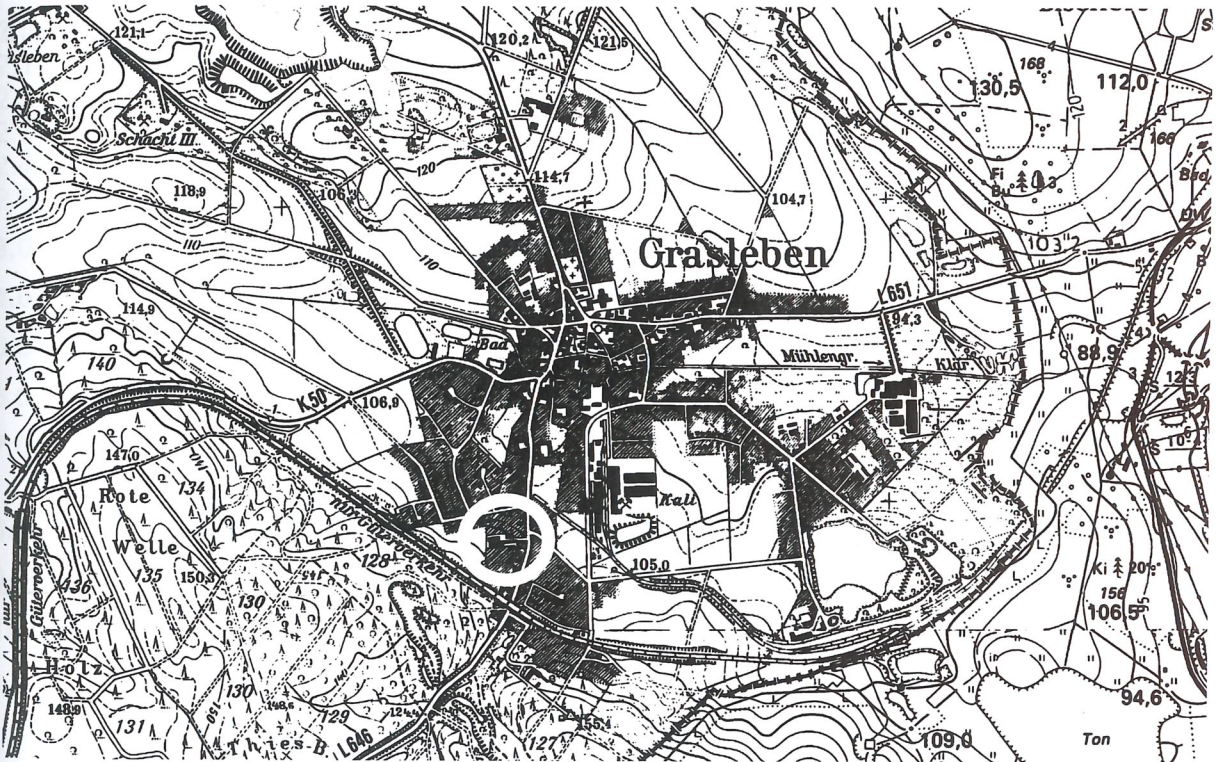


## Begründung zum Bebauungsplan "Sport-Thieme, 1. Teilbereich"



Kartengrundlage: Topographische Karte 1: 25.000 (TK25)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen  
Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2011



In Kraft getretene Fassung

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR

Bearbeiter: Dipl.-Ing. H. Roschen; A. Hoffmann, M. Pfau, G. Winner, A. Körtge, K. Müller

**Inhaltsverzeichnis:**

	Seite
<b>1.0 Vorbemerkung</b>	<b>3</b>
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	3
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	4
<b>2.0 Planinhalt/ Begründung</b>	<b>4</b>
2.1 Baugebiete	4
2.2 Verkehrliche Erschließung	5
2.3 Ver- und Entsorgung	6
2.4 Brandschutz	6
2.5 Immissionsschutz	7
<b>3.0 Umweltbelange</b>	<b>7</b>
<b>4.0 Flächenbilanz</b>	<b>7</b>
<b>5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen</b>	<b>8</b>
<b>6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens</b>	<b>8</b>
<b>7.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet</b>	<b>9</b>
<b>8.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten</b>	<b>9</b>
<b>9.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans</b>	<b>9</b>
<b>10.0 Verfahrensvermerk</b>	<b>9</b>



