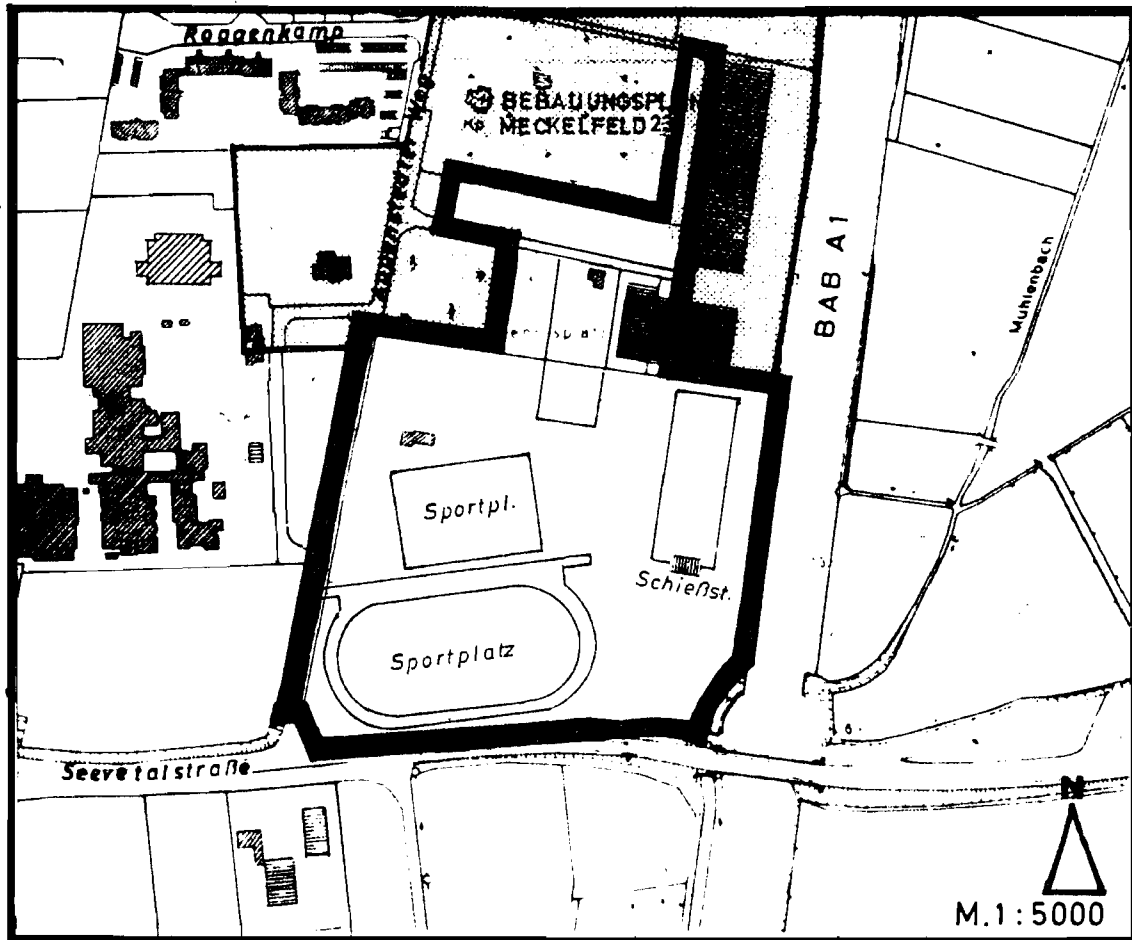


BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN

GLÜSINGEN 11 SPORTZENTRUM/ APPENSTEDTER WEG



GEMEINDE SEEVETAL



B e g r ü n d u n g

Inhalt	Seite
I. Allgemeines	1
1. Ziele, Zwecke und Notwendigkeit des Bebauungsplans	1
2. Abgrenzung des Geltungsbereichs	2
3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	2
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
5. Angrenzender Bebauungsplan	3
II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	5
1. Lage im Gemeindegebiet /Geländeverhältnisse/ Bodenbeschaffenheit	5
2. Größe des Geltungsbereichs/Eigenumsstruktur	5
3. Baulich genutzte Flächen	6
4. Freiflächen/Zustand von Natur und Landschaft	6
III. Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplans	8
1. Art und Maß der baulichen Nutzung	8
2. Verkehrsflächen	13
3. Grünflächen/ Flächen für Anpflanzungen	14
4. Naturschutz und Landschaftspflege	14
5. Ver- und Entsorgung /Oberflächenentwässerung	15
6. Nachrichtliche Übernahme	16
7. Flächenübersicht	17
IV. Maßnahmen/ Kosten/Finanzierung	18
V. Bodenordnende und Sonstige Maßnahmen	19

I. ALLGEMEINES

1. Ziele, Zwecke und Notwendigkeit des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan umfaßt die Flächen des Sportzentrums "Appenstedter Weg", deren derzeitige Nutzungen durch laufende Pachtverträge einander so zugeordnet sind, daß sich sowohl für die Durchführung des Sportbetriebes als auch für die bauliche Erweiterung einzelner Sportbereiche Behinderungen und Abhängigkeiten ergeben (haben).

Allgemeines Ziel des Bebauungsplanes ist es daher, die Flächen für die einzelnen Sportarten so zu ordnen, daß mittelfristig gegenseitige Abhängigkeiten ausgeschlossen und kurzfristig Erweiterungsmöglichkeiten für bauliche Anlagen geschaffen werden.

Ausgehend von der genannten Zielsetzung wird es erforderlich, die Flächen für den Tennissport auf mittlere Sicht unter Aufgabe des Clubhauses zu verlagern. Durch den zwischenzeitlich erfolgten Abriß der nicht mehr benötigten Schulpallivons bieten sich diese Flächen aufgrund ihres Zuschnittes für eine Aufnahme des Tennissports geradezu an. Mit dem Neubau eines Clubhauses wird gleichzeitig die Möglichkeit gegeben, die bestehenden räumlichen Unzulänglichkeiten (Umkleide- und Sanitärräume) für die übrigen Sportbereiche zu beseitigen. Der Bebauungsplan verfolgt deshalb auch den Zweck, den Standort für ein neues Gebäude unter Beachtung der Durchführbarkeit der betreffenden Sportarten vorzugeben.

