



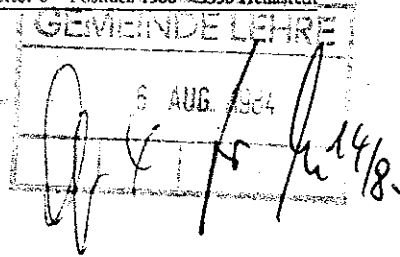
LANDKREIS HELMSTEDT

DER OBERKREISDIREKTOR

Postanschrift: Landkreis Helmstedt · Südertor 6 · Postfach 1560 · 3330 Helmstedt

Gemeinde Lehre
Postfach 7

3306 Lehre



Helmstedt, den 01.08.1984
Az.: 692-21-54014.05-15/1

Betr.: Bauleitplanung - Bebauungsplan "Sportstätte Flechtorf,
1. Änderung" in der Ortschaft Flechtorf
hier: Genehmigung gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes (BBauG)

Bezug: Antrag der Gemeinde Lehre vom 12.06.1984, hier eingegangen
am 18.06.1984, Frist gemäß § 6 (4) BBauG bis 18.09.1984

Anlg.: 1 Hefter

Hiermit gebe ich den vom Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am
22.03.1984 als Satzung beschlossenen o. g. Bebauungsplan mit
meinem Genehmigungsvermerk versehen zurück.

Die Genehmigung gilt jedoch nur unter der Auflage, daß in der
Planzeichenerklärung bei dem Planzeichen "Zu- und Ausfahrt-
verbot" der bisherige Zusatz gelöscht und statt dessen dort
und ebenso in der Planzeichnung bei der Eintragung "Bauver-
botszone" die Worte "Nachrichtlich übernommen aus § 24 Abs. 1
NStrG" angebracht werden.

Begründung:

Nach Ziffer 20.37.4 der Nieders. Verwaltungsvorschriften zum
BBauG sollen nachrichtliche Übernahmen im Bebauungsplan als
solche bezeichnet werden. Dabei soll auch deren Rechtsgrund-
lage angegeben werden. Durch die Kennzeichnung werden Ursprung
und Umfang der Nutzungsbeschränkungen eindeutig beschrieben.
Diese Zweckbestimmung erfüllt die zu löschende Eintragung nicht.
Für die nachrichtlich übernommene Bauverbotszone fehlt die
Kennzeichnung nach Ziffer 20.37.4 VV-BBauG bisher völlig.

Das Rechtsetzungsverfahren ist nach den Vorschriften des
§ 12 BBauG abzuschließen.

Eine Ausfertigung der Unterlagen habe ich für meine Akten einbehalten.

Auf die Ziffer 38.1 der Nieders. Verwaltungsvorschriften zum BBauG, betreffend die Übersendung von Planausfertigungen, weise ich hin. Darüber hinaus bitte ich um Überlassung einer Planausfertigung für den Dienstgebrauch im Bauordnungsamt.

Rechtsmittelbelehrung:

Innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Bescheides kann Klage beim Verwaltungsgericht Braunschweig, An der Katharinenkirche 11, 3300 Braunschweig, schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle erhoben werden. Die Klage ist gegen den Landkreis Helmstedt zu richten.

Im Auftrage

Baudirektor

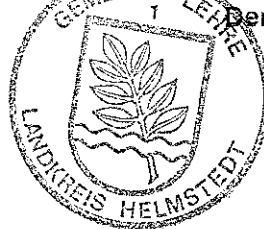


Hiermit wird amtlich beglaubigt, daß die vor-/umstehende
~~Abschrift/Ablichtung/mit der vorgelegten Urschrift/Aus-~~
~~fertigung/beglaubigten/einfachen/Abschrift/Ablichtung~~
der/des Genehmigungsverfügung
(Bezeichnung des Schriftstücks)
übereinstimmt. Die Beglaubigung wird erteilt zur Vorlage bei

Lehre, den

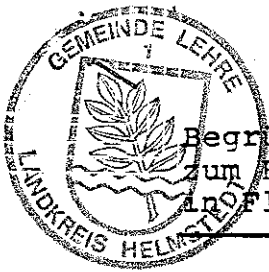
2. Okt. 1994

Der Gemeindedirektor



2. v. 1994

Lehre



Begründung
zum Bebauungsplan "Sportstätte Flechtorf, 1. Änderung,
in Flechtorf, Gemeinde Lehre, Landkreis Helmstedt

1.0 Allgemeines

Die Gemeinde Lehre ist nach dem Gesetz zur Neugliederung der Gemeinden im Raum Wolfsburg ¹⁾ aus acht ehemals selbstständigen Gemeinden gebildet. Die Gemeinde Lehre hat rd. 10.000 Einwohner und ist charakterisiert durch ihre Lage zwischen den beiden Großstädten Braunschweig und Wolfsburg.

