

**359. Bekanntmachung
Bebauungsplan Nr. 7 „Gewerbegebiet Puhst“
der Gemeinde Wischhafen**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i. d. F. vom 18. 08. 76 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3167), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. 07. 79 (BGBl. I S. 949), und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i. d. F. vom 18. 10. 77 (Nds. GVBl. S. 497), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. 10. 80 (Nds. GVBl. S. 385), hat der Rat der Gemeinde Wischhafen den Bebauungsplan Nr. 7 „Gewerbegebiet Puhst“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, in seiner Sitzung am 14. 09. 81 als Satzung und die Begründung beschlossen.

Das Gebiet wird im Westen begrenzt durch die Westgrenze der Bundesstraße 495 und teilweise durch das Flurstück 70/5; im Norden durch das Fleth (Flurstück 165), Flurstück 87/2 und teilweise das Flurstück 70/5; im Osten durch den Landesschutzdeich (2. Deichlinie, Flurstück 163/1) und Flurstück 58/31 und im Süden durch das Flurstück 58/31 und teilweise das Flurstück 70/5 der Flur 18, Gemarkung Wischhafen.

Der Landkreis Stade hat mit Verfügung vom 11. 12. 81 – Az.: 61-06.7.38.7 – gemäß § 11 den am 14. 09. 81 vom Rat der Gemeinde Wischhafen beschlossenen Bebauungsplan Nr. 7 „Gewerbegebiet Puhst“ genehmigt.

Auf Antrag der Gemeinde Wischhafen vom 01. 12. 81 wurde eine Ausnahme gemäß § 5 Abs. 2 Niedersächsisches Spielplatzgesetz vom 06. 02. 73 (Nds. GVBl. S. 29) zugelassen. Den zusätzlichen Spiel- und Bewegungsbedürfnissen wird durch die Festsetzung der großen BäuGrundstücke mit Einfamilienhausbebauung in den Gärten hinreichend Rechnung getragen.

Der Bebauungsplan tritt mit dem Tage nach dieser Bekanntmachung im „Amtsblatt für den Landkreis Stade“ in Kraft.

Der Bebauungsplan und die Begründung werden ab sofort während der Dienststunden bei der Gemeinde Wischhafen, Stader Straße 109, 2161 Wischhafen, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Bundesbaugesetzes beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes ist mit Ausnahme der Vorschriften über die Genehmigung und die Veröffentlichung des Bebauungsplanes – § 11 und 12 BBauG – unbeachtlich, wenn die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschrift nicht innerhalb eines Jahres seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde Wischhafen geltend gemacht worden ist.

Auf die Vorschriften des § 44 c Abs. 1 Sätze 1 und 2 über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche nach den §§ 39j–44 des BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. 08. 76 (BGBl. I S. 2256) und des § 44 c Abs. 2 des BBauG über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung wird hingewiesen.

