

I.

Allgemeine Begründung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfaßt Flächen südöstlich vom Autobahnkreuz Maschen. Das Plangebiet wird im Westen begrenzt von der Bundesautobahn A 1 mit der Ausfahrt Maschen. Die nördliche Begrenzung verläuft im Abstand von 40 - 60 m südlich zur neu geschaffenen Trasse der Bundesstraße B 4, deren Ausbau als Autobahn nach Lüneburg zur Zeit geplant wird. Das Gelände des Kalksandsteinwerks bildet die östliche Begrenzung; die östlich und südlich benachbarten Sandabbauflächen gehören jedoch nicht zum Plangebiet. Die südliche Begrenzung des Geltungsbereichs bildet die Straße Unner de Bult.

Das Plangebiet ist weitgehend mit gewerblich genutzten Gebäuden bestanden. Es handelt sich hier um eine große Firma zur Herstellung von Maschinen mit Fabrikation, um Büro- und Dienstwohnungen, um verschiedene Auslieferungs- und Verkaufslager der Lebensmittel-, Möbel- und Maschinenbranche sowie um Musterhäuser von Fertighausherstellern. Kraftfahrzeugwerkstätten und eine Tankstelle mit angeschlossenem Motel haben sich wegen der günstigen Autobahnnähe ebenfalls angesiedelt.

Das ausgewiesene Straßennetz besteht bereits, die Straßen sind jedoch zum größten Teil nicht voll ausgebaut.

Der Bebauungsplan wird zwingend notwendig, um einer drohenden städtebaulichen Fehlentwicklung vorzubeugen. Mit der Planaufstellung soll eine geordnete weitere Ansiedlung und Erweiterung von Gewerbebetrieben gewährleistet werden, die Voraussetzungen für einen abrechnungsfähigen Straßenbau geschaffen und erforderliche Immissionsschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Pflanzgebote durchsetzbar gemacht werden. Das gesamte Plangebiet wird in Anlehnung an die bereits vorhandene Nutzung als Gewerbegebiet ausgewiesen. Eine andere Art der Nutzung wäre im unmittelbaren Autobahnbereich nicht sinnvoll.

Die Trasse der geplanten Bundesautobahn A 39 liegt noch nicht in allen Einzelheiten fest. Mit Baubeginn dieser Autobahn wird sich jedoch durch die Aufhebung des Anschlusses Hittfelder Kirchweg an die vorhandene B 4 (Hamburger Straße) die Erschließung für das Plangebiet entscheidend ändern.

Durch den vorhandenen baulichen Bestand und durch die verkehrsgünstige Lage ist es gerechtfertigt, ein verhältnismäßig hohes Maß der Nutzung festzulegen. Für das gesamte Gebiet wird offene Bauweise festgesetzt, eine textliche Festsetzung erlaubt jedoch Gebäudelängen über 50 m. Ebenfalls durch eine textliche Festsetzung wird eine Pflanzbindung für die Flächen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie festgesetzt, um die Emissionen des Kraftfahrzeugverkehrs zu binden und gleichzeitig die Straßenzüge optisch zu verbessern. Sämtliche Nebenanlagen und Garagen werden aus den gleichen Gründen für diese Flächen ausgeschlossen. Das 10 m breite Anpflanzungsgebot für dichtwachsende Bäume und Sträucher entlang der Autobahn soll eine Abschirmfunktion übernehmen. Eine zusätzliche Textfestsetzung soll die Grundeigentümer verpflichten, die Gebäude an der Autobahn so herzurichten, daß schädliche Umwelteinwirkungen für die sich dort aufhaltenden Menschen ausgeschlossen werden.

