

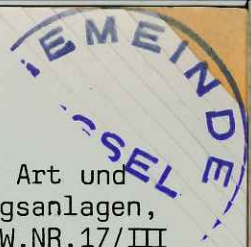
GEMEINDE E S S E L  
 SAMTGEMEINDE SCHWARMSTEDT  
 KREIS SOLTAU-FALLINGBOSTEL

B e g r ü n d u n g  
 des BEBAUUNGSPLANES  
 NR.4 >Gewerbegebiet  
 Im Winkel<

URSCHRIFT

Fassung vom : ~~15.12.89~~ 15.9.90  
 /27.5.1991





VORBEMERKUNG : Wegen der unmittelbaren Nachbarschaft, gleicher Art und gleichen Maßes der Nutzung, bis hin zu gemeinsamen Erschließungsanlagen, sind umfangreiche Teile des Textes identisch mit denen von SCHW.NR.17/III

1. Allgemeines Ziel der Planung / Entwicklung  
aus dem wirksamen Fl.N.Plan der Samtgemeinde

Die Gemeinde E s s e l hat die Absicht, die für ihr Gewerbegebiet an der Gemeindegrenze zu Schwarmstedt, abseits der alten Ortslage und ihrer Wohnbauflächen im Fl.N.Plan der Samtgemeinde dargestellt, einen verbindlichen Bebauungsplan aufzustellen. Das soll zusammen mit einem entsprechenden Plan Schwarmstedts erfolgen, um vor allem das Hauptziel der Bereitstellung erschlossener Grundstücke für den vorhandenen sowie mittelfristigen künftigen Bedarf zu erreichen. Gleichzeitig soll schon frühzeitig die erwünschte Einbindung der gemeinsamen neuen Baugebiete in die Landschaft beginnen, indem ein bestimmter Anteil für Neubepflanzungen festgelegt, durch die öffentliche Hand übernommen und mit Hilfe der nötigen Pflanzmaßnahmen verwirklicht wird. Diese Absicht und auch die streckenweise entlang der Gemeindegrenze erforderliche Ausweisung gemeinsam zu nutzender Verkehrsflächen, außerdem die dort bereits begonnene bauliche und betriebliche Gewerbenutzung sind Gründe für eine zeitlich parallele Aufstellung mit dem Plan NR.17/III Schwarmstedts. Beide Plangebiete sind Fortsetzungen der mit den Plänen 17 und 17/II auf Schwarmstedter Gebiet eingeleiteten gewerblichen Nutzungen dieses Geländes zwischen Eisenbahn und Varrenbruchgraben - siehe Übersichtsskizze auf dem Umschlagblatt -.

2. Lage und Größe des Plangebietes  
/ Natur und Landschaft

An der Gemeindegrenze zu Schwarmstedt gelegen, im Südosten des Esseler Altortes, werden die neuen Gebiete sowohl verkehrsmäßig von Schwarmstedter Gebiet erschlossen sein als auch räumlichen Zusammenhang mit diesem haben. Östliche Begrenzung wird der Varrenbruchgraben sein, während die Nordseite etwa im mittleren Abstände von rd. 220 von der Kreisstraße 105 verläuft. Zum Wohngebiet an der Südwestseite Essels werden knapp 500 m Abstand verbleiben.

Die Gesamtgröße mit Grabenfläche beträgt rd. 8,3 Hektar, von denen nach Abzug der randlichen Bewuchs- und Wasserflächen ein Bruttobaugebiet von ca. 7,3 ha verbleibt.



Naturräumlich ist das zu erschließende Gelände gelegen im Nordwest-Zipfel der Untereinheit 627.21 >Berkhofer Dünen-Talsandgebiet< in der umfassenderen Haupteinheit 627 „**Aller-Talsandebene**“. Der zugehörige Beschreibungstext im HANDBUCH DER NATURRÄUMLICHEN GLIEDERUNG DEUTSCHLANDS lautet wie folgt :

Im Winkel zwischen Leine- und Allertal im W und N, begrenzt im S durch die Hoper Niederungen und im O durch die Wietzeniederung, liegt ein weites, im großen betrachtet, fast ebenes Talsandgebiet, das sich in der Hauptsache aus trockenen und grundfeuchten Talsandplatten und Dünenfeldern, vereinzelt auch kleinen Flachmooren zusammensetzt. Das in seiner Vegetation durch trockene und feuchte Stieleichen-Birkenwälder gekennzeichnete, lange Zeit hindurch verheidete Gebiet wird heute von ausgedehnten Kiefernforsten überzogen, welche die Eintönigkeit des Raumes noch unterstreichen. Sie zeichnen sich auf den grundwasserbeeinflussten Podsolböden der feuchten Talsande durch das Bentgras (*Molinia coerulea*) und auf den trockenen Heidepodsolon durch anspruchslose Moose und Zwergsträucher aus. Nur im Bereich der Dünenfelder im O des Gebietes, die ebenfalls von Kiefernforsten überzogen sind, in denen Flechten eine Rolle spielen, ist das Relief etwas bewegter. Einzelne von Grünland bedeckte Flachmoorgebiete unterbrechen die eintönige Kiefernforstlandschaft, die nur randlich auf grundfeuchten Podsolböden von Ackerflächen umgeben ist, auf denen Roggen und Kartoffeln ausreichende bis gute Erträge bringen. Hier liegen auch die Siedlungen am Rande der angrenzenden Niederungen, so besonders am Allertal, dessen Randzone von jeher siedlungs- und verkehrsgeographische Bedeutung hatte und wo heute die Bundesstraße 214 von Celle nach Nienburg verläuft.