Die Ortslage Lehre ist nach landesplanerischen Zielvorgaben Grundzentrum im Ordnungsraum Braunschweig. Im Ordnungsraum sind vorrangig Entwicklungsvorhaben durchzuführen ²⁾.

Lehre 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 interregionale Straßenverkehrsnetz. Durch das östliche Gemeindegebiet führt die BAB A 39 (Wolfsburg - A 2). Über die Eisenbahnlinie Braunschweig - Lehre - Wolfsburg besteht Eisenbahnanschluß. Der öffentliche Personennahverkehr wird weitgehend heute über Buslinien abgewickelt.

Die Ortslage Flechtorf liegt an der B 248 (Braunschweig - Wolfsburg) und ist für den Straßenverkehr gut nach Braunschweig und Wolfsburg angebunden. Nach Nordosten besteht Anschluß an die A 39. Zwischen Altdorf und den Siedlungsgebieten am Kälberkamp verläuft das Tal der Schunter. Bei der Sportstätte handelt es sich um vorhandenes und auszubauendes Sportgelände zwischen der Raiffeisen-Allee und der Hattorfer Straße im Osten der Ortslage.

1.1 Entwicklung des Plans/Rechtslage

Der vorliegende Bebauungsplan wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lehre entwickelt. Er ist gleichzeitig die 1. Änderung des wirksamen Bebauungsplans "Sportstätte Flechtorf".

1.2 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Die 1. Änderung des wirksamen Bebauungsplans "Sportstätte Flechtorf" wird erforderlich, um die überbaubare Fläche für das vorgesehene Sportheim, nördlich der Raiffeisen-Allee, geringfügig nach Osten zu erweitern. Diese Erweiterung wird erforderlich, um auf die konkreten Bauabsichten Rücksicht zu nehmen.

¹⁾ vgl. Gesetz zur Neugliederung der Gemeinden im Raum Wolfsburg v. 10.05.1972
²⁾ vgl. Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 1982

1.3 Planinhalt/Begründung

- Sportgelände/Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan erfaßt vorhandene Sporteinrichtungen einsch. Nebengebäude und die Erweiterung des Sportgeländes. Die hier vorgelegte Änderung bezieht sich lediglich auf die Vergrößerung der überbaubaren Fläche für das Sportheim an der Raiffeisen-Allee. Die Erweiterung soll geringfügig nach Osten vorgenommen werden, so daß es dadurch erforderlich wird, die Baugrenzen zu erweitern und dafür die bisher in der wirksamen Planfassung vorgesehenen Flächen für den ruhenden Verkehr (Parkplatz) um die Breite von zwei Parkständen zu verringern. Die Änderung des Plans und die Vergrößerung der überbaubaren Flächen wird mit dem konkreten Raumprogramm für die bauliche Erweiterung des Sportheims begründet. Die Sportstätte Flechtorf wird von der "Raiffeisenallee" aus erschlossen. Hier sind in unmittelbarer Nähe des Sportheims Flächen für Parkplätze (rd. 52 Plätze) festgesetzt. Durch die vorliegende Planänderung werden gegenüber der bisher wirksamen Planfassung zwei Parkplätze weniger ausgewiesen, da die überbaubare Fläche für das Sportheim nach Osten hin vergrößert wird. Im südöstlichen Teil der Sportstätte sind weitere 45 Parkplätze festgesetzt. Insgesamt sind somit 97 Parkplätze im Geltungsbereich des B-Plans für den Sportbereich planrechtlich nachgewiesen.

Der überschlägliche Bedarf ¹⁾ an Stellplätzen beträgt:
für Tennisplätze 6 Spielfelder x 4 Stellplätze/pro Spielfeld
(Endausbau) = 24 Stellplätze

für Übungsfelder

rd. 11.050 m² Sportfläche

250 m² Sportfläche (je 1 Stellplatz)=rd. 44 Stellplätze

für Sportfeld (Fußballplatz)

rd. 7.500 m² Sportfläche

250 m² Sportfläche (je 1 Stellplatz)=rd. 30 Stellplätze

Bei gleichzeitiger Benutzung aller Spielfelder

=rd. 98 Stellplätze

Das heißt, der erforderlich Bedarf ist nachgewiesen. Auch für mögliche andere Kombinationen der Sportplatzbenutzung sind bedarfsgerechte Ausweisungen zu erwarten.

