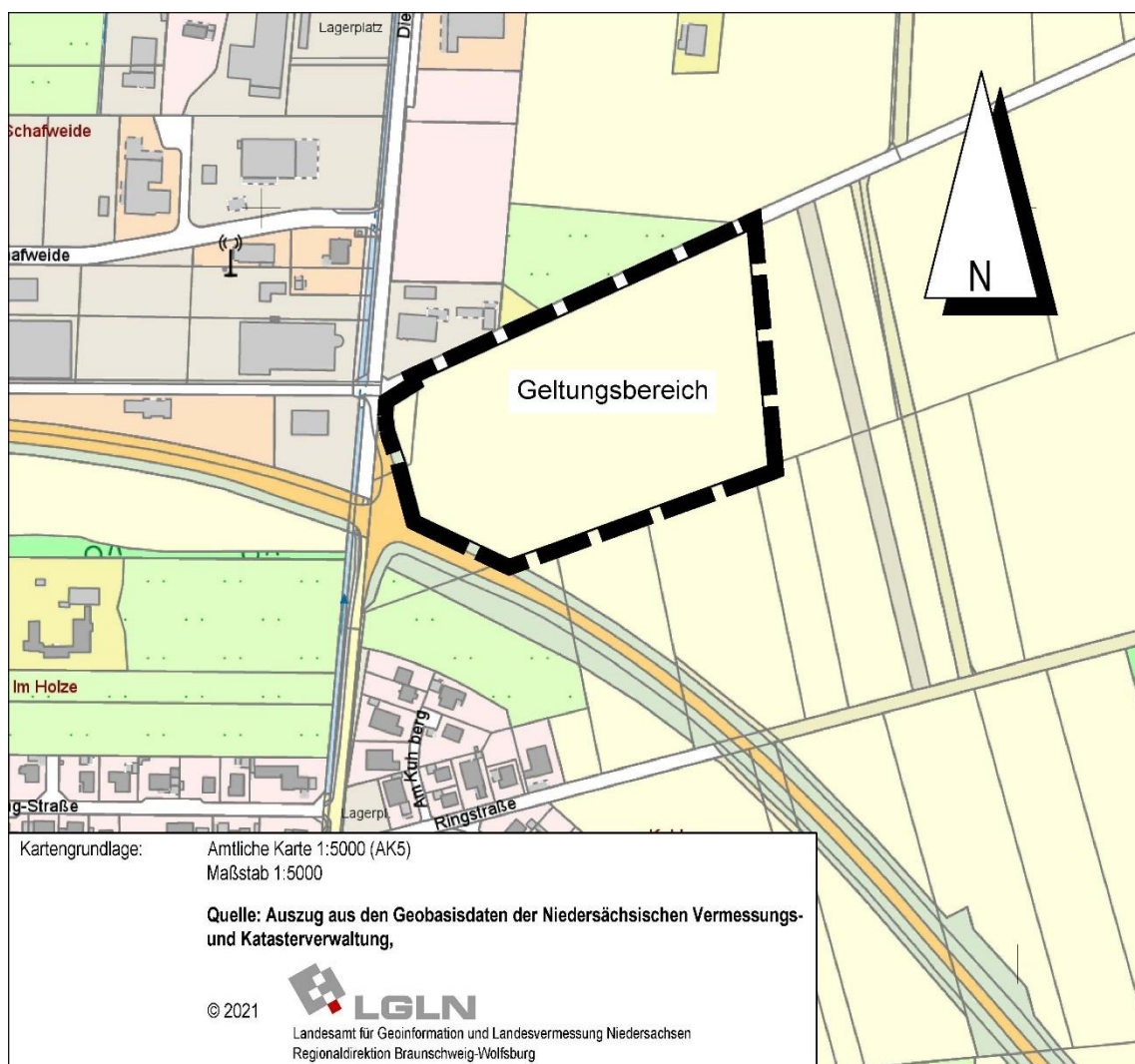


# BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB		
9.7.2024			

GEMEINDE MEINERSEN  
BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEBEBIET ETTENBÜTTELER WEG"  
UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT



BÜRO KELLER LOTHINGER STRAÙE 15 30559 HANNOVER

## **1. Aufstellung des Bebauungsplanes**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss**

Die Gemeinde Meinersen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ettenbütteler Weg“ beschlossen.

### **1.2 Planbereich**

Der Planbereich befindet sich im Norden Meinersens zwischen dem Ettenbütteler Weg im Norden und der Bundesstraße 188 im Süden

Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

## **2. Planungsvorgaben**

### **2.1 Raumordnungsplanung**

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2008 (RROP) für den Regionalverband Großraum Braunschweig wird Meinersen als Grundzentrum mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung festgelegt, in dem die Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen und Angeboten zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs zu sichern ist.

