Gemeinde Martfeld

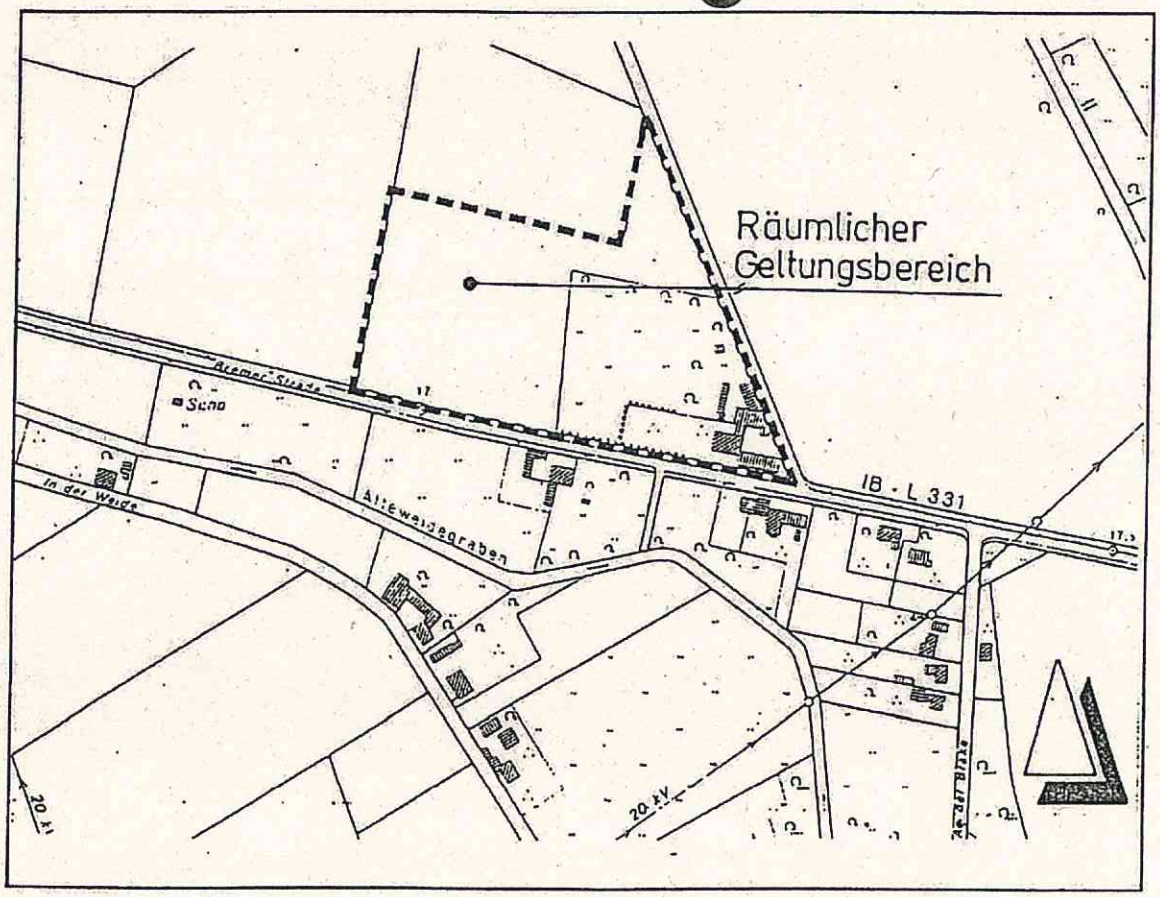
Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

zum Bebauungsplan Nr. 16 (70/14)

„Gewerbegebiet Bremer Straße“

Auszug



THALEN
CONSULT
INGENIEURE • ARCHITEKTEN • STADTPLANER
Stau 91 • D 26122 Oldenburg • Tel: 0441/92495-0 • Fax: 0441/92495-99