¹⁾ vgl. Richtlinien für Anlagen des ruhenden Verkehrs RAR 1975 und Musterentwurf der Fachkommission ARGEBAU (Empfehlungen)

Z. B. Fußballspiel bei gleichzeitiger Tennisplatzbenutzung und Besucher der Veranstaltungen:

Stellflächenbedarf Tennisplätze s. o.	24 Stellplätze
Stellflächenbedarf Fußballplatz s. o.	rd. 30 Stellplätze
insgesamt (Sportlerbedarf)	rd. 54 Stellplätze

vorhanden 97 Stellplätze, d. h. bei einem Richtwert von 1 zusätzlichen Stellplatz für je 10 - 15 Besucher könnten noch Parkplätze für 43 x (10 - 15 Besucher pro Stellplatz) mindestens rd. 400 Besucher mit Stellflächen bedacht werden. Damit können die ortsspezifischen Verhältnisse in Flechtorf als berücksichtigt angesehen werden.

- Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist die Einbindung in die vorhandenen Verbundnetze für elektrische Energie und Wasser vorhanden bzw. werden diese Anlagen ergänzt. Abwasseranlagen sind ebenso vorhanden, z. T. müssen diese erweitert und ergänzt werden. Die Abwässer werden in die Kläranlage Flechtorf geleitet. Die Müllbeseitigung wird durch den Landkreis Helmstedt vorgenommen.

- Immissionsschutz

Gegenüber der wirksamen Fassung treten keine Veränderungen zum Immissionsschutz auf. Die Begründung für die getroffenen Maßnahmen ist weiterhin durch die wirksame Fassung des Bebauungsplans gegeben.

- Brandschutz

Die Erfordernisse des Brandschutzes in diesem Teilbereich werden, soweit hier über den Bestand hinaus noch Vorkehrungen zu treffen sind, einvernehmlich mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange (Landkreis Helmstedt, Freiwillige Feuerwehr) geregelt. Erforderlich werdende Ergänzungen der Feuersicherheit, insbesondere durch Hydranten, Zufahrten usw. werden ggf. im Wege der Realisierung bzw. bei zukünftigen Bauanträgen zu berücksichtigen sein.

- Landespflege

Zur Eingrünung des Sportgeländes ist beabsichtigt, die bereits begonnene Bepflanzung fortzusetzen. Der Landkreis Helmstedt weist darauf hin, daß diese Eingrünung nicht linear geschehen soll. Die Bepflanzung soll mit heimischen Sträuchern, Büschen und Bäumen vorgenommen werden.

1.4 Nachrichtliche Hinweise

Der LANDKREIS HELMSTEDT (Schreiben v. 01.03.1984) teilt mit, daß die ehemalige Landesstraße L 295, die unmittelbar nördlich des Plangeltungsbereiches verläuft, abgestuft worden ist und jetzt als Kreisstraße 37 geführt wird. Die Nutzungsbeschränkungen gem. § 24 Abs. 1 und 2 des Nieders. Straßengesetzes bleiben aber auch unter dieser Voraussetzung bestehen. Es wird gebeten, die Bauverbotszone und das Anschlußverbot als aus dieser Vorschrift nachrichtlich übernommen zu kennzeichnen.

Die HASTRA (Schreiben v. 28.08.1980) weist darauf hin, daß am westlichen Rand des Planwirkungsbereichs ein 20 kV-Mittelspannungskabel verläuft. Bei Erdarbeiten ist hier Vorsicht geboten.

Der POLIZEIABSCHNITT HELMSTEDT (Schreiben v. 19.08.1980) weist darauf hin, daß auf der "Raiffeisen-Allee" keine Behinderungen des landwirtschaftlichen Verkehrs eintreten dürfen.

1.5 Ergänzende Gründe für die Planentscheidung

Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans gem. § 2a (6) BBauG wurden weder von Trägern öffentlicher Belange noch von Dritten Anregungen und Bedenken vorgebracht, so daß ergänzende Gründe für die Planentscheidung nicht darzulegen sind.

2.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

2.1 Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts

für Grundstücke, die als Verkehrs- und Gemeinbedarfsflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen. Im übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch die Neufassung des BBauG geregelt (§ 24 BBauG - n. F.).

2.2 Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts

durch Satzung (§ 25 BBauG bzw. als Austausch- oder Ersatzland, § 25a sowie nach § 24a BBauG) ist nicht beabsichtigt.

2.3 Herstellen öffentlicher Straßen und Wege

Gegenüber der wirksamen Fassung des Bebauungsplans wird lediglich die Parkplatzanlage geringfügig verkleinert. Der Ausbau der im Plan ausgewiesenen Straßen und Wege ist durch die Gemeinde Lehre vorgesehen. Hier ergeben sich gegenüber der wirksamen Fassung des Bebauungsplans keine wesentlichen Unterschiede. Die Errichtung der Sportanlagen werden unter Berücksichtigung der Fördermittel von Bund, Land und Kreis durchgeführt.