Die 40 m Bauverbotszone, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, leitet sich ab aus dem Bundesfernstraßengesetz (FStrG). Weiterhin muß für Neu- und Umbauten im Bereich der 100 m-Baubeschränkungszone, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, die Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde erteilt werden. Die Verlängerung des Alten Postwegs nach Norden, noch im Gemeindeeigentum, wird nicht mehr als öffentliche Straßenfläche ausgewiesen. Diese Wegstrecke hat ihre Bedeutung als öffentliche Straße durch die Veränderung des Verkehrsnetzes im Zusammenhang mit dem Ausbau der Autobahnen verloren. Sie wird ersatzweise als eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt. Bei einer späteren anderweitigen Nutzung können die vorhandenen Leitungen auf Kosten des Grundeigentümers nach Westen auf die ebenfalls mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche umgelegt werden. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird nördlich des Hittfelder Kirchwegs über einen vorhandenen Privatweg bis an die Plangrenze fortgeführt.

Das gesamte Plangebiet liegt zur Zeit noch im Landschaftsschutzgebiet. Die Gemeinde Seevetal hat bei der Unteren Naturschutzbehörde beantragt, die Landschaftsschutzverordnung für diesen Bereich aufzuheben. Der östlichste Teil des Geltungsbereichs liegt im Wasserschutzgebiet der Zone IIIa.

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans stimmen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanentwurfs überein. Der Bebauungsplan wird nach § 8 (2) 3 BBauG - ohne wirksamen Flächennutzungsplan - aus den vorgenannten zwingenden Gründen wie städtebaulicher Ordnung, Immissionsschutz und Straßenbaumaßnahmen aufgestellt.

II.

Städtebauliche Werte

a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von	17,30 ha
b) Das Bruttobaugebiet beträgt demnach	17,30 ha
c) Erschließungsflächen (Straßen einschließlich Parkflächen)	
1. Vorhanden	12.250 qm
Geplant	<u>3.250 qm</u>
	15.500 qm
<u>Nachweis:</u>	
Gesamtplangebiet	173.000 qm
Abzüglich Gewerbegebiet	<u>157.500 qm</u>
Straßen und Wege	<u><u>15.500 qm</u></u>
2. Parkflächen: in den Straßenflächen enthalten	
3. Sonstige Erschließungsflächen: keine	
Straßenflächen insgesamt	<u><u>1,55 ha</u></u>
Das sind 9 % des Bruttobaugebiets.	
d) Das Nettobauland beträgt	15,75 ha
Davon sind bereits bebaut etwa	<u>11,75 ha</u>
Für die Bebauung noch zur Verfügung stehendes Bauland etwa:	<u><u>4,00 ha</u></u>
e) Die ausgewiesenen Geschößflächenzahlen haben keinen Einfluß auf die Bevölkerungsdichte.	
f) Die Geschößflächenzahl (GFZ) ist für alle Bauflächen auf 1,0 festgesetzt.	

III.

Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebiets soll über die Straße Unner de Bult als Kreisstraße 79 abgewickelt werden, die nach Osten bis zur Horster Landstraße voll auszubauen ist. Von diesem Einmündungsbereich an soll die Verteilung zum verlegten Autobahnanschluß sowie in Richtung Maschen-Nord und -Süd erfolgen. Somit bleibt für das Gewerbegebiet trotz Verlegung der Autobahnanschlußstelle die günstige Anbindung an den übergeordneten Verkehr erhalten. Im Interesse eines zügigen Verkehrsflusses auf der Straße Unner de Bult wird auf ganzer Länge ein Zu- und Ausfahrtsverbot festgesetzt, das lediglich an drei festgelegten Stellen durch Gehwegüberfahrten zu den Flurstücken 25/3, 25/2 und 28/7 unterbrochen wird. Der Anschluß der Grundstücke erfolgt im übrigen über die Straße Rübenkamp und über den Hittfelder Kirchweg.

Auf das Verbot von Zu- und Abfahrten wie auch von Zu- und Abgängen entlang der Begrenzung zur Autobahn ist im Planbild durch Schrift besonders hingewiesen.