2161 Wischhafen, den 17. 12. 81

GEMEINDE WISCHHAFEN
Der Gemeindedirektor

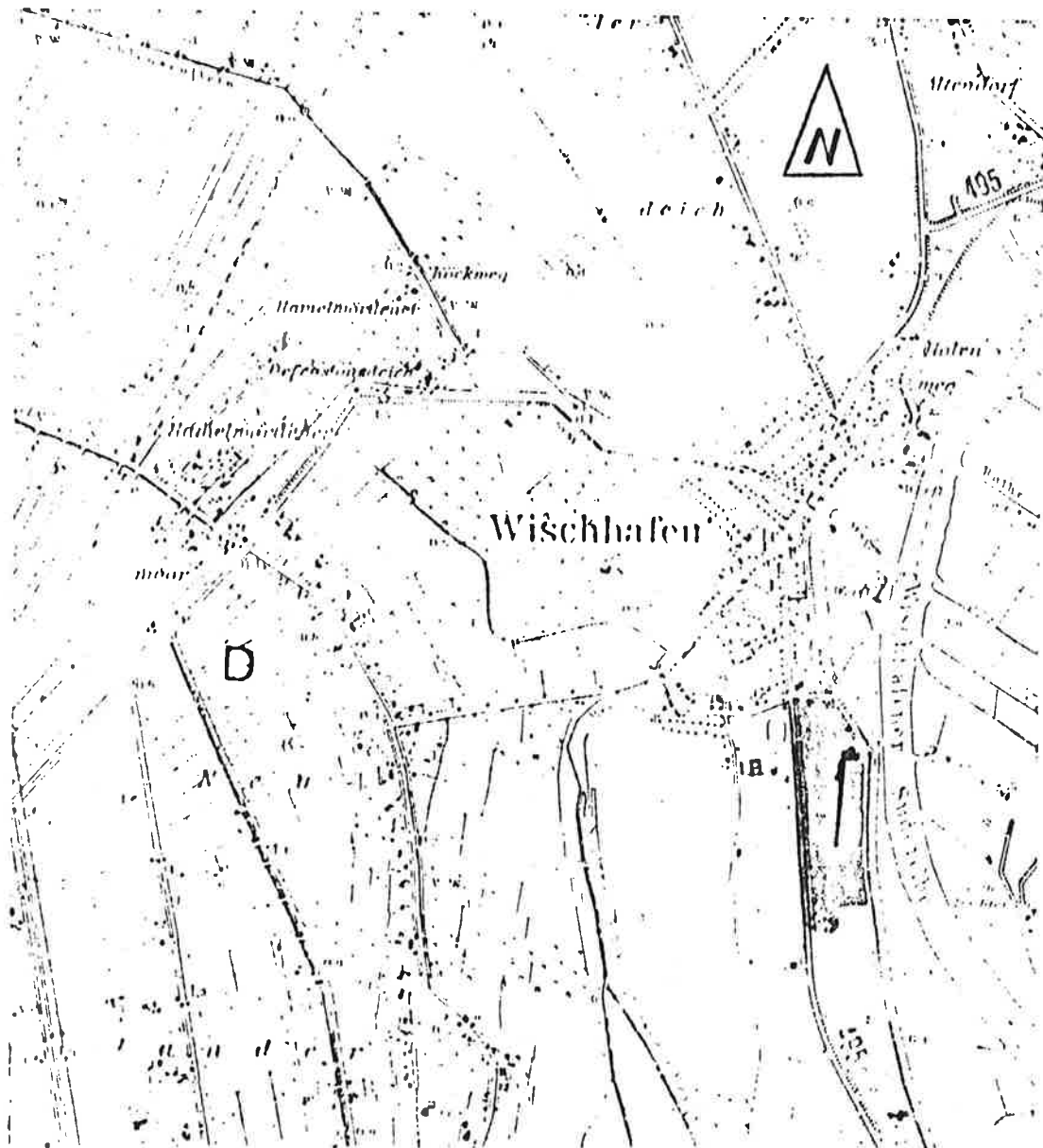
B E G R Ü N D U N G

zum

Bebauungsplan Nr. 7

"Gewerbegebiet Puhst"

Gemeinde Wischhafen



Übersichtsplan Maßstab 1:25 000

Inhaltsverzeichnis

1. Plangebiet
 - 1.1 Lage des Plangebietes
 - 1.2 Größe und Grenzen des Plangebietes
 - 1.3 Darstellung des Flächennutzungsplanes
 - 1.4 Eigentum und Nutzung des Geländes
2. Anlaß und Ziel der Planung
3. Wahl des Standortes
4. Inhalt des Planes
 - 4.1 Gewerbegebiet
 - 4.2 Mischgebiet
 - 4.3 Grünflächen
5. Erschließung, Ver- und Entsorgung, Infrastruktur
6. Bodenordnende Maßnahmen
7. Kosten der Durchführung

1. Plangebiet

1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 "Gewerbegebiet Puhst" liegt südlich der Ortschaft Wischhafen zwischen dem Landesschutzdeich (2. Deichlinie), der das Gebiet im Osten von der "Wischhafener Süderelbe" (Bundeswasserstraße, Gewässer 1. Ordnung) trennt und grenzt im Westen unmittelbar an die Bundesstraße 495.

