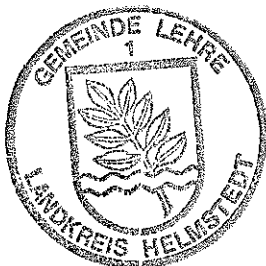


Es wird festgestellt und hiermit beglaubigt,
dass die Abschrift des Bebauungsplanes
mit der vorgelegten Urschrift übereinstimmt.

Lehre, den 6. Juni 2006

(Bürgermeister)



GEMEINDE LEHRE ORTSCHAFT WENDHAUSEN

GEWERBEGEBIET

1. ÄNDERUNG

BEBAUUNGSPLAN

In Kraft getretene Fassung

Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt - Waisenhausdamm 7 38100 Braunschweig

BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET" 1. ÄNDERUNG,
GEMEINDE LEHRE, ORTSCHAFT WENDHAUSEN, LANDKREIS HELMSTEDT

BEARBEITET IM AUFTRAGE DER GEMEINDE LEHRE

2006

BÜRO FÜR STADTPLANUNG, BRAUNSCHWEIG, DR.-ING. W. SCHWERDT
MITARBEITER: DIPL.-ING. M. KLESEN, H. HEINZE;
B. BÜSING; I. BÜSING, K. MÜLLER

1.0 ALLGEMEINES

Die Gemeinde Lehre wurde nach dem Gesetz zur Neugliederung der Gemeinden im Raum Wolfsburg¹⁾ aus acht ehemals selbständigen Gemeinden gebildet. Sie umfaßt rd. 11.500 Einwohner und ist durch ihre Lage zwischen den beiden Großstädten Braunschweig und Wolfsburg charakterisiert.

Die Gemeinde Lehre liegt nach landesplanerischen Zielvorgaben im Ordnungsraum²⁾. Im Ordnungsraum sind vorrangig solche Entwicklungsvorhaben durchzuführen, die das Arbeitsplatzangebot sichern, die Umweltbedingungen verbessern u. a. m. In der Gemeinde Lehre übernimmt die Ortschaft Lehre nach regionalplanerischen Vorgaben³⁾ die Funktion des Grundzentrums, dem hier die Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten zugewiesen wurden. Lehre selbst liegt an der Bundesstraße B 248 und ist über diese nach Braunschweig und Wolfsburg angebunden. Darüber hinaus besteht mit dem Autobahnanschluß Braunschweig-Ost (A 2) Anschluß an das überregionale Straßenverkehrsnetz. Durch das östliche Gemeindegebiet führt die A 39 (Wolfsburg-A 2). Der öffentliche Personennahverkehr wird heute weitgehend über Buslinien abgewickelt.

Die Ortschaft Wendhausen liegt am Südwestrand des Gemeindegebietes direkt nördlich angrenzend an die Autobahn Hannover – Berlin (A 2). Hier ist auch ein hervorragender Anschluß an das überregionale Straßenverkehrsnetz gegeben. Dieser wird zudem durch die Bundesstraße 248 gewährleistet, die die Ortschaft von Südwesten nach Nordosten durchquert.

Wendhausen ist in seinem alten Ortskern noch teilweise durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägt, während die neueren Baugebiete überwiegend dem Wohnen dienen. Gewerbliche Nutzungen finden sich lediglich südlich bzw. südöstlich der Bundesstraße 241 mit dem Gewerbegebiet Wendhausen und dem Autorastpark.

1.1 ENTWICKLUNG DES PLANS/ RECHTSLAGE

Der vorliegende Bebauungsplan wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lehre entwickelt. Darüber hinaus stellt er die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans "Gewerbegebiet" dar.