Nach den zeichnerischen Festlegungen ist der Planbereich von der Bundesstraße 188 als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße, einem regional bedeutsamen Fahrradwanderweg auf dem Ettenbütteler Weg sowie einem Vorranggebiet Trinkwassergewinnung für ein Wasserwerk bzw. eine Wassergewinnungsanlage umgeben.

Textlich wird als verbindliches Ziel festgelegt, dass die Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen der Funktion des Zentralen Ortes zu entsprechen hat. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen soll auf eine funktional sinnvolle Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten und Infrastruktureinrichtungen hingewirkt werden. Städte und Gemeinden sollen bei der Aufstellung der Bauleitpläne für neue gewerbliche und industrielle Bauflächen prüfen, ob geeignete Altgewerbe- oder Altindustriegerbiete bzw. ungenutzte oder brachliegende Flächen in Gewerbe- oder Altindustriegerbieten in Anspruch genommen werden können, wenn sie infrastrukturell gut angebunden sind und in einer funktional sinnvollen Zuordnung zu Wohngebieten stehen.

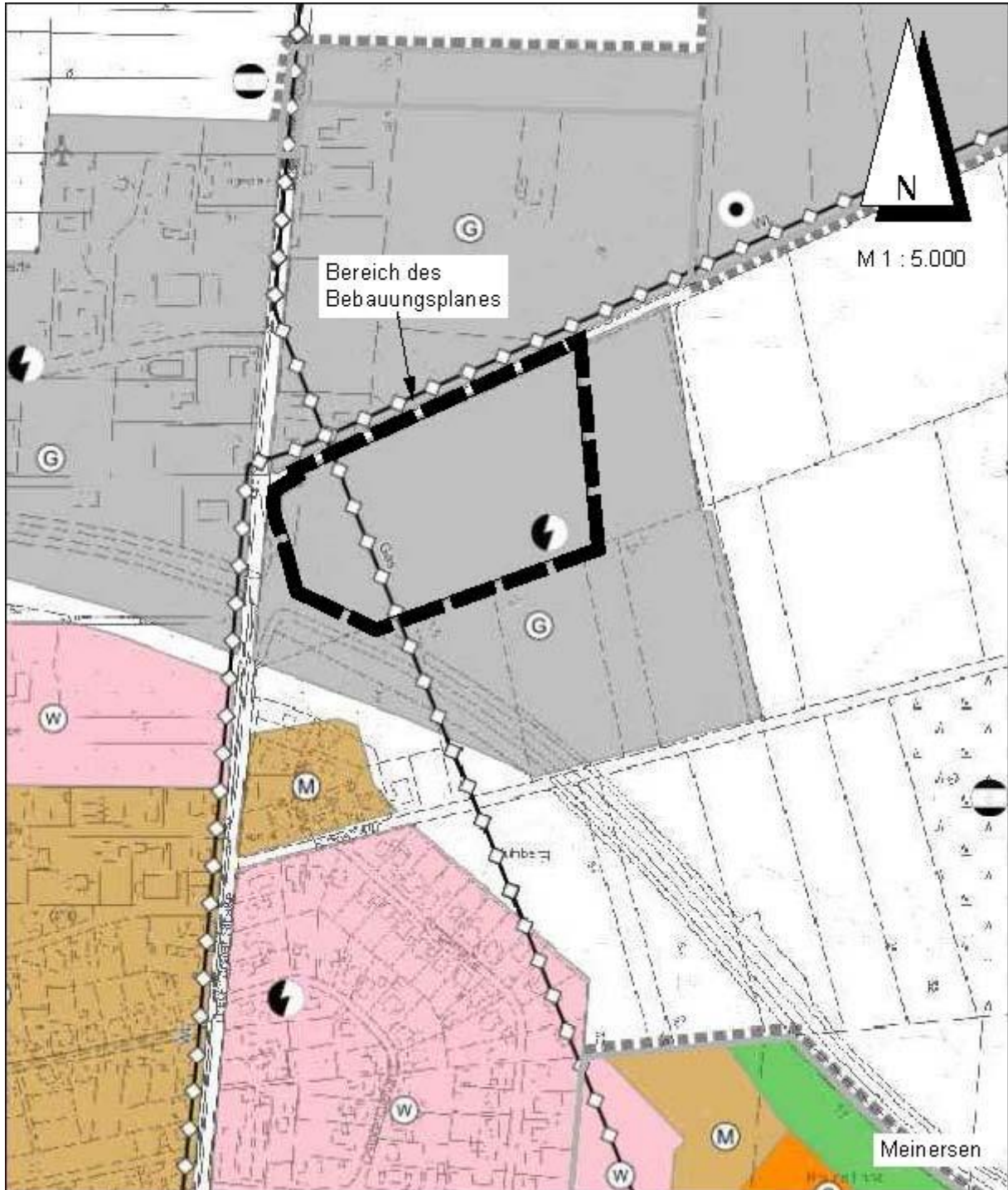
Derzeit wird das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP 3.0) neu aufgestellt. Die allgemeinen Planungsabsichten sind bekanntgemacht. Konkrete Ziele und Grundsätze sind noch nicht festgelegt.