Aus diesen Angaben treffen für unsere Gewerbeflächen und ihre nähere Umgebung, soweit sie überschaubar und damit für Natur- und Landschaftseindruck erlebbar sind, die Klassifizierungen >eben, kein Bodenrelief, eintönig, Ackernutzung< zu. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen werden nur sporadisch unterbrochen von Gräben mit teilweise begleitenden Baumreihen (Eichen) und Sträuchern, werden belebt durch Baumschulflächen mit dann auch mal mehr als nur Nahrungspflanzen. Chaussee-Baumreihen an der B 214 kommen hinzu und begrenzen je nach Jahreszeit den sonst in der Ebene bis zu den bewachsenen Rändern weit entfernter Siedlungen freien Blick. Die Erweiterung von Baugebieten muß deshalb begleitet werden von möglichst vorab angelegten Pflanzflächen an Rändern und im Inneren der Gebiete, anstelle von hinterher nur dünnen oder ganz vergessenen Lückenpflanzungen.

Der Graben als bestehende Trennlinie, bereits mit einer



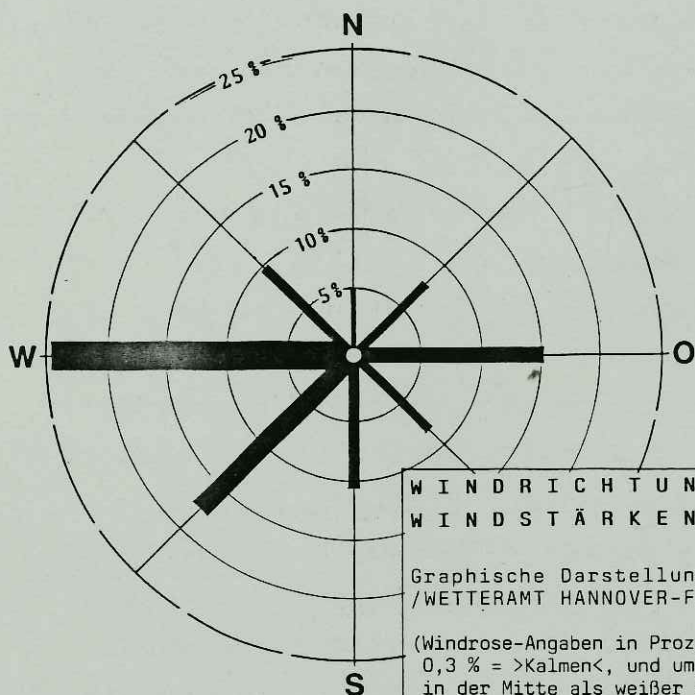
Reihe von Eichen an den Ufern bestanden, die sich durch ihre Einzelstandorte auch breit verzweigen konnten, soll auch weiterhin die Abgrenzung bilden, unterstützt von Neuanpflanzungen an seiner Westseite.

Die in Anspruch zu nehmenden bisher freien Flächen sind kein Bestandteil von Erholungsgebiet, weisen keine für Fauna oder Flora besonders geeigneten Standorte oder für seltene Arten zu schützende Rückzugsgebiete auf. Sie stellen auch keine in ihrer Topographie, Erlebnisvielfalt, charakteristischen Eigenart, Leistungsfähigkeit, historischen Bedeutung auch nur annähernd seltenen Teile der umliegenden Landschaft dar. Durch Ausgleich mit qualitativ höher einzustufenden, intensiver und trotzdem standortgerecht bepflanzten Teilflächen im Baugebiet selbst sowie flächenhafter Aufforstung mit ebenso heimischen Laubbäumen in der öffentlichen Grünfläche westlich des Grabens wird den Anforderungen aus dem Nds. Naturschutzgesetz Berücksichtigung zuteil.

