



LANDKREIS HELMSTEDT

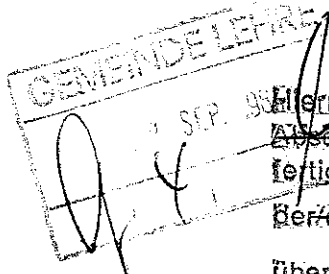
DER OBERKREISDIREKTOR

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

Helmstedt, den 27. 09. 1984

Gemeinde Lehre
Postfach 7

3306 Lehre



Az.: 692-21-54014.02 -07

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



Der Gemeindedirektor

DIV

[Handwritten signature]

Betr.: Bauleitplanung - Bebauungsplan "Ehrenbergstraße - Neufassung"
in der Ortschaft Beienrode

hier: Genehmigung gem. § 11 des Bundesbaugesetzes (BBauG)

Bezug: Antrag der Gemeinde Lehre vom 03.07.1984, hier
eingegangen am 05.07.1984, Frist gem. § 6 (4) BBauG bis
05.10.1984

Anlg.: 1 Hefter

Hiermit gebe ich den vom Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am
09.06.1983 als Satzung beschlossenen obengenannten Bebauungs-
plan mit meinem Genehmigungsvermerk versehen zurück.

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

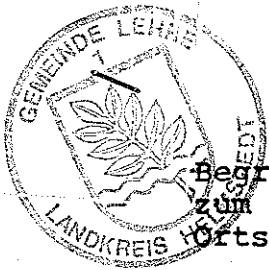
Eine Ausfertigung der Unterlagen habe ich für meine Akten einbe-
halten.

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 Planaus-
fertigung für den Dienstgebrauch im Bauordnungsamt.

Im Auftrage

[Handwritten signature]
Baudirektor





Begründung

zum Bebauungsplan "EHRENBERGSTRASSE" (Neufassung) in der
Ortschaft Beienrode, 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 Beienrode liegt am nordöstlichen Rand des Gemeindegebietes von Lehre und grenzt unmittelbar an das Stadtgebiet von Wolfsburg. Beienrode ist über die Kreisstraße K 38 nach Lehre angebunden. Am nördlichen Ortsrand verläuft das Tal der Schunter.

1.1 Entwicklung des Plans/Rechtslage

Der vorliegende Bebauungsplan wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lehre in Verbindung mit einer parallel durchgeführten Änderung bezüglich des Dorfgebietes entwickelt.

Die GFZ wird mit 0,4 festgesetzt. Die Erhöhung des Mittelwertes wird damit begründet, daß rückwärtige Grundstücke überbaut werden sollen.

Für das Gebiet bestand ein aler Ortsteilbebauungsplan für die vorhandene straßenseitige Bebauung an der Ehrenbergstr.. Aus Rechtssicherheitsgründen wird hier der Bebauungsplan neu aufgestellt.

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

²⁾ vgl. Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 1982

1.2 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Die Aufstellung des Bebauungsplans "EHRENBERGSTRASSE" (Neufassung) wird erforderlich, um den geltenden Bebauungsplan hinsichtlich heutiger Formvorschriften eindeutig zu fassen. Inhaltlich sollen für alle rückwärtigen Gartengrundstücke gleiche Voraussetzungen für die Bebauung der nach heutigen Gesichtspunkten sehr großen Grundstücke ermöglicht werden. Mit der Festsetzung eines Dorfgebietes in den der Straße "Im Hinterhagen" zugewandten Grundstücksteilen soll die umgebende Nutzung im Hinblick auf eine gegenseitige Rücksichtnahme geregelt werden.

1.3 Planinhalt/Begründung

- Baugebiete

Dorfgebiet

Mit Rücksicht auf die vorhandenen Nutzungen im Bereich der Straße "Im Hinterhagen" wird auf den dieser Straße zugewandten Grundstücksteilen "Dorfgebiet" (MD) gem. § 5 BauNVO festgesetzt. Dieses wird gem. § 1 (5) BauNVO eingeschränkt. Durch den Ausschluß störender gewerblicher Nutzungen und von Tankstellen sollten Gesichtspunkte des Immissions- und Nachbarschutzes gewahrt werden.