1 Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplans

1.1 Planungserfordernis

In der Gemeinde Martfeld besteht eine große Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken, die in Martfeld selber nicht gedeckt werden kann, da Martfeld kein eigenes Gewerbegebiet besitzt. In den heute rechtsverbindlich beplanten Baugebieten in der Samtgemeinde Bruchhausen - Vilsen kann der Nachfragebedarf ebenfalls nicht befriedigt werden, da hier nur noch vereinzelt Grundstücke verfügbar sind. Insbesondere innerörtliche Gewerbebetriebe (z.B Spedition, Motorradhandel bzw- reparatur), denen am angestammten Standort keine Erweiterungs- oder Umbaumöglichkeiten geboten werden können, sind bereits als Interessenten für ein gewerbliches Baugrundstück in einem Gewerbegebiet in Martfeld an die Gemeinde herangetreten. Kann keine gewerbliche Baufläche seitens der Gemeinde zur Verfügung gestellt werden, müßten diese Betriebe evtl. aus der Gemeinde abwandern. Ein ausweichen auf andere gewerbliche Baugebiete innerhalb der Samtgemeinde wird aber aus Sicht der Gemeinde als nicht akzeptabel angesehen, da die umsiedlungswilligen Betriebe aus Martfeld die Versorgungs - und Dienstleistungen insbesondere für den Ortsbereich Martfeld erbringen und es sich um ortsansässige Betriebe handelt.

Die Erweiterung bereits bestehender und genehmigter Gewerbegebiete ist nicht möglich, da in Martfeld entsprechende Flächen nicht zum Verkauf bereit stehen oder konkurrierende Flächenansprüche bestehen.

Mit der angestrebten Planung wird langfristig ein ortsnahes Gewerbegebiet vornehmlich für verlagerungswillige Betriebe aus Martfeld geschaffen. Gemäß der Nachfragesituation ist hauptsächlich von emissionsärmeren, und daher nicht erheblich belästigenden Betrieben auszugehen. Zugleich können mit der Verlagerung der Betriebe aus dem Ortskern Emissionskonflikte gelöst werden die zwangsläufig durch die Nähe zum schutzwürdigen Wohnen entstehen. Durch die Verlagerung der Betriebe können innerörtlich neue Flächen für eine Wohnnutzung umgenutzt werden.

Des weiteren wird östlich angrenzend an das Gewerbegebiet ein Mischgebiet festgesetzt, das sowohl dem bestehenden Bestand entspricht als auch eine zukünftige verträgliche Mischnutzung von Wohnen und Gewerbe in direkter Nachbarschaft zum Gewerbegebiet bietet.

Insbesondere in Verbindung mit dem neuen Wohnbaugebiet „Riedekamp" können durch Ausweisung des Gewerbegebietes „Bremer Straße" im Falle von neuangesiedelten oder gegründeten Betrieben die Arbeitnehmer zukünftig in der Nähe ihres gewerblichen Arbeitsplatzes wohnen. Die Gemeinde Martfeld verfolgt daher mit der

Ausweisung des Gewerbegebietes eine räumlich funktionale Einheit von Wohnen und Arbeiten in der Gemeinde Martfeld.

1.2 Aufstellungsbeschluß

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Martfeld in seiner Sitzung am 14.12.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 (70/14) „Gewerbegebiet Bremer Straße" beschlossen.

1.3 Rechtsgrundlagen

a) **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.1994 (BGBl. I, S. 766)

b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz - BGBl. I, S. 466)

c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - **Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)

d) Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 20. Dezember 1976 (BGBl. I, S. 3573, ber. 1977 S. 650), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

e) **Niedersächsische Bauordnung** (NBauO) in der Fassung vom 06.06.1986 (Nds. GVBl. S. 157), zuletzt geändert durch die Bekanntmachung der Neufassung vom 13. Juli 1995 (Nds. GVBl., S. 199)

f) **Niedersächsische Gemeindeordnung** (NGO) in der Fassung vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382)

g) **Niedersächsisches Naturschutzgesetz** (NNatG) in der Fassung vom 02.07.1990 (Nieders. GVBl., S. 235) , zuletzt geändert durch Artikel I des 2. Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes vom 18.10.1993 (Nieders. GVBl., S. 444)

