-Gebieten sind Stellplätze und Garagen allgemein zulässig, obwohl § 12 BauNVO hierfür keine gesonderte Regelung enthält, wird diese Festsetzung dem Bedarf entsprechend für erforderlich gehalten. Das gleiche gilt für Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und ebenfalls für Räume der freien Berufe im Sinne von § 13 BauNVO.

Der Gebietscharakter und die allgemeine Zweckbestimmung der Gebiete ist hiermit vorgegeben und wird mit der getroffenen Festsetzung als So-Einkaufszentrum/-Hotel gemäß § 11 BauNVO gewahrt.

Die städtebauliche Entwicklung und Integration läßt den Standort sinnvoll erscheinen. In Verbindung mit dem Arbeitsplatzangebot in den weiterhin geplanten und angrenzenden Bereichen mit Gewerbe- und Industriegebiete als auch des Sondergebietes - Freizeitpark, gibt diesem B-Plan Nr. 2 "Kapen" eine überregionale Bedeutung. Die infrastrukturelle Ausstattung, insbesondere die des Verkehrs, wird hier als besonders geeignet angesehen. Mit dem Arbeitsplatz und dem Besuch des Freizeitparks lassen sich Einkaufswege verbinden und doppelte Anfahrtswege vermeiden. Die Zusammenfassung verschiedener Branchen und Größenordnungen des Einzelhandels, des Handwerks und von Dienstleistungsbetrieben läßt hier ein vielfältiges Angebot zu.

Die Gewerbegebiete (GE) sollen der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Betrieben dienen gemäß § 8 BauNVO.

Die Ausnahmen nach § 8 Absatz 3 BauNVO werden in den GE-Gebieten allgemein zugelassen.

In den "Industriegebieten", nach § 9 BauNVO, sollen Industrie- und Gewerbebetriebe untergebracht werden, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Die Ausnahmen nach Absatz 3 werden allgemein zugelassen.

Die Zweckbestimmung und die Art der Nutzungen sind mit den hier getroffenen Festsetzungen im Plan mit den Nutzungsschablonen und mit den textlichen Festsetzungen vorgegeben.

Auswirkungen im Sinne einer schädlichen Umwelteinwirkung oder auf die Infrastruktur und den Naturhaushalt sind an dieser Stelle im Stadtgebiet als am geringsten anzusehen.

Die übrigen Bereiche im Plangebiet werden als öffentliche Verkehrsflächen, als nicht überbaubare Flächen, Grünflächen innerhalb der So-, GE- und GI-Gebiete festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung in den So-Gebieten wird nach dem voraussichtlichen Bedarf festgesetzt.

Der Ansatz der Geschoß-/Grundflächen- und Baumassenzahlen wird gemäß BauNVO 1990 wie folgt vorgenommen und festgesetzt:

Baumassenzahl für So-Gebiet-Einkaufszentrum
= 10,0 (lt. § 17 (1) und § 21 BauNVO)
Geschoßflächenzahl für So-Gebiet-Hotel
= 2,4 (lt. § 17 (1) und § 20 BauNVO)
Geschoßflächenzahlen für GE- und GI-Gebiete
= 1,8 (lt. § 17 (1) und § 20 BauNVO)
Grundflächenzahl für GE- und GI-Gebiete
= 0,8 bzw. 0,6 (lt. § 17 (1) und § 19 BauNVO)
Grundflächenzahl für So-Gebiete
= 0,8 bzw. 0,6 (lt. § 17 (1) und § 19 (BauNVO)

Der Ansatz dieser Geschöß-/Grundflächen- und Baumassenzahlen für diese Gebiete läßt eine Verdichtung zu, die hier städtebaulich für erforderlich gehalten wird. Die Herabsetzung der Obergrenzen bei den Geschöß- und Grundflächenzahlen soll dazu beitragen, daß eine Übermasse an Bebaubarkeit vermieden wird und eine Durchgrünung des Gebietes nach dem bisherigen Bestand in den bebauten Bereichen beibehalten wird.

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit III allgemein festgesetzt. Diese festgesetzten Vollgeschosse gelten allgemein als Höchstgrenze.

Um die Einfügung der Baukörper in die Landschaft weitestgehend zu wahren, wird die Gebäudehöhe allgemein auf max. 20 m festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung mit den festgesetzten Vollgeschossen läßt eine Verdichtung zu, die hier städtebaulich für erforderlich gehalten wird.

