

BEGRÜNDUNG

**"2. TEILWEISE ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANS
Nr. 07 INDUSTRIEGEBIET BROISTEDT, PARK UND RIDE ANLAGE"
GEMEINDE LENGEDE, OT BROISTEDT, LANDKREIS PEINE**

BEARBEITET IM AUFTRAG DER GEMEINDE LENGEDE

1994

**BÜRO FÜR STADTPLANUNG, BRAUNSCHWEIG, DR.-ING. W. SCHWERDT
MITARBEITER: DIPL.-ING. HELGA ROSCHEN;
A. MANGANO, G. WINNER**

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

<u>INHALTSVERZEICHNIS:</u>	SEITE
1.0 ALLGEMEINES	3
1.1 ENTWICKLUNG DES PLANS/RECHTSLAGE	3
1.2 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFSTELLUNG, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	3
1.3 PLANINHALT/BEGRÜNDUNG	4
1.4 HINWEISE AUS SICHT DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	6
1.5 ERGÄNZENDE GRÜNDE FÜR DIE PLANENTSCHEIDUNG	8
2.0 BODENORDNENDE ODER SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET	15
2.1 DIE AUSÜBUNG DES ALLGEMEINEN VORKAUFRECHTS	15
2.2 DIE SICHERUNG DES BESONDEREN VORKAUFRECHTS	15
2.3 HERSTELLEN ÖFFENTLICHER STRASSEN UND WEGE	15
2.4 BESONDERE MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS	16
3.0 DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN	16
3.1 ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG DER KOSTENVERURSACHENDEN MASSNAHMEN	16
3.2 KOSTENBERECHNUNG IM EINZELNEN (SIEHE NÄCHSTE SEITE)	16
4.0 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANS	16
5.0 FINANZIERUNG DER VORGESEHENEN MASSNAHMEN	17

Begründung Stand: 06/94, AV Ro/Ma
zum Bebauungsplan "2. TEILWEISE ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANS Nr. 07 INDUSTRIEGEBIET BROISTEDT, PARK UND RIDE ANLAGE"
Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

1.0 ALLGEMEINES

Die Gemeinde Lengede liegt im Ordnungsraum Braunschweig ¹⁾ und grenzt unmittelbar an das Stadtgebiet von Salzgitter. Lengede gehört zum Landkreis Peine.

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm ²⁾ ist Lengede GRUNDZENTRUM im südöstlichen Teil des Landkreises. Der Ort liegt im Städtedreieck Braunschweig - Salzgitter - Peine.

Lengede liegt an der Eisenbahnlinie Braunschweig - Hildesheim, die elektrisch betrieben wird und für weiteren Ausbau vorgesehen ist. Der Bahnhof befindet sich im Ortsteil Broistedt.

Es ist beabsichtigt, einen Park und Ride Parkplatz am Bahnhof Broistedt auszubauen.

Autobahnanschluß besteht im Stadtbereich von Salzgitter an die A 39 Braunschweig-Salzgitter-Dreieck sowie im Bereich von Peine an die Autobahn A 2 Berlin - Hannover - Ruhrgebiet. Die weitere regionale Einbindung erfolgt über das klassifizierte Straßennetz der Bundes-, Landes- und Kreisstraßen. Die Ortsdurchfahrt der L 472 durch Broistedt soll durch eine neue Umgehungsstraße K 50 entlastet werden.

In Broistedt leben ca. 2.600 Einwohner.

1.1 ENTWICKLUNG DES PLANS/RECHTSLAGE

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans geschieht in Parallelentwicklung mit dem Flächennutzungsplan. Die wirksame Fassung des Flächennutzungsplans der Ortslage Broistedt ist die 5. Änderung. Eine Anpassung geplanter Gemeinbedarfsflächen im vorliegenden Bebauungsplan wird in der 10. Änderung vorgenommen. Aufgrund der Eilbedürftigkeit der Planung ist beabsichtigt, die beteiligten Träger öffentlicher Belange gemeinsam mit der öffentlichen Auslegung durchzuführen (§ 4 (1) und § 3 (2) BauGB). Aufgrund der Geringfügigkeit der Planänderungen beabsichtigt die Gemeinde von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB abzusehen.

1.2 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFGSTELLUNG, ZIELE, ZWECHE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Der vorliegende Bebauungsplan wird erforderlich, um im Ortsteil Broistedt der Gemeinde Lengede einen Park- und Ride- Parkplatz ausbauen zu können. Auf der Strecke verkehrt der Intercity von Braunschweig nach Hildesheim. Es besteht eine gute Anbindung an die Oberzentren Braunschweig und Hildesheim. Da davon auszugehen ist, daß dem öffentlichen Personennahverkehr in Zukunft eine immer stärker werdende Bedeutung zukommen wird, beabsichtigt die Gemeinde Lengede an ihrem

¹⁾ Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen/ Entwurf 1993

²⁾ RRO-Programm für den Landkreis Peine, 1990

Ortschaft Broistedt, Gemeinde Lengede, Landkreis Peine

Bahnhof Broistedt einen Park- und Ride- Parkplatz einzurichten. Hier soll gleichzeitig der zentrale Bushaltepunkt ausgebaut werden.