Die auch als Teil der natürlichen Vorbedingungen, die es zu berücksichtigen gilt, anzusehende Verteilung der hier auftretenden Windrichtungen und ihrer Stärken geht aus dem untenstehenden Diagramm hervor, nach den Angaben des amtlichen Wetterdienstes an dem nächsten verfügbaren Standort als 10-Jahres-Mittel aufgezeichnet. Das Übergewicht von westlichen Winden sowohl der Richtungshäufigkeit als auch der Windstärken nach, bei der Häufigkeit zusammen mit den südwestlichen 42,3 % betragend, läßt die von Gewerbegebiet ausgehenden Störungen aus Geräuschen und ggf. Luftverunreinigungen überwiegend auf unbebaute Nachbarflächen treffen. Zur Ortslage Essel betragen die Mitte-Mitte-Abstände rd. 1,2 Kilometer und die zwischen den Rändern 500 Meter, Richtung Nordosten.

(WINDROSE und TABELLE siehe Seite 4)

Die hier bislang vorherrschende Landwirtschaft („dient in der Regel den Zielen dieses Gesetzes“ - Zitat aus dem Nds. NatSchG.) hat diese Flächen bisher als Lebensgrundlage vor allem in Hinsicht auf die Ernährungsbasis geschützt und gepflegt, weniger auch entwickelt. Durch Abgabe derselben zugunsten von Verkehrs- und von diesen erschlossener baulicher Nutzflächen tritt für sie keine untragbare Schmälerung ihrer Existenzgrundlagen ein.



**WINDRICHTUNGEN UND IHRE VERTEILUNG** Meßpunkt  
HANNOVER-  
FLUGHAFEN

Graphische Darstellung von Angaben des DEUTSCHEN WETTERDIENSTES / WETTERAMT HANNOVER-FLUGHAFEN aus dem 10-Jahreszeitraum 1971/80

(Windrose-Angaben in Prozenten für den Gesamt-Zeitraum = 100 %, wobei Windstille mit 0,3 % = >Kalmen<, und umlaufende - schwache - Winde mit 0,9 %, zusammen demnach 1,2 %, in der Mitte als weißer Fleck dargestellt sind)

**TABELLE** der Richtungshäufigkeit (Windstärken = Balkenbreite Grafik)

Himmelsrichtung	N	NO	O	SO	S	SW	W	NW
Prozent	4,8	7,8	15,2	8,3	10,6	17,5	24,8	9,8

### 3. Merkmale des Bebauungsplanes

#### a) Kartengrundlage

Die Planzeichnung sowie ihre begleitenden Texte außer der Begründung sind auf einer neu hergestellten vermessungstechnisch einwandfreien Karte Maßstab 1:1000 aufgetragen bzw. -geschrieben, versehen mit einem Übersichtsausschnitt M.1:10.000. Vervielfältigung ist der Gemeinde für die Bauleitplanung gestattet, weitere Benutzung nicht erlaubt. Außer dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Flurgrenzen, Flurstücksgrenzen, Straßen und Wege, Baulichkeiten) enthält die Unterlage Einmessungen der Bäume am Grabenrande, die mit Erhaltungsfestsetzungen versehen werden sollen. Nach Angaben der Bundespost ist die Lage der Richtfunkstrecke Nr.244 eingetragen (Antennenstandort im Ort, Richtung in Karte 1:25.000). In den wichtigeren Straßen K 105 und Am Varrenbruch sind die Fahrbahnkanten mit dargestellt.

#### b) Räumlicher Geltungsbereich

Wie schon weiter oben kurz beschrieben, erstreckt sich der Geltungsbereich dieses Planes auf das östlich Eisenbahn und



unmittelbar an der Gemeindegrenze zu Schwarmstedt liegende Gelände, soweit es in der wirksamen Fl.N.Plan-Fassung als G dargestellt wird. Es besteht aus den Flurstücken 117/46, 47, 48, 49, 50, 98/51, 99/51 sowie den Graben- und Wegeflurstücken 90/2, 89/2, 93/2 und 88/2 - alle nur bis zur Nordostecke Planbereich in Höhe der verlängerten Nordseite von 117/46. Graben und Seitenstreifen werden einbezogen, um sie zusammen mit Grünflächen zu einer Fläche nach § 9(1)Nr.20 zu machen, „...für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“.

c) Art der baulichen Nutzung

Dem beabsichtigten Zweck entsprechend und in Übereinstimmung mit den wirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplanes wird GE = Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen. Das entspricht der Nutzung im westlich direkt anschließenden Baugebiet SCHWARMST. NR.17/III und auch in dessen Nachbarbeb.plan NR.17. In letzterem ist auf der Grundlage eines Schalltechnischen Gutachtens des TÜV Hannover nur eine Teilfläche an der Bahnseite mit Einschränkungen in bezug auf zulässige Schall-Leistungspegel je m<sup>2</sup> belegt worden. Bei jener Immissions-Berechnung ist nicht nur das Plangebiet Gutachten-Berechnung ist nicht nur das damalige Plangebiet NR.17 zugrundegelegt worden, sondern gleich die gesamten Schwarmstedt-Esseler G-Flächen nach der schon vorliegenden Fl.N.Pl.-Darstellung, deshalb ist das Ergebnis auch für diese jetzt von beiden Gemeinden parallel betriebenen Bebauungsplanbereiche gültig.