---

## 1.0 Vorbemerkung

---

### 1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

---

Die Gemeinde Grasleben liegt nördlich der Kreisstadt Helmstedt im Naturpark Elm-Lappwald. Die Gemeinde Grasleben mit rd. 2.400 Einwohnern ist Teil der Samtgemeinde Grasleben mit den weiteren Mitgliedsgemeinden Mariental, Querenhorst und Rennau mit insgesamt rd. 4.500 Einwohnern.

Als Mitglied des Zweckverbands Großraum Braunschweig gilt für die Gemeinde das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 (RROP) für den Großraum Braunschweig.

Innerhalb der Samtgemeinde Grasleben ist die Ortschaft Grasleben im RROP als Grundzentrum festgelegt. Nach den Zielen des Landesraumordnungsprogramms 2008 (LROP) sind in Grundzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen, täglichen Grundbedarf zu sichern und zu entwickeln. Zusätzlich besitzen nach Aussage des RROP Grundzentren die Schwerpunktaufgaben zur Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten.

Grasleben wird von der Landesstraße L 651 gequert, die von der Bundesstraße B 244 westlich des Gemeindegebietes abzweigt. Die Landesstraße besitzt in diesem Verlauf eine Bedeutung als Hauptverkehrsstraße mit regionaler Bedeutung.

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am Südwestrand des Ortes und ist Teil des vorhandenen Betriebsgrundstücks der Firma Sport-Thieme. Das Gebiet ist im RROP bereits als Siedlungsfläche ausgewiesen und frei von Festlegungen. Insofern ist die Planung den grundsätzlichen Zielen der Raumordnung im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB angepasst.

Der Planbereich grenzt im Osten an die Helmstedter Straße und ist komplett von Bebauung umschlossen.

### 1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

---

Der Bebauungsplan wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Grasleben entwickelt. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt (Stand: 10. Änderung).

Ziel der Planung ist es, auf bisher auch schon bebauten Grundstücksteilen im Nordosten des Betriebsgeländes, nach Abriss bestehender Bebauung einen Verwaltungsneubau als Erweiterung des im Bestand vorhandenen Betriebs der Fa. Sport-Thieme zu errichten. Die Umgebung ist durch ein- bis zweigeschossige Wohnungs- und Betriebsgebäude geprägt. Da der Verwaltungsneubau jedoch in einer dreigeschossigen Ausführung errichtet werden soll, wird auf Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Die Höhenregelung erfolgt über die Festsetzung von Trauf und Firsthöhen.

Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt 0,53 ha.

Die zulässige Grundfläche und die gem. § 19 Abs. 2 BauNVO bebaubare Fläche betragen weniger als 2 ha. Anhaltspunkte für die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung liegen nicht vor, noch bestehen Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Schutzgütern gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Natura 2000 Gebiete). Insofern wird die Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.



Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

### **1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans**

---

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird notwendig, um in Grasleben einen Verwaltungsneubau als Erweiterung des im Bestand vorhandenen Betriebes der Fa. Sport-Thieme zu errichten.

Die Beschränkung des räumlichen Geltungsbereiches der Planung auf einen Teil des Betriebsgrundstückes erfolgt in Abstimmung mit der Firma Sport Thieme, da das geplante neue Verwaltungsgebäude so schnell wie möglich benötigt wird und derzeit noch keine konkreteren Planungen für den nicht erfassten Teil des Betriebsgeländes bestehen.

Die verbleibende Grundstücksfläche soll in einem zweiten Verfahren überplant werden.

Die Fa. Sport-Thieme benötigt auch in Zukunft beide Standorte, obwohl der Standort an der Helmstedter Straße der Nachteil anhaftet, dass er nicht nur räumlich beengt, sondern auch Teil einer "Gemengelage" mit umgebender Wohnbebauung ist. Daher wird eine Nutzungsbeschränkung erforderlich, um die Schutzansprüche der benachbarten Nutzungen zu wahren, auch wenn sich die gegenwärtige Situation ändern sollte.

