



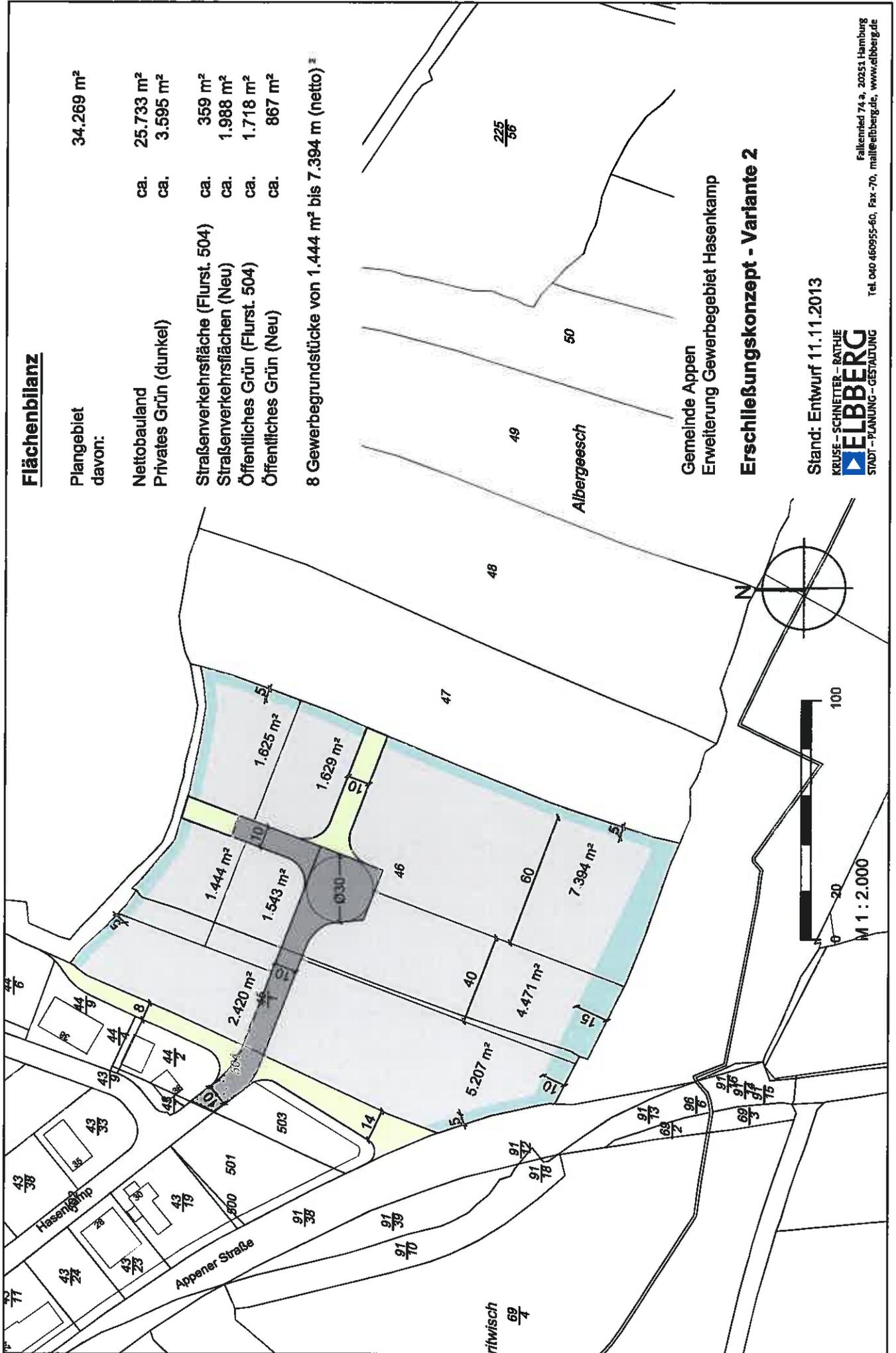
## Flächenbilanz

Plangebiet  
davon: 34.269 m<sup>2</sup>

Nettoauland  
Privates Grün (dunkel) ca. 25.733 m<sup>2</sup>  
ca. 3.595 m<sup>2</sup>

Straßenverkehrsfläche (Flurst. 504) ca. 359 m<sup>2</sup>  
Straßenverkehrsflächen (Neu) ca. 1.988 m<sup>2</sup>  
Öffentliches Grün (Flurst. 504) ca. 1.718 m<sup>2</sup>  
Öffentliches Grün (Neu) ca. 867 m<sup>2</sup>

8 Gewerbegrundstücke von 1.444 m<sup>2</sup> bis 7.394 m (netto) <sup>2</sup>



Gemeinde Appen  
Erweiterung Gewerbegebiet Hasenkamp

## Erschließungskonzept - Variante 2

Stand: Entwurf 11.11.2013

KRUSE - SCHNETTER - RATHJE  
**ELBERG**  
STADT - PLANUNG - GESTALTUNG

Falkenried 74 a, 20251 Hamburg  
Tel. 040 460955-60, Fax -70, mail@elberg.de, www.elberg.de