Nicht nur in dieser Hinsicht liegt das Gewerbegebiet hier östlich des Ortes günstig, mit der außerhalb OD-Grenze an die überregional bedeutsame B 214 anbindenden Sammelstraße Am Varrenbruch wird ein großer Teil des Kraftwagenverkehrs ohne Durchquerung mehrerer Ortschaften die übrigen Landes-, Bundes- und Europastraßen erreichen.

Mit der Aussicht auf den spätern Bebauungsplan ist im südlichen Zipfel bereits mit ordnungsmäßiger Baugenehmigung mit baulicher Nutzung angefangen worden, erschlossen von der schon für das Plangebiet SCHW.NR.17 angelegten Straße und den Ver-/Entsorgungsleitungen darin.

d) Art der sonstigen Nutzungen

Neben den in gesondertem Abschnitt erläuterten Nutzungen für Verkehrswege (Straßen, Wege, Grünflächen) werden in diesem Bebauungsplan noch folgende nichtbauliche Nutzungen ausgewiesen :

I) Wasserlauf

Der Varrenbruchgraben, ein Gewässer II.Ordnung, wird mit seinem ab Gemeindegrenze im Plangebiet liegenden Anfangsstück erfaßt und mitsamt Seitenstreifen einbezogen, damit er gemeinsam mit westlich angrenzenden Grünflächen die Fläche für Landschafts-Entwicklung und -Pflege bildet. Er wird unterhalten vom zuständigen Verband >Untere Leine Nr.54<, daran soll sich im Prinzip nichts ändern, nur sollen Unterhaltungsarbeiten in Zukunft nur von Osten aus erfolgen - wo ohnehin das Ufer nicht die westlich zahlreicher stehenden Bäume aufweist -. Die Gemeinde hat sich zum Abtransport des Räumguts bereiterklärt, die Mehrbelastung der östlichen Anlieger soll ausgeglichen werden.

II) Grünflächen

Die bisherige Wegefläche westlich Graben und einige Verbreiterungen im Bereich der bisherigen Flurstücke 47, 98/51 und 99/51 - von denen die Wege unbefestigte Flächen sind - sollen öffentliche Grünflächen werden. Die Zweckbestimmung ist Gliederungs- und Schutz-Pflanzfläche mit dem Ziel, die schon bestehende landschaftsprägende Wirkung der Baumreihen aus Eichen und knickartiger Sträucher aufzunehmen und zu verstärken. In ihr sollen bei Bedarf - festzulegen im Zuge der Straßenplanung und -Ausführung für die dabei nachzuweisende schadlose Oberflächenwasserableitung in den Vorfluter unter Beachtung von Grenzen für Verunreinigungen und für die Mengen - Rückhaltemulden integriert werden. Dazu und für den Übergangszeitraum bis zur Entscheidung über Fortsetzung der Planstraße B soll die kurz vor dem nordöstlichen Ende dieser Straße vorgesehene Verbreiterung Platz bieten. Als Übergangslösung kann hier eine nur provisorisch befestigte Wendeschleife angelegt werden, siehe skizzierten Kreis mit 30 m  $\emptyset$  .

In der Textfestsetzung Nr.4 werden die Maßnahmen bestimmt, die für diese Flächen zusammen mit denen des Grabens vorzunehmen sind, um auch die Wirksamkeit als Ausgleichsflächen für die Inanspruchnahme bisheriger freier Landschaftsteile zu sichern. Die darin enthaltenen Artenangaben für Bäume und Sträucher sollen auch für die Pflanzflächen auf den Baugrundstücken gelten.



e) Maß der baulichen Nutzung

Für das gewerbliche Baugebiet werden drei Angaben über das Nutzungsmaß festgesetzt : Erstens die Baumassenzahl (BMZ), die die zulässigen m<sup>3</sup> Baumasse je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche festlegt ; Sie beträgt 7,0 und entspricht damit der anfangs vorgesehenen GFZ (zusammen mit II und >h<) und ergibt den angestrebten nicht zu kompakten Grad der baulichen Nutzung des Gebietes. Zweitens die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 , in der die am Verfahrensbeginn geplante 0,6 einschließlich der um 0,1 zulässigen Erhöhung für Anlagen i.S.v. § 19(4) Satz 1 BauNVO aufgeht. Drittens die maximale Bauhöhe von 12 Meter mit Bezugspunkt Straßenanschlußhöhe der Grundstücke. Sie ersetzt die bisherige Geschoßzahl II und ihre für Büro- und Sozialtrakte gedachte Ausnahmeregelung auf III. Für die in Gewerbegebieten ggf. nötigen, untergeordnet breiten Bauteile wie Fahrstuhlschächte, Silos, Schornsteine u.ä. sind Überschreitungen erlaubt. Auch sie unterliegen in der Mitte des Plangebietes noch der Höhenbeschränkung unter der Post-Richtfunkstrecke von 200 m Breite mit Unterkante auf 51 m ü.NN. Das ergibt jedoch noch immer rd. 24 m über Gelände und wird wohl auch von diesen Bauteilen nicht erreicht. Gesetzliche Grundlage und räumliche Ausdehnung dieser Schutzzone sind nach Angaben der Post/Telekom in den Plan gemäß § 9(6) BauGB aufgenommen worden.