1.3 PLANINHALT/BEGRÜNDUNG

- Gewerbegebiet

Der vorliegende Bebauungsplan stellt gleichzeitig eine teilweise Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 07 Industriegebiet Broistedt dar. Langfristig ist beabsichtigt, den höhengleichen Bahnübergang zwischen Eisenbahn und Bahnhofstraße zu beseitigen, so daß die Bahnhofstraße in Troglage unter der Eisenbahn hindurch geführt wird. Dadurch ist eine Anbindung der Erschließungsstraße des Bahnhofes direkt am Bahnübergang nicht mehr möglich. Daher soll die Erschließung der Park und Ride Anlage von der Vechelder Straße aus vorgenommen werden. Die gewerblichen Bauflächen des Industriegebietes Broistedt, welche nicht durch die neue Straßenplanung berührt werden, werden entsprechend der ursprünglichen Planfassung als gewerbliche Baufläche mit einer Grundflächenzahl von 0,8 bei 2-Geschossigkeit und einer Geschoßflächenzahl von 1,2 festgesetzt. Die Flächen werden derzeit als Parkplatz der Firma Stoll benutzt und sind vollflächig versiegelt.

- Gemeinbedarfsflächen

Das aus der Nutzung entlassende Bahnhofsgebäude wurde von der Gemeinde erworben. Zu den Gleisen hin ist das Gelände durch eine Abzäunung gesichert. Die Gemeinde beabsichtigt in dem Gebäude Mehrzwecknutzungen im sozialen Bereich vorzunehmen. Derzeit ist im Gebäude eine Jugendeinrichtung vorhanden. Im Westen des alten Bahnhofsgebäudes befindet sich ein mit drei alten Linden bestandener Garten, der jetzt als Gemeinbedarfsfläche mit ausgewiesen ist. Die Gemeinde beabsichtigt die Linden zu erhalten.

Auf gemeindeeigener Fläche ist die Errichtung eines Wartehäuschens sowohl für den Bus als auch für den Zugverkehr geplant. Aufgrund der besonderen Bedeutung des Haltepunktes und zur höheren Akzeptanz der Anlage ist geplant, die Warthalle ansprechend zu gestalten, Toilettenanlagen und ggf. einen Kiosk mit einzuplanen.

- Grünflächen

Östlich der Erschließungsstraße, vor der Abknickung der Straße auf die ehemalige Erschließungsstraße zum Bahnhof, wird eine Dreiecksfläche als öffentliche Grünfläche dargestellt. Sie soll einerseits als Abstandsfläche zu dem benachbarten Wohnhaus dienen zum anderen soll sie zum Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt dienen.

Die Fläche befindet sich im Besitz der Gemeinde. Sie soll im Rahmen einer Gesamtgestaltung parkartig mit heimischen standortgerechten Gehölzen gemäß den im Plan aufgeführten Arten bepflanzt werden.

- Straßenverkehrsflächen

Der überwiegende Teil der öffentlichen Fläche, u.a. auch die Park- und Rideparkplatz ist, als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen.

Die Erschließung des Park- und Ride-Parkplatzes erfolgt von Süden von der Vechelder Straße aus. Hier sind Sichtwinkel im Einfahrtbereich eingetragen. Für diese Einmündung wird die Gemeinde gem. Niedersächsischem Straßengesetz (NStr.G)

Ortschaft Broistedt, Gemeinde Lengede, Landkreis Peine

vor Baubeginn mit dem Straßenbauamt Wolfenbüttel eine Kreuzungsvereinbarung abschließen. Die Erschließungsstraße des Bahnhofgeländes wurde der Gemeinde übereignet. Die eisenbahnrechtliche Entlassung der Fläche ist beantragt. Zur Errichtung der Park- und Ride- Anlage wird ein Teil des Parkplatzes der Firma Stoll hinzu-erworben. Es ist die Errichtung von ca. 75 Parkplätzen beabsichtigt. Die gesamte Straßenverkehrsfläche befindet sich in Gemeindebesitz. Im Rahmen der Ausbauplanung will die Gemeinde in einem Gesamtgestaltungskonzept straßenbegleitende und gliedernde Begrünung vorsehen. Dabei soll die vollständige Versiegelung der Oberflächen nur im unbedingt erforderlichem Umfang erfolgen. Bei Park- und Stellplatzflächen ist eine Befestigung mit wasserdurchlässigen Materialien geplant. Außerdem werden im Rahmen der Ausbauplanung Maßnahmen zu treffen sein, die einerseits die Lärmbelästigung (Straßenbelag, Vorfahrtsregelung etc.) reduzieren, andererseits die Verkehrssicherheit (z.B. durch Verkehrsspiegel an Grundstücksausfahrten) gewährleisten. Im Osten des Plangebietes ist eine Buswendeschleife geplant, welche auch zum längeren Aufenthalt bei Standzeiten der Busse dienen soll.

- Ver- und Entsorgung

Die Wartehalle ist an die zentralen Versorgungssysteme anzuschließen. Zur Verminderung des anfallenden Oberflächenwassers sollen im Bereich der Park- und Stellplätze wasserdurchlässige Materialien verwendet werden. Darüber hinaus anfallendes Oberflächenwasser wird über die herzustellende bzw. vorhandene Kanalisation an den vorhandenen Vorfluter nach hydraulischen Nachweis abgegeben. Abwässer werden in den Kanal der Gemeinde Lengede eingeleitet und in der Kläranlage behandelt.

Die Müllabfuhr erfolgt über den Landkreis Peine.

- Brandschutz

Die Belange des Brandschutzes werden im Zuge der Realisierung einvernehmlich mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Peine und der zuständigen örtlichen Feuerwehr geregelt.

