

Urschrift

Begründung

zum Bebauungsplan "Wesendorf-Süd, 1. Teilabschnitt"
der Gemeinde Wesendorf, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

1.0 Allgemeines

Die Gemeinde Wesendorf ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Wesendorf ¹⁾. Sie ist über das klassifizierte Straßennetz mit Anschluß an die B 4 Lüneburg - Uelzen - Gifhorn in das regionale Straßenverkehrsnetz eingebunden. Eisenbahnhaltepunkte der Strecke Uelzen - Gifhorn - Braunschweig bestehen in der Samtgemeinde in Schönewörde und Wahrenholz.

Die Ortslage Wesendorf ist nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Verbandes Großraum Braunschweig ²⁾ zentraler Ort mit den Entwicklungsaufgaben "Wohnen" und "Gewerbliche Wirtschaft".

Wesendorf hat gegenwärtig rd. 2.845 Einwohner.

1.1 Entwicklung des Plans/Rechtslage

Der Bebauungsplan ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Wesendorf in Verbindung mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans entwickelt. Diese wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführt. Der Plan beachtet gleichzeitig die Zielvorgaben des z. Zt. noch wirksamen Regionalen Raumordnungsprogramms des Verbandes Großraum Braunschweig. Der Landkreis Gifhorn stellt z. Zt. sein Regionales Raumordnungsprogramm auf. Der Plan steht regionalen Zielvorstellungen nicht entgegen.

1.2 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Die Aufstellung des Bebauungsplans "Wesendorf-Süd, 1. Teilabschnitt" wird erforderlich, um den Bedarf an gewerblichen Flächen in der Gemeinde Wesendorf zu decken. Wesendorf hat nach landesplanerischer Zielvorgabe die besondere Entwicklungsaufgabe "Gewerbliche Wirtschaft". Des weiteren ist dieser Plan dringend erforderlich, um beabsichtigte Erweiterungen des hier vorhandenen Betriebes durchführen zu können. Für einen größeren Bereich wurde der Bebauungsplan "Wesendorf-Süd" erarbeitet. Dieser wurde insgesamt noch nicht

-
- 1) vgl. § 4 des Gesetzes zur Neugliederung der Gemeinden im Raum Gifhorn v. 27.11.1973
2) zur Zeit wird durch den Landkreis Gifhorn das neue RRO-Programm aufgestellt.

zur Rechtskraft gebracht, da hier verschiedene öffentliche und private Belange abschließend noch nicht beurteilt werden können. Andererseits sind dringend für die Erweiterungsabsichten des hier vorhandenen Betonwerks Erweiterungsflächen planrechtlich abzusichern. Mit dem Plan wird damit das Ziel verfolgt, Bauflächen bzw. Entwicklungsflächen für die vorhandene örtliche Wirtschaft bereitzustellen. Der Standort im Bereich der Kreuzung der B 4 und L 286 gewährleistet eine zügige Einbindung in das regionale Verkehrsnetz. Das vorhandene Betonwerk wird von der Landesstraße aus erschlossen. Die Verkehrsverhältnisse sollen zukünftig insbesondere im Zusammenhang mit weiteren gewerblichen Flächen auf der gegenüberliegenden Straßenseite geordnet werden. Für die verkehrsgerechte Gestaltung der Kreuzung wird die Gemeinde mit dem Straßenbaulastträger eine Vereinbarung abschließen.

1.3 Planinhalt/Begründung

- Baugebiet (Industrie-/Gewerbegebiet)

Für die gewerbliche Wirtschaft werden im Bereich des Betonwerks RÖPE Industrieflächen (GI) festgesetzt. Die angrenzenden Werksflächen nach Süden und Osten werden als Gewerbeflächen festgesetzt.

Das Maß der Nutzung ist auf die Bedürfnisse des Werkes abgestimmt. Im Industriegebiet wird wegen der speziellen Bauformen auf die Festsetzung der Geschossigkeit verzichtet.

Die Festlegung der Stellung der baulichen Anlagen wird mit dem Bestand und dem Bezug zu den Erschließungsanlagen begründet.

- Verkehrsflächen

a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Im Planwirkungsbereich sind mit Ausnahme der vorhandenen L 286 keine öffentlichen Straßen- und Wegeflächen geplant.

