

2. Begründung zum  
Bebauungsplan

**I Begründung**  
zum 1. Entwurf des  
Bebauungsplanes "Gewerbe-/Industriegebiet Nr. 01/92"  
Gemeinde Bülstringen Landkreis Haldensleben  
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

---

**A Allgemeines**

**1. Planungsanlaß**

Auf der Grundlage der verkehrsgünstigen Situation durch den Mittellandkanal, der Eisenbahn und die Straße des Ortes, den Anfragen vieler Investoren und damit Schaffung von Arbeitsplätzen, erfolgte die Beschlußfassung für den 1. Bauabschnitt des Gewerbe-/Industriegebietes.

**2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Bebauungsplan ist aus dem 1. Entwurf des Flächennutzungsplanes entwickelt. In seinem Geltungsbereich werden angrenzend an die Ortslage die gewerblich genutzten Flächen vorgesehen. Die Industrieflächen beginnen erst im Abstand von ca 300 m von der jetzigen Wohnbebauung des Ortes. Die Anregungen und Hinweise von den Trägern öffentlicher Belange zum 1. Entwurf des Flächennutzungsplanes wurden mit beachtet.

**3. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfaßt die Flächen östlich der Ortslage, entlang dem Mittellandkanal von Flurstück 143/12 bis Flurstück 132/53 und der Landstraße L I 0 24 nach Haldensleben. Einbezogen wurden dabei auch die bereits mit Vorhaben- und Erschließungsplan errichteten Gebäude des Getreidelagers und der Hafenanlage.

**4. Rechtsverhältnisse**

Für das Plangebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gibt es für eine Teilfläche bau- und planungsrechtliche Festsetzungen für die Errichtung der Getreidelagerhalle und der

Hafenanlage aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Diese Festsetzungen werden im Bebauungsplan mit eingearbeitet. Die Gebäude und baulichen Anlagen werden als Bestand mit aufgenommen. Weiterhin sind die Belange des Ausbaus des Mittellandkanals zu beachten.

Aus dem derzeitigen Planungsstand und in Absprache mit dem Schiffsahrtsamt Uelzen und dem Kanalbauamt Hannover wurde deutlich, daß die Kanalverbreiterung auf der Nordseite erfolgt und damit das Plangebiet nicht berührt. Lediglich der Ausbau der Liegestelle für die Schifffahrt ist zu beachten und als Festsetzung mit aufzunehmen. Dabei sind Liegestelle und Hafenanlage als Sondergebiet auszuweisen.

#### **5. Grundbesitz-Verhältnisse**

Bei den Flächen innerhalb des Planungsgebietes handelt es sich vorwiegend um privates Eigentum. Entlang des Mittellandkanals mit Anliegestelle und Hafenanlage gehören die Flächen dem Schiffsahrtsamt. Ein kleiner Flächenteil gehört der Gemeinde Bülstringen.

#### **6. Gegebenheiten innerhalb des Planungsgebietes**

Das Gelände des Plangebietes ist eine zwischen Mittellandkanal und Landstraße eingegrenzte langgestreckte Fläche. Sie ist in Querrichtung als eben zu bezeichnen, während in Längsrichtung doch ein erheblicher Höhenunterschied besteht, der bei den Baumaßnahmen aufwendige Erdbewegungen notwendig machen kann. Die langgestreckte Form des Geländes entlang der Landstraße ist vom Grundsatz her günstig. Doch auf Grund der erheblichen Belastung der Straße können nur wenige Zufahrten zu den Grundstücken vorgesehen werden, d.h. es muß eine innere Erschließung für den Verkehr erfolgen.

An der Ostseite des Plangebietes befindet sich ein Waldstreifen, der aus ökologischen Gründen weitestgehend zu erhalten ist. Lediglich im Bereich der neu zu schaffenden Verkehrsanbindung der Eisenbahn sind Eingriffe erforderlich.

Die Übernahme der bereits über Vorhaben- und Erschließungsplan errichteten Gebäude ist vorstehend schon erwähnt.

## **7. Äußere Einflüsse auf das Plangebiet**

Äußere Einflüsse auf das Plangebiet sind nur aus der bereits vorgenannten Verkehrsbelastung der Landstraße zu erwarten. Ein Ausbau dieser Landstraße wird langfristig notwendig sein, um den bereits vorhandenen und den aus dem neuen Gewerbe- und Industrieflächen sich erheblich noch vergrößernden Verkehrsbelastungen Rechnung zu tragen. Dabei ist die Verkehrsbelastung für die Ortsdurchfahrt zu beachten.