- Landschafts- und Umweltbelange

Der Plangeltungsbereich beinhaltet im südlichen Teil einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 07 "Industriegebiet Broistedt". Bei diesen Teilbereich handelt es sich also um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Für die Bewertung des Eingriffs ist daher zwar der derzeitige Zustand und der Grünbestand zu berücksichtigen, jedoch ist außerdem zu beachten, daß die derzeitige Rechtslage hier flächendeckend Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8 ausweist. Im nordwestlichen Teilbereich der Änderung befindet sich, entlang der ehemaligen Erschließungsstraße zum Bahnhof, eine relativ große Hecke, südlich davon ein kleiner Garten, der als Grabeland genutzt wird mit einzelnen Bäumen (ca. 2.300 m²). Im nordöstlichen Teil des Änderungsbereiches ist eine versiegelte Fläche vorhanden.

Der Betriebsparkplatz der Firma Stoll weist bis auf einen Randstreifen, der mit Ziergehölzen bepflanzt ist, vollflächig eine geschlossene Versiegelung auf.

Die jetzt vorgesehenen Maßnahmen, wie die Ausweisung einer Grünfläche, die Festsetzung der wasserdurchlässigen Versiegelung bei Park- und Stellplatzflächen, sowie deren Durchgrünung mit Baumgehölzen (textl. Festsetzung Ziff. 2) sind daher als positive Entwicklung im Sinne von Ausgleichsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Ortschaft Broistedt, Gemeinde Lengede, Landkreis Peine

Der Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt im wesentlichen die Erschließungsstraße des Bahnhofs und deren Seitenbereiche, sowie das Bahnhofsgebäude.

Die Straße, sowie der größte Teil der Seitenräume sind derzeit gepflastert, bzw. asphaltiert.

Westlich des Bahnhofsgebäudes befindet sich ein kleiner Garten mit drei großen Linden. Außerdem befinden sich in den Straßenseitenräumen kleinere Ruderalflächen, sowie einzelne Ziersträuchern.

Der gesamte Erweiterungsbereich befindet sich, wie das Gelände des zukünftigen Park- und Ride-Parkplatzes in Gemeindebesitz. Die Gemeinde wird die drei Linden westlich des Bahnhofsgebäudes erhalten und unterhalten. Die Gestaltung der kleinen Parkanlage im Nordosten des Änderungsbereiches wird, wie auch die Grüngestaltung des Straßenraumes als Gesamtkonzept im Rahmen der Ausbauplanung durch die Gemeinde, vorgenommen.

Bei der Bewertung der Eingriffs- und Kompensationsregelung im Sinne des Naturschutzgesetzes sieht die Gemeinde das öffentliche Interesse an einer Verknüpfung von ÖPNV und Individualverkehr im Gegensatz zu allen anderen Belangen, als vorrangig an.

Dabei ist der gesamtökologische Nutzen sehr hoch zu bewerten und im Rahmen eine Abwägung nach dem Bundesnaturschutzgesetz als Kompensationsmaßnahme zu bewerten.

1.4 HINWEISE AUS SICHT DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

- Ver- und Entsorgung

Der **Landkreis Peine** bittet mit Schreiben vom 05.05.94 um die Übersendung eines hydraulischen Nachweises für den Vorfluter bezüglich des zusätzlich anfallenden Oberflächenwassers.

Der **Wasserbeschaffungsverband Peine** gibt mit Schreiben vom 25.05.94 folgenden Hinweis:

Im ausgewiesenen Geltungsbereich des Plangebietes sind die Versorgungsleitungen der öffentlichen Trinkwasserversorgung bereits vorhanden. Dem beigefügten Bestandslageplan, Los 30, Bl. 2, können Sie die Lage der Leitungen entnehmen.

Die **OPD Telekom** weist mit Schreiben vom 22.04.94 auf folgendes hin:

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt Braunschweig, Postfach 4002, 38030 Braunschweig, Dienststelle PIL 6, Telefon (0531) 272-3260, mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

Die **HASTRA Braunschweig** bittet mit Schreiben vom 17.05.94 um rechtzeitige Benachrichtigung vor Beginn der Bauarbeiten, damit Maßnahmen zum Schutz ihrer Kabel getroffen werden können.

Die **Landesgasversorgung Sarstedt** weist mit Schreiben vom 17.05.94 darauf hin, daß sich vor Beginn der Arbeiten die bauausführenden Unternehmen mit unserem Ressort Technik in Verbindung setzen müssen, da sie im o.g. Gebiet bereits Gasversorgungsanlagen betreiben.

Ortschaft Broistedt, Gemeinde Lengede, Landkreis Peine

- Bahnanlage

Die **Deutsche Bahn** bittet mit Schreiben vom 19.05.94 darum, die Ver- und Entsorgungsplanungen der Park- und Ride-Anlage mit Ihnen abzustimmen.

- Bodenverhältnisse

Die Untere Abfallbehörde beim Landkreis Peine weist mit Schreiben vom 05.05.94 darauf hin, daß, falls bei Aushubarbeiten Bodenverhältnisse vorgefunden werden, die untypisch für dieses Gebiet sind oder auf eine Altablagerung hindeuten, dieses umgehend dem Umweltamt des Landkreises Peine mitzuteilen ist.