Für die Landesstraße ist im Bereich der Werkseinfahrt/zukünftige Kreuzung die Anlage von Linksabbiegespuren möglich. Die entsprechenden Sichtwinkel sind im Plan vermerkt. Zur Landesstraße ist außerhalb der vorhandenen Zufahrt ein Zu- und Ausfahrtsverbot festgesetzt.

b) Park- und Stellplatzflächen

Öffentliche Stellplatzflächen im Bereich der Landesstraße sind nicht vorgesehen. Flächen für den ruhenden Verkehr sind im Baugenehmigungsverfahren auf den privaten Industrie- und Gewerbeflächen nachzuweisen.

- Landespflege

Bei den vorhandenen gewerblich genutzten Flächen handelt es sich um eine Baufläche, die an die Landesstraße angrenzt und ansonsten zur freien Landschaft hin gelegen ist. Um diese Situation im Interesse der Landespflege zu verbessern und die baulichen Anlagen in das Landschaftsbild besser einzufügen, wurden am Rande des Baugebietes Pflanzgebote festgesetzt. Diese Pflanzgebote sollen gleichzeitig der Trennung zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen dienen. Um den Landschaftscharakter zu erhalten bzw. fortzuentwickeln, wird das Pflanzgebot so ausgerichtet, daß hier heimische Bäume und Sträucher gepflanzt werden.

- Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist die Einbindung in die vorhandenen Verbundnetze für Wasser und elektrische Energie beabsichtigt. Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Gifhorn. Die Entwässerung wird über das vorhandene bzw. auszubauende Kanalnetz zur Kläranlage in Wesendorf vorgenommen.

- Immissionsschutz

Für den Bereich des Betonwerks ist aufgrund der vorhandenen Nutzung eine Industriegebietsfestsetzung erforderlich. Das vorhandene Mischgebiet im Bereich der Landesstraße ist von diesem Industriegebiet rd. 180 m entfernt und zusätzlich durch das vorhandene Bürogebäude bzw. durch Lagerflächen abgeschirmt. Für diesen Bereich wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet, das auch den weiteren Realisierungen zugrunde gelegt wird.

Das WASSERWIRTSCHAFTSAMT BRAUNSCHWEIG hatte mit Schreiben v. 14.09.1981 darauf hingewiesen, daß evtl. anfallende Sonderabfälle auf einer dafür zugelassenen Beseitigungsanlage abgeliefert werden müssen. Die Deponie Wesendorf kommt nur für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle in Frage.

- Brandschutz

Der Landkreis Gifhorn weist mit Schreiben v. 14.09.1981 darauf hin:

- a) Die zu errichtende Wasserleitung muß einen Mindestdurchmesser von 100 mm haben. In Abständen von ca. 150 m sind Hydranten einzubauen. Diese sind als Überflurhydranten auszubilden und müssen gegen Anfahren ausreichend gesichert sein.

- b) An zentraler, gut anfahrbarer Stelle ist eine unabhängige Löschwasserentnahmestelle zu errichten. Das kann ein Feuerlöschbrunnen mit einer Mindestleistung von 600 l/Min. über eine Dauer von 2 Stunden sein. Dabei darf die geodätische Saughöhe nicht unter 7,50 m absinken, oder es kann eine frostfreie Zisterne mit einem Mindestinhalt von 100 cbm hergestellt werden. Die Löschwasserentnahme muß von ebener Erde möglich sein.
- c) Vor Beginn der Baumaßnahmen für die Erstellung der brandschutztechnischen Erschließungsanlagen ist der Brandschutzprüfer des Landkreises zu hören bzw. das Einvernehmen mit ihm herzustellen.

1.4 Ergänzende Gründe für die Planentscheidung

Der LANDKREIS GIFHORN hatte mit Schreiben v. 14.09.1981 auf die Erfordernisse des Brandschutzes noch einmal hingewiesen.

Der Rat der Gemeinde hat dazu beschlossen, daß die Erfordernisse des Brandschutzes einvernehmlich mit dem Landkreis bei der Realisierung geregelt werden. Ein besonderer Hinweis erfolgt in der Begründung.

Es waren dann noch vom Landkreis weitere Angaben zur Berücksichtigung von Gesichtspunkten der Landespflege gemacht worden.

Diesem Hinweis wird weitgehend Rechnung getragen.

Ansonsten waren Hinweise in planungstechnischer und darstellungsmäßiger Hinsicht gegeben worden bzw. Angaben für die Genehmigungsvorlage gemacht.