Allgemeines Wohngebiet

Unter Wahrung des Bestandes und mit Rücksicht auf die ländliche Lage wird im überwiegenden Teil des Planwirkungsbereichs "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt. Die Ausnutzbarkeit der Grundstücke wird entsprechend der Grundstücksgrößen für die vorgesehene Bauweise mit GFZ 0,4 festgesetzt. Auch bei einer möglichen Teilung der Grundstücke sind geeignete Bebauungen bei einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschosßflächenzahl von 0,4 möglich, da insbesondere der Charakter des gesamten Baugebietes auch beibehalten werden soll, bei dem größere Freiflächen durch die Gartenanlagen das gesamte Ortsbild bestimmen. Als Bauweise werden Einzel- und Doppelhäuser zugelassen, dieses entspricht dem vorhandenen Charakter der gesamten Siedlung. Durch die Möglichkeit, auch Doppelhäuser zu errichten, sollen wirtschaftliche Bauweisen ebenso ermöglicht werden. Die festgesetzte Eingeschossigkeit (im Sinne der Nds. Bauordnung) wird mit dem vorhandenen städtebaulichen Maßstab in diesem Teil der Ortslage begründet. Die Stellung der baulichen Anlagen nimmt Bezug auf den vorhandenen Baubestand, und soll eine Ausrichtung der Bauten auf die zugehörigen Straßenteile gewährleisten. Sie wird mit den Gesichtspunkten der geordneten städtebaulichen Entwicklung begründet.

- Verkehrsflächen

a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Flächen für Straßen sind durch die vorhandenen Straßenquerschnitte festgelegt. Sie berücksichtigen die Gesichtspunkte der RAS. Sichtwinkel sind an den entsprechenden Stellen eingetragen. Für die Glentorfer Straße ist die Verlegung der Ortsdurchfahrt auf der Kreisstr. K 38 vorgenommen worden. Die Grundstückszufahrten sind einvernehmlich mit dem Landkreis festzulegen. An der K 38 ist ein Radweg vorgesehen.

b) Park- und Stellplatzflächen

Den Belangen des ruhenden Verkehrs wird durch die Ausweisung von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum im Verhältnis von Wohneinheiten : Parkplätze von rd. 2 : 1 Rechnung getragen. Stellplätze werden durch Garagen und Flächen auf den privaten Grundstücken nachzuweisen sein.

- Berücksichtigung des Nds. Spielplatzgesetzes

Durch die gewählte Art der Bebauung (Einfamilienhäuser) kann davon ausgegangen werden, daß Kleinkinder (bis zu 6 Jahren) ausreichende Spielmöglichkeiten auf den privaten Grundstücken finden. Für Kinder (6 - 12 Jahre) ist in unmittelbarer Nähe, südlich der Straße "Am Hinterhagen", westlich des Baugebietes, ein Kinderspielplatz in einer Größe von rd. 1.500 qm vorhanden.

- Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist die Einbindung in die vorhandenen Verbundnetze für Wasser und elektrische Energie beabsichtigt. Für die spätere Erweiterung der Wasserversorgung werden die Angaben des Wasserverbandes Weddel-Lehre beachtet.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Helmstedt. Die Entwässerung wird über das vorhandene bzw. auszubauende Kanalnetz zur Kläranlage Heiligendorf vorgenommen. Die Entwässerungsanlagen werden mit dem zuständigen Träger (Wasserverband Weddel-Lehre) bei der Bauausführung im einzelnen abgestimmt. Wasserrechtliche Genehmigungen werden rechtzeitig eingeholt.

Die Entwässerung für bauliche Anlagen auf rückwärtigen Grundstücksteilen ist zu r Ehrenbergstraße vorzunehmen. (Dieses wurde auch von den Grundstückseigentümern gewünscht.)

Das Oberflächenwasser wird über die vorhandenen Vorfluter abgeleitet.