f) Bauweise

Als Bauweise ist >oa< festgesetzt = offene abweichende Bauweise. Die Abweichung besteht dabei darin, daß nach § 22(4) Baunutzungsverordnung Baukörper über 50 m Länge erlaubt sind, um diese für gewerbliche Vorhaben leicht erreichbare Grenze nicht zum Hindernis für Betriebe werden zu lassen. Zur Vermeidung dadurch zu massig wirkender Bauten ist einschränkend festgesetzt, daß durch bauliche Maßnahmen wie zum Beispiel Fassadengliederungen derartigem Eindruck entgegengewirkt werden muß. Zusätzlich ist am Schluß des Verfahrens festgesetzt worden, daß als Obergrenze für Gebäudelängen 120 m zu gelten haben.



g) Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen sind im gesamten Gebiet auf 5,0 m Abstand zu den Straßen- bzw. Wegegrenzen festgesetzt, bei dazwischen noch festgesetzten Pflanzstreifen auf 3,0 m von diesen. Dadurch soll den Bauherren eine Stellung ihrer Bauten nach den Erfordernissen der Betriebsabläufe zugestanden werden. An Straßen-Eckschrägen werden zur Freihaltung einer Mindestübersicht für die Nutzer von 10,0 bis 8,0 m Abstand der Baugrenzen ausgewiesen. Die im Gelände noch stehende 20-kV-Freileitung der Eltversorgung braucht nicht mit Sicherheitsabständen berücksichtigt zu werden, weil sie zum Abbau vorgesehen ist. Erdkabel werden an ihre Stelle treten, die aber in öffentlichen Flächen verlaufen.

h) Verkehrliche Erschließung

Ansatzpunkt für Planstraßen ist die im Plangebiet NR.17 bis an die Südwestecke Plangebiet NR.4 reichende fertige Straße Am Varrenbruch. Von dort aus gehen in den Plänen 17/III und 4 die zunächst gleichmäßig je 7,5 m breiten Hälften der Planstraße A aus. Im weiteren Verlauf auf der Gemeindegrenze, deren abgeknickter Linie aber nicht ganz mit gleichbleibenden „Hälften“ gefolgt werden kann, beschreibt diese Straße einen leichten Bogen bis zum abschließenden Wendeplatz. Er liegt an der Nordgrenze, um ggf. später auch noch nicht zu Bauflächen gehörende Teilflächen bis an die einst voraussichtlich hier anzulegende Nordumgehung B 214 erschließen zu können. Grobe Einzel-Aufteilung der 15 m breiten Trasse siehe Skizzen 1:200 auf Seite 9.

Etwa auf Höhe von  $\frac{2}{5}$  der Gesamtstrecke A zweigt nach NO die Planstraße B ab, sie soll mit einer Baumreihe versehen werden und bei gleich breiter Fahrbahn und 2 Seitenmulden 13,5 m Gesamtbreite haben. Mit lichtem Abstand von rd. 50 m biegt sie nördlich ab, grob parallel zum Graben und seinen Grünstreifen, die sie am Ende in der NO-Ecke erreicht. Auch ihre Fortsetzung hängt ab von der späteren Lage der B 214, bis zur Klärung kann aber die gesamte Erschließung von Süden erfolgen. Deshalb wird dort oben ein ein die Grünfläche reichender Wendeplatz angelegt. Die Lage der auf der gegenüberliegenden Seite skizzierten Str.-Querprofile ist im Plan dargestellt (A + B + C).

In beiden Planstraßen sind seitliche Begleitgrünflächen ausgewiesen, die neben den Oberflächenwasser-Mulden vor allem umfang-