Darüber hinaus ist eine Erweiterung des bereits ansässigen Reitbetriebs vorgesehen.

Für die Durchführung des Reitbetriebs wird zusätzlich die Erstellung einer Futtermittelhalle mit Pferdeställen und ein für Aufsichts- und Betreuungspersonal erforderliches Wohnhaus erforderlich. Für diese Nutzung soll ein Teil der im Bebauungsplan weckelfeld 23 "Friedhof" ausgewiesenen Friedhofserweiterungsflächen, die in diesem Umfang nicht benötigt werden, zusätzlich in den Geltungsbereich des Plangebiets mit einbezogen werden. Im Laufe des Verfahrens hat sich die Abgrenzung zwischen Grünfläche und Baufäche zugunsten der letzteren verändert. .../2

2. Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Plangebiets beinhaltet ausschließlich Flächen für die Nutzung

- Reitsport mit Futtermittelhalle
- Tennissport
- Allgemeiner Sport
- Schießsport.

Der Geltungsbereich ist um die für die betrieblichen Einrichtungen erforderlichen Flächen nördlich der Straße Am Appenstedter Wäldchen erweitert worden.

Damit sind alle ausgeübten Sportarten im fraglichen Bereich erfaßt und, soweit räumliche und funktionale Wechselbeziehungen untereinander bestehen, keine Konflikte (mehr) gegeben.

Konkrete Auswirkungen auf das nähere Umfeld sind bei den geplanten Bebauungsmöglichkeiten der Straße Am Appenstedter Wäldchen nur derart gegeben, als durch den Betriebsablauf eine Querung der Straße erforderlich wird. Aufgrund des geringen Lkw-Verkehrs für die Lagerhallen und der fehlenden Möglichkeit, diesem Verkehr eine andere (tragbare) Erschließung anzubieten, ist dieser Konflikt hinnehmbar.

Darüber hinaus könnte das Empfinden der Besucher des angrenzenden Friedhofs durch den Betriebsablauf berührt werden. Um diese mögliche Beeinträchtigung auszuschließen, ist von dem Betreiber der Anlage entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze eine optische Abschirmung (Bepflanzung) vorzunehmen.

3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

In der Neufassung des Landes-Raumordnungsprogramms vom 1.6.1982 wird das Ziel der Errichtung und Bereitstellung von Sportstätten formuliert, um für alle Bevölkerungsschichten ein möglichst breites und differenziertes Sportangebot anzubieten.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Harburg wird bei den Gemeinden ein überwiegend ausreichendes Angebot von Sportstätten festgestellt, jedoch der Hinweis gegeben, daß diese in der Randlage von Einzugsbereichen noch verstärkt zu fördern sind.

Das vorhandene Sportzentrum Appenstedter Weg dient zur Zeit fast ausschließlich dem Einzugsbereich der Siedlungsgebiete Meckelfeld/Glüsing. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes kommt die Gemeinde den o.g. Vorgaben nach, insbesondere in der funktionalen Verbesserung, aber auch in der Erweiterung der sportlichen Einrichtungen.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde sind die Flächen des Plangebiets als Grünflächen bzw. als Flächen für die Fortwirtschaft dargestellt.

Die bestehenden und geplanten Gebäude des Sportzentrums erfordern die Ausweisung sonstiger Sondergebiete mit ihren jeweiligen Zweckbestimmungen. Der wirksame Flächennutzungsplan sieht in der Tendenz diese Einrichtungen bereits zum Teil vor, jedoch sind der damaligen Auslegung entsprechend diese Flächen lediglich als Grünflächen dargestellt. Zwecks Schaffung der entsprechenden Grundlage für die o.a. Bebauungsausweisung wird der Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 und 3 BauGB in einem Parallelverfahren geändert. In der 23. Flächennutzungsplanänderung wird die Zielsetzung aufgegriffen und eine Darstellung als sonstige Sondergebiete vorgenommen. Damit ist eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan hergestellt.