## **2.0 Planinhalt/ Begründung**

---

### **2.1 Baugebiete**

---

#### **- Gewerbegebiet, eingeschränkt (GEe) gem. § 8 BauNVO**

Zur Erhaltung und Entwicklung des bestehenden Betriebes Sport-Thieme (Herstellung und Vertrieb von Sportartikeln und Sportzubehör) in Grasleben ist die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau eines neuen Verwaltungsgebäudes notwendig. Zur bauplanungsrechtlichen Vorbereitung dieser Entwicklungsnotwendigkeiten wird daher ein Teil des Betriebsgeländes durch den Bebauungsplan überplant. In Anbetracht der bestehenden und geplanten gewerblichen Nutzung setzt der Bebauungsplan die Art der baulichen Nutzung gem. § 8 BauNVO als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) fest.

Da es sich um einen offenen, nicht vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sind an dieser Stelle auch mögliche andere gewerbliche Nutzungen denkbar als die derzeit konkret beabsichtigte. Um bei dieser theoretisch denkbaren anderweitigen Nutzung grobe Störungen für das Ortsbild und die benachbarte Wohnnutzung von vornherein auszuschließen, werden Nutzungen wie Lagerplätze (Schrottplätze) gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und Einzelhandelsbetriebe mit Handel an Endverbraucher und Lagerplätze gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sowie Anlagen für sportliche Zwecke gem.



§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, Tankstellen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht zugelassen.

Eine weitere Einschränkung erfolgt bezüglich des Emissionsverhaltens der gewerblichen Nutzung. Über eine textliche Festsetzung wird geregelt, dass hier Gewerbebetriebe, die bezüglich ihres Emissionsverhaltens in einem Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO zulässig wären, also nur "nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe" zugelassen werden, um die Schutzansprüche der benachbarten Nutzungen zu wahren, auch wenn sich die gegenwärtige Situation ändern sollte.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,7 festgesetzt. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten wird die Ausnutzung des Gewerbegebietes die Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen und Stellplätze abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO mit bis zu 1,0 festgesetzt, da der Betrieb neben Gebäuden auch auf ausreichend große befestigte, bereits vorhandene Stellplatz- und Bewegungsflächen angewiesen ist und für eine Betriebserweiterung kein anderer Standort zur Verfügung steht. Darüber hinaus handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB mit dem Ziel der Nachverdichtung. Im Sinne eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden wird keine bisher unbebaute Fläche in Anspruch genommen werden. Darüber hinaus will der Betrieb an seinem historisch gewachsenen Betriebsstandort trotz der beengten Platzverhältnisse festhalten, jedoch sich auch eine einigermaßen zukunftssträchtige Weiterentwicklung offen lassen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um bereits dicht bebaute Bereiche. Neben der Festsetzung der Art der Nutzung wird nur noch das Maß der Nutzung über die Grundflächenzahl und die Höhe geregelt. Die Höhenfestsetzungen sehen jeweils eine Trauf- und eine Firsthöhe vor. Die Traufhöhe setzt die Traufe bei geneigten Dächern, aber auch das Höchstmaß bei Flachdächern fest.

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet, da in Gewerbegebieten regelmäßig davon auszugehen ist, dass hier beispielsweise die offene Bauweise (Gebäudelängen bis 50 m mit seitlichem Grenzabstand) überschritten wird.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB handelt, ist die Bilanzierung des Eingriffs und Ausgleichs nicht erforderlich. Alle durch die Planung ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft gelten gem. § 1a Abs. 3 BauGB bereits als zuvor zulässig.

## 2.2 Verkehrliche Erschließung

Die äußere straßenverkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Helmstedter Straße, die direkt östlich an das Plangebiet angrenzt.

Als reine Flächenerweiterung des bestehenden straßenverkehrlich erschlossenen Betriebsgrundstücks werden Neuanlagen oder Veränderungen an den bestehenden Straßen nicht erforderlich.

### - Park- und Stellplatzflächen

Die erforderlichen Stellplätze werden durch Garagen und Flächen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens auf dem privaten Grundstück nachzuweisen sein.