2.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

- Umlegung ⁺)
- Grenzregelung ⁺)
- Enteignung ⁺)

⁺) Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

3.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

3.1 Zusammenfassende Darstellung der kostenverursachenden Maßnahmen

- 3.11 Grunderwerb für Verkehrsanlagen, für Wegeflächen, die der weitergehenden Erschließung des Baugebietes dienen (Ver- und Entsorgungsleitungen) und für Grün- bzw. Sportflächen.
Gegenüber der wirksamen Fassung des Bebauungsplans treten keine wesentlichen Veränderungen auf.
- 3.12 Erstmalige Herstellung der Erschließungsmaßnahmen und weitere Ergänzungen der Erschließungsmaßnahmen einschl. Ergänzung von Beleuchtung und Entwässerung sowie Herstellung der Sportanlagen.
Gegenüber der wirksamen Fassung des Bebauungsplans treten keine wesentlichen Veränderungen auf.

3.2 Kostenberechnung im einzelnen

Eine Kostenberechnung im einzelnen ist nicht erforderlich, da gegenüber der wirksamen Fassung des Bebauungsplans keine Veränderungen bezüglich der Kostenberechnung der wirksamen Fassung des Plans entstehen.

4.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

Im Planwirkungsbereich sind die öffentlichen Straßen und Wege sowie die Ver- und Entsorgungsanlagen weitgehend vorhanden. Die Gemeinde Lehre ergänzt die Sportanlagen. Der Straßenbau wird durch die Gemeinde Lehre vorgenommen. Gegenüber der wirksamen Fassung des Bebauungsplans treten durch diese 1. Änderung und die Geringfügigkeit der Änderung keine weiteren Kosten auf.

Grundsätze für soziale Maßnahmen werden in diesem Planungsstadium nicht dargelegt. Benachteiligungen der hier wohnenden und arbeitenden Menschen können durch diese Planänderung nicht erkannt werden. Den Belangen des Immissionsschutzes wird durch die Anlage eines Walls Rechnung getragen. Sofern bei der Verwirklichung und Umsetzung des Bebauungsplans tatsächlich soziale Härten entstehen, wird die Gemeinde zur Milderung und Lösung der Probleme im Rahmen der ihr gesetzlich vorgeschriebenen Regelungen tätig werden.

5.0 Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen

Durch die 1. Änderung des wirksamen Bebauungsplans "Sportstätte Flechtorf" treten keine weiteren Kosten auf, die über die in der wirksamen Fassung dargelegten Verhältnisse hinausgehen.

Kostenberechnung im einzelnen

Baugebiet: SPORTSTÄTTE FLECHTORF, 1. ÄNDERUNG
Gemeinde Lehre

Der ~~Stadt~~/Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten:

Umfang des Erschließungsaufwandes (§ 128 BBauG in Verbindung mit § 24 BBauG) für:

1. den Erwerb und die Freilegung der Flächen
für die Erschließungsanlagen rd. DM ./.

2. die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschl. Einrichtungen für ihre Entwässerung und Beleuchtung rd. DM ./.

Gesamtkosten rd. DM ./.

3. Kostenverteilung aufgrund der Satzung
über Erschließungsbeiträge

Gesamtkosten rd. DM ./.

Abgaben lt. Satzung DM ./.

Anteil der ~~Stadt~~/Gemeinde rd. DM ./.

4. Weitere Erschließungskosten über Gebührenhaushalt:

Elt-Leitungen, Wasserversorgung, Kanal-
kosten, Abwasser rd. DM ./.

Die Begründung hat mit den zugehörigen Beiplänen gem.
§ 2a (6) BBauG vom .. 31.01.1984 ..
bis .. 05.03.1984 ..


Öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung
am 22.03.1984

durch den Rat der Gemeinde Lehre unter Berücksichtigung
und Behandlung der zum Bauleitplanverfahren eingegange-
nen Stellungnahmen mit Beschlüssen und Begründungen zu
diesen Einzelanträgen der Gemeinde beschlossen.

Lehre, den 12. Juni 1984

..... *K. Krieger*
(Bürgermeister)




..... *G. M.*
(Gemeindedirektor)

Hiermit wird amtlich beglaubigt, daß die vor-/umstehende
Abschrift/Ablichtung/mit der vorgelegten Urschrift/Aus-
fertigung / beglaubigten / einfachen / Abschrift / Ablichtung
der/des Begründung zum B-Plan Sportplatz Flecht - 1. Forderung -
(Bezeichnung des Schriftstücks)

übereinstimmt. Die Beglaubigung wird erteilt zur Vorlage bei
Bezirkshauptmannschaft Lüneburg 1-8

Lehre, den 12. Juni 1984



Der Gemeindedirektor
2. v. Krieger