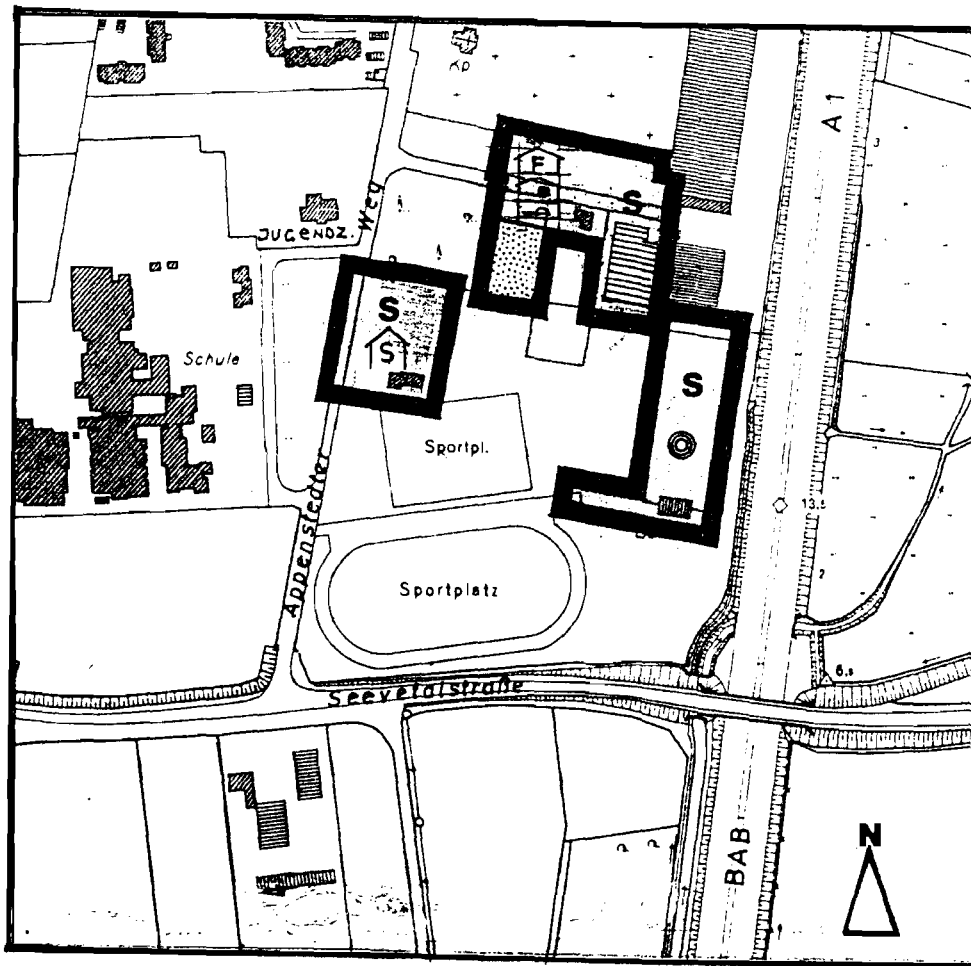
5. Angrenzender Bebauungsplan

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplans treten die Festsetzungen des Bebauungsplans Meckelfeld 23 "Friedhof" für die Teile außer Kraft, die durch diesen Plan überdeckt und ersetzt werden.

.../4

- 4 -

Ausschnitt aus der 23. Änderung des Flächennutzungsplans
M 1 : 5000



II. RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN

1. Lage im Gemeindegebiet/Geländeverhältnisse/Bodenbeschaffenheit

Der Geltungsbereich liegt mit einem kleinen Teil im südlichen Bereich von dem Gemeindeteil Meckelfeld im Anschluß an ein umfangreiches, dicht bebautes Wohngebiet, angrenzend an den Friedhof und eine kleine Gewerbefläche. Mit dem größeren Teil liegt er am nördlichen Rand des Gemeindeteils Glüsing, westlich der Bundesautobahn A 1 und nördlich der Gemeindeteilverbindungsstraße Maschen-Glüsing-Meckelfeld.

Das Gelände fällt von Westen/Südwesten nach Osten/Nordosten mit einem Höhenunterschied von ca. 3 m ab. Es ist Teil einer moorigen Geestlandschaft, die jedoch landschaftspflegerisch durch die bestehende Nutzung bedeutungslos ist.

Die Fläche für das Sporthaus liegt an der Straße Appenstedter Weg im nordwestlichen Bereich des Sportzentrums. Auf tiefsten Geländepunkt des Plangebiets liegt das Regenwasserrückhaltebecken.

2. Größe des Geltungsbereichs/Eigenumsstruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfaßt eine Fläche von ca. 7,4 ha.

Überwiegend befinden sich die Flächen im Eigentum der Gemeinde, wobei diese wiederum größtenteils bis in die Jahre 2002 und 2061 an drei verschiedene Vereine verpachtet sind.

Nur der nördliche Bereich des Plangebiets, jener der im Gemeindeteil Meckelfeld liegt, befindet sich in Privatbesitz. Die Fläche des Tennisplatzes ist bis 1997 an den Turnverein Meckelfeld verpachtet.

3. Baulich genutzte Flächen

Im Plangebiet sind folgende bauliche Nutzungen untergebracht:

- Südlich der Straße Am Appenstedter Wäldchen befindet sich eine Reithalle mit Pferdestall und Wohnung sowie ein Clubhaus des Turnvereins Meckelfeld für die Sektion Tennis
- Im Westen auf dem Gelände der Gemeinde an der Straße Appenstedter Weg das Umkleidegebäude für den Turnverein Meckelfeld für die Sektion Allgemeiner Sport
- Im Osten auf dem Gelände der Gemeinde nahe der Autobahn die Schießsporthalle für die Schützenvereinigung Meckelfeld e.V.

4. Freiflächen/Zustand von Natur und Landschaft

Die Freiflächen werden für den Sport wie Tennis, Reiten, Allgemeinen Sport und Schießen und vormittags für den Schulsport des angrenzenden Schulzentrums genutzt. Ein kleiner Teil der öffentlichen Grünflächen wird für das Regenwasserrückhaltebecken gebraucht. Eine Restfläche dient als Festplatz für sportliche Veranstaltungen.

Natürliche oder naturnahe Flächen sind in dem Geltungsbereich nur noch in Form einer ca. 500 m² großen Nadelwaldfläche vorhanden. Aus dem Bebauungskonzept geht hervor, daß für die Unterbringung und Ordnung der Sporteinrichtungen sowie für die Erschließung aus Gründen der sehr begrenzten Platzverhältnisse diese kleine Waldfläche in Anspruch genommen werden muß.