Im Zuge der Realisierung des Baugebietes "Gewerbegebiet" und der mit den Grundstücksverkäufen einhergehenden Parzellierung waren Teile der als Straßen vorgesehenen Fläche im Süden des Geltungsbereiches verkauft worden. Um diese Situation zu bereinigen ist der rechtskräftige Bebauungsplan im Zuge einer vereinfachten Änderung gem. § 13 BauGB a.F. geändert worden. Dabei ist eine Katengrundlage verwendet worden, die die tatsächlich vermessenen Grundstücksverhältnisse wiedergibt. Die Beteiligung der betroffenen Bürger und der berührten Träger öffentlicher Belange ist mit Schreiben vom 14.11.2000 bis zum 29.12.2000 erfolgt.

Die Gemeinde hat sich jedoch entschlossen, das Bauleitplanverfahren erst nach erfolgter Rückübertragung der Teile des Flurstückes 111/12, die als Straßenverkehrsfläche festgesetzt sind, zum Abschluss zu bringen.

Dies ist mittlerweile geschehen, so dass die 1. vereinfachte Änderung als Bebauungsplan "Gewerbegebiet" am 23.03.2006 zur Satzung beschlossen werden konnte.

¹⁾ vgl. Gesetz zur Neugliederung der Gemeinden im Raum Wolfsburg vom 10.05.1972

²⁾ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 1994

³⁾ Regionales Raumordnungsprogramm 1995 für den Großraum Braunschweig in der zur Zeit gültigen Fassung

Die Gemeinde legt grundsätzlich die "naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" des niedersächsischen Landesamtes für Ökologie ihrer Abwägung der Belange von Natur und Landschaft zugrunde. Das Instrumentarium des "Grünordnungsplans" nutzt die Gemeinde seit Inkrafttreten des neuen § 1a BauGB a.F. nur noch in besonderen Fällen.

1.2 RAUMORDNUNG

Das Regionale Raumordnungsprogramm 1995 für den Großraum Braunschweig weist der Ortschaft Wendhausen die besondere Entwicklungsaufgabe Erholung zu. Dies wird vor allem mit der besonderen Lage im Bereich der Schunteraue und die südlich bzw. südöstlich an die Ortslage angrenzenden Waldflächen begründet.

Das Plangebiet selbst ist im Regionalen Raumordnungsprogramm von Vorgaben frei, so daß hier der Flächeninanspruchnahme keine grundsätzlichen raumordnerischen Belange entgegenstehen.

Nördlich und südlich an die Ortslage Wendhausen grenzt das Landschaftsschutzgebiet Schuntertal an, welches im Regionalen Raumordnungsprogramm als Vorranggebiet für Natur und Landschaft ausgewiesen ist. Gleichzeitig befindet sich innerhalb dieses Bereiches auch das gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Schunter. Östlich angrenzend an die B 248 und südlich der A 2 und damit auch südlich des Plangebiets befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Essehofer Holz. Der gesamte Bereich ist als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft und gleichzeitig als Vorsorgegebiet für Erholung ausgewiesen. Für die gesamte Umgebung der Ortschaft Wendhausen gilt, daß die Freiflächen als Vorsorgegebiete für die Landwirtschaft im Regionalen Raumordnungsprogramm enthalten sind.

Die Gemeinde erachtet ihre Planung als an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 (4) BauGB a.F. angepasst.

1.3 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFSTELLUNG; ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Ziel der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans "Gewerbegebiet" war es, hier in verkehrsgünstiger Lage direkt an der Autobahn A 2 zusätzliche Ansiedlungsmöglichkeiten für Gewerbebetriebe im Bereich der Gemeinde Lehre zu schaffen. Gleichzeitig wurde damit ein Beitrag zum Abbau des Defizites an Gewerbeflächen im Bereich des Landkreises Helmstedt geleistet.

Die nunmehr vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans wird erforderlich, um eine unter technischen Gesichtspunkten erforderliche Verlegung der Trasse der internen Erschließungsstraße auch planungsrechtlich abzusichern.