Schnitte

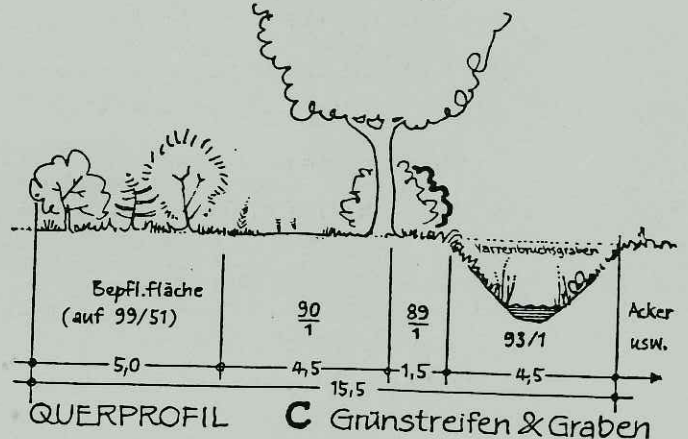
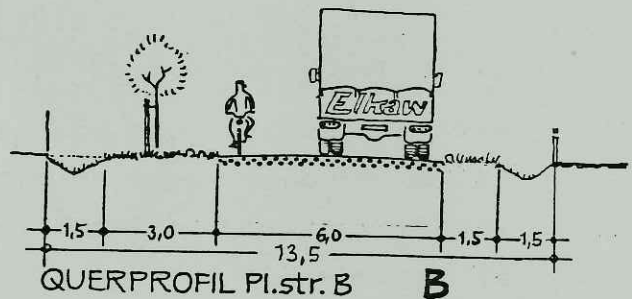
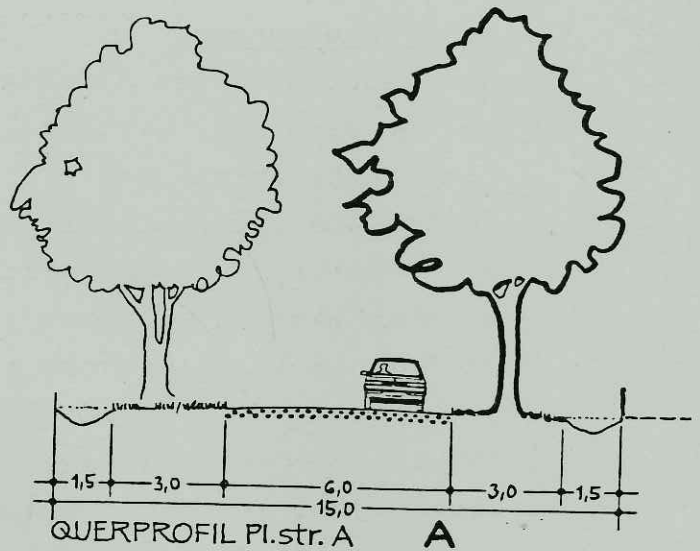
Maßstab 1:200

mit groben Maßangaben,  
die sich beim Ausbau  
nach den genaueren  
Fachplänen ausrichten

TEXTFORTSETZUNG  
VON SEITE 8 :

.... reiche Baum-Anpflan-  
zungen aufnehmen sol-  
len. Anlegung seitli-  
cher Hochborde und  
Gehwege ist nicht ge-  
plant. Im Wendepunkt  
A ist eine mittlere  
Grünfläche ebenfalls  
mit Bäumen vorgesehen  
und für dazwischen  
mögliche Parkplätze  
für Pers.kraftwagen.  
Weitere öffentliche  
Parkflächen sind we-  
der ausgewiesen noch  
für die Ausführung  
beim Straßenbau, al-  
lenfalls einzelne in  
Längsstellung in den  
Lücken der gruppenwei-  
se anzuordnenden Bäume.

Stellflächen für Personal, Kunden, Lieferanten usw.  
haben die Betriebe ohnehin auf ihren eigenen Flächen zu  
erstellen. Textlich ist festgesetzt, daß die Straßenbe-  
gleitgünstreifen natürlich von den nötigen Grundstücks-  
anschlüssen durchquert werden können, mit je 7 m Breite.  
Auch die Straßen-Baumpflanzungen werden erst nach abseh-  
baren Stellen für diese Anschlüsse vorgenommen, nur bei  
späteren Veränderungen und dann schon wachsenden Bäumen  
sollen die Veranlasser zu den Ersatzpflanzungen herange-  
zogen werden.





i) Bepflanzungen

Außer den in neuen Straßen und Wegen festgesetzten und weiter oben schon erläuterten Bepflanzungen werden im Plan zeichnerisch und textlich weitere solcher Flächen festgesetzt. Das sind einmal der 5-m-Streifen zwischen dem Baugebiet und der nördlichen weiterhin landwirtschaftlichen Fläche, zweitens die darüberhinaus bis zur Erreichung von 10 % der Grundstücke nötigen in ihrer Lage freigestellten Anpflanzungen. Dadurch soll sich eine Eingrünung nicht nur an den Rändern einstellen, sondern auch im Innern des Baugebietes. Nur können die Bauherren sie mit Rücksicht auf betriebsbedingte Stellung ihrer Bauten und internen Wege, Lagerplätze u.ä. selbst bestimmen. Über diese 10 % dicht zu bepflanzender Teile bleiben weitere 20 % unversiegelt, weil dafür gemäß GRZ 0,7 nur 70 % vom Nettobauland erlaubt sind. Weil die dichter und mit höherwachsenden Pflanzen zu verseshenden Flächen zusammen mit der Grünfläche und den Straßenseitenstreifen als Ausgleich für die in Anspruch zu nehmenden Äcker dienen sollen, wird zur Ermittlung von Ersatz-Umfang die folgende Flächenbilanz berechnet (Zahlen aus Abs.>k<):