- Landespflege

Bei dem Baugebiet "EHRENBURGSTRASSE" handelt es sich um ein älteres Baugebiet mit Obstbaumbestand in den Gärten, Heckeneinfassungen und als Ziergärten angelegten Vorgartenbereichen. Dieser Charakter ist bei weiterer Bebauung möglichst zu erhalten. Von der Festlegung eines Pflanzstreifens an der Ostseite des Baugebietes wurde abgesehen, weil hier Gärten, Hecken usw. vorhanden sind. Die Festlegung eines Pflanzstreifens würde hier zu starken Eingriffen in die bestehenden Nutzungen und Anlagen führen. Eine derartige Festsetzung würde dem Abwägungsgebot öffentlicher und privater Belange untereinander und gegeneinander nicht entsprechen.

1.4 Nachrichtliche Hinweise

Die Landbauaußenstelle (Schreiben v. 01.12.1982) weist darauf hin, daß beim Ausbau des Straßenzuges "Im Hinterhagen" die Erschließung landwirtschaftlicher Flächen zu berücksichtigen ist.

Das Amt für Agrarstruktur (Schreiben v. 03.12.1982) macht darauf aufmerksam, daß sofern im Plangebiet landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen vorhanden sind, darauf zu achten ist, daß eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m² beizubehalten ist.

1.5 Ergänzende Gründe für die Planentscheidung

Zum Planverfahren gem. § 2a (6) BBauG sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange eingegangen, die für die Planentscheidung eine Abwägung gem. § 2 (1) in Verbindung mit § 1 (6) und § 1 (7) BBauG erforderlich machten. Der Rat der Gemeinde Lehre hat diese Stellungnahmen geprüft und im einzelnen dazu Beschluß gefaßt. Das Ergebnis der Abwägung ist wie folgt in die Begründung zum Bebauungsplan eingeflossen:

LANDKREIS HELMSTEDT (Schreiben v. 31.5.1983)

Gegen die Absicht auf den vergleichsweise großen Grundstücken eine zusätzliche Bebauung zu ermöglichen, weiterhin keine Bedenken als TÖB. Die nun festgesetzte Nutzungsart MD (e) sollte nochmals überprüft werden. Vorhandene schutzbedürftige Baugebiete dürfen nicht lediglich zur Einhaltung von Immissionswerten umgestuft werden. Für den Fall, daß an der Festsetzung festgehalten wird, wird davon ausgegangen, daß der F-Plan parallel geändert wird. Es wird nochmals angeregt, den Straßenknick auszurunden. Es wird davon ausgegangen, daß das Sichtdreieck tatsächlich freigehalten wird.

An wasserrechtliche Genehmigungen wird erinnert. Der Gemeinde entstehende Kosten sind tragbar.

Die Planfestsetzungen werden beibehalten.

Begründung:

Bei dem festgesetzten Dorfgebiet handelt es sich durchaus um eine dem Gebiet angemessenen Nutzungsart. Dieses wurde als Siedlungsgebiet mit entsprechender Förderung errichtet. Es berücksichtigt sowohl den Bestand, die Lage im Dorf und die Erschließungserfordernisse (vgl. auch Stellungnahmen GAA Braunschweig und LBA Braunschweig). Durch Gebietsart wird zwar die Bandbreite der Nutzungen erweitert, die hier befürchteten Störungen sind aufgrund der Grundstücksstrukturen und Eigentumsverhältnisse kaum zu befürchten. Die Erschließung (Ehrenbergstraße) ist vorhanden. Die getroffenen Festsetzungen (Sichtwinkel) sind einzuhalten.

Wasserrechtliche Genehmigungen werden nach dem Erfordernis eingeholt.

Unter Berücksichtigung der Belange des Wohnens, der Landwirtschaft, der gewerblichen Wirtschaft, des Immissionsschutzes, der Erschließung, der Ver- und Entsorgung, der privaten Grundeigentümer werden die Planfestsetzungen beibehalten.

(§ 2 (1) in Verbindung mit § 1 (6) und § 1 (7) BBauG).