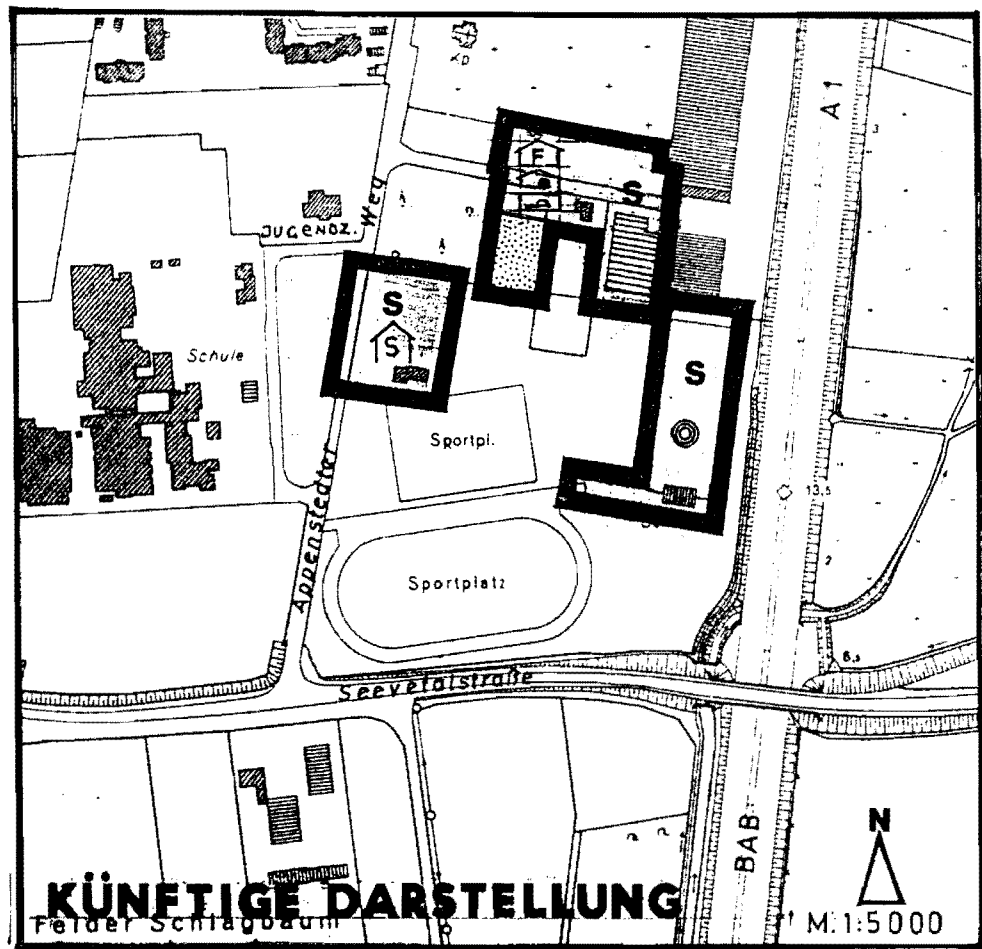
Hier ist vorgesehen, entsprechende Ersatzflächen zu schaffen, die dann mit standortheimischen Hölzern bepflanzt sogar zu einer Verbesserung für Natur und Grünordnung führen können. Es handelt sich um drei im Plan dafür mit dem Anpflanzgebot gekennzeichneten Flächen. Die Flächen liegen zwischen dem Sportplatz und der Erschließungsstraße sowie im südöstlichen Bereich des Plangebiets, der auch von dem Mühlenbach tangiert wird.

BEGRÜNDUNG

- 7 -

Wegen ihrer Lage werden diese beiden letzteren Flächen für besonders geeignet gehalten, um die Entwicklung, Pflege und die Erhaltung der Natur und den für diesen Landschaftsteil spezifischen Bewuchs zu fördern (siehe nachfolgende Skizze).

Die private Freifläche nördlich der Straße Am Appenstedter Wäldchen gehört zu der Versorgungsanlage für die Pferde und ist ausschließlich der Zweckbestimmung "Pferdeweide" zugeordnet.



 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN - ALS ERSATZFLÄCHEN FÜR DIE BEI BAUBEGINN ENTFALLENDE WALDFLÄCHE

III. WESENTLICHER INHALT DES BEBAUUNGSPLANS

Zur Findung eines Nutzungskonzepts, das einer zweckmäßigen Abwicklung der Ausübung aller Sportarten gerecht wird, wurden verschiedene Denkmodelle erarbeitet. Ein daraus entwickelter Bebauungsvorschlag stellt die Grundlage für diesen Bebauungsplan dar (umseitiger Vorschlag unmaßstäblich).