1.2 Größe und Grenzen des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Flur 18 der Gemarkung Wischhafen und umfaßt folgende Flurstücke:

- a) Für das Gewerbegebiet:
Flurstück: 87/1 ✓ 61 ✓, 84/1 ✓, 59/1 ✓, 62 ✓
und 64/1 ✓ mit einer Gesamtfläche von
157.998 qm;
- b) Im Bereich der Bundesstraße:
Flurstücke 164/1 ✓ teilweise und 70/5 ✓
teilweise mit einer Gesamtfläche von
21.680 qm;
- c) Für das Mischgebiet:
Flurstücke: 58/2 ✓, 58/3, 58/5 ✓, 58/6 ✓,
58/8 ✓, 58/9 ✓, 58/13 ✓, 58/14 ✓, 58/16 ✓, 58/17 ✓,
58/19 ✓, 58/20 ✓, 58/21 ✓, 58/22 ✓, 58/24 ✓, 58/25 ✓,
58/27 ✓, 58/28 ✓, 58/29 ✓, 58/30 und 58/31 teil-
weise mit einer Gesamtfläche von 11.284 qm.

Das Gebiet wird im Westen begrenzt durch die Westgrenze der Bundesstraße 495 und teilweise durch das Flurstück 70/5; im Norden durch das Fleth (Flurstück 165), Flurstück 87/2 und teilweise das Flurstück 70/5; im Osten durch den Landesschutzdeich (2. Deichlinie, Flurstück 163/1) und Flurstück 58/31 und im Süden durch das Flurstück 58/31 und teilweise das Flurstück 70/5.

1.3 Darstellung im Flächennutzungsplan der Samt- gemeinde Nordkehdingen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7 entsprechen den Darstellungen des genehmigten Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nordkehdingen bis auf eine ca. 1,5 ha große Fläche (Flurstück 87/1) am Fleth, die nach dem geltenden Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt ist.

Diese Fläche wird jedoch in der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nordkehdingen als Gewerbegebiet dargestellt.

Das Verfahren zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nordkehdingen ist durchgeführt. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt der Bezirksregierung Lüneburg zur Genehmigung vor.

Das Plangebiet ist hier wie folgt dargestellt:

Gewerbliche Bauflächen
Gemischte Bauflächen GFZ 0,4.

Das Plangebiet wird von anderen Bebauungsplänen nicht berührt.

1.4 Eigentum und Nutzung des Geländes

Das für Gewerbe vorgesehene Gelände befindet sich größtenteils im Eigentum der Firma Hans Puhst, Hamburg. Das Mischgebietsgelände befindet sich im Eigentum verschiedener Grundeigentümer und ist mit Einfamilienwohnhäusern bebaut.

Der auf dem für Gewerbe vorgesehene Gelände ehemals befindliche Ziegeleibetrieb wird schon seit Jahren nicht mehr genutzt. Die vorhandenen Anlagen und Gebäude stehen leer und können in dem vorhandenen Zustand keiner Nutzung zugeführt werden.

2. Anlaß und Ziel der Planung

Der Rat der Gemeinde Wischhafen hat in seiner Sitzung am 19.12.77 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Gewerbegebiet Puhst" beschlossen.

Anlaß für den Aufstellungsbeschluß war die seit Jahren rückläufige Entwicklung der gewerblichen Wirtschaft in Wischhafen. 1970 waren in Wischhafen 175 Gewerbebetriebe ansässig, 1980 dagegen nur noch 99 Betriebe; ein Rückgang von fast 57 % in 10 Jahren.

Dieser Rückgang der gewerblichen Betriebe wirkte sich außerordentlich nachteilig auf die Einwohnerzahl Wischhafens aus. Für den 30.06.69 wurden für Wischhafen 3.614 Einwohner festgestellt, am 30.06.79 2.982 Einwohner; ein Rückgang um 632 Einwohnern in einem Zeitraum von 10 Jahren. Bei der Gemeindegröße Wischhafens ist dieses eine beachtliche Anzahl. Von dieser Entwicklung ist jedoch nicht nur die Gemeinde Wischhafen betroffen, sondern alle Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde Nordkehdingen.

Von den z. Zt. ca. 3.000 Einwohnern Wischhafens gehen etwa 1.300 einem Beruf nach. In Wischhafen sind z. Zt. nur noch 11 Betriebe mit mehr als 10 Beschäftigten ansässig. Die weitaus größte Anzahl der Arbeitnehmer sind daher Auspendler.

Die langen Anfahrten zu den Arbeitsstätten führen mit den dadurch verbundenen Belastungen wie teure Benzinpreise, Zeitaufwand etc., dazu, daß Wohnungen in der Nähe der Arbeitsplätze eingenommen werden. Für die Gemeinde Wischhafen und den gesamten Nordkehdingen Raum bedeuten diese Entwicklungen einen Nachteil für die hiesige Wirtschaft, insbesondere die noch ansässigen Einzelhandelsbetriebe, eine Mindereinnahme über den Anteil an der Einkommenssteuer und eine Mindereinnahme bei der Gewerbesteuer für die Gemeinde.