- Brandschutz

Der Landkreis Peine bittet mit Schreiben vom 05.05.94 aus brandschutztechnischer Sicht um die Beachtung der folgenden Forderungen:

1. Die erforderlichen Feuerwehrezufahrten zu allen Grundstücken gem. § 5 NBauO und § 2 DVNBauO sind sicherzustellen.
2. Die erforderlichen Löschwasserhydranten mit einer Wasserlieferung von mindestens 13 l/Sekunde sind in einem Abstand von höchstens 80 - 100 m anzuordnen.
3. Zur Sicherstellung der unabhängigen Löschwasserversorgung sind Bohrbrunnen mit einer Wasserlieferung von mindestens 800 l/Minute bzw. Löschwasserbehälter mit einem Fassungsvermögen von mind. 200 m³ in einem Abstand von maximal 300 m von jedem Brandobjekt zu erstellen.
4. Die erforderliche Löschwassermenge beträgt gem. der Tabelle des Arbeitsblattes W 405 bei der vorgesehenen baulichen Nutzung und einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung 192 m³/h und ist für einen Zeitraum von 2 Stunden zu gewährleisten.

- Bergbau

Das **Bergamt Goslar** weist mit Schreiben vom 06.04.94 darauf hin, daß das Gebiet bergbaulich beeinflusst ist und bittet um Aufnahme des folgenden Hinweises:

"Es kamen in diesem Planungsgebiet unterschiedliche Abbaumethoden zur Anwendung, die - heraus folgernd - unterschiedliche Geländeoberflächenveränderungen brachten. In Bereichen, unter denen der Hohlraum wieder verfüllt wurde, werden keine Geländeänderungen mehr zu erwarten sein. Dagegen kann es als gegeben angesehen werden, daß in den Bereichen mit versatzlosem Abbau Setzungen in geringem Maß nicht auszuschließen sind".

Grundsätzlich werden gegen die vorliegende Planung bergaufsichtlich keine Bedenken erhoben, wenn durch bautechnische Maßnahmen möglichen Senkungen Rechnung getragen wird.

- Verkehr und Straßen

Das Straßenbauamt Wolfenbüttel bittet mit Schreiben vom 20.04.94 folgenden Hinweis aufzunehmen:

Ortschaft Broistedt, Gemeinde Lengede, Landkreis Peine

Die Erschließung ist über eine neue Gemeindestraße, die bei km 1,7313 in L 475 einmündet, geplant.

Für die vorerwähnte Einmündung ist gem. § 34 Nieders. Straßengesetz (NStrG) vor Baubeginn eine Kreuzungsvereinbarung mit dem Straßenbauamt Wolfenbüttel abzuschließen. Hierzu sind von Ihnen Planunterlagen (4fach), entsprechend dem als Anlage beigefügten Merkblatt "Einzelheiten zum Fertigen von Planunterlagen für den Bau und die Änderung von Einmündungen", zu erarbeiten und im Antrag zum Abschluß einer Vereinbarung beizufügen.

Die dem **Straßenbauamt Wolfenbüttel** durch den Bau der neuen Einmündung entstehenden Mehrunterhaltungskosten sind in kapitalisierter Form vom Amt zu erstatten.

Abschließend weise ich darauf hin, daß für das neue Baugebiet keine Lärmschutzmaßnahmen seitens des Landes vorgesehen sind und auch keine Kosten hierfür übernommen werden.

1.5 ERGÄNZENDE GRÜNDE FÜR DIE PLANENTSCHEIDUNG

Zum Planverfahren gem. § 3 (2) BauGB sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und Dritten eingegangen, die für die Planentscheidung eine Abwägung gem. § 2 (1) in Verbindung mit § 1 (5) und § 1 (6) BauGB erforderlich machten.

Der Rat der Gemeinde Lengede hat diese Stellungnahmen geprüft und im einzelnen dazu Beschluß gefaßt. Das Ergebnis ist Grundlage der Abwägung und Planentscheidung.

Landkreis Peine, Stellungnahme vom 05.05.94

Folgende Stellungnahme:

Natur- und Umweltschutz

Der Bebauungsplan enthält begrüßenswerte Festsetzungen zur Berücksichtigung der Eingriffsregelung nach dem NNatG. Aus naturschutzfachlicher Sicht sollte in der Artenliste B der textlichen Festsetzungen jedoch die Ziergehölze Rotdorn, Flieder, Sanddorn und Hartriegel gestrichen werden, da diese nicht der potentiell natürlichen Vegetation dieses Standortes entsprechen und nur eine geringe ökologische Bedeutung besitzen. Ferner sollte definiert werden, auf welche Flächen des Plangebietes die textlichen Festsetzungen Nr. 5 und 6 bezogen sind.

Beschluß:

Den Anregungen des Landkreises wird dahingehend gefolgt, daß die genannten Ziergehölze aus der Artenliste B gestrichen werden.

Die textlichen Festsetzungen 5 und 6 beziehen sich auf die im Plan dargestellten Gewerbeflächen, die Planzeichenerklärung wird um diesen Bezug ergänzt.

Begründung:

Durch die Ergänzung wird kein zusätzlicher Verfahrensschritt erforderlich, da Inhalt und Maß der Festsetzung bestehen bleiben und lediglich eine Konkretisierung der Festsetzung vorgenommen wird.

Ortschaft Broistedt, Gemeinde Lengede, Landkreis Peine

Westlich des Mehrzweckgebäudes sieht der Bebauungsplan die Einrichtung von Stellplätzen vor. Gegen diesen Standort sind erhebliche Bedenken zu erheben, da dies die Fällung dreier alter Linden erfordern würde. Der Eingriff wäre zeitnah nicht ausgleichbar i.S. § 10 NNatG. Es ist daher zu prüfen, ob auf die Stellplätze verzichtet werden kann oder diese an einem anderen Standort errichtet werden können. Für die Linden sollte ein Erhaltungsgebot festgesetzt werden.