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

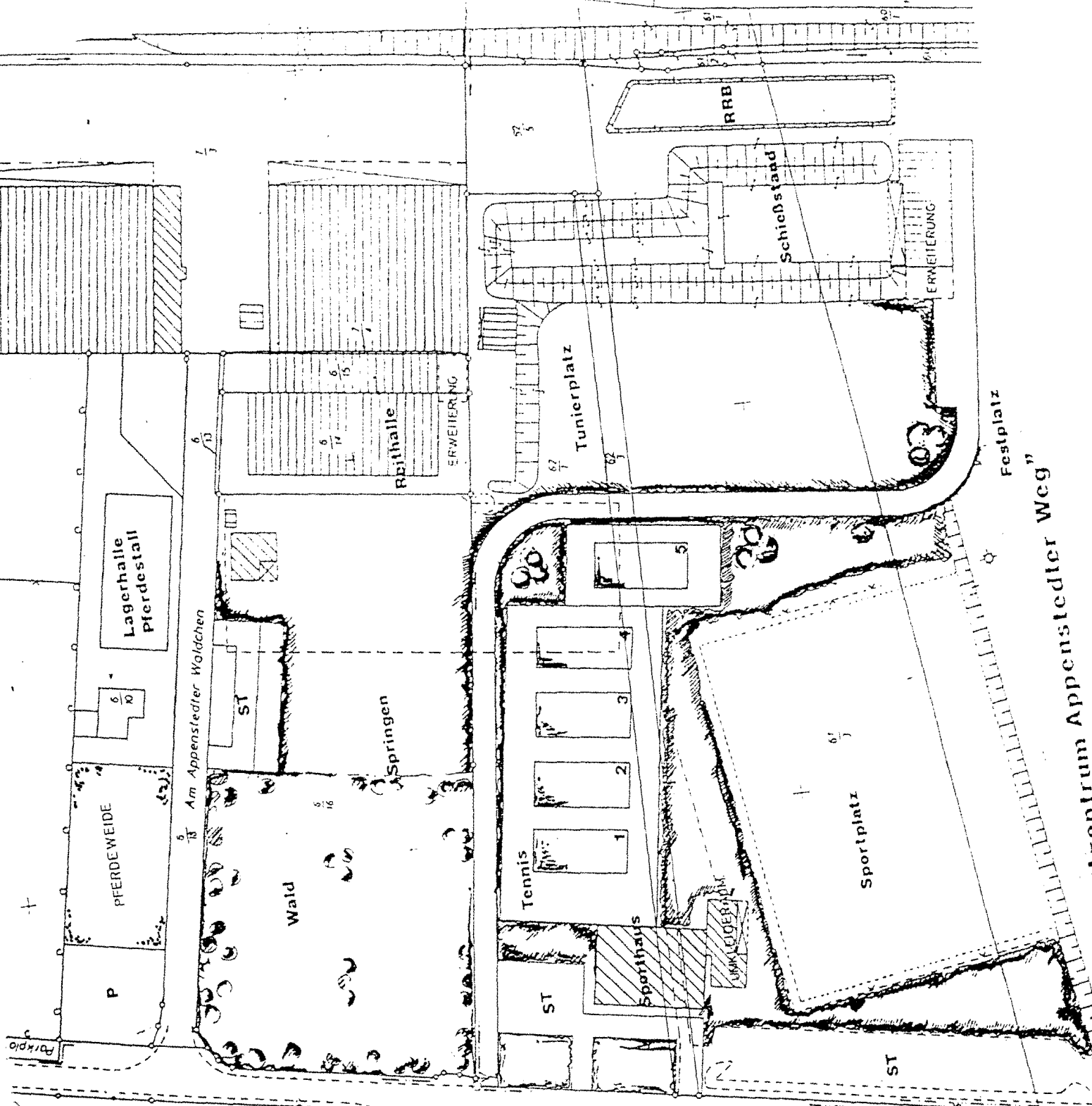
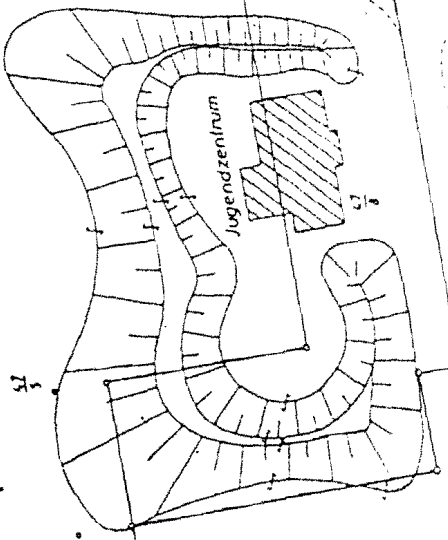
Ausgangspunkt für die Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung sind neben dem Raumbedarf für die Einrichtungen des Sports die vorhandenen baulichen Einrichtungen im näheren Umfeld. Bis auf das Sporthaus und die in Aussicht genommene Futtermittellagerhalle mit Pferdeställen sind die für den Sport dienenden Gebäude vorhanden. Dabei sind die für diese Gebäude erforderlichen Grundstücksflächen als Sonstige-Sondergebiete ausgewiesen (§ 11 BauNVO). Das Maß der baulichen Nutzung für diese Gebäude ist dem Bestand angeglichen, da großzügige Erweiterungen nicht beabsichtigt bzw. aufgrund der beengten Lage nicht möglich sind.

Für die Schießsportanlage wird die Ausweisung einer Grundflächenzahl mit einer maximalen Firsthöhe gewählt. Dabei wird das Ziel verfolgt, eine weitere flächenmäßige Ausdehnung auszuschließen zugunsten der Möglichkeit, ein geneigtes Dach mit eventuellem Nutzraum zu schaffen.

Das hohe Maß der baulichen Nutzung für die Reithalle mit den angebauten Pferdeställen ist im Zusammenhang mit den umgebenden Gewerbehallen zu sehen. Dabei werden die vorhandenen Firsthöhen der Reithalle sowie der nebenstehenden Gewerbehalle als Maßstab gewählt.

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl ist dem Grundstück das mit einem B gekennzeichnete Grundstück für die erforderlichen Stellplätze zugeordnet (§ 21 a Abs. 2 BauNVO).

Meckelfeld
Flur 7



„Sportzentrum Appenstedter Weg“

Das mit einem A gekennzeichnete Grundstück südlich der Straße Am Appenstedter Wäldchen wird z.Zt. als Clubhaus für den Tennissport genutzt. Im Zuge der flächenmäßigen Neuordnung der Sporteinrichtungen wird diesem Gebäude eine andere Nutzung zgedacht. Durch textliche Festsetzung wird geregelt, daß das Gebäude im Zusammenhang mit den sportlichen Einrichtungen zum Wohnen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Inhaber oder Leiter ausnahmsweise verwendet werden darf. Mit dieser Festsetzung soll besonders den privaten Belangen Rechnung getragen werden, für Betreiber oder Aufsichtspersonal der sportlichen Einrichtungen die Möglichkeit des Wohnens zu schaffen. Das Maß der Nutzung mit einer Geschoßflächenzahl von 0,25 läßt nur geringfügige Veränderungen zu und ist an der möglichen Nutzung orientiert.

Zwischenzeitliche Entwicklungsvorstellungen für den Kernbereich Meckelfeld (Umgebung Mattenmoorstraße), die u. a. darauf abzielen, Möglichkeiten zur Verlagerung der letzten dort noch vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebsstellen auszuschöpfen, lassen den gemeindlichen Entschluß reifen, die von den Hofeigentümern aufgezeigten Perspektiven für die Zukunft soweit als möglich in die städtebauliche Planung zu integrieren. Die geäußerte Absicht eines Landwirts, sich künftig auf den Betriebszweig der bereits im Bereich der Straße "Am Appenstedter Wäldchen" betriebenen Pferdehaltung zu konzentrieren, führt daher zu der Überlegung, den für die Sicherung und Entwicklung des Pferdesports erforderlichen Flächen- und Gebäudebedarf neu festzulegen. Dabei ist zu berücksichtigen, daß der heutige Standort der Reithalle aufgrund der beengten Lage und der notwendigen vorgelagerten Auslauflächen keine Erweiterungsbauten zuläßt. Letztlich sollten diese neuen Anlagen - bei denen es sich um eine Futtermittellagerhalle/Pferdestall und einen für Aufsichtszwecke bestimmten Wohnteil handelt - in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem vorhandenen Betrieb stehen.