Die vorhandenen Anlagen wie Straßen, Schule, Kindergarten usw. bedürfen ständiger Unterhaltung, was einen erheblichen Kostenaufwand fordert.

Durch die negative Einwohnerentwicklung, mit veranlaßt durch die wenigen Arbeitsplätze in Nordkehdingen, werden die öffentlichen Einrichtungen nicht mehr voll ausgelastet. Es müssen deshalb teilweise schon heute nicht mehr benötigte Anlagen unterhalten werden.

Die Entwicklung hat schon jetzt dazu geführt, daß mehrere Nordkehdingen Gemeinden jährlich allgemeine Bedarfszuweisungen beim Land beantragen müssen.

Die Gemeinde Wischhafen will nun durch Ausweisung eines Gewerbegebietes die Ansiedlung von Gewerbebetrieben ermöglichen. Ziel ist es, dadurch die wirtschaftliche Entwicklung unseres Raumes zu stärken und so dem Einwohnerrückgang entschieden entgegenzuwirken und die Lebensfähigkeit der Nordkehdingen Gemeinden zu erhalten.

Die vorhandenen Gewerbebetriebe sind heute größtenteils in die Wohnbebauung der Ortschaft Wischhafens eingebunden. Dieses Nahe Beieinander von Wohnen und Gewerbe führt vielfach zu Belästigungen und Beeinträchtigungen von Nachbarn. Die Gemeinde Wischhafen ist deshalb bemüht, die Nutzungsfunktionen Wohnen, attraktive Erholung, klare Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen und entwicklungsfähige gewerbliche Wirtschaft durch klare Trennung zu befriedigen.

Ortsansässigen Betrieben soll durch die Ausweisung des Gewerbegebietes die Möglichkeit der Umsiedlung und Ausdehnung gegeben werden.

3. Auswahl des Standortes.

Auf dem als Gewerbegebiet vorgesehenen Gelände wurde bis vor etwa 10 Jahren ein Ziegeleibetrieb betrieben. Das Gelände befindet sich im Süden der Ortschaft Wischhafen, außerhalb der geschlossenen Ortslage. Das Gelände wird im Norden zur Ortschaft Wischhafen durch ein Fleth begrenzt,

im Westen durch eine Bundesstraße, im Osten durch einen Landesschutzdeich und im Süden durch ein Mischgebiet, daß in den Planbereich einbezogen wurde. Östlich des Landesschutzdeiches befindet sich die Kläranlage, angrenzend an die Wischhafener Süderelbe (Bundeswasserstraße).

An der Wischhafener Süderelbe, direkt angrenzend an das Gewerbegebiet, soll eine Anlegestelle und eine Altglasverladeanlage entstehen. Die sich später im Gewerbegebiet befindenden Betriebe werden somit auch eine direkte Anbindung an die Schifffahrtswege haben.

Westlich der Bundesstraße, etwa in Höhe des Mischgebietes, befindet sich eine Hausmülldeponie und ein Kfz-Reparatur- und Handelsbetrieb. Durch Auswahl dieses Gebietes werden die Gewerbebetriebe zentral südlich Wischhafens angesiedelt. Eine Zersplitterung über das gesamte Gemeindegebiet erfolgt nicht.

Der Landkreis Stade plant die Erweiterung der vorhandenen Mülldeponie.

Das Gebiet liegt nahe genug an Wohngebieten, um für Frauen Arbeitsplätze und Kleingewerbe die Nähe von Wohnung und Dienstleistungsgebiet zu bieten.

4. Inhalt des Planes.

4.1 Gewerbegebiet.

GE-Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung.

Das Gewerbegebiet grenzt im Norden und Süden unmittelbar an eine vorhandene Bebauung, die im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt ist. Das Gewerbegebiet soll deshalb nach § 1 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO gegliedert werden. Diese Flächen sind im Bebauungsplan mit A gekennzeichnet. In diesem Bereich sind das Wohnen und nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig.

Es werden folgende Festsetzungen getroffen:

Grundflächenzahl	0,8
Geschoßflächenzahl	2,0 als Höchstgrenze
offene Bauweise	
Traufhöhe	9 m als Höchstgrenze über Fahrbahnoberkante.