Die zu erwartenden positiven Auswirkungen, die bereits Ziel der rechtskräftigen Planung waren, sind auch für die vorliegende 1. Änderung unvermindert anzunehmen. Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

1.4 PLANINHALT/ BEGRÜNDUNG

Nach den Vorgaben der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans wurde bereits für den rechtskräftigen Urplan für das Plangebiet eine Festsetzung als Gewerbegebiet (GE) entwickelt. Auch die nunmehr vorgelegte 1. Änderung dieses Bebauungsplans hält an dieser Festsetzung fest.

- Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEE)

An den im rechtskräftigen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bezüglich des Charakters und der Art und des Maßes der baulichen Nutzung werden keine Veränderungen vorgenommen. Es wird nach wie vor ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8, einer Geschößflächenzahl von 1,2 und maximal 3 zulässigen Vollgeschossen festgesetzt.

Die Einschränkung bezieht sich auf die innerhalb der Grundstücksflächen zulässigen maximalen Schalleistungspegel, die unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen sind. Ebenso sind, wie im Urplan, Wohnnutzungen unzulässig. Auch die Einschränkungen bezüglich des zulässigen Sortimentes von Einzelhandelsbetrieben wurden unverändert belassen. Um eine Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten für zukünftige Gewerbebetriebe zu vermeiden, wird auch im vorliegenden Plan auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet.

Ebenfalls ungeändert übernommen wurden die Festsetzungen bezüglich der vorhandenen Altlastenfläche.

- Verkehrsflächen

a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt nach wie vor aus Richtung Norden von der Bundesstraße 248 über den bereits vorhandenen Weg aus dem Knotenpunkt heraus, der zur Erschließung des Baugebiets "Autorastpark Wendhausen" ausgebaut wurde.

Als wesentlicher neuer Inhalt der vorliegenden 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans wird in einem Teilbereich die Lage der geplanten und derzeit bereits als Baustraße hergestellten Erschließungsanlage in den Planfestsetzungen korrigiert. Dies wird erforderlich, da sich aufgrund technischer Gegebenheiten die Straße nicht genau dort etablieren ließ, wo sie im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehen war. Um die geringfügigen Verschiebungen auch planrechtlich abzusichern, erfolgt die vorliegende Änderung. An den sonstigen Festsetzungen bezüglich Ausbaustandard und vorgesehener Wendeanlage, die sich jeweils an der EAE 85/95 orientieren, wurden keine Veränderungen vorgenommen.

Nach wie vor erfaßt der Plangeltungsbereich auch einen vorhandenen landwirtschaftlichen Weg und sichert diesen weiterhin in seinem Bestand.

Auch die im Süden des Gebiets entlang der A 2 und im Westen entlang der B 248 nach den Vorgaben des Bundesfernstraßengesetzes von der Bebauung freizuhaltenen Flächen in einer Breite von 40 bzw. 20 m, gemessen ab dem dem Baugrundstück zugekehrten Rand der befestigten Fahrbahn, werden in ihrer Festsetzung beibehalten. Hierbei ist der zwischenzeitlich fertig gestellte 3-streifigen Ausbau der Autobahn A 2 bereits berücksichtigt.

b) Park- und Stellplatzflächen

Den Belangen des ruhenden Verkehrs wird wie im Urplan durch die Ausweisung von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum Rechnung getragen. Die erforderlichen Stellflächen und Garagen sind jedoch auf den einzelnen Betriebsgrundstücken im jeweils erforderlichen Umfang nachzuweisen. Weiterhin bleibt die Stellplatzgestaltung im Hinblick auf die grünordnerische Belange über eine textliche Festsetzung vorgegeben.

Die Planstraßen haben grundsätzlich Begegnungsverkehr von Lkw und landwirtschaftlichen Fahrzeugen aufzunehmen. Aufgrund dieser Tatsache können weiterhin nur Stellplätze im begrenzten Umfang zur Verfügung gestellt werden. Dies ist jedoch auch nach wie vor städtebauliche Absicht der Gemeinde, um hier in unmittelbarer Nähe zur Autobahn das Parken zu Übernachtungszwecken in jedem Fall zu unterbinden.