I für GE wird ein Nettobauland von 64.268 m<sup>2</sup>  
in Anspruch genommen, 70 % davon versiegelt = 44.988 m<sup>2</sup> ;  
bepflanzt werden 10 % v. Nettob. = 6.427 m<sup>2</sup>  
und die Grünfläche (Graben nicht  
mitgerechnet weil Zustand kaum zu änd.) = 6.096 m<sup>2</sup>  
zusammen = 12.523 m<sup>2</sup>

multipliziert mit 2,5  
wegen der gegenüber Ackerleistungsfähigkeit in Bezug auf Landschaftsbild, Luftverbesserung, Faunavielfalt usw. starken Steigerung, ergibt 31.308 m<sup>2</sup>

sodaß außerhalb Plangebiet eine dieser Diff.: 13.680 m<sup>2</sup>  
entsprechende Ersatzmaßnahme (nicht Fläche,  
weil voraussichtlich auch dort mit einem  
Qualitäts-Faktor auszurechnen) nachzuweisen ist.

II für Verkehrsflächen wird eine Fläche von 8.991 m<sup>2</sup>  
verbraucht, voll auf bisheriger Nichtwegfläche liegend ;

die zu bepflanzenden Straßenbegleitgrünanlagen haben eine Gesamtfläche von 3.802 m<sup>2</sup>, sie wird reduziert auf 80 % wegen der Unterbrechungen bei Zugängen der Grundstücke, das ergibt 3.042 m<sup>2</sup> ; multipliziert mit 2,0 weil Anpflanzung außer Großbäumen nicht so intensiv sein kann, ergibt 6.084 m<sup>2</sup>

das an anderer Stelle zu ersetzende Manko ist 2.907 m<sup>2</sup> groß,  
(Rechenwert, um Verbess.faktor kleinerer Fl.)



EIND

k) Städtebauliche Werte

1. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 8,2896 ha
2. Davon sind : Grabenfläche 0,3541 ha  
                  öff. Grünflä. 0,6096 ha zus.: 0,9637 ha
3. Das Brutto-Baugebiet beträgt demnach 7,3259 ha
4. Davon sind Verkehrsflächen :  
    Planstraße A (Esseler Teilflächen, mit  
                  dem Wendeplatz) 4.149 m<sup>2</sup>  
    Planstraße B 4.842 m<sup>2</sup> zus.: 0,8991 ha
5. Das GE-Nettobauland ist mithin groß 6,4268 ha
6. Die zulässigen Gesamt-Geschoßflächen betragen 51.414 m<sup>2</sup>
7. Das Straßenbegleitgrün ist 3.802 m<sup>2</sup> groß, in  
    den Planstraßen sind 55 Großbäume vorgesehen
8. Die Planstraßen A+B nehmen 12,3 % vom Brutto-  
    baugebiet ein, oder 10,8 % vom Gesamtgebiet ;  
    Die öffentliche Grünfläche bedeckt 7,3 % vom  
    Gesamtgebiet

4. Versorgung und Entsorgung

Das Baugebiet kann an die Versorgung mit Wasser, Strom, Telefon und Löschwasser angeschlossen werden, je nach dem späteren Energiebedarf können Trafos an den geeigneten Stellen errichtet werden (für Löschwasser wird eine Kapazität gemäß DVGW-Arb.blatt W 405 vorgesehen). Die jetzt noch übers Gelände verlaufende 20-kV-Freileitung wird abgebaut und von Kabeln ersetzt werden.

Entsorgung von Abwasser normaler Zusammensetzung erfolgt durch die hierher zu verlängernden Kanalisationen, während Sonderabwasser gesammelt und abtransportiert werden müssen. Oberflächenwasser der öffentlichen Flächen soll zunächst in den Seitenmulden aufgefangen werden, die ihrem Inhalt nach zur Aufnahme des meist angesetzten sog. 15-Min.-Sturzregens mit Wassermenge von 100 l/sec und ha in der Lage sind. In den zulässigen Einleitungsmengen und -geschwindigkeiten werden sie von dort dem Vorfluter zugeführt. Bei steigenden Ansprüchen an die Belastbarkeit des letzteren ist später die Zwischenschaltung von Abscheidern erforderlich. Auf den privaten Nutzflächen anfallendes Oberflächenwasser muß ebenfalls der Menge und Zusammensetzung nach schadlos abgeleitet werden, sodaß bei hohem Versiegelungsgrad (Dächer, Stell- und Lagerflächen) die ohnehin unversiegelt zu lassenden 30 % Grundstücksanteile für die Anlegung von ausreichend bemessenen Rückhalte mulden benutzt werden müssen.