Für die Sondergebiete, Gewerbegebiete und für das Industriegebiet wird die Ausnahme, daß Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 (3) 1. BauNVO) errichtet werden dürfen, allgemein zugelassen. Hierdurch soll die Attraktion des Gebietes gesteigert werden. Die Ausnahmen nach § 8 (3) Ziffer 2. und 3. BauNVO werden allgemein zugelassen, um dadurch insbesondere auch bei Bedarf diese Anlagen (z.B. Tennishalle, Fitnesscenter, Disco o.ä.) zu ermöglichen.

Verkaufsflächen- und Branchenbeschränkungen werden im So-Einkaufszentrum-Gebiet wie folgt festgesetzt:

Die maximale Verkaufsfläche beträgt 5 000 m². Davon sind 2 000 m² für Lebensmittel (food) und 3 000 m² für sonstige Geschäfte (non food), Bau-Möbelmarkt und Gartencenter zulässig.

Die Bauweise für die So-Gebiete, Gewerbegebiete und das Industriegebiet werden als "abweichende Bauweise" gemäß § 22 Abs. (4) BauNVÖ festgesetzt.

In diesen Bereichen ist mit Gebäuden über 50 m Länge und Breite zu rechnen. Für die freie Gestaltung ist damit Vorsorge getroffen.

Die abweichende Bauweise dürfte dem städtebaulichen Erscheinungsbild und dem gewerblichen Charakter entsprechend angemessen sein.

Die Baugrenzen geben den Rahmen der überbaubaren Grundstücksflächen und sind großzügig festgesetzt. Hierdurch soll die Gestaltungsfreiheit (Gliederung der Baukörper) bei der Bauplanung nicht unnötig eingeschränkt werden.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der So-, GE- und GI-Gebiete entlang den Straßenbegrenzungslinien können, bis auf die Ein- und Ausfahrten, mit Großgrün (Einzelbäume) und Unterpflanzungen (Büsche) besetzt werden, um dadurch eine Gliederung und Durchgrünung des Gebietes zu erzielen.

Verkehrsflächen sind nach dem Bestand und nach dem voraussichtlichen Bedarf festgesetzt. Die HAUPTerschließung erfolgt von der nördlich tangierenden Landesstraße Nr. 185 aus (Aufstufung zur Bundesstraße ist geplant). Die bestehende Anbindung im westlichen Teilbereich soll beibehalten und eine weitere Anbindung an der Ostseite des Plangebietes erstellt werden. Abbiegerspuren sind für diese beiden Anbindungen vorgesehen und auch eine Fläche für eventuelle Verbreiterungen der L 185 ist auf ganzer Länge entlang der nördlichen Plangebietsgrenze festgesetzt. Parallel dazu ist eine abgesetzte Rad-Gehweg-Trasse ebenfalls festgesetzt. Die interne HAUPTerschließung ist durch eine Querverbindung der vorgenannten Anbindungen und durch eine Stichstraße entlang der Ostseite des Plangebietes sichergestellt.

Im übrigen werden die bestehenden Straßen innerhalb des Gebietes im wesentlichen beibehalten und bei Erfordernis weitere Stichstraßen für die innere Erschließung im Zuge der Bauplanung und Bebauung angelegt. Für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sind innerhalb des Gebietes 2 Haltestellen vorgesehen, so daß der Pendlerverkehr direkt zugeleitet werden kann und Haltestellen an der Hauptverkehrsstraße nicht erforderlich sind.

Flächen für die Beseitigung von Abwasser sind nicht gesondert festgesetzt. Im Bereich des GI-Gebietes ist im westlichen Planbereich eine Kläranlage vorhanden.

Hauptabwasserleitungen sind im Plangebiet vorhanden und werden bei Bedarf und nach Erfordernis ergänzt.

Öffentliche Parkflächen sind innerhalb der Verkehrsflächen vorgesehen und nicht gesondert festgesetzt. Die Anordnung der Parkflächen (Parkplätze) soll im später aufzustellenden Straßenausbauplan festgelegt werden und in Längsaufstellung erfolgen.

Bei den Betrieben sind die notwendigen Stellplätze gemäß § 49 BauO innerhalb der überbaubaren Flächen zu schaffen.

Öffentliche Grünflächen sind als Straßenbegleitgrün innerhalb der Verkehrsflächen und Inseln vorgesehen. Als Raumtrennung zwischen den Baugebieten und den geplanten Gewerbe- und Industriebetrieben ist auf den gemeinsamen Grundstücksgrenzen weitestgehend der vorhandene Baumbestand zu erhalten.