Das im Vorgriff auf das neue Raumordnungsprogramm erstellte Konzept regional bedeutsamer Gewerbestandorte beinhaltet das hier vorliegende Bebauungsplangebiet nicht.

### **2.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als gewerbliche Baufläche dar, die von einer Gasfernleitung ca. in Nord-Süd-Richtung durchquert wird und die Darstellung eines Symbols für eine Transformatorenstation beinhaltet.

Ausschnitt Flächennutzungsplan, M 1: 5.000



### 2.3 Natur und Landschaft

Hierzu wird auf den zu erstellenden Umweltbericht des Büros Mextorf, Hessisch-Oldendorf, verwiesen, in dem der Zustand von Natur und Landschaft ausführlich beschrieben wird und der dieser Begründung als ihr gesonderter Teil beigefügt ist.

### 2.4 Baugrund

Eine Untersuchung des Baugrunds durch das Büro bsp ingenieure, Braunschweig, vom März 2022 hat ergeben, dass nicht mit besonderen Schwierigkeiten bei der Bebauung des Planbereichs zu rechnen sein wird.

## 3. Verbindliche Bauleitplanung

### 3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Meinersen wird der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes als Teil einer größeren gewerblichen Baufläche dargestellt. Darauf aufbauend soll aufgrund konkreter Nachfragen nunmehr ein Teil der gewerblichen Baufläche über diesen Bebauungsplan für eine entsprechende Bebauung vorbereitet werden.

Dass das Gebiet der Funktion Meinersens als Grundzentrum im System der Zentralen Orte entspricht, wurde auf der Ebene der genehmigten Flächennutzungsplanung bereits festgestellt. Eine funktional sinnvolle Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten und Infrastruktureinrichtungen ist hier gegeben, da Wohnbereiche Meinersens sowie Infrastruktureinrichtungen jenseits der Bundesstraße vorhanden bzw. im Flächennutzungsplan geplant sind. Geeignete Altgewerbegebiete bzw. ungenutzte oder brachliegende Flächen in Gewerbegebieten, die infrastrukturell gut angebunden sind und in einer funktional sinnvollen Zuordnung zu Wohngebieten stehen, sind in Meinersen nicht verfügbar.

### 3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es wird ein Gewerbegebiet festgesetzt, wie es für die geplante Nutzung erforderlich und ausreichend ist.

Innerhalb der nicht überbaubaren Fläche, die an Verkehrsfläche angrenzt, sind Hochbauten mit Ausnahme von Einfriedungen unzulässig, weil vermieden werden soll, dass der öffentliche Straßenraum durch direkt an der Grundstücksgrenze stehende Hochbauten gewissermaßen „eingemauert“ und damit das städtebauliche Bild des öffentlich wirksamen Raums am Gewerbegebiet beeinträchtigt wird.

Reine Einzelhandelsnutzungen werden ausgeschlossen, damit durch solche Betriebe „auf grüner Wiese“ nicht die Versorgungsfunktion der zentralen Orte, aber auch in untergeordnetem Maßstab des Ortskerns Meinersens beeinträchtigt oder gefährdet wird.

Das Maß der baulichen Nutzung erlaubt eine flächensparende Bebauung des Planbereichs. Die maximale Bauhöhe darf durch untergeordnete Bauteile überschritten werden, weil beispielsweise ein verhältnismäßig sehr kleinflächiger Aufzug nicht die zulässige Bauhöhe definieren soll, sondern der eigentliche Hauptbaukörper.

### 3.3 Bauweise, Baugrenzen, von Bebauung freizuhalten Fläche

Es wird in den neu geplanten Gewerbegebieten keine bestimmte Bauweise festgesetzt; die Maßgaben der Niedersächsischen Bauordnung sind hier ausreichend.

Die überbaubare Fläche kann großzügig gefasst werden. Anlass für eine Einschränkung besteht nicht.

Entlang der Bundesstraße wird eine Fläche von Bebauung freigehalten, die den Maßgaben des Bundesfernstraßengesetzes entspricht. Damit soll den Belangen des überörtlichen Straßenverkehrs entsprochen werden, wie sie in dem genannten Gesetz dargestellt werden.