Bei der Wahl des Standorts spielt neben der Eigentumsstruktur sowohl der zeitliche Aspekt als auch der Gesichtspunkt des Immissions-schutzes eine wesentliche Rolle. Trotz der durch die Planung initiierten Neuordnung der für Sportzwecke genutzten Flächen untereinander könnte die eingangs geschilderte Problematik hinsichtlich der bestehenden Pachtverträge (vgl. I. 1.) dazu führen, daß die

konkreten Bauwünsche weiterhin mangels Verfügbarkeit der dafür geeigneten Flächen (heute: Tennis) nicht entsprechend umgesetzt werden können. Aus dieser Situation heraus erscheint es daher sinnvoll auf Flächen auszuweichen, für deren Nutzung keine andere bestehende aktive Nutzung aufgegeben werden müßte. Ein Ausschluß von Behinderungen durch andere Sportanlagen ist auf den Flächen nördlich der Straße "Am Appenstedter Wäldchen" gewährleistet. Diese Flächen, die über den Bebauungsplan ME 23 - Friedhof - als Friedhoferweiterungsflächen vorgesehen sind, bieten die Möglichkeit, ohne weitere bauliche Vorausleistungen kurzfristig Bauwünsche zu realisieren.

Aus der Sicht der Gemeinde erscheint eine Reduzierung der Friedhoferweiterungsflächen angesichts der östlich des bestehenden Friedhofs noch zur Verfügung stehenden und noch nicht in Anspruch genommenen Flächen hier vertretbar.

Angesichts der Bauwünsche des Eigentümers der nördlich an die Straße "Am Appenstedter Wäldchen" grenzenden Flächen und angesichts der städtebaulichen Bedeutung der Auslagerung des Betriebs für die Entwicklung der Ortsmitte Meckelfeld erscheint zudem die Verwirklichung der Friedhoferweiterung in diesen Bereich hinein problematisch. Zwar erfüllt die Ev.-luth. Kirchengemeinde durch Betreiben des Friedhofs eine an sich der Gemeinde Seevetal obliegende und jedenfalls dem Wohle der Allgemeinheit dienende Aufgabe. Die Gemeinde hält jedoch in Maschen einen Zentralfriedhof vor, der unter Berücksichtigung der gesamten Bevölkerungszahl flächenmäßig entsprechend ausgelegt ist. Zusätzlich bestehen Friedhöfe in Ramelsloh und Ohlendorf, die der gemeindlichen Obhut unterliegen. Damit stehen ausreichend gemeindeeigene Flächen für Bestattungen zur Verfügung, so daß durch die Verringerung der Erweiterungsflächen des kirchlichen Friedhofs Meckelfeld nicht die Gefahr einer Unterversorgung hervorgerufen wird.

BEGRÜNDUNG

- 11 -

Die Gemeinde geht davon aus, daß die der ev.-luth. Kirchengemeinde Meckelfeld zur Verfügung stehenden Flächen östlich des genutzten Friedhofs ausreichende Erweiterungsmöglichkeiten bieten. Da der Friedhof bereits seit mindestens 1951 besteht, eigene Erweiterungsflächen noch nicht vollständig in Anspruch genommen wurden, ist eine weitere Bevorratung der nunmehr beplanten Flächen sowie die damit verbundene Belastung des Privateigentums nicht weiter zu rechtfertigen. Damit für den Flächenverlust jedoch ein gewisser Ausgleich geschaffen wird, verzichtet die Gemeinde auf die ursprünglich geplante Wegeverbindung von der Straße "Am Appenstedter Wäldchen" zur projektierten BAB-Fußwegüberführung, da eine weitere Verbindung nördlich des Friedhofs gegeben ist. Insgesamt stehen dem Friedhof somit über 6.000 m² Reserveflächen zur Verfügung.

Die Straße "Am Appenstedter Wäldchen" wird heute neben der Zufahrt zu der Reithalle und den Tennisplätzen auch als Erschließung für die gewerblich genutzten Hallen am Fuße der Autobahn herangezogen. Das Verkehrsaufkommen der zur Andienung der Lagerhallen bzw. der Produktionsstätten (Rösterei, Verpackung und Vertrieb von Nußwaren) anfallenden Lkw-Fahrten ist gering.

Eine Reitanlage in der zukünftig möglichen Größenordnung erfordert Kontroll- und Betreuungsmöglichkeiten. Es ist daher bewußt daran gedacht, in räumlicher Beziehung zu den Sportstätten eine Wohnmöglichkeit zu eröffnen. Selbstverständlich kann es aufgrund der vorgenannten Funktionen der Straße - insbesondere bei Sportveranstaltungen - zu Spitzen kommen, die dazu führen, daß das geplante Wohnen erhöhten lärmbedingten Störungen ausgesetzt werden kann. Im Hinblick darauf, daß es sich hier um eine mit dem Betrieb verbundene - vergleichbar der in einem Gewerbegebiet möglichen - Wohnnutzung handelt, die betriebsbedingt durch den engen räumlichen Zusammenhang bereits gewisse Vorbelastungen mit sich bringt, wird der zeitweise auftretende Konflikt für vertretbar gehalten.

Darüber hinaus kann der Wohnteil baulich so angeordnet werden, daß er durch den zukünftigen Hallenbau von den immissionsträchtigen Stell- und Sportplatzanlagen abgeschirmt wird.

Zum Schutze des Friedhofs vor Belästigung durch den Wirtschaftsbetrieb wird festgesetzt, die Nordwand der Futtermittelhalle/Pferdeställe in geschlossener, massiver Bauweise mit einem Dämmwert von mind. 35 dB auszuführen.