2 Standortauswahl und Geltungsbereich

2.1 Standortauswahl

Die Ortschaft Martfeld liegt ca. 8 km nördlich des Grundzentrums Bruchhausen - Vilsen. Im nördlichen Gemeindegebiet der Samtgemeinde Bruchhausen - Vilsen erfüllt die Gemeinde Martfeld wichtige ergänzende Grundfunktionen. Die Gemeinde verfügt über eine intakte Grundversorgung bzw. infrastrukturelle Ausstattung wie: Postamt, Bücherei, Kindergarten, Grund- und Volkshochschule, Schwimmhalle, Apotheke, ärztliche Versorgung, Einrichtungen der Altenpflege und Gesundheitsfürsorge, Kirche, Freiwillige Feuerwehr, Dienstleistung (Banken/Sparkassen) und Einzelhandel. Weiterführende Schulen und Einrichtungen befinden sich im Hauptort Bruchhausen-Vilsen. Private wie öffentliche Infrastruktureinrichtungen werden auch zukünftig ausreichen. Im Baugebiet "Rietlake" wurde im Jahr 1994 zusätzlich ein "Gewerbehaus" mit Einzelhandel sowie Gaststättengewerbe und gewerblichen Betrieben des Gesundheitssektors errichtet. Um keine Konkurrenzkonflikte zwischen dem ortsnahen Mischgebiet „Rietlake" und dem Gewerbegebiet und Mischgebiet im vorliegenden Bebauungsplan zu verursachen, werden an der Bremer Straße entsprechende textliche Festsetzungen getroffen, die eine Konkurrenzbildung in bezug auf den Einzelhandel verhindern. Ein ausgesprochenes Gewerbegebiet existiert in Martfeld bisher nicht.

Die Ortschaft Martfeld ist eine durch die traditionell vorherrschende Landwirtschaft geprägte Wohnsiedlung mit sämtlichen Einrichtungen zur Grundversorgung der Wohnbevölkerung. Derzeit liegen die vorhandenen Gewerbebetriebe vornehmlich in der Ortsmitte, wo sie einerseits hervorragend die Versorgung der umgebenden Wohnbereiche erfüllen können, andererseits aber aufgrund der „Schutzwürdigkeit" des Wohnens gewisse emissionsrechtliche Bestimmungen einhalten müssen und damit eine Betriebserweiterung oftmals ausgeschlossen werden muß. Die Andienung der Betriebe verläuft heute durch den gesamten innerörtlichen Bereich. Durch eine Verlagerung der von Betrieben mit starkem Zu- und Abfahrtsverkehr (z.B. der Spedition) kann eine innerörtliche Verkehrsberuhigung erreicht werden. Im innerörtlichen Bereich der Ortschaft Martfeld sind derzeit keine nutzbaren gewerblichen Restflächen oder Brachen vorhanden. Eine entlang der Verdener Straße im Flächennutzungsplan dargestellte Gewerbefläche kann zukünftig nicht für Ansiedlungs- und Verlagerungsbestrebungen genutzt werden, da die hier vorhandenen Betriebe diese Flächen bereits als Erweiterungsflächen benötigen.

Im Bereich des Ortsrandes gibt es nur wenige Möglichkeiten ein ortsgebundenes Gewerbegebiet zu errichten. Für ein die Gemeinde versorgendes Gewerbegebiet bietet sich aufgrund der verkehrlichen Lage ein Standort an der L 331 in Richtung Schwarme

an. Die L 331 als wichtige vorhandene Infrastruktur"vorleistung" gilt gleichermaßen als Hauptverkehrsader in Richtung Oberzentrum Bremen und Mittelzentrum Syke. Zumindest für An- und Abfahrt des Gewerbegebietes aus Richtung Bremen bzw. A 1 muß für die gewerblichen Betriebe keine Durchfahrt durch die Ortschaft Martfeld erfolgen. Eine genauere Darstellung der Erforderlichkeit notwendiger Gewerbeflächen, insbesondere auch aus Sicht der Samtgemeinde, erfolgt im Parallelverfahren im Erläuterungsbericht zur 27. Flächennutzungsplanänderung.

Die ausgewählte Fläche eignet sich somit aufgrund ihrer Lage im Ortsgefüge und der sie umgebenden Nutzung (weitestgehend Ackerflächen) in besonderer Weise für eine gewerbliche Bebauung. Zudem wird durch die Bebauung dieser an die bereits vorhandenen Siedlungsflächen anschließenden Fläche eine Zersiedlung von offener Landschaft an anderer Stelle verhindert. An dieser Stelle werden trotz der Nähe zum Ortszentrum nur marginale Auswirkungen auf die Wohnnutzungen zu erwarten sein, da keine schutzwürdigen Wohngebiete in direkter Nachbarschaft des Gewerbegebietes vorhanden sind, und auch keine in die Richtung des Gewerbegebietes fortschreitende Siedlungsentwicklung geplant ist. Des weiteren bewirkt die angrenzende Mischgebietsstruktur eine Gliederung vom Wohnen zum Gewerbe.