Beschluß:

Die Festsetzung der Stellplätze wird aus dem Plan herausgenommen. Die 3 Linden sind dann auf der Gemeinbedarfsfläche zu erhalten. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Begründung:

Aufgrund der großzügig bemessenen Straßenverkehrsfläche ist es möglich, die erforderlichen Stellplätze in der Ausbauplanung im Straßenraum vorzusehen. Besuchern des Mehrzweckgebäudes steht außerdem auch der Park- und Ride-Parkplatz zur Verfügung, da mit einer größeren Anzahl von Besuchern in erster Linie in den Abendstunden zu rechnen ist, also zu einer Zeit, in der der Park- und Ride-Parkplatz voraussichtlich nicht sehr stark frequentiert sein wird.

Da sich die von dieser Änderung betroffenen Flächen in Gemeindebesitz befindet, sieht die Gemeinde kein Erfordernis zu einen zusätzlichen Verfahrensschritt.

Insgesamt ist festzustellen, daß das Abwägungsmaterial nicht vollständig zusammengestellt wurde und die Begründung des Planes heutigen Anforderungen an die Bauleitplanung nach § 8 a BNatG nicht gerecht wird. Die Rechtslage erfordert eine vollständige Ermittlung des Abwägungsmateriales sowie Offenlegung und Begründung des Abwägungsvorganges. Der vorgelegte Begründungstext weist jedoch wesentliche Mängel auf. Es fehlt insbesondere:

- Eine Bestandsaufnahme der Schutzgüter des NNatG (Boden, Wasser, Klima/Luft, Tier- und Pflanzenwelt sowie des Landschaftsbildes) in dem überplanten Bereich (z.B. als Auszug und Ergänzung des für Teilbereiche vorliegenden Grünordnungsplanes),
- eine vollständige Ermittlung des durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffes in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.
In dem Planentwurf wird z.B. nicht darauf eingegangen, wieviel Fläche zusätzlich zum Bestand versiegelt werden darf.

Ferner fehlt eine angemessene Auseinandersetzung mit dem umfangreichen Gehölzverlust westlich des Mehrzweckgebäudes und südlich der Erschließungsstraße des Bahnhofes sowie der Bereitstellung der Gärten nördlich des Parkplatzes der Firma Stoll. Im Rahmen des Abwägungsvorganges sind auch Alternativen zur Minimierung des Eingriffes zu prüfen.

Für die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind geeignete Kompensationsmaßnahmen vorzusehen. Dazu ist auch ein Gestaltungskonzept für die als Ausgleichsfläche geplante kleine Parkanlage festzusetzen.

Im Rahmen einer Bilanzierung von Eingriff und Kompensationsmaßnahmen ist darzulegen, inwieweit der Eingriffsregelung nach dem NNatG Rechnung getragen wurde.

Ortschaft Broistedt, Gemeinde Lengede, Landkreis Peine

In der vorliegenden Fassung weist der Bebauungsplan wesentliche Abwägungsmängel im Hinblick auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf. Es wird darum gebeten, den Plan gemäß § 8 a BNatG zu überarbeiten.

Beschluß:

Es erfolgt eine Ergänzung und Überarbeitung der Begründung zum Punkt Grünordnung und Landespflege.

Begründung:

Da sich die Änderungen nur auf Flächen beziehen, die sich im Gemeindebesitz befinden, sieht die Gemeinde keine Notwendigkeit, einen weiteren Verfahrensschritt durchzuführen.

Im Bezug auf die Eingriffs- und Kompensationsregelung im Sinne des Naturschutzgesetzes sieht die Gemeinde, daß öffentliche Interessen an einer Verknüpfung von ÖPNV und Individualverkehr, im Gegensatz zu allen anderen Belangen als vorrangig an. Der aus dieser Maßnahme resultierende gesamtökologische Nutzen wird von der Gemeinde so hoch bewertet, daß er über die Belange einer vollständigen Kompensation nach dem Bundesnaturschutzgesetz zu setzen ist.

Der Bebauungsentwurf ist entsprechend anzupassen. Dabei sollte auch die irreführende Darstellung der geplanten Gewerbefläche im Bereich des vorhandenen Parkplatzes der Firma Stoll korrigiert werden. Diese Fläche wurde im Entwurf zeichnerisch als Grünfläche dargestellt. Die sonstigen im Gestaltungsentwurf eingetragenen Grünflächen (z.B. nördlich des Flurstückes 128/7) sollten in die Planfestsetzungen entsprechend übernommen werden, um dem Minimierungsgrundsatz nach § 8 a NNatG Rechnung zu tragen und die Eingriffsbilanz zu verbessern.

Beschluß:

Der Bebauungsentwurf wird überarbeitet.

Die Gestaltung der Grünflächen im öffentlichen Straßenraum wird im Rahmen der Straßenausbauplanung geregelt.

Begründung:

Die Gemeinde sieht keine Notwendigkeit, einer konkreten Straßenausbauplanung im Bebauungsplan vorzugreifen.

Aus der Sicht der unteren Abfallbehörde werden zu dem o.a. Vorhaben keine Bedenken erhoben. In dem in diesem Antrag beschriebenen Gebiet sind zur Zeit keine Altablagerungen bekannt.