Im nordwestlichen Bereich des Plangebiets angrenzend an das Appenstedter Wäldchen an der Straße Appenstedter Weg wird ein ca. 3.200 m² großes Sonstiges Sondergebiet ausgewiesen, das als Grundstück für das neu zu erstellende Sporthaus in Verbindung mit dem Grundstück für das Umkleidehaus dem Allgemeinen Sport dienen soll. In dem Sporthaus sind insbesondere mit der Umplanung der Tennisplatzanlage die für diesen Sport spezifischen Nutzungen sowie Erweiterungsräume für den Allgemeinen Sport vorgesehen. Um daneben für mögliche spätere Entwicklungen offen zu sein, die sich aufgrund der gewünschten Attraktivitätssteigerung ergeben könnten, wird der Zulässigkeitsumfang entsprechend erweitert. Daher wird zusätzlich festgesetzt, daß Einrichtungen für Schank- und Speisewirtschaft mit Kegel- oder Bowlingbahnen zulässig sein sollen.

Die Nutzung für Betriebe des Beherbergungswesens soll nur zusätzlich zulässig sein - evtl. gekoppelt mit den Schank- und Speisewirtschaften. Um dies sicherzustellen, wird der Zulässigkeitsumfang auf das Dachgeschoß beschränkt. Gedacht wird bei der Beherbergungsmöglichkeit besonders an die Unterbringung von Sportlern oder Sportmitinteressierten insbesondere im Zusammenhang mit sportlichen Veranstaltungen, die durch die Umstrukturierung und Erweiterung der verschiedenen Disziplinen an Attraktivität gewinnen sollen.

Das gewählte Maß der Nutzung mit einer Geschoßflächenzahl von 0,4 ist bereits auf verschiedene Nutzungskonzepte für das Sporthaus abgestimmt und ordnet sich auch in die Bebauungsdichte der Umgebung wie Jugendfreizeitstätte und Schulzentrum ein.

Die Lage des Gebäudes an der Straße Appenstedter Weg ist als räumlicher Abschluß in der Kette öffentlicher Bauten - Schulzentrum und Jugendfreizeitstätte - zu sehen. An dieser Stelle wird durch den Neubau das Sportzentrum markiert und seine Bedeutung gleichwertend zu den gegenüberliegenden Nutzungen hervorgehoben.

Ingesamt wird festgestellt, daß es sich bei dem Sportzentrum um eine seit vielen Jahren vorhandene Institution handelt. Die Lage im Außenbereich in großer Entfernung zum Wohngebiet mit einem breiten Schutzstreifen dazwischen von öffentlichen und privaten Grünzonen schließt Konflikte aus.

2. Verkehrsflächen

Ziel der Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen ist eine geordnete Verkehrserschließung der als Baugebiet festgesetzten Flächen.

Die äußere Verkehrserschließung des Plangebiets und damit in diesem Fall auch des Hauptanteils der sportlichen Einrichtungen erfolgt über die vorhandenen Straßen

Am Appenstedter Wäldchen
und Appenstedter Weg.

Beide Straßen sind voll ausgebaut.

Die Erstellung des Sporthauses am Appenstedter Weg wird sich für das nördlich gelegene Wohngebiet verkehrlich nicht weiter auswirken, da die Besucher über die Gemeindeteilverbindungsstraßen von Süden her das Sportzentrum anfahren werden. Von Norden ist nur mit dem aus dem Wohnquartier kommenden Verkehr zu rechnen.

Die innere Verkehrserschließung der Gesamtanlage, die zur Schießsporthalle führt, erfolgt z. Zt. über einen größtenteils befestigten Weg über das Grundstück. Er muß nach dem neuen Nutzungskonzept verlegt werden und einheitlich auf 6 m Breite erweitert und mit einem Wendeplatz ausgebaut werden. Diese Zufahrt dient auch den Wartungsfahrzeugen für das Regenwasserrückhaltebecken sowie für die Fahrzeuge der Schausteller zum Festplatz.

Der ruhende Verkehr - Stellplätze für die verschiedenen Nutzungseinrichtungen - ist zwingend durch Ausweisung und Festsetzungen auf den Bauflächen untergebracht, um eine Beeinträchtigung der Straßen auszuschließen.

Bei der Einmündung der inneren Erschließungsstraße in die Sammel-

straße Appenstedter Weg ist die für die Sicherheit des Verkehrs entsprechende Sichtfläche festgesetzt.

3. Grünflächen/Flächen für Anpflanzungen

Bei den Grünflächen handelt es sich um öffentliche und private Flächen. Die ersteren werden für den Sport - Tennis, Reiten und Allgemeinsport - benutzt.

Die private Grünfläche nördlich der Straße Am Appenstedter Wäldchen soll im Zusammenhang mit der Futtermittelhalle und den Pferdeställen als Weide für die Tiere genutzt werden. Veranstaltungen sind dort nicht vorgesehen, womit Lärmbelästigungen ausgeschlossen sind. Gegen Geruchs- und Staubemissionen ist lt. Planung eine 3,0 m breite Abpflanzung vorgesehen, wobei unterstellt wird, daß im Freien Gerüche von Pferden vernachlässigt werden können.

Entlang der Autobahn dient ein Teil der Fläche als Regenwasser-rückhaltebecken.

Im südöstlichen Bereich des Sportzentrums dient eine ca. 7.000 m² große Restfläche als Festplatz. Hier sollen in ca. 20 m Breite die Randzonen mit standortheimischen Gehölzen bepflanzt werden als zusätzliche Ersatzflächen für die weiter nördlich entfallende "Waldfläche".

Im Norden des Plangebiets befindet sich eine private Grünfläche, die z.Zt. für den Tennis- und Reitsport genutzt wird. Mittelfristig sollen diese Flächen im Zusammenhang mit der Nutzungsentflechtung entsprechend der Planausweisung nur noch für den Reitsport zur Verfügung stehen.

Flächen für Anpflanzungen sind neben den Ersatzflächen bewußt sparsam festgesetzt. Ihre Funktion besteht in der Abgrenzung zwischen den verschiedenen Sportarten, insbesondere zwischen Tennis und Allgemeinem Sport, sowie als Sichtschutz zu den Stellplätzen hin und als Gestaltungselement vor dem Sporthaus.

4. Naturschutz und Landschaftspflege

Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß §§ 1 und 2 des Nds. Naturschutzgesetzes sind hier nur im Bereich der mit Nadelbäumen bewachsenen Fläche berührt.