Folgende Betriebe sind bereits als potentielle Ansiedler für das Gewerbegebiet bekannt.

- Motorradreparatur, ca. 3000 qm Flächenbedarf
- Spedition, mindestens 5000 qm Flächenbedarf
- Stahlschlosserei, ca. 2500 qm Flächenbedarf

Zusammenfasssend hat der ausgewählte Standort folgende Vorteile:

- gute verkehrliche Anbindung
- Immissionsverträglichkeit mit vorhandenen Nutzungen
- Bodenverfügbarkeit
- Beachtung der Belange von Natur und Landschaft
- in etwa dem jetzigen örtlichen Bedarf entsprechende Flächengröße
- potentielle Erweiterungsmöglichkeit

5 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet konzipiert, um den erhöhten Nachfragebedarf der innerörtlichen Gewerbebetriebe gerecht zu werden. Es entstehen ca. 9 Baugrundstücke für gewerbliche Betriebe, wobei die Anzahl der Baugrundstücke letztendlich abhängig ist vom Flächenbedarf der anzusiedelnden Gewerbebetriebe und der konkreten Parzellierung. Es wird im Konzept von variablen Grundstücksgrößen von ca. 1600 m² bis ca. 5000 m² ausgegangen, wobei natürlich auch entsprechende Erweiterungsmöglichkeiten durch den Zukauf von Grundstücken gesichert werden können.

Die äußere Erschließung erfolgt über die L 331, an die eine Stichstraße angebunden wird.

Die innere Erschließung erfolgt über die Stichstraße. Die Erschliessungstraße ist mit einem Wendehammer ausgestattet, der einen ausreichenden Wenderadius z.B. für Müll- und Rettungs- und Feuerlöschfahrzeuge sowie LKW's garantiert. Für eine zukünftige Erweiterung der gewerblichen Bauflächen wird bereits in dieser Planung durch eine Anbindung einer öffentlichen Verkehrsfläche an den Wendehammer eine Erschließungsmöglichkeit geschaffen. Eine festgelegte Breite der Erschließung von 11,5 m ermöglichte einen Ausbau der Straße mit einseitigen Park- und Stellplatzflächen sowie einem einseitigen Geh- und Radweg.

Die L 331 bleibt anbaufrei, gleichzeitig wird der vorgesehene Neubau eines Geh- und Radweges an der L 331 berücksichtigt.

Da die nachgefragten Grundstücksgrößen noch nicht endgültig feststehen, wird eine Erschließung von kleineren Grundstücken in einer zweiten Reihe hinter der anbaufähigen Stichstraße durch Hinterlieger- bzw. Hammergrundstücke ermöglicht, deren Erschließung dann die privatrechtlich gesichert werden muß. Da die Gemeinde Eigentümer der entsprechenden Fläche ist, wird sie beim Verkauf der Flächen auf entsprechende Regelungsmöglichkeiten achten.

Das Gewerbegebiet wird auf allen Seiten, aber in unterschiedlicher Intensität eingegrünt. Eine möglichst verträgliche Einbindung in das Landschafts- bzw. Ortsrandbild wird gewährleistet. Die Stichstraßenerschließung wird von umfangreichen Anpflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen unterstützt.

Das Mischgebiet im Bereich der Bremer Straße wird langfristig von der östlich angrenzenden Straße erschlossen. Eine Stichstraße ermöglicht hier nördlich der vorhandenen Hofgebäude die private Erschließung von ca. 4 Mischgebiets-grundstücken, die z.B, nach „Abgängigkeit" des Hofgebäudes bebaut werden können.