Im Bereich zwischen den Planstraßen D, A, B und dem Deich sind abweichend von der offenen Bauweise Gebäude über 50 m Länge zulässig.

Durch diese relativ hohen Festlegungen ist einmal gewährleistet, daß die bestehenden Gebäude ohne Sonderfestlegungen einbezogen werden können; zum anderen wird das Gewerbegebiet für eine Vielzahl von Gewerbebetrieben attraktiv. Ein Teil des langgezogenen Trocknungsschuppens soll abgerissen werden, um höherwertigen Gebäuden Platz zu geben. Überwiegend werden in Gewerbegebieten Hallenbauten errichtet, deren Geschoßhöhen größer sind, als im Normalfall. Nach der Niedersächsischen Bauordnung ist die Mindesthöhe zur Festlegung eines Vollgeschosses gestrichen worden. Deshalb wird eine Traufhöhe von 9,0 m als Höchstgrenze über Fahrbahnoberkante festgesetzt. Die offene Bauweise wird festgesetzt, um eine aufgelockerte Gewerbebebauung zu gewährleisten und die Forderung "gesunde Arbeitsverhältnisse" (§ 1 BBauG) gerecht zu werden. In dem Ge-Gebiet mit Ausnahme der mit A gekennzeichneten Gebiete sollen ausnahmsweise Gebäude über 50 m Länge zulässig sein. Entlang des Landesschutzdeiches (2. Deichlinie) ist eine 50 m breite Fläche, gekennzeichnet mit B, Bauflächen mit Baubeschränkung, nach dem Niedersächsischen Deichgesetz, festgesetzt. Eine Bebauung in diesem Bereich kann nur mit Ausnahmege-
nehmigung der unteren Deichbehörde zugelassen werden.

4.2 Mischgebiet

Im südlichen Teil des Plangebietes wurde die sogenannte "Oltmannssiedlung", in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan, als Mischgebiet ausgewiesen. Dieses Gebiet wurde in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 aufgenommen, um die dortige Straßenführung zu regeln.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

Zahl der Vollgeschosse	ZI
Geschoßflächenzahl	0,4 als Höchstgrenze
Grundflächenzahl	0,3
offene Bauweise	
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.	

4.3 Grünflächen

Aus Gründen der Immission und Emission werden im Norden entlang des Flethes ein 10 m breiter Grünstreifen und im Süden entlang der "Oltmannssiedlung" ein 15 m breiter und im Westen entlang der Bundesstraße 495 ein 20 m breiter Grünstreifen mit Pflanzgebot ausgewiesen. Um in kurzer Zeit einen gewissen Schutz zu erzielen, müssen die Pflanzen während der Pflanzzeit schon mindestens eine Höhe von einem Meter erreicht haben. Einheimische Bäume und Sträucher sind zu bevorzugen und die Schutzpflanzungen sind von dem jeweiligen Eigentümer dauernd zu unterhalten.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung, Infrastruktur.

Das Gewerbegebiet wird über die Planstraßen A und B, das Mischgebiet über die Planstraße C, erschlossen.

Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht zu

beeinflussen, wird zentral eine Kreuzung mit Linksabbiegespuren bei Kilometer 21.815 als Zufahrt zum Gewerbegebiet/Mischgebiet und zur Hausmülldeponie geplant. Die alte Zufahrt zur Mülldeponie wird aufgehoben. Auf diese Weise wird vermieden, daß der LKW-Verkehr von der Hausmülldeponie zur Altglasverladeanlage im Außendeichsgelände als Längsverkehr auf der B 495 geführt werden muß. Das Mischgebiet "Oltmannssiedlung" im Süden des Plangebietes wurde in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 aufgenommen, um die dortige Straßenführung zu regeln. Die vorhandene Zufahrt von der B 495 wird aus Verkehrstechnischen- und Sicherheitsgründen geschlossen. Das Gebiet bekommt nunmehr die Zufahrt über das Gewerbegebiet. Am südlichen Ende der Planstraße C wird ein Wendepunkt geschaffen. Der Oltmannsweg wird damit zur Sackgasse. Zur Kenntlichmachung wird an der Einfahrt zum "Oltmannsweg" das Schild Nr. 357 "Sackgasse" aufgestellt. Die Anlieger des Oltmannsweges haben die Müllgefäße für die öffentliche Müllabfuhr am Wendepunkt bereitzustellen.