.../15

Unter Punkt 4 - Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft - wird dargestellt, daß für diese Fläche 3 Ersatzflächen geschaffen werden, die bei einer Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen nicht nur optisch, sondern auch für den Naturhaushalt und die Landschaftserhaltung zu einer Verbesserung führen sollen.

5. Ver- und Entsorgung/Oberflächenentwässerung

Die Gemeindeteile Meckelfeld/Glüsingern sind an den Wasserbeschaffungsverband Harburg angeschlossen. Somit ist auch der Anschluß für das neu zu erstellende Sporthaus gewährleistet. Der Gemeinde entstehen keine Kosten, da die Belastungen durch Wassergebühren der Anlieger gedeckt werden.

Träger der Abwasserbeseitigung ist der Landkreis Harburg. In dem Sportzentrum erfolgt die Abwasserentsorgung in den vorhandenen Abwassernebensammler, der zu dem zentralen Klärwerk des Landkreises in Glüsingern führt.

Die bestehenden Gebäude sind an den vorhandenen Abwasserkanal angeschlossen.

Das Regenwasserrohr vom Appenstedter Weg her sowie das Oberflächenwasser der gesamten Sportanlage werden in das Regenwasserrückhaltebecken zwischen Autobahn und Schießsportanlage geleitet. Von dort aus wird das Wasser über ein Durchlaßrohr unter der Bundesautobahn in den Mühlenbach geführt und weiter im Norden in den Seevekanal geleitet.

Da der Schmutzwasserkanal sowie der Regenwassersammler in dem gesamten Planungsgebiet bereits vorhanden sind und die Grunddienstbarkeit dafür gesichert ist, werden die Leitungen als Festsetzungen in dem Geltungsbereich ausgewiesen.

Bei einer eventuellen Verlegung der beiden Sammelleitungen ist vorgesehen, den Schmutzwasserkanal in die nach Norden verlegte öffentliche Erschließungsstraße zu legen mit einem Anschluß an die vorhandene Leitung östlich hinter dem Sporthaus. Der Regenwasserkanal soll südlich des vorhandenen Umkleidegebäudes verlegt und dann ebenfalls östlich an den vorhandenen Kanal angeschlossen werden.

Für die Anschlußverbindungen des Schmutzwassersammlers sowie des Regenwassersammlers zu den vorhandenen Kanälen werden im Bebauungsplan die Eintragungen des Leitungsrechts vorgenommen.

Die Versorgung der baulichen Anlagen mit Erdgas ist aufgrund vorhandener Erdgasleitungen möglich.

Träger der Elektrizitätsversorgung ist das Überlandwerk Nord-Hannover AG (ÜNH). Die notwendigen Versorgungsleitungen für das Sporthaus werden in den Gehwegen verlegt.

Auf dem Sportgelände im südöstlichen Bereich ist die Elektro- und Beregnungstechnik für den Schießsport und den allgemeinen Sport untergebracht.

6. Nachrichtliche Übernahme

Im südöstlichen Bereich des Plangebiets liegt eine verfüllte Förder-sonde für Erdöl in der als Festplatz ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche.

7. Flächenübersicht

Größe des Geltungsbereichs 74.042,0 m² (100 %)

davon:

a) Bauflächen

Sonstiges Baugebiet 14.448,0 m² (19,0 %)

davon:

bebaute Fläche 9.734,0 m²

unbebaute Fläche 4.714,0 m²

b) Verkehrsflächen 4.906,0 m² (6,5 %)

davon

vorhandene Straße 1.225,0 m²

geplante Straße 3.681,0 m²

c) Grünflächen 55.208,0 m² (74,5 %)

davon

private Grünflächen 4.291,0 m²

öffentl. Grünflächen 50.377,5 m²

IV. MASSNAHMEN/KOSTEN/FINANZIERUNG

Maßnahmen

Mit der Verwirklichung des Sporthauses wird der Umbau der inneren Erschließungsstraße erforderlich. Ein Anbau an das vorhandene Umkleidegebäude hat vor allem die Verlegung des Schmutzwasserkanals sowie des Regenwasserkanals zur Folge (siehe Punkt 4 Freiflächen/Zustand von Natur und Landschaft).

Nach dem Umbau der Straße ist die Möglichkeit der Verlegung der Tennisplätze gegeben.

Kosten

Kosten für den Grunderwerb werden nicht erforderlich.

Die voraussichtlichen Kosten für die evtl. Leitungsverlegungen betragen für den Schmutzwasserkanal 115.000,-- DM, den Regenwasserkanal 40.000,-- DM. Sie sind von dem Verursacher zu tragen.

Die Kosten für die Verlegung der inneren Erschließungsmaßnahme sowie für die Oberflächenentwässerung werden ca. 240.000,-- DM betragen.

Finanzierung

Die Kosten für die Verlegung der inneren Erschließungsmaßnahme sowie für die evtl. Verlegung des Regen- und Abwasserkanals sind von der Gemeinde zu tragen und aus dem allgemeinen Gemeindehaushalt zu decken.

.../ 19

V. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN

Neben den ordnenden Maßnahmen für die Nutzung der Flächen sind in dem Plangebiet keine Bordenordnungsmaßnahmen erforderlich.

Verfahrensvermerke

Begründung ausgearbeitet im Bauamt der Gemeinde Seevetal.

Seevetal, Juli 1989

gez. Wolf

(Gemeindebaurat)

Dieser Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans GS 11 "Sportzentrum/
Appenstedter Weg" hat der Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am
10.7.89 zugestimmt.

Diese Begründung hat mit dem Entwurf des Bebauungsplanes GS 11
"Sportzentrum/Appenstedter Weg" vom 1.8.89 bis einschließlich
4.9.89 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Seevetal, den 5.9.89

gez. Schaller

(Gemeindedirektor)

Begründung vom Rat der Gemeinde Seevetal beschlossen
am 1.11.89

Seevetal, den 2.11.89

gez. Schneemann
(Ratsvorsitzender)

gez. Schaller
(Gemeindedirektor)