LANDBAUAUSSENSTELLE BRAUNSCHWEIG (Schreiben v. 26.5.1983)

Die Sicherung der Zufahrt zu den ostwärtig gelegenen landwirtschaftlichen Flächen muß gewährleistet bleiben.

Die Gemeinde geht ebenso davon aus, daß der landwirtschaftliche Wirtschaftsverkehr ungehindert über den Straßenzur IM HINTERHAGEN vonstatten gehen kann.

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

Der Ausbau der im Plangebiet ausgewiesenen Straßen ist durch die Gemeinde Lehre vorgesehen.

2.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

- Umlegung +)
- Grenzlegung +)
- Enteignung +)

3.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

3.1 Zusammenfassende Darstellung der kostenverursachenden Maßnahmen

3.11 Grunderwerb für Verkehrsflächen

3.12 Erstmalige Herstellung der Erschließungsmaßnahmen einschließlich Einrichtung von Beleuchtung und Entwässerung.

3.2 Kostenberechnung im einzelnen (s. Seite 7.a)

4.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sind die Erschließungsanlagen zu ergänzen. Die Erweiterung des Fußwegenetzes, der Straßenanschlüsse wird das vorhandene Straßennetz ergänzen. Die Entwässerung wird im Straßenraum in den vorhandenen Kanal der Ortschaft Beienrode eingeführt. Ergänzungen werden dafür vorgenommen.

Die Abwässer werden in die Kläranlage von Heiligendorf eingeleitet.

Besondere soziale Härten die bei der Verwirklichung des Bebauungsplans eintreten könnten, sind zur Zeit nicht erkennbar, Sofern diese zukünftig bei der Verwirklichung des Bebauungsplans auftreten sollten, wird die Gemeinde die ihr obliegenden Verpflichtungen übernehmen.

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

Kostenberechnung im einzelnen

Baugebiet: Gemeinde Lehre, Ortschaft Beienrode B-Plan
"Ehrenbergstraße" Neufassung

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 55.000,--
 2. die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschl. Einrichtungen für
ihre Entwässerung und Beleuchtung rd. DM 78.000,--
-

Gesamtkosten rd. DM 133.000,--

3. Kostenverteilung aufgrund der Satzung
über Erschließungsbeiträge

Gesamtkosten rd. DM 133.000,--

Abgaben lt. Satzung DM 119.700,--

Anteil der Stadt/Gemeinde rd. DM 13.300,--

4. Weitere Erschließungskosten über Gebührenhaushalt:

Elt-Leitungen, Wasserversorgung, Kanal-
kosten, Abwasser rd. DM 66.000,--

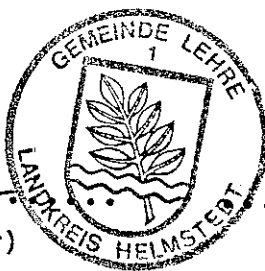
5.0 Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen

Der Ausbau und die Ergänzung der im Plan vorgesehenen Straßen und Wege wird durch die Gemeinde Lehre vorgenommen. Sie wird die Maßnahmen finanzieren. Die Kosten werden nach dem geltenden Erschließungsrecht verteilt und über die Anliegerbeiträge, wie in der Kostenberechnung aufgeführt, erhoben. Weitere Erschließungskosten werden über den Gebührenhaushalt finanziert.

Diese Begründung hat mit dem zugehörigen Beiplan gem.
§ 2a (6) BBauG vom 2. Mai 1983 bis 2. Juni 1983
öffentlich ausgelegen.

Sie wurde unter Berücksichtigung und Einschluß der zum
Planverfahren eingegangenen Stellungnahmen und deren
Behandlung durch den Rat der Gemeinde in der Sitzung
am 9.6.1983 beschlossen.

Lehre, den 23. Aug. 1983

.....
(Bürgermeister) 
(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 Z-Plan, Ehrenbüsch, -Umfassung
(Bezeichnung des Schriftstücks)

übereinstimmt. Die Beglaubigung wird erteilt zur Vorlage bei
bezieht sich auf die Seiten 1-9

Lehre, den 5. Okt. 1983 Der Gemeindedirektor