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, dem Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Wasserflächen sind nicht gesondert im B-Plan festgesetzt. Das vermehrte Oberflächenwasser soll über Rückhaltebecken und Über- und Ablaufleitungen, die das Wasser dann kontinuierlich dem Kapengraben zuführen, abgeleitet werden. Desweiteren sollen entlang den hinteren Grundstücksgrenzen offene Gräben für die Versickerung und Ableitung des vermehrten Oberflächenwassers angelegt werden. Verrohrungen sollen auf das notwendige Mindestmaß beschränkt werden. Die Gräben im Planbereich sollen im wesentlichen in ihrem Bestand erhalten werden.

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sind ebenfalls nicht gesondert festgesetzt. Standortgerechte Bäume sollen weitestgehend erhalten und geschützt werden.

Das Anpflanzen von Bäumen erfolgt im Straßenraumbereich als Begleitgrün und zur Raumbildung.

Die Raumtrennung zwischen den einzelnen Betrieben und Gebieten soll als private Grüntrennung mit standortgerechten Büschen und Bäumen bepflanzt werden. Insbesondere soll hiermit ein Sichtschutz erzielt werden.

Sonstige Planungen

Im Bereich der Straßenaufmündungen sind Sichtdreiecke festgesetzt. Diese sind von Sichthindernissen freizuhalten.

Die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen erfolgt zwischen den einzelnen Nutzungsarten gemäß Planzeichen.

Erläuterungen der "Textlichen Festsetzungen"

- Zu 1. Die Ausnahmen nach § 8, Abs. 3, Ziffer 1. bis 3. BauNVO werden allgemein zugelassen, um bei Bedarf und nach Erfordernis hier frei zu planen und gestalten zu können bzw. einer Vielzahl von Betrieben eine Ansiedlung zu ermöglichen. (Bezug: § 1, Abs. 6, Ziffer 2 BauNVO)
- Zu 2. Die Ausnahmen nach § 9, Abs. 3, Ziffer 1. und 2. BauNVO werden wie vor allgemein zugelassen. (Bezug: § 1, Abs. 6, Ziffer 2 BauNVO)
- Zu 3. Die abweichende Bauweise soll auch Gebäudelängen über 50 m hinaus ermöglichen, sofern dies für geschäftliche, gewerbliche oder betriebliche Anlagen erforderlich werden könnte. (Bezug: § 22 Abs. (4) BauNVO)
- Zu 4. Um eine Verkehrsgefährdung weitgehend auszuschließen, sollen die im Plan eingetragenen "Sichtdreiecke" freigehalten werden. Der Bewuchs ist in entsprechender Höhe vorzusehen bzw. zu beschneiden. Es gilt das Mittelmaß zwischen Oberkante beider Straßen in der Achse gemessen. Auch Nebenanlagen (z.B. Garagen) sind ebenfalls hier ausgeschlossen. (Bezug: § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).

7. Planungsdaten:

Plangebietsgrößen

		v.H.
Gesamtgröße des Plangebietes	ca. 122 ha	100,0
Verkehrsflächen	ca. 8 ha	
Grün-Waldflächen	ca. 11 ha	
	ca. 19 ha	15,5
Verbleibende Bauflächen	ca. 103 ha	(84,5)
	=====	
Sondergebiet-Einkaufszentrum	ca. 2,0 ha	1,6
Sondergebiet-Hotel	ca. 5,5 ha	4,5
Gewerbegebiete *	ca. 37,0 ha	30,4
Industriegebiet	ca. 58,5 ha	48,0

(* incl. der Fläche, die von der Genehmigung auszunehmen ist)

Erschließungskosten

Für die Weiterführung und Ergänzung der Erschließungsanlagen wurden folgende Kosten geschätzt:

Straßenbau	ca. 3 820 000,--	DM
Oberflächenentwässerung	ca. 1 120 000,--	DM
Schmutzwasserkanal	ca. 920 000,--	DM
Versorgungsleitungen	ca. 900 000,--	DM
Kläranlagen-Ergänzung	ca. 900 000,--	DM
	7 660 000,--	DM
Für unvorhergesehene Arbeiten und zur Abrundung	ca. 61 929,80	DM
Nebenkosten Planung und Bauleitung etc.	ca. 1 050 000,--	DM
netto	8 771 929,80	DM
+ 14 % Mehrwertsteuer	1 228 070,20	DM
Gesamt brutto	10 000 000,--	DM
	=====	

8. Zustand der Natur und Landschaft:

Der Zustand der Natur und Landschaft wird nicht wesentlich beeinflusst. Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden nicht betroffen. Beeinträchtigungen und Konfliktbereiche sind nicht bekannt.