Hinweis:

Sollten bei Aushubarbeiten Bodenverhältnisse vorgefunden werden, die untypisch für dieses Gebiet sind oder auf eine Altablagerung hindeuten, so ist dieses umgehend dem Umweltamt des Landkreises Peine mitzuteilen.

Aus Sicht der unteren Wasserbehörde werden zu dem o.a. Vorhaben keine Bedenken erhoben. Jedoch sind dem Umweltamt des Landkreises Peine die hydraulischen Nachweise für den Vorfluter bezüglich des zusätzlichen anfallenden Oberflächenwassers zuzusenden.

Beschluß:

Es erfolgt ein Hinweis in der Begründung.

Ortschaft Broistedt, Gemeinde Lengede, Landkreis Peine

Regional- und Landesplanung

Da der Verknüpfung von schienengebundenen öffentlichen Personenverkehr und Individualverkehr in Zukunft eine immer stärker werdende Bedeutung zukommt, wird die Planung einer Park + Ride-Anlage begrüßt. Bedenken gegen die Änderung und Erweiterung des o.g. Bebauungsplanes werden nicht erhoben.

Vorbeugender Brandschutz

Es wird auf die Stellungnahme aus 1991 zum Bebauungsplan "Industriegebiet Broistedt" verwiesen

Am 17.09.91 gab der Landkreis Peine folgende Stellungnahme ab:

Vorbeugender Brandschutz

Aus brandschutztechnischer Sicht wird es für erforderlich gehalten, nachstehende Forderungen bei der Genehmigung zu berücksichtigen.

1. Die erforderlichen Feuerwehrezufahrten zu allen Grundstücken gem. § 5 NBauO und § 2 DVNBauO sind sicherzustellen.
2. Die erforderlichen Löschwasserhydranten mit einer Wasserlieferung von mindestens 13 l/Sekunde sind in einem Abstand von höchstens 80 - 100 m anzuordnen.
3. Zur Sicherstellung der unabhängigen Löschwasserversorgung sind Bohrburgen mit einer Wasserlieferung von mindestens 800 l/Minute bzw. Löschwasserbehälter mit einem Fassungsvermögen von mind. 200 m³ in einem Abstand von maximal 300 m von jedem Brandobjekt zu erstellen.
4. Die erforderliche Löschwassermenge beträgt gem. der Tabelle des Arbeitsblattes W 405 bei der vorgesehenen baulichen Nutzung und einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung 192 m³/h und ist für einen Zeitraum von 2 Stunden zu gewährleisten.

Beschluß:

Die Hinweise aus brandschutztechnischer Sicht werden im Zuge der weiteren Ausbauplanung beachtet. Darauf wird in der Begründung gesondert hingewiesen.

Aus Sicht der unteren Bauaufsichtsbehörde, dem Amt für Abfallwirtschaft und der Trägerschaft für die Kreisstraßenbaulast werden keine Bedenken erhoben.

Straßenbauamt Wolfenbüttel, Stellungnahme vom 20.04.94

Der o.a. Bebauungsplan weist ein Baugebiet östlich der Landesstraße 472 und nördlich der Landesstraße 475 innerhalb der für Broistedt festgesetzten Ortsdurchfahrsgrenzen aus.

Die Erschließung ist über eine neue Gemeindestraße, die bei km 1,7313 in L 475 einmündet, geplant.

Für die vorerwähnte Einmündung ist gem. § 34 Nieders. Straßengesetz (NStrG) vor Baubeginn eine Kreuzungsvereinbarung mit dem Straßenbauamt Wolfenbüttel abzuschließen. Hierzu sind von Ihnen Planunterlagen (4fach), entsprechend dem als Anlage beigefügten Merkblatt "Einzelheiten zum Fertigen von Planunterlagen für den Bau und die Änderung von Einmündungen", zu erarbeiten und im Antrag zum Abschluß einer Vereinbarung beizufügen.

Ortschaft Broistedt, Gemeinde Lengede, Landkreis Peine

Die dem Straßenbauamt Wolfenbüttel durch den Bau der neuen Einmündung entstehenden Mehrunterhaltungskosten sind in kapitalisierter Form vom Amt zu erstatten.

Abschließend weise ich darauf hin, daß für das neue Baugebiet keine Lärmschutzmaßnahmen seitens des Landes vorgesehen sind und auch keine Kosten hierfür übernommen werden.

Straßenplanungen, die von mir durchzuführen wären, sind nicht zu berücksichtigen. Ich weise aber auf die Planungen der Deutschen Bundesbahn hin. Meines Wissens soll die Landesstraße 472 als Unterführung unter der vorhandenen DB-Strecke durchgeführt werden.

Beschluß:

Die Gemeinde wird mit dem Straßenbauamt eine Kreuzungsvereinbarung abschließen.

Die Begründung wird entsprechend dieser Stellungnahme ergänzt zur Beachtung bei der Realisierung der Planung.

Wasserbeschaffungsverband Peine, Stellungnahme vom 25.05.94

Zum Entwurf des o.g. Bebauungsplanes ist aus unserer Sicht nachfolgend angeführter Hinweis vorzubringen:

Im ausgewiesenen Geltungsbereich des Plangebietes sind die Versorgungsleitungen der öffentlichen Trinkwasserversorgung bereits vorhanden. Dem beigefügten Bestandslageplan, Los 30, Bl. 2, können Sie die Lage der Leitungen entnehmen.

Wir bitten um Kenntnisnahme und Beachtung im Zuge des weiteren Bauleitplanverfahrens.