Für Fußgänger und Radverkehr ist entlang der Planstraßen C und A ein 2,50 m breiter Fuß- und Radweg vorgesehen und wird über die Planstraße D an den Ortskern angebunden. Ein Verkehrsanschluß des Fuß- und Radweges an die B 495 außerhalb der festgesetzten Ortschaft ist nicht zulässig.

Es ist gewährleistet, daß ausreichend öffentliche Parkflächen entlang der Planstraße A zur Verfügung stehen. Über die genaue Lage dieser Flächen wird erst entschieden, wenn die Grundstücke verkauft und somit deren Zuwegungen bekannt sind, um die Nutzung der Grundstücke nicht einzuschränken.

Die erforderlichen Sichtdreiecke für eine sichere Verkehrsführung an den Kreuzungen sind im Plan eingetragen. Im Bereich der Sichtdreiecke ist jede Nutzung untersagt, durch welche die Sicht in mehr als 0,80 m über Fahrbahnoberkante beeinträchtigt wird.

Die Erschließung der Grundstücke an der Bundesstraße 495 erfolgt ausschließlich über die Planstraßen A und C. Ein entsprechendes Zugangs- und Zufahrtsverbot gemäß Bundesfernstraßengesetz ist ausgewiesen.

Die Linienführung der vorhandenen 20 kv-Leitung ist im Plan eingetragen. Eine Bebauung innerhalb der Schutzzone von beidseitig 7 m ist nur mit Zustimmung durch das Überlandwerk Nord-Hannover möglich.

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom wird durch Einbindung in das vorhandene Stromversorgungsnetz des Überlandwerkes Nord-Hannover gesichert.

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser wird durch Anschluß an das vorhandene Wasserversorgungsnetz des Wasserversorgungsverbandes Kehdingen sichergestellt.

Die Löschwasserversorgung zum Zweck der Brandbekämpfung erfolgt durch Hydranten, deren Standorte mit der Feuerwehr abzustimmen sind.

Die Regenwasserbeseitigung wird durch Einleitung durch die Regenwasserkanalisation in den vorhandenen Vorfluter gewährleistet.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anbindung an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation mit Anschluß an das vorhandene Klärwerk.

Die Müllbeseitigung wird durch den Landkreis Stade vorgenommen.

Die Erschließung ist damit gesichert.

Am westlichen Fuß des Elbdeiches ist ein 2 m breiter Streifen für die Aufnahme der Druckrohrleitung zur Kläranlage vorgesehen. Zur rechtlichen Sicherung sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ausgewiesen. Die Fläche dient nur dazu, die Einlegung und Unterhaltung der Leitungen zu ermöglichen. Nutzungsberechtigter ist die Samtgemeinde Nordkehdingen.

Entlang des Flethes ist ein 5 m breiter Streifen zur Räumung des Flethes vorgesehen. Zur rechtlichen Sicherung sind Geh- und Fahrrechte ausgewiesen. Die Fläche dient nur dazu, die Räumung des Flethes zu ermöglichen. Benutzungsberechtigter ist der Unterhaltungsverband Kehdingen.

Für die Durchführung des Bebauungsplanes werden zusätzlich Infrastrukturmaßnahmen nicht erforderlich.

Das Gewerbegebiet soll abschnittsweise erschlossen werden können.

Die Einzelgrundstücke sollen variabel in der Größe angeboten werden können.

6. Bodenordnende Maßnahmen.

Bodenordnende Maßnahmen sind im Rahmen privatrechtlicher Verträge vorzunehmen. Der Gemeinde steht für die geplanten öffentlichen Flächen ein Vorkaufrecht zu.

7. Kosten der Durchführung.

Überschlägig ermittelte Kosten (gemäß § 9 (8) BBauG).

Grunderwerb	DM	200.000,--
Straßenbau	DM	2.200.000,--
Regenwasserkanal	DM	481.000,--
Straßenbeleuchtung	DM	36.000,--

DM 2.917.000,--

=====

10 %iger Gemeindeanteil

DM 291.000,--

DM 2.786.000,--

=====

Schmutzwasser

DM 500.000,--

=====

geändert 18.04.1980

geändert 22.09.1980

geändert 03.03.1981

geändert 25.05.1981

geändert 20.08.1981

Wischhafen

(Gemeindedirektor)