6 Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

6.1.1 Mischgebiet

6.1.1.1 Art der Nutzung

Das Mischgebiet nimmt den östlichen Teil des Plangebietes ein. Um das Planungsziel der Gemeinde zu erfüllen, werden einschränkende Regelungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung getroffen. Damit wird sichergestellt, daß keine Konkurrenz zum "gewerblichen Schwerpunktes" der Gemeinde Martfeld und des bisher als „Einzelhandelsschwerpunkt" bestehenden innerörtlichen Bereiches (z.B. an der Alten Bremer Straße) entstehen wird.

zulässig sind	nicht zulässig sind
Wohngebäude	Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbungsgewerbes
Geschäfts- und Bürogebäude	Tankstellen
sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe	Vergnügungsstätten
Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.	
Gartenbaubetriebe	

Die Gründe für die Nutzungsausschlüsse sind folgende:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbungsgewerbes sollten ausschließlich im innerörtlichen Bereich Martfelds angesiedelt bleiben und auch zukünftig angesiedelt werden. Eine außerhalb des Ortes angesiedelte zentrale Bedeutung würde zu einer städtebaulichen „Verarmung" des innerörtlichen Bereichs führen.
- Tankstellen sind aus Sicht der Gemeinde im Mischgebiet aufgrund ihres Flächenbedarfs sowie der durch sie erzeugten Verkehrsströme unerwünscht.

Ortes angesiedelte zentrale Bedeutung würde zu einer städtebaulichen „Verarmung" des innerörtlichen Bereichs führen.

- Tankstellen sind aus Sicht der Gemeinde im Mischgebiet aufgrund ihres Flächenbedarfs sowie der durch sie erzeugten Verkehrsströme unerwünscht.
- Vergnügungsstätten bergen erhebliche Störpotentiale. Die verfügbaren Gewerbegrundstücke sollten nicht durch eine an diesem Standort ungeeignete Vergnügungsstätte in Anspruch genommen werden. Es soll vielmehr den Auslagerungsbestrebungen der ortsansässigen Gewerbebetriebe Rechnung getragen werden.

6.1.1.2 Maß der Nutzung

Für das Mischgebiet wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 zugelassen. Die Festsetzung der Obergrenze der in der Baunutzungsverordnung angegebenen überbaubaren Grundstücksfläche ermöglicht eine optimale Ausnutzung des vorhandenen Standortes. Die mögliche flächige Überbaubarkeit der Grundstücksflächen an dieser Stelle, dient damit gleichermaßen dem schonenden Umgang mit Grund und Boden an anderer Stelle.

Die Höhenlage wird gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 18 BauNVO auf eine Höhe des Erdgeschoßfertigfußbodens von maximal 60 cm über der angrenzenden Erschließungsstraße festgesetzt. Die Ausbildung von Sockelgeschossen ist daher nur in einem für das städtebauliche Erscheinungsbild gewollten Maße möglich. Des weiteren werden Gebäudehöhen und die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird mit II festgesetzt. Mit einer max. zulässigen Gebäudehöhe von 8,5 m oberhalb der Fahrbahnmitte der nächstgelegenen Erschließungsstraße, liegt daher eine nach planerischen Ermessen leicht steuerbare Höhenbeschränkung vor. Dabei wird zur Bestimmung des unteren Bezugspunktes die Oberkante der der Erschließung dienenden Verkehrsfläche herangezogen. Als oberer Bezugspunkt wird die Oberkante des Gebäudes definiert. Des weiteren wird eine Traufhöhe von maximal 4,50 m festgesetzt, um eine dem städtebaulichen Erscheinungsbild Martfelds angepaßte Bebauung mit entsprechenden Dachneigungen zu ermöglichen. Unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Traufhöhe ist die Oberkante der der Erschließung dienenden Verkehrsfläche. Als oberer Bezugspunkt gilt die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut.

9.2 Immissionen

Im förmlichen Bebauungsplanverfahren wurde mehrmals darauf hingewiesen, daß nur dann keine Bedenken aus immissionsrechtlicher Sicht bestehen, wenn für die nahegelegenen Wohnhäuser die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Wie schon im Kapitel „Bestehendes und umgebendes Planungsrecht" und „Städtebauliche Situation" erörtert, handelt es sich bei den das Gewerbegebiet umgebenden Bereichen aufgrund der Nutzungsart der Gebäude um ein „potentielles" Mischgebiet. Zum großen Teil handelt es sich um Betriebe mit gewerblicher Nutzung, und nicht um ein Gebiet mit dem Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes. Deshalb wurde auch in der parallel aufgestellten 27. Flächennutzungsplanänderung für die anliegenden Bereiche eine Darstellung als Mischgebiet vorgenommen.
Auch das östlich gelegene landwirtschaftliche Gehöft soll langfristig als Mischgebiet genutzt werden und wird sowohl im Flächennutzungsplan dargestellt als auch im Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt.