- Grünflächen

Die bereits im Urplan festgesetzte Grünfläche über einem Teil der ehemaligen Bauschuttdeponie wird unverändert beibehalten.

- Ver- und Entsorgung

Zur Ver- und Entsorgung des Gebietes wurde eine Anbindung an die vorhandenen Verbundnetze der Ortschaft Wendhausen vorgenommen.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Helmstedt. Sofern Sondermüll anfällt, ist dieser durch den Verursacher auf dafür geeignete Deponien zu entsorgen. Die Entwässerung erfolgt über das ausgebaute Kanalnetz zur Kläranlage Lehre.

- Altlasten

Innerhalb des Plangeltungsbereichs befindet sich eine bis in die 70-er Jahre genutzte Deponie, auf der neben Bauschutt auch Hausmüll abgelagert wurde. Die "Altablagerung Wendhausen" wird im Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen unter der Anlagen-Nr. 1540144008 geführt. Die heute verfüllte Deponie umfaßt eine Fläche von ca. 12.000 m².

Im Vorfeld der Erstellung des Urplans und auch parallel zur Erstellung des selben, wurden mehrere Gutachten bezüglich möglicher Gefährdungen aus dem Deponiebereich und verschiedener Nutzungsmöglichkeiten für die betroffenen Flächen erstellt. Die Ergebnisse dieser Gutachten sind in die wirksame Fassung des Bebauungsplans eingeflossen und gelten unverändert für die nunmehr vorgelegte 1. Änderung weiter.

- Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt südlich von Wendhausen in einem Abstand von 100 bis 200 m zum nächstgelegenen Rand der vorhandenen Wohnbebauung im Bereich Stettiner Straße. Aus diesem Grunde wurde zur rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplans eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet, deren Ergebnis als textliche Festsetzung mit flächenbezogenen Schalleistungspegeln zu einer Einschränkung und Gliederung des Plangebiets geführt hat. Die getroffenen Festsetzungen werden unverändert in die jetzt vorliegende 1. Änderung übernommen.

- Grünordnung und Landespflege

Zur rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplans wurde eine detaillierte Bestandsaufnahme durchgeführt. Basierend auf dieser Bestandsaufnahme erfolgte eine Abhandlung der Eingriffsregelung mit Beschreibung des vom Eingriff betroffenen Raumes, Bewertung der zu erwartenden Eingriffe (für die einzelnen Schutzgüter), Beschreibung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und letztendlich auch Festlegung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (im Sinne des Naturschutzrechts).

Da durch die vorliegende 1. Änderung (Verlegung der Trasse der Straßenverkehrsfläche) gegenüber der rechtskräftigen Planfassung bezüglich des zu erwartenden Eingriffs keine Änderung erfolgt und die getroffenen Festsetzungen bezüglich Ausgleich und Ersatz unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen werden, besteht keine Veranlassung erneut die Eingriffsregelung zu behandeln (§ 1 a Abs. 3, Satz 4 BauGB a.F.).

1.5 NACHRICHTLICHE HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die **Deutsche Telekom AG** weist in ihrer Stellungnahme vom 29.11.2000 darauf hin, daß für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger es notwendig ist, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich ihrer Niederlassung Göttingen, Friedrich-Seele-Str. 7; 38122 Braunschweig; Ressort BBN 82, Telefon 0531/272-6551, mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

Die **Avacon AG** betont in ihrer Stellungnahme vom 29.11.2000, daß der im Planbereich entstehende Bedarf an elektrischer Energie und an Erdgas eine Erweiterung der vorhandenen Versorgungsnetze erforderlich macht. Da Art und Umfang des Erweiterungsbedarfs erst nach Erhalt detaillierterer Unterlagen abgeschätzt werden kann, wird erste zu einem späteren Zeitpunkt ein Standort für eine Transformatorenstation im Baugebiet festgelegt.

Die Kosten für die Netzerweiterungen werden den Bauträgern angelastet.