Hierzu hat der Rat beschlossen, daß die Planfestsetzungen beibehalten werden und daß die weitergehenden Hinweise, was die Plandarstellung angeht, berücksichtigt werden bzw. daß die Planvorlage vom Flächennutzungsplan und Bebauungsplan im Parallelverfahren entsprechend den Angaben des Landkreises erfolgt.

Das STRASSENBAUAMT hatte noch einmal darauf hingewiesen, (Schreiben v. 16.09.1981) daß die Erschließung des Gebietes RÖPE zu regeln sei, daß die Bauverbotszone noch besonders kenntlich zu machen sei und daß, wenn diese Bedingungen eingehalten würden, dem Plan zugestimmt werden könnten.

Dazu hat der Rat der Gemeinde Wesendorf beschlossen, daß die Hinweise für die kreuzungsgerechte Ausbildung des Anschlusses bei der Realisierung beachtet und ein entsprechender Ausbauvorschlag zu geben. Zeit mit dem Straßenbauamt abgestimmt werden. Die Bauverbotszone war in der ausgelegten Planfassung bereits berücksichtigt. Sie wird zur Verdeutlichung des Plans noch besonders gekennzeichnet und bezüglich ihrer Bedeutung erläutert.

Das WASSERWIRTSCHAFTSAMT hatte mit Schreiben v. 14.09.1981 keine Bedenken gegen den Bebauungsplan erhoben, aber darauf hingewiesen, daß evtl. anfallende Sonderabfälle auf einer dafür zugelassenen Beseitigungsanlage abgeliefert werden. Die Deponie Wesendorf kommt nur für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle in Frage.

Dazu hatte der Rat der Gemeinde beschlossen, daß die Angaben bei der Realisierung bzw. beim Betrieb gewerblich/industrieller Anlagen beachtet werden.

Die LANDBAUAUSSENSTELLE BRAUNSCHWEIG hatte mit Schreiben v. 10.09.1981 nochmals auf die Bedeutung des Pflanzstreifens hingewiesen und darauf aufmerksam gemacht, daß diese auch dem Landschaftsbild zugute käme. Dieses Pflanzgebot war bereits im Plan enthalten und war auch in seinem Pflanzvorschlag näher erläutert worden.

Der ENERGIEVERBAND hat mit Schreiben v. 08.09.1981 darauf hingewiesen, daß die weitere Erschließung des Baugebietes mit Strom im Hinblick auf die benötigten Anschlußwerte noch nicht voll übersehen werden kann. Dazu hatte der Rat der Gemeinde beschlossen, daß die Anlagen der Stromversorgung einvernehmlich mit dem Unternehmen bei der Realisierung beachtet wird.

Das STAATLICHE GEWERBEAUF SICHTSAMT BRAUNSCHWEIG hatte mit Schreiben v. 18.08.1981 auf ältere Stellungnahmen zum Bereich "Wesendorf-Süd" verwiesen. Dort aufgeführte Bedenken werden aufrechterhalten, da eine ausreichende Abstufung zwischen dem Betriebsgelände des Betonwerks und dem Wochenendplatz "Campingplatz" nicht gegeben ist. Dazu hatte der Rat der Gemeinde Wesendorf beschlossen: Die Planfestsetzungen werden beibehalten. Er begründet dieses damit, daß die Immissionsschutzfragen durch ein besonderes schalltechnisches Gutachten erarbeitet wurden. Dieses ist den Planungen zugrunde gelegt, insbesondere auch den Gebietsfestsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung. Die hier vorgetragenen Bedenken können durch die Ergebnisse des Gutachtens nicht nachvollzogen werden. Unter Berücksichtigung der Belange der gewerblichen Wirtschaft, der Belange der Freizeitnutzung, der Belange des Wohnens, der Erschließung, der Ver- und Entsorgung und des Immissionsschutzes werden die Plandarstellungen beibehalten (§ 2 (1) in Verbindung mit § 1 (6) und (7) BBauG).

Die Begründung hat mit dem zugehörigen Beiplan gem.
 § 2a (6) BBauG vom 18.8.1981 bis
 18.9.1981 öffentlich ausgelegen.
 Sie wurde in der Sitzung am 11.12.1981
 durch den Rat der Gemeinde Wesendorf unter Berücksich-
 tigung der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren
 beschlossen.

Wesendorf, den 11. März 1982



Welling

.....
 (Bürgermeister)

.....
 (Gemeindedirektor)

stelly. Bürgermeister