Da sämtliche an das Gewerbegebiet angrenzenden Gebäude relativ große Entfernungen (die durch Anpflanzungen optisch ergänzt werden) zum Gewerbegebiet aufweisen, ist eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. der Orientierungswerte der DIN 18005 gewährleitet. Das Mischgebiet hat nach der TA Lärm ohnehin die Immissionsrichtwerte von 60 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts hinzunehmen. Dem „Gliederungsgrundsatz" vom gleichmäßigen Übergang zwischen „verträglichen" und „unverträglichen" Nutzungen wurde mit der vorliegenden Bauleitplanung Rechnung getragen.

9.3 Kinderspielplatz

Gemäß Niedersächsischen Spielplatzgesetz muß für Kleinkinder und Kinder ein entsprechender Spielplatz vorgesehen werden. Spielplätze für Kinder müssen eine Mindestgröße von 300 qm besitzen und in einer fußläufigen Entfernung von nicht mehr als 400 m („Spielplatzbereich") liegen.

Da im Mischgebiet eine 2 geschossige Bauweise bis zu einer Gebäudehöhe von 8,50 m generell zulässig ist, müßte man nach NSpPG von einer Geschoßfläche von 1,2 ausgehen (Grundflächenzahl 0,6 x 2). Da jedoch im Mischgebiet zumindest von einer Nutzungsmischung von 51% gewerblicher Nutzung und 49 % Wohnen auszugehen ist, ist die GRZ von 0,6 als Maßgabe für die Geschoßfläche anzunehmen.

10 Wesentliche Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens

10.1 Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse der frühzeitigen Bürger- und Trägerbeteiligungen

Die Industrie und Handelskammer Hannover - Hildesheim befürwortet die Ausweisung eines Gewerbegebietes, wünscht aber den Einzelhandel im Plangebiet nicht allgemein zuzulassen, sondern im Sinne einer Standortvorsorge bevorzugt ansässige Gewerbebetriebe zuzulassen. Aufgrund der Vorbeugung eines Nachbarschaftskonfliktes ist das benachbarte Grundstück Bremer Straße 26 entsprechend der real vorhandenen Nutzungsstruktur sowie den geäußerten Entwicklungswünschen des Besitzers als Mischgebiet in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Nachbarrechtliche Probleme werden somit vermindert. Die Fläche südlich der Bremer Straße wird im Rahmen der 27. FNP - Änderung als Mischgebietsfläche dargestellt, so daß auch hier vermutete immissionsrechtliche Probleme nicht zu erwarten sind, da die bestehenden Grundstücke ohnehin schon durch „Mischnutzung von Wohnen und Gewerbe" gekennzeichnet ist. Auf das Erlaubnisfeld seitens der Wintershall AG ist im Begründungstext hingewiesen worden. Bezüglich der Stellungnahme des Mittelweserverbandes zur Oberflächenentwässerung verweist die Gemeinde auf das dem Bebauungsplan beigefügte Oberflächenentwässerungskonzept. Genauere Aussagen und hydraulische Berechnungen werden erst im Rahmen der Erschließungsplanung angestellt werden. Das Straßenbauamt fordert ein Sichtdreieck mit den Schenkellängen 20m/200 m in den Bebauungsplan aufzunehmen. Zusammen mit einer Textlichen Festsetzung wird das von jeglicher Art der Nutzung freizuhaltende „Sichtdreieck" gesichert. Eine geforderte Linksabbiegespur wird auf der L 331 erst im Rahmen einer Entscheidung der Verkehrssicherheitskommission erfolgen, so daß im Bebauungsplanverfahren keine weiteren Aussagen getroffen werden können. Der Landkreis Diepholz begrüßt die Form der vorgesehenen Versickerung. Über entsprechende Vorbehandlungsanlagen (Ölabscheider) muß jedoch garantiert werden, daß nur unbelastetes Niederschlagswasser der Versickerung zugeführt wird. Die Ergebnisse der angestellten Baugrunduntersuchung des Gebietes werden in den Grünordnungsplan eingearbeitet werden. Kompensationsmaßnahmen bezüglich des Eingriffs in Natur und Landschaft sind ebenfalls in die Planung eingearbeitet worden. Die entsprechenden Kompensationsflächen sind in das Plangebiet des Bebauungsplanes nunmehr integriert.