## **8. Ziel und Zweck der Planung**

Ziel und Zweck der Planung sind Ansiedlung von Gewerbe und Industrie zur Schaffung von Arbeitsplätzen und Erhöhung der Wirtschaftskraft der Region.

## **9. Planungskonzept**

Durch seine Lage zu den Verkehrsträgern, besonders des Mittel-landkanals, ist bei den Ansiedlungen auf Massenguttransporte für die Industrie orientiert. Daraus ergeben sich meist kompakte Bauweisen mit entsprechender Höhenentwicklung, die sich aus wirtschaftlichen Aspekten der Lager-, Umschlagstechnik und -technologie notwendig machen.

Diese Bauweisen greifen jedoch stark in das vorh. Landschaftsbild ein. Es muß daher großer Einfluß auf die äußere Gestaltung und Farbgebung der Gebäude und baulichen Anlagen genommen werden. Auch der Begrünung, insbesondere mit Großgrün, muß besondere Beachtung geschenkt werden. Entsprechende Festsetzungen dazu sind in Verbindung mit dem Grünordnungsplan zwingend notwendig.

Über eine Flächenbilanz sind die sich aus der Versiegelung ergebenden notwendigen Ersatzflächen für die Begrünung auszuweisen. Eine enge Zusammenarbeit mit dem Natur- und Umweltschutz ist bei einer so kompakten und höhenorientierten Bebauung unumgänglich.

## 10. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen, die vor Durchsetzung städtebaulicher Ordnung innerhalb des Geltungsbereiches in Verbindung mit der Grünordnung erforderlich sind.

Dem Bebauungsplan liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und der hierzu ergangenen Rechtsverordnungen - Bau-nutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzVO) zu Grunde.

## B Planinhalte

### 1. Erschließung

Die straßenseitige Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Landstraße L I 0 24 Haldensleben - Bülstringen.

Auf Grund der erheblichen Verkehrsbelastung dieser Straße werden nur drei Zufahrten zu den Gewerbe- und Industrieflächen vorgesehen.

Bei den Ausbildungen und Lage der Zufahrten ist auf die südlich der Landstraße vorgesehenen weiteren Gewerbe- und Industrieflächen sowie den jetzigen Straßen in diesem Bereich Rücksicht zu nehmen.

Es werden danach folgende Anbindungen vorgesehen:

- Ostseite : Einfahrt in Verbindung mit der Gleisführung
- mittlerer Bereich: Ausbildung als Kreuzung in Höhe der vorh. Zufahrt für das Getreidelager zur späteren Anbindung für das Gewerbe- und Industriegebiet.

- Westseite : Erschließung der Gewerbeflächen und die Anliegestelle der Schifffahrt

Die jetzt noch vorh. Zufahrt zur Liegestelle entlang des Vorfluters wird dann geschlossen.

Die Dimensionierung der Straßen ist so vorgenommen, daß ein reibungsloser Verkehr erfolgen kann. Bei den Erschließungsstraßen im Gewerbegebiet werden Rad- und Gehwege mit vorgesehen. Dieser Rad- und Gehweg sollte bis an die Ortslage herangeführt werden.

Eine Straßenbegrünung sollte generell vorgenommen werden.

Parkflächen werden entlang der Erschließungsstraßen im Gewerbegebiet angeordnet.

## **2. Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung mit Elektro und Trinkwasser kann aus dem nahe gelegenen Ortsnetz erfolgen.

Die Entsorgung des Schmutzwassers ist noch mit den entsprechenden Versorgungsträgern und Träger öffentlicher Belange zu klären, da eine zentrale Ortsentwässerung noch nicht vorhanden ist. Eine Zwischenlösung wird nicht umgänglich sein.

Der Ableitung des Regenwassers ist besondere Beachtung zu geben. Durch die hohe Flächenversiegelung, durch Bebauung und Verkehrsflächen muß eine Grundwasseranreicherung durch Sickerbecken und -gräben wieder erfolgen.

Eine direkte Ableitung des Oberflächenwassers in den Mittel-landkanal sollte nicht erfolgen.