## 2.3 Ver- und Entsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Helmstedt. Da es sich bei der Planung um die Erweiterung eines an einer öffentlichen Straße gelegenen Betriebsgrundstücks handelt, ergeben sich gegenüber den derzeitigen Bedingungen zur Bereitstellung der Müllbehälter, der Wertstoffe sowie des Grob- und Sperrmülls keine Änderungen.

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist über die Einbindung in die vorhandenen Verbundsysteme für Wasser, elektrische Energie usw. gegeben.

Der Bebauungsplan soll die Voraussetzungen für ein neues Verwaltungsgebäude zur Beseitigung der beengten Raumverhältnisse im Verwaltungsbereich schaffen. Von einer Steigerung der Zahl der Beschäftigten an diesem Standort wird nicht ausgegangen. Von daher wird sich die anfallende Schmutzwassermenge durch diese Planung nicht verändern.

In Bezug auf den Umgang mit dem auf den Grundstück anfallendem, nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswassers besteht ein Anschluss an den Regenwasserkanal in der Ortschaft.

Die Samtgemeinde Grasleben hat die Niederschlagswasserbeseitigung der Grundstücke einschließlich der Abwasserbeseitigungspflicht mit Vertrag vom 26.09.2002 auf den Wasserverband Vorsfelde und Umgebung (WVV) übertragen. Das Gewerbegrundstück Helmstedter Str. 38/40 der Fa. Sport-Thieme ist in die hydraulische Berechnung für die Niederschlagswasserbeseitigung als Einzugsgebiet L 15 eingegangen und ausreichend berücksichtigt worden. Über eventuell erforderlich werdende dezentrale Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser zum Zwecke der Glättung von Abflussspitzen und die eventuell erforderlich werdende Vorreinigung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Gewerbegrundstück soll im Rahmen des von der Fa. Sport-Thieme noch zu stellenden Entwässerungsantrags für das aktuell geplante Bauvorhaben geprüft werden.

## 2.4 Brandschutz

Die Belange des Brandschutzes werden im Zuge der Realisierung des Baugebietes einvernehmlich mit dem zuständigen Brandschutzprüfer und der Freiwilligen Feuerwehr geregelt.

Nach den Erfahrungen der Freiwilligen Feuerwehr der Samtgemeinde Grasleben aus den Einsatz- und Übungsdiensten für das Gewerbegrundstück "Helmstedter Straße 38/40" der Sport-Thieme GmbH kann die Löschwasserversorgung über das Wasserversorgungsnetz sichergestellt werden. Der Wasserverband Vorsfelde und Umgebung wurde als Träger der Wasserversorgung beauftragt, die zur Verfügung stehenden Löschwassermengen über die vorhandenen Hydranten im Bereich des Gewerbegrundstücks "Helmstedter Straße 38/40" nachzuweisen.

## 2.5 Immissionsschutz

Der Planbereich und das angrenzende Betriebsgelände der Firma Sport-Thieme sind bereits großflächig bebaut und genutzt, auch ist im nördlichen Bereich des Plangebietes ein Parkplatz vorhanden, der nicht erweitert oder ausgebaut werden soll. Die Emissionen werden sich daher im bisherigen Rahmen halten.

Über eine textliche Festsetzung, die auf den schalltechnischen Orientierungswert in einem Mischgebiet abstellt, wird geregelt, dass nur "nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe" zugelassen werden, um die Schutzansprüche der benachbarten Nutzungen zu wahren, insbesondere wenn sich die gegenwärtige Situation ändern sollte.

Das Emissionsverhalten des Betriebes muss im B-Plan geregelt werden, da es sich um einen sog. Angebotsplan handelt und die Festsetzung eines schalltechnisch uneingeschränkten Gewerbegebietes auch für eine anderweitige Nutzung gelten würde.

## 3.0 Umweltbelange

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Dabei setzt der Bebauungsplan eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (2,0 ha) fest. Das Plangebiet umfasst eine Größe von rd. 0,53 ha, für die Baufläche (0,51 ha) ist eine GRZ von 0,7 mit einer Überschreitungsmöglichkeit bis 1,0 festgesetzt. Außerdem ist noch Verkehrsfläche mit 0,02 ha erfasst.