10.2 Zusammenfassung der Ergebnisse der Offenlegung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB äußerten 11 Träger öffentlicher Belange weder Hinweise, noch Anregungen oder/und Bedenken. Lediglich 4 Träger gaben Anregungen und Bedenken ab. Die EWE verwies auf die DIN 1998, auf das DVGW - Regelwerk GW 125 sowie auf die Zugänglichkeit der Absperrarmaturen des Erdgasversorgungsnetzes. Diese Hinweise werden bei der Umsetzung des Baugebietes beachtet. Zusätzlich werden die Versorgungsträger rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten benachrichtigt. Das Staatliche Forstamt Syke forderte im Grünordnungsplan auf eine Empfehlung der Traubenkirsche zu verzichten und die Eibe in die Gehölzliste aufzunehmen. Dieser Anregung wurde entsprochen. Die Stellungnahme des Landkreises Diepholz wird insofern beachtet, daß das mit dem Straßenbauamt Nienburg abgestimmte zusätzliche Sichtdreieck im Rahmen eines vereinfachten Änderungsverfahrens festgesetzt wird. Auf die Festsetzung eines Kinderspielplatzes wird verzichtet. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 5 Abs. 2 des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes wird beantragt. Eine wasserrechtliche Erlaubnis wird zum gegebenen Zeitpunkt eingeholt werden. Die dem Gewerbegebiet benachbarten Grundstücke entsprechen von Ihrer Nutzung her einem Mischgebiet. Daher hat der gesamte Bereich die Immissionsrichtwerte der TA - Lärm von tagsüber 60 dB (A) und nachts 45 dB (A) hinzunehmen. Aufgrund der gegebenen Situation (Abstände) können diese Richtwerte eingehalten werden. Die Stellungnahme des Straßenbauamtes Nienburg wird insofern beachtet, daß das geforderte Sichtdreieck im Rahmen eines eingeschränkten Beteiligungsverfahrens festgesetzt wird. Des weiteren wird für das Mischgebiet ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, um eine direkte Erschließung von der L 331 auszuschließen. Eine direkte Erschließung von Gewerbegebietsgrundstücken ist aufgrund der getroffenen Anpflanzbindungen ohnehin nicht zulässig.

10.3 Zusammenfassung der Ergebnisse des eingeschränkten Beteiligungsverfahrens

Mit Schreiben vom 10.10.1996 wurde aufgrund der Hinweise/Anregungen des Straßenbauamtes Nienburg eine eingeschränkte Beteiligung durchgeführt. Hierbei wurde das erforderliche Sichtdreieck im Bebauungsplan festgesetzt. Das Straßenbauamt hat in seiner Stellungnahme hierzu darauf hingewiesen, daß das Zu- und Abfahrtsverbot trotz entsprechender Abwägung nicht festgesetzt wurde. Mit Schreiben vom 08.01.1997 wurde diese eingeschrämkte Beteiligung mit der korrigierten Planzeichnung ergänzend wiederholt. Das Straßenbauamt stimmte nunmehr dem Bebauungsplan mit der Festsetzung eines Zu- und

Abfahrtsverbotes entlang des Mischgebietes zu und machte keine Bedenken mehr geltend. Im Bereich des Gewerbegebietes ist die Anlegung von Zu- und Abfahrten aufgrund der festgesetzten Grünfläche ohnehin nicht möglich. In der festgelegten Frist wurden keine weiteren Hinweise, Anregungen und/oder Bedenken gegen die vereinfachte Änderung vorgebracht.

11 Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16 (70/14) "Bremer Straße" hat mit der Entwurfsbegründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.7.96 bis 16.8.96 öffentlich ausgelegen.

Nach der Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am 29.01.1997 den Bebauungsplan als Satzung gemäß §10 BauGB mit seiner Begründung geschlossen.

Gemeinde Martfeld, den 30.04.1997

gez. Lackmann
Bürgermeister

gez. Lülf
Gemeindedirektor