Für die Abwasserkanalisation ist ein Pumpwerk erforderlich, ein Standort wird in der öffentlichen Grünfläche am Ende der Planstraße B ausgewiesen.



bleiben den Bauanträgen und -genehmigungen vorbehalten. Müllentsorgung geschieht durch Abfuhr mit Fahrzeugen des Trägers Landkreis. Die Planstraßen erhalten ausreichend bemessene Wendeplätze.

#### 5. Nachrichtliche Übernahmen

Zwei Hinweise auf Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Grundlagen werden auf dem Plan vermerkt :

- a) Anforderungen aus dem Bundesbahngesetz, hier wegen des nicht direkt an die Strecke grenzenden Geltungsbereichs nur über die nötige Abstimmung von Bauanträgen in der Teilfläche, die innerhalb von 60 m Abstand zum DB-Gleis liegt.
- b) Bestimmungen Telegraphenwege-Gesetz über Fernmeldekabel der Post und rechtzeitig nötige Abstimmung von Baumaßnahmen mit dem FA 2 in Hannover.

Die Anforderungen an Freihaltung unter der Post-Richtfunk-Strecke sind bereits in der Textfestsetzung Nr.2 berücksichtigt, zu der auch die zeichnerische Darstellung der 200 m breiten Zone gehört.

#### 6. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen werden nicht erforderlich, weil die Gemeinde die Flächen vor Erschließung ankauft, tauscht oder sonst einvernehmlich in Anspruch nimmt, nach Abteilung der Verkehrs- und Grünflächen dann an die ansiedelnden Firmen weiterveräußert.

#### 7. Kosten der Plandurchführung / Finanzierung

- a) Die Straßen- und Wegeflächen mit zusammen 3.779 m<sup>2</sup> Größe werden für Erwerb, Freilegung und erstmalige Herstellung und mit Ansatz von 100,-- DM je Quadratmeter eine Summe von 899.100,-- DM erfordern. Dazu kommen noch Pflanzkosten für die - reduz. Str.begl.grünflächen von 1,-- DM/m<sup>2</sup>, bei 3.042 m<sup>2</sup> = 3.042,-- DM, und für die 55 (zunächst skizziert) Einzelbäume mit je 200,-- DM, ergibt 11.000,-- DM. Die von diesen Gesamtkosten nach der geltenden Erschließungssatzung der Gemeinde zu tragenden Anteile sowie ggf. vor Umlegung auf Anlieger vorzuschießenden restlichen Summen werden rechtzeitig in die mehrjährigen Investitionsprogramme und jährlichen Haushaltspläne aufgenommen und damit gesichert.
- b) Die Leitungskosten einschließlich der Grundstücksanschlüsse



werden von den verschiedenen Trägern dieser Ver- und Entsorgungsanlagen mit den Anliegern, Abnehmern, Einleitern direkt abgerechnet.

c) Die für die Grünflächen etwa den Aufforstungsflächen entsprechenden Pflanzkosten der öffentlichen Grünfläche, zusammen mit denen für - zunächst eingesetzt - die errechneten Ersatz„flächen“ = 19.776 m<sup>2</sup>, ergeben bei 1,-- DM/m<sup>2</sup> die gleiche Zahl in DM.

d) Die 2.907 „m<sup>2</sup>“ Manko aus der Straßenflächen-Bilanzierung können als in c enthalten angesetzt werden, weil dort noch nicht von rechnerischer höherqualifizierter Ersatzfläche zurückgerechnet wurde auf dafür bereitzustellende tatsächliche Fläche mit anzunehmendem minderen Landschaftswert.

#### 8. Verfahrensvermerke

a) Ausgearbeitet im Auftrage und im Einvernehmen mit der Gemeinde Essel :

H a n n o v e r , den 15.12.1989

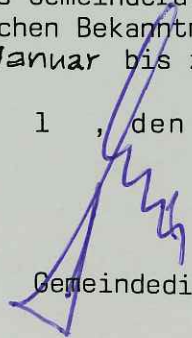
Überarbeitet für die Auslegungsfassung am 15. Septb. 1990



**DIPL. ING. K. WLOTZKA**  
**ARCHITEKT / ORTSPLANER**  
**ARCH.-K. NDS. EL. NR. 50**  
**TILLYSTRASSE 4 B**  
**3000 HANNOVER 91**  
**TEL. 0511 / 42 48 65**

b) Öffentlich ausgelegt zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes NR.4 >Gewerbegebiet Im Winkel< gemäß § 3(2) BauGB auf Grund des Gemeinderatsbeschlusses vom 27. August 1990 nach der ortsüblichen Bekanntmachung vom 19. Dezember 1990, in der Zeit vom 2. Januar bis zum 4. Febr. 1991 .

E s s e l , den 30. Juli 1991



Gemeindedirektor



- c) Der Rat der Gemeinde Essel hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3(2) BauGB den Bebauungsplan NR.4 in seiner Sitzung am 27.05.1991 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

E s s e l , den 30. Juli 1991

*W. ...*  
Bürgermeister      Gemeindedirektor