Das Vorhaben verursacht keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des UVPG. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Für das Plangebiet inmitten der bebauten Ortslage sind im Rahmen übergeordneter Fachplanungen keine besonderen Ziele formuliert worden.

Da der Bebauungsplan im Verfahren gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird, gelten auch für die Eingriffe die Regelungen gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, so dass die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig gelten.

## 4.0 Flächenbilanz

Baufläche GEe	0,51 ha
Straße	0,02 ha
<hr/>	
<b>Gesamt</b>	<b>0,53 ha</b>



## 5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

### - Erschließung/Verkehr

Das **Niedersächsische Landesamt für Straßenbau und Verkehr, NLSTBV, Geschäftsbereich Wolfenbüttel**, weist in seiner Stellungnahme vom 14.01.2015 darauf hin, dass seitens des Straßenbaulastträgers der Landesstraße keine Lärmschutzmaßnahmen für das Plangebiet errichtet und auch keine Kosten hierfür übernommen werden. Ansprüche hinsichtlich der Emissionen wie Lärm, Staub, Gasen oder Erschütterungen können gegenüber dem Land nicht geltend gemacht werden.

### - Ver- und Entsorgung

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** teilt mit Schreiben vom 22.01.2015 mit, dass für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger es notwendig ist, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplanangebot der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

### - Kampfmittel

Das **LGLN, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst**, weist in seiner Stellungnahme vom 20.01.2015 darauf hin, dass nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.

## 6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 11.12.2014 bis 18.12.2014. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgt mit Aushang vom 03.12.2014.

### - Öffentliche Auslegung/

Zum Planverfahren gem. § 13 BauGB nach § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 12.01.2014 bis einschließlich 11.02.2014 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden nach § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB parallel angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

Aufgrund der Änderungen der Planung wurde eine erneute öffentliche Auslegung und eine erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erforderlich.

### - Erneute öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden

Gem. § 13 BauGB nach § 4a Abs. 3 BauGB hat die erneute öffentliche Auslegung in der Zeit vom 30.04.2015 bis zum 29.05.2015 stattgefunden.

Die Stellungnahmen führten zu einer Korrektur der textlichen Festsetzungen sowie zu einer Korrektur und zu Ergänzungen in der Begründung.

Soweit die im Rahmen der einzelnen Planverfahrensschritte vorgetragenen Gesichtspunkte keine Berücksichtigung in der Planung gefunden haben, wurden sie zum Gegenstand der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB gemacht.



---

Gemeinde Grasleben, Landkreis Helmstedt

---

### **7.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet**

---

Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet, werden nicht erforderlich, da der Bebauungsplan keine neuen öffentlichen Flächen festsetzt. Die Erschließung des Plangeltungsbereichs erfolgt über die westlich anschließende Helmstedter Straße.

### **8.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten**

---

Kosten entstehen der Gemeinde durch den Bebauungsplan nicht. Das Gewerbegebiet ist über die Helmstedter Straße erschlossen. Der Anschluss ist ausgebaut und leistungsfähig.

### **9.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans**

---

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplans sind die Erschließungsmaßnahmen nicht erforderlich.

Die Entwässerung wird im Straßenraum in den vorhandenen Kanal der Ortslage eingeführt.

Die Abwässer werden der Kläranlage zugeführt.

Der Ausbau und die Herstellung der Straßen- und Grünflächen sind nicht erforderlich.

### **10.0 Verfahrensvermerk**

---

Die Begründung zum Bebauungsplan hat mit den dazugehörigen Beiplänen gem. § 13a nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 12.01.2015 bis einschließlich 11.02.2015 sowie gem. § 13a nach § 4a Abs. 3 BauGB vom 30.04.2015 bis einschließlich 29.05.2015 erneut öffentlich ausgelegt.

Sie wurden in der Sitzung am 22.06.2015 durch den Rat der Gemeinde Grasleben unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Grasleben, den 17.07.2015

gez. Janze  
(Gemeindedirektor)

Siegel