Beschluß:

Auf diese Stellungnahme erfolgt ein Hinweis in der Begründung zur Beachtung bei der Realisierung des Plans.

Begründung:

Zusätzliche sichernde Maßnahmen sind im Plan nicht vorzunehmen, da die Leitung im Plangeltungsbereich im öffentlichen Straßenraum verläuft.

Bergamt Goslar, Stellungnahme vom 06.04.94

Gegen die vorliegende Planung werden grundsätzlich bergaufsichtlich keine Bedenken erhoben.

Auf die Stellungnahme des Bergamtes in Goslar vom 27.12.1991 Az. B VII f 2.2.4-Broi - 5/91 wird verwiesen.

Am 27.12.91 gab das Bergamt Goslar folgende Stellungnahme ab:

Das von der Gemeinde Lengede ausgewiesene Gebiet ist bergbaulich beeinflußt.

"Es kamen in diesem Planungsgebiet unterschiedliche Abbaumethoden zur Anwendung, die - heraus folgernd - unterschiedliche Geländeoberflächenveränderungen brachten. In Bereichen, unter denen der Hohlraum wieder verfüllt wurde, werden keine Geländeänderungen mehr zu erwarten sein. Dagegen kann es als gegeben

Ortschaft Broistedt, Gemeinde Lengede, Landkreis Peine

angesehen werden, daß in den Bereichen mit versatzlosem Abbau Setzungen in geringem Maß nicht auszuschließen sind".

Grundsätzlich werden gegen die vorliegende Planung bergaufsichtlich keine Bedenken erhoben, wenn durch bautechnische Maßnahmen möglichen Senkungen Rechnung getragen wird.

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird um diesen Hinweis ergänzt.

Dt. Bahn, Stellungnahme vom 19.05.94

Gegen die o.a. Maßnahme bestehen seitens der DB grundsätzlich keine Bedenken, wenn die Vor- und Entwurfsplanungen der P + R-Anlage mit uns abgestimmt werden (Grenzbereich).

Beschluß:

Auf diese Stellungnahme der Bahn erfolgt ein Hinweis in der Begründung zur Beachtung bei der Realisierung der Bauvorhaben.

OPD TELEKOM, Stellungnahme vom 22.04.94

Gegen die o.a. Planung haben wir keine Einwände.

Wir weisen jedoch auf folgendes hin:

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt Braunschweig, Postfach 4002, 38030 Braunschweig, Dienststelle PIL 6, Telefon (0531) 272-3260, mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

Beschluß:

Es erfolgt ein Hinweis in der Begründung.

Hastra, Braunschweig, Stellungnahme vom 17.05.94

Anläßlich eines am 17.05.94 in Ihrem Hause mit Ihrem sehr geehrten Herrn Lütge geführten Gespräches über Ihre Planungen in den einzelnen Ortschaften wurden auch die Schwierigkeiten angesprochen, die durch die von uns vorgeschlagene Verschiebung des im oben genannten Bebauungsplan vorgesehenen Wartehallengebäudes nach Westen entstehen.

Weil die Unterkreuzungen der Bahnanlage mit der südlich davon verlaufenden Zufahrtsstraße zum früheren Bahnhof in zwei von einander getrennten Rohrsystemen ausgeführt sind, werden wir unser Kabel sofern erforderlich, südlich der Bahn so umlegen, daß sie nördlich bzw. westlich an dem neuen Gebäude vorbeigeführt werden. Herr Lütge hat es auch für möglich gehalten, das neue Gebäude geringfügig nach Süden zu verschieben.

Ortschaft Broistedt, Gemeinde Lengede, Landkreis Peine

Wir bitten Sie, uns vor Beginn der Bauarbeiten rechtzeitig zu benachrichtigen, damit Maßnahmen zum Schutz unserer Kabel getroffen werden können.

Wir hoffen, Ihnen mit unseren Angaben zunächst gedient zu haben und verbleiben mit freundlichen Grüßen.

Beschluß:

Auf diese Stellungnahme erfolgt ein Hinweis in der Begründung zur Beachtung bei der Realisierung.

Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig, Stellungnahme vom 22.04.94

Gegen die geplante Park- und Ride-Anlage bestehen aus der Sicht des Arbeits- und Immissionsschutzes keine Einwände, wenn die nordwestlich der geplanten Park- und Ride-Anlage vorhandenen Wohnungen (Grubenweg) entsprechend der BauNVO § 8 (3) Nr. 1 genutzt werden.

Die Einwände gegen die gesamte Planung B-Plan Nr. 07 "Industriegebiet Broistedt", die in den Schreiben Tgb.-Nr. 16 912 Ga/Eg vom 13.08.1991 und Tgb.-Nr. 14 488 Ga/Go vom 15.04.1994 (Punkt 3) mitgeteilt wurden, bestehen weiterhin.

Beschluß:

Der hier vorgetragene Belang ist abschließend im B-Plan Nr. 07 "Industriegebiet Broistedt" geregelt und daher nicht Gegenstand dieses Abwägungsverfahrens.

Landesgasversorgung, Sarstedt, Stellungnahme vom 17.05.94

Gegen die Änderung des o.g. Bebauungsplanes erheben wir keine Einwände.

Wir weisen darauf hin, daß sich vor Beginn der Arbeiten die bauausführenden Unternehmen mit unserem Ressort Technik in Verbindung setzen müssen, da wir im o.g. Gebiet bereits Gasversorgungsanlagen betreiben.