### 3.4 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Planbereichs kann von der Bundesstraße 188 über die Dieckhorster Straße und den Ettenbütteler Weg von Norden her erfolgen. Private Grundstückszufahrten direkt von der Bundesstraße oder der Dieckhorster Straße aus werden ausgeschlossen, weil sie innerhalb deren gemeinsamen Einmündungsbereichs verkehrstechnisch sinnlos bzw. unzulässig sind.

Für den Ettenbütteler Weg wird eine Verbreiterung vorgesehen, um gewerblichen Verkehr in ausreichendem Maß abwickeln zu können.

Für die verkehrliche Abwicklung liegt eine Verkehrsuntersuchung des Büros Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover, vom Juni 2023 mit folgendem Ergebnis vor:

„Der Knotenpunkt B 188/ Dieckhorster Straße ist bereits derzeit signalisiert. Im Prognosehorizont 2035 ist er im heutigen Ausbauzustand mit den zukünftigen Verkehren ausreichend leistungsfähig. Es ergibt sich eine Verkehrsqualität der Stufe D. Ausbaumaßnahmen am Knoten sind nicht erforderlich, die Fahrstreifen sind ausreichend dimensioniert.

Für den Knotenpunkt Dieckhorster Straße/ Meinerser Weg (Anbindung der Gewerbeflächen) kann bei den zukünftigen Verkehrsmengen eine ausreichende Leistungsfähigkeit auch ohne Signalreglung vorausgesetzt werden.

Der Knotenpunkt liegt innerhalb der durch die gelben Ortstafeln festgelegten straßenverkehrsrechtlich geschlossenen Ortschaft. Einige Grundstücke werden direkt von der Dieckhorster Straße erschlossen. Gemäß Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) ist im Zuge der Dieckhorster Straße als angebaute Hauptverkehrsstraße weder ein Linksabbiegestreifen noch eine Linksabbiegehilfe erforderlich.“

Der Ettenbütteler Weg ändert seinen Namen außerhalb des Gemeindegebietes in Meinerser Weg.

Die Buslinie 144 der Verkehrsgesellschaft Landkreis Gifhorn verbindet mit einer direkt benachbarten Haltestelle an der Dieckhorster Straße den Planbereich mit der Gemeinde Müden (Aller) bzw. der Ortsmitte Meinersens, wo Umsteigemöglichkeiten in Richtung Gifhorn sowie zu den Bahnhöfen an der Regionalbahnstrecke Hannover – Wolfsburg bestehen.

### 3.5 Grün

Die grünbezogenen Festsetzungen für den Planbereich ergeben sich aus dem Umweltbericht, der auf dem vorliegenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrag der LEWATANA Consulting Biologists, Rullstorf, vom November 2021 aufbaut.

### 3.6 Immissionsschutz

Südlich des Plangebiets verläuft die Bundesstraße 188 sowie südlich davon sind Wohn- und Mischgebiete vorhanden bzw. vorgesehen. Ein entsprechendes schalltechnisches Gutachten ist beauftragt.

## 4. Örtliche Bauvorschrift

Innerhalb der Anpflanzflächen sollen Einfriedungen nur in transparenter Bauweise zulässig sein, weil anderenfalls eine genehmigungsfreie blickdichte Einfriedung dem Sinn einer grünbetonten Ortsrandgestaltung entgegenstehen könnte.

## 5. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

### 5.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind innerhalb des Planbereiches nicht bekannt.

### 5.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### 5.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planbereiches kann sichergestellt werden.

Die Löschwasserversorgung ist unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften zu sichern. Hinweise darauf, dass dies grundsätzlich nicht möglich wäre, liegen nicht vor.

Das anfallende Regenwasser ist so zu beseitigen, dass eine zusätzliche Belastung der Vorflut ausgeschlossen werden kann. Hierzu wird im Süden und Westen des Planbereichs eine Fläche für die Oberflächenentwässerung festgesetzt.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte querende Gasleitung liegt erheblich weiter westlich und wird ihrer tatsächlichen Lage entsprechend im Bebauungsplan dargestellt.

### 5.4 Städtebauliche Werte

Der Planbereich hat eine Größe von ca. 3,3100 ha

davon sind:

Gewerbegebiet	2,8135 ha
Verkehrsfläche	0,0951 ha
Fläche Versorgungsanlage – Oberflächenentwässerung	0,3589 ha
Grünfläche – Grünanlage, öffentlich	0,0425 ha

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB wurde vom Rat der Gemeinde Meinersen beschlossen.  
Meinersen, den

Siegel

Gemeindedirektor