Für den gesamten Landkreis Gräfenhainichen wird z.Z. ein Landschaftsrahmenplan aufgestellt. Die Abstimmung hiermit hat ergeben, daß Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht berührt werden und für dieses Gebiet auch nachhaltig nicht zu sichern sind.

Die Eingrünung und Durchgrünung des Gebietes wird in ihrem wesentlichen Bestand erhalten und durch weitere Festsetzungen der öffentlichen Grünflächen mit Pflanzbindung sowie Begleitgrün im Straßenraumbereich noch ergänzt. Im nördlichen Planbereich wird der Gehölzbestand landschaftsgerecht erhalten.

9. Altlasten

Altablagerungen und Altlasten, die als altlastenverdächtige Fläche in Betracht kommen könnten, sind in dem hier aufgezeigten Plangebiet nicht bekannt. Für das südlich angrenzende Gebiet werden z.Z. noch Untersuchungen durchgeführt, um dort die vermuteten Altlasten einzugrenzen.

10. Bodenordnende Maßnahmen

Gemäß § 24 BauGB wird die Stadt von ihrem allgemeinen Vorkaufsrecht für Grundstücke, die für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs-, Versorgungs-, Grünflächen oder Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft festgesetzt sind, erforderlichenfalls Gebrauch machen.

Wenn darüber hinaus aufgrund privater Abmachungen befriedigende Vereinbarungen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes nicht erzielt werden können, beabsichtigt die Stadt, die §§ 45 und 80 ff des BauGB anzuwenden.

11. Infrastruktur - Einrichtungen

Die Lage des Plangebietes erfordert hinsichtlich der Infrastruktur Anlagen und Einrichtungen nur innerhalb des Plangebietes.

12. Soziale Maßnahmen

Bei der Verwirklichung des B-Planes werden soziale Maßnahmen nicht erforderlich. Im wesentlichen ist hier eine Umnutzung der bisherigen Struktur vorgesehen. Durch den Erhalt der Anlagen und Einrichtungen sowie deren sinnvolle Ergänzung sollen hier Arbeitsplätze erhalten und zusätzlich geschaffen werden.

13. Geltungsbereich

Übersichtskarte im Maßstab 1 : 75 000 ist auf der Planunterlage 1 : 1 000 mit dargestellt.

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Gemarkung Oranienbaum.

Das Plangebiet ist auf der Planunterlage mit der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans umgrenzt.

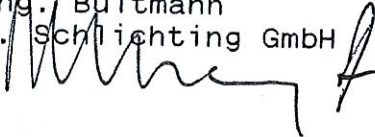
14. Beteiligung der Bürger und Träger
öffentlicher Belange und benachbarte
Gemeinden

Eine frühzeitige Bürgerbeteiligung (Anhörung und Darlegung) wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vorgenommen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind und von der Planung berührt werden können, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, beteiligt und nach § 3 Abs. 2 BauGB über die Auslegung benachrichtigt. Ebenfalls wurde die Abstimmung mit benachbarten Gemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB vorgenommen.

Bearbeitet:
Aurich, 01.08.1991

Ingenieurbüro
Dipl.-Ing. Bultmann
Dr.-Ing. Schlichting GmbH



Für die Stadt Oranienbaum

Oranienbaum, den 12.08.91

Ulmer

.....
(Bürgermeister)

Der Bebauungsplanentwurf Nr. 2 "Kapen" hat mit der Entwurfsbegründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 06.05.1991 bis 13.06.1991 öffentlich ausgelegen und wurde von der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung vom 07.08.1991 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Das Sondergebiet wird von der Fläche her wesentlich verringert (statt ca. 8 ha auf 2 ha). Für die Differenzfläche von ca. 6 ha wird beantragt, daß diese Fläche von der Genehmigung auszunehmen ist. In einem anschließenden Verfahren zur Weiterführung des B-Planes wird diese Fläche als -Gewerbegebiet- festgesetzt.

Oranienbaum, den 12.08.91

Ulmer

.....
(Bürgermeister)