Die Straße Rübenkamp erhält Sammelfunktion für das gesamte Gewerbegebiet, auch für die geplanten Gewerbe-Erweiterungsflächen im Norden außerhalb des Geltungsbereichs, die durch eine Unterführung der B 4 mit dem jetzigen Gewerbegebiet verbunden sind. Der Hittfelder Kirchweg endet im Westen als Stichstraße mit einer Umfahrtkehre vor der Autobahn. Sein jetziger Anschluß im Osten an die B 4 beim Kalksandsteinwerk wird mit Baubeginn der geplanten Autobahn A 39 aufgehoben. Die Erschließung der nordwestlichen Teile des Plangebiets neben dem Autobahnanschlußrohr soll weiter über den vorhandenen Privatweg erfolgen, da sich die angrenzenden Flurstücke weitgehend in einer Hand befinden.

Die Fahrbahnbreiten sollen im gesamten Gewerbegebiet so dimensioniert werden, daß sie mit 7 m Breite für den Schwerlastverkehr ausreichen und an geeigneten Stellen um einen 3 m breiten Parkstreifen erweitert werden können. Im Kreuzungsbereich Unner de Bult/Rübenkamp ist für einen flüssigen Verkehrsablauf jeweils eine Abbiegespur vorgesehen.

IV.

Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

Die Gemeinde ist dem Wasserbeschaffungsverband Harburg angeschlossen. Die zentrale Abwasserbeseitigung ist vom Landkreis Harburg erstellt worden. Der Anschluß der Baugrundstücke des Plangebiets an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation und an die Wasserversorgungsanlage ist technisch gewährleistet; es besteht Anschlußzwang. Hieraus entstehen der Gemeinde keine Kosten, da die Belastungen durch Wasser- und Abwassergebühren der Anlieger gedeckt werden. Die Müllbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Harburg betrieben.

V.

Kosten der Durchführung der Erschließung

Im Plangebiet sind Straßen mit einer Gesamtfläche von	15.500 qm	
vorgesehen.		
Hiervon sind zu erwerben etwa	3.250 qm	
Bei Annahme eines vom Gutachterausschuß festzulegenden Richtwertes, der zur Zeit für Maschen DM 52,-- beträgt, ergeben sich Kosten für den Erwerb von Flächen von etwa	DM 169.000,--	
Für Nebenkosten wie z.B. Freilegung der Flächen und Entschädigung für Aufwuchs und Einfriedigungen wären etwa 10 % aufzuschlagen	<u>DM 16.900,--</u>	DM. 185.900,--
Auszubauen sind noch etwa 9.250 qm. Bei Annahme eines Durchschnittssatzes von DM 100,--/qm für Fahrbahn, Bürgersteige, Parktaschen, Regenwasserbeseitigung und Straßenbeleuchtung ergeben sich Kosten von etwa		DM <u>925.000,--</u>
Gesamterschließungskosten		<u><u>DM 1.110.900,--</u></u>

Zur Zeit ist noch offen, ob im Zusammenhang mit dem bevorstehenden Ausbau der Bundesautobahn A 39 Teile der Straßenbaukosten von anderen Trägern übernommen werden. Es müssen deshalb zunächst die Gesamterschließungskosten in Ansatz gebracht werden. Hiervon trägt nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes (BBauG §§ 128 und 129) die Gemeinde mindestens 10 %. Da der Ausbau der Straßen zum großen Teil im Zusammenhang mit dem beabsichtigten Autobahnbau, aber auch mit der beabsichtigten Erschließung weiterer Gewerbeflächen außerhalb des Plangebiets steht, muß damit gerechnet werden, daß in absehbarer Zeit diese Mittel in der Finanzplanung der Gemeinde berücksichtigt werden müssen. Die von der Gemeinde aufzuwendenden Finanzmittel sollen durch den laufenden Haushalt bestritten werden.

VI.

Bodenordnungsmaßnahmen

Die Gemeinde beabsichtigt, die für den Ausbau der im Bebauungsplan festgelegten Straßen benötigten Flächen in Anspruch zu nehmen. Wenn aufgrund privater Vereinbarungen keine befriedigenden Abmachungen für die Verwirklichung des Bebauungsplans erzielt werden können, beabsichtigt die Gemeinde, gem. §§ 45 ff, 80 ff. und 85 ff. BBauG Grenzregelungen vorzunehmen, Grundstücke umzulegen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.

Seevetal, den 7.9.1978

fi/gi