## Vermerk

### Anmerkungen der Verwaltung zu den Erschließungskonzepten B-Plan Nr. 26

- Es liegen 2 Varianten vor. Die zweite Variante unterscheidet sich gegenüber der ersten Variante vor allem dadurch, dass es größere Gewerbegrundstücke und eine verminderte Straßenverkehrsfläche gibt. Die Einsparung der Verkehrsfläche liegt bei fast 1.000m<sup>2</sup>.
- Bitte beachten Sie, dass es sich bei den angegebenen Grundstücksgrößen um die Nettofläche ohne die Grünstreifen handelt.
- Zur Sicherung einer zukünftigen Anbindung von denkbaren Erweiterungsflächen im Norden und Osten sind sowohl in nördlicher als auch in östlicher Richtung entsprechende Trassen berücksichtigt die im gemeindlichen Eigentum verbleiben sollten.
- Zur Landschaft hin ist jeweils ein Grünstreifen für Sichtschutzanpflanzungen von 5 m vorgesehen. In südlicher Richtung fällt dieser deutlich breiter aus, da hier direkt das Biotop+Landschaftsschutzgebiet angrenzt und sich innerhalb des Plangebietes dichter Baumbestand in diesem Bereich befindet. Es wird vorgeschlagen, diesen zur Grotwisch angrenzenden Grünstreifen im Eigentum der Gemeinde zu belassen und zukünftig über das südlich angrenzende gemeindliche Grundstück zu erschließen. Man könnte aus städtebaulicher Sicht auch auf die Grünstreifen im Norden und Osten verzichten um mehr verkaufbare Gewerbefläche zu erhalten (ca. 300mx5m=ca. 1.500m<sup>2</sup>). Dies ist auch damit zu begründen, dass der aktuelle Planentwurf auf eine mögliche Erweiterung des Gewerbegebietes in nördlicher und östlicher Richtung ausgelegt ist (Freihaltung der Verkehrsflächen) und insofern eine Abgrenzung dieses Gebietes zu möglichen zukünftigen Gewerbeflächen durch Grünstreifen wenig Sinn macht. Es muss bei den Überlegungen hierzu berücksichtigt werden, dass die untere Naturschutzbehörde des Kreises solche Grünflächen nur noch als interne Ausgleichsflächen für die Bilanzierung akzeptiert, sofern diese Flächen zukünftig im gemeindlichen Eigentum verbleiben. Sofern die Flächen an die Gewerbebetriebe verkauft werden, können sie nicht für den Ausgleich angerechnet werden. Ein Verbleib bei der Gemeinde scheidet aber für die nördlichen und östlichen Streifen aus. Bedeutet: Die Flächen werden auf jeden Fall mit verkauft und dienen nicht dem Ausgleich, sondern sind lediglich aus städtebaulicher Sicht wünschenswert. Beim Verkauf von privaten Grünflächen auf Gewerbegrundstücken muss berücksichtigt werden, dass sich für diese Flächen kein Marktpreis erzielen lässt, sondern ein deutlich reduzierter Preis angesetzt werden muss. Für die Wirtschaftlichkeit des Projektes ist es wichtig möglichst viel verkaufbare Gewerbefläche in der Flächenbilanz zu erhalten. Zusammenfassend wird seitens der Verwaltung deshalb vorgeschlagen
  1. den südlichen Grünstreifen wie im Entwurf dargestellt festzusetzen und im gemeindlichen Eigentum zu belassen und
  2. im Norden und Osten keine Grünstreifen sondern Gewerbeflächen festzusetzen, da sich in diesen Bereichen zukünftig Gewerbeflächen anschließen könnten.

- Der westliche Grünstreifen ist unverändert, wie im bisherigen Bebauungsplan Nr. 20, festgesetzt. Durch diesen Grünstreifen verlaufen ein Graben und eine Regenwasserrohrleitung der Gemeinde. Um die dort vorhandenen Entwässerungseinrichtungen auch planerisch abzusichern wird deshalb vorgeschlagen für diesen Bereich wieder einen Grünstreifen festzusetzen und diesen nur durch die neu zu errichtende Zufahrtstraße zu unterbrechen. Im Rahmen der Einmessung werden auch der vorhandene Graben und die Regenwasserleitung eingemessen. In diesem Zusammenhang könnte noch überlegt werden, einen Teil des heutigen Grünstreifens an die Gewerbetreibenden zu veräußern, allerdings sollte ein ausreichend dimensionierter Pflegestreifen im Eigentum der Gemeinde verbleiben.
- Die Entwürfe werden im Rahmen der Bauausschusssitzung durch das Planungsbüro Elbberg vorgestellt.

Gez. Goetze

2.) zur Beschlussvorlage 774/2013