## **3. Grünflächen sowie Natur- und Landschaftspflege**

Siehe hierzu die Erläuterungen des Grünordnungsplanes.

#### 4. Bauliche Nutzung

##### a) Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird differenziert für die Gesamtfläche des Plangebietes vorgenommen.

Angrenzend an die vorh. Bebauung im Abstand von ca 40 m wird ein ca 200 m breiter Streifen als Gewerbegebiet mit Einschränkungen bei der Lärmimmission auf  $L_w = 55/40$  db (Tag + Nacht) vorgesehen. Angrenzend daran folgen ein weiterer rd 100 m breiter Streifen als Gewerbefläche ohne Festlegungen der Lärmbelastung. Erst daran folgt bis zum östlichen Ende das Industriegebiet.

Die Sonderbauflächen für Anliegerstelle und Hafen befinden sich entlang des Mittellandkanals.

##### b) Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird ebenfalls differenziert für die einzelnen Bauflächen unter Beachtung der Obergrenzen, gemäß § 17 BauNVO, festgelegt.

Gewerbegebiete : GE

-----

Grundflächenzahl	GFZ :	0,6
Geschoßflächenzahl	GFZ :	2,0
max. Höhen (First)	:	10,0 m bzw. 15,0 m

Als Bezugshöhe für die max. Höhenfestsetzung der GE-Flächen wird 57,5 m ü HN festgesetzt.

Industriegebiete : GI

-----

Grundflächenzahl	GFZ :	0,6 bzw. 0,8
Geschoßflächenzahl	GFZ :	2,4
max. Höhen (First)	:	25,0, 30,0 und 45,0 m gemäß den Flächenfestlegungen in der Planunterlage

Weiterhin werden auf dem GI-Gelände mit max. Höhenfestlegung zwei Fenster mit einer Fläche von 60 x 60 m mit maximaler Höhenfestsetzung von  $H = 60$  m und ein weiteres Fenster mit einer Fläche von 80 x 40 m mit maximaler Höhenfestsetzung von 40 m eingeordnet. Die Lage der Fenster ist variabel und kann gemäß den Forderungen aus der vorgesehenen Bauweise eingeordnet werden.

Als Bezugshöhe für die max. Höhenfestsetzung der GI-Flächen wird 58,8 m ü HN festgelegt. Für die GE-Flächen gilt 57,5 m ü HN.

#### **c) Bauweise, überbaubare Flächen**

Festsetzungen zur Bauweise erfolgen nicht. Die Festsetzungen im Abschnitt b) Maß der baulichen Nutzung, sind einzuhalten. Es werden lediglich die Baugrenzen, bezogen auf die Straßen mit 10,0 m (ab Fahrbahnrand), festgesetzt. Baulinien werden nicht vorgegeben.

#### **d) Baukörperstellung**

Die Baukörperstellung ist variabel, es besteht die Möglichkeit die Lage des Firstes parallel als auch quer zur Landstraße L I O 24 anzuordnen.

#### **e) Einordnung von Wohnungen**

Wohnungsbau ist nur auf der GE- und GI-Flächen für Eigentümer- Hausmeisterwohnungen zulässig.

#### **f) Besondere Zweckbestimmung**

Die SO-Fläche ist nur für Anlagen des Hafens und der Anliegestelle zulässig. Gebäude und bauliche Anlagen, die nicht dieser Nutzung dienen sind nicht zulässig.



**C Städtebauliche Werte**

**Flächenbilanz**

-----

	absolut ha	relativ %
-----		
Gesamtfläche : (ohne Landstraße)	22,9	100,0
davon:		
- GE-Flächen mit Einschränkungen zur Lärmbelastung	2,5	11,0
- GE-Flächen ohne Einschränkungen	1,4	6,1
- GI-Flächen mit Höhenbegrenzung, H= 25 m	2,1	9,2
" " " H= 30 m	5,3	23,1
" " " H= 45 m	5,3	23,1
- SO-Flächen	3,4	14,8
- Verkehrsflächen (Straßen)	0,3	1,3
- Öffentliche Grünflächen	2,6	11,4

**D Plandurchführung**

Die Gemeinde beabsichtigt, die Flächen für die öffentliche Erschließung des Baugebietes sowie die öffentlichen Grünflächen, soweit diese noch nicht Eigentum der Gemeinde sind, zu erwerben.