Ferner macht die Avacon AG auf mehrere Niederspannungskabel aufmerksam, deren Fortbestand zu sichern ist.

1.6 ABLAUF DES PLANVERFAHRENS GEM. § 13 BAUGB a.F.

1.6.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB a.F. wurde gem. § 13 Nr. 1 BauGB a.F. abgesehen.

1.6.2 Beteiligung Träger öffentlicher Belange/ Öffentliche Auslegung

Die berührten Träger öffentlicher Belange und betroffenen Bürger wurden gem. § 13 Nr. 2 und 3 BauGB a.F. mit einem Schreiben vom 14.11.2000 zu einer Stellungnahme bis zum 29.12.2000 aufgefordert. Auch alle nach diesem Zeitpunkt eingegangenen Stellungnahmen wurden bei der weiteren Bearbeitung der Planunterlagen zugrunde gelegt.

Es wurden keine Anregungen vorgetragen.

Verschiedene allgemeine Hinweise der berührten Träger öffentlicher Belange wurden in die Begründung eingearbeitet.

Soweit die im Rahmen der einzelnen Planverfahrensschritte vorgetragenen Gesichtspunkte keine Berücksichtigung in der Planung gefunden haben, wurden sie zum Gegenstand der Abwägung gem. § 1 (6) BauGB a.F. gemacht.

2.0 BODENORDNENDE ODER SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET

2.1 DIE AUSÜBUNG DES ALLGEMEINEN VORKAUFRECHTS

Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die als Verkehrs- und Wegeflächen festgesetzt sind, ist nicht erforderlich. Im übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch geregelt (§ 24 BauGB a.F.).

2.2 DIE SICHERUNG DES BESONDEREN VORKAUFRECHTS

Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts durch Satzung (§ 25 BauGB a.F.) ist nicht beabsichtigt.

2.3 HERSTELLEN ÖFFENTLICHER STRASSEN UND WEGE

Der Ausbau der im Plangebiet ausgewiesenen Straßen und Wege wird durch die Gemeinde Lehre vorgenommen.

2.4 BESONDERE MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

Als besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens kommen die Verfahren der Umlegung, Grenzregelung oder Enteignung in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

3.0 DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

Die Gemeinde hat die Erschließung der Grundstücke übernommen. Da gegenüber der ursprünglichen Planung keine wesentlichen Änderungen entstehen und der überwiegende Teil der Erschließungsanlagen bereits erstellt wurde, wird hier auf eine Kostenberechnung im einzelnen verzichtet.

Gegebenenfalls erforderliche zusätzliche Grundstücksanschlüsse werden je nach Bedarf erstellt und über den Gebührenhaushalt abgerechnet.

4.0 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Zur Verwirklichung des rechtskräftigen Bebauungsplans bzw. der jetzt vorliegenden 1. Änderung wurden die Erschließungsmaßnahmen überwiegend bereits durchgeführt. Die Entwässerung wird über einen neuen Kanal und von dort über die vorhandene Transportleitung in die Kläranlage von Lehre eingeleitet.

Träger der Abwasserbeseitigung (Schmutz- und Niederschlagswasser) und der Wasserversorgung ist der Wasserverband Weddel-Lehre.

5.0 FINANZIERUNG DER VORGESEHENEN MASSNAHMEN

Der Ausbau der im Plan ausgewiesenen Straßen und Wege wird durch die Gemeinde Lehre vorgenommen. Sie wird die Maßnahmen finanzieren. Die Kosten werden im Rahmen der Veräußerung der vollerschlossenen Grundstücke erhoben.

6.0 VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung wurde mit den zugehörigen Beiplänen gem. § 13 (2) und (3) BauGB a.F. den Betroffenen zur Kenntnis gegeben.

Sie wurde in der Sitzung am 23.03.2006 durch den Rat der Gemeinde Lehre unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren als Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet" 1. Änderung beschlossen.

Lehre, den 12. Mai 2006

gez. Denneberg
(Bürgermeister)