Beschluß:

Auf diese Stellungnahme erfolgt ein Hinweis in der Begründung zur Beachtung bei der Realisierung.

DRITTE:

Peter und Barbara Wiegand, Bahnhofstr. 27 a, 38268 Lengede, Stellungnahme vom 10.05.94

Wir beziehen uns auf unsere heutige Unterhaltung mit Ihnen und dem Herrn der Planungsfirma Brennecke auf unserem Grundstück.

Da sich die neue Straßenführung nicht anders gestalten läßt wie es der Plan der Fa. Brennecke zeigt, kommt auf uns mit größter Wahrscheinlichkeit eine höhere Lärmbelastung zu (Haltestelle der Busse siehe Plan).

Da das Anfahren der Busse, Lkw's, Trecker, Pkw's in der Kurve einen hohen Lärmpegel erreichen werden, machen wir darauf aufmerksam, daß wir dieses beanstanden.

Ortschaft Broistedt, Gemeinde Lengede, Landkreis Peine

Außerdem weisen wir noch einmal ausdrücklich auf die Gefahr bei der Ausfahrt vom Grundstück hin.

Wir bitten um Kenntnisnahme.

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten. Es erfolgt eine Ergänzung der Begründung zur Beachtung bei der Ausbauplanung.

Begründung:

Der Bebauungsplan wird von der Gemeinde unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Wohnens, des Verkehrs, sozialer und kultureller Bedürfnisse der Bevölkerung, Belangen des Umweltschutzes gem. § 2 (1) i.V.m. § 1 (5) und § 1 (6) BauGB aufgestellt.

Besondere Berücksichtigung findet dabei das starke öffentliche Interesse an einer nach ökologischen Gesichtspunkten sinnvollen Verknüpfung zwischen ÖPNV und Individualverkehr.

Die Frequentierung der Anlage wird in erster Linie am Tage zwischen 6.00 und 19.00 Uhr stattfinden. Außerdem werden im Rahmen der Ausbauplanung Maßnahmen zu treffen sein, die einerseits die Lärmbelastigung (Straßenbelag, Vorfahrtsregelung etc.) reduzieren, andererseits die Verkehrssicherheit (z.B. durch Verkehrsspiegel an der Grundstücksausfahrt) gewährleisten.

2.0 BODENORDNENDE ODER SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET

2.1 DIE AUSÜBUNG DES ALLGEMEINEN VORKAUFRECHTS

für Grundstücke, die als Verkehrs-, Wege- und Grünflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen. Im übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch geregelt (§ 24 BauGB).

2.2 DIE SICHERUNG DES BESONDEREN VORKAUFRECHTS

durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

2.3 HERSTELLEN ÖFFENTLICHER STRASSEN UND WEGE

Der Ausbau der im Plangebiet ausgewiesenen Straßen und Wege ist durch die Gemeinde Lengede vorgesehen. Für den Ausbau sind öffentliche Mittel aufgrund des Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetzes beantragt (GVFG Mittel).

Ortschaft Broistedt, Gemeinde Lengede, Landkreis Peine

2.4 BESONDERE MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

- Umlegung ³⁾
- Grenzregelung ³⁾
- Enteignung ³⁾

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, Entwässerung und begleitender Infrastrukturmaßnahme (Wartehäuschen).

3.2 KOSTENBERECHNUNG IM EINZELNEN (SIEHE NÄCHSTE SEITE)

4.0 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplans sind vorrangig die Erschließungsmaßnahmen durchzuführen. Der Straßenbau wird die vorhandene Straßenführung ergänzen.

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

Die Abwässer werden über den auszubauenden Kanal der Gemeinde Lengede in die Kläranlage geleitet und dort behandelt.

Besondere soziale Härten, die durch diesen Plan ausgelöst werden, sind z. Zt. nicht erkennbar. Soweit bei der Durchführung des Bebauungsplans soziale Härten eintreten, wird die Gemeinde im Rahmen ihrer Verpflichtung bei der Lösung der sozialen Probleme behilflich sein.

³⁾ Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

Ortschaft Broistedt, Gemeinde Lengede, Landkreis Peine

5.0 FINANZIERUNG DER VORGEGEHEHENEN MASSNAHMEN

Der Ausbau der im Plan ausgewiesenen Straßen und Parkplätze wird durch die Gemeinde Lengede vorgenommen, soweit die Erschließung nicht per Vertrag einem Dritten übertragen wird. Sie wird die Maßnahmen finanzieren. Zur Durchführung der Maßnahmen sind darüber hinaus Mittel aufgrund des Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetzes beantragt (GVFG Mittel). Weitere Erschließungskosten werden über den Gebührenhaushalt finanziert.

KOSTENBERECHNUNG IM EINZELNEN

BAUGEBIET: "2. TEILWEISE ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANS Nr. 07 INDUSTRIEGEBIET BROISTEDT, PARK UND RIDE ANLAGE"

Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten:

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

1. den Erwerb und die Freilegung der Flächen	rd. DM	150.000,00
2. die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschl. Einrichtungen für ihre Entwässerung und Beleuchtung	rd. DM	1.133.000,00
3. Sonstige Bauwerke	rd. DM	748.000,00
4. Gebühren, Unvorhergesehenes	rd. DM	219.000,00
<hr/>		
Gesamtkosten	rd. DM	2.250.000,00
5. Kostenverteilung		
Gesamtkosten	rd. DM	2.250.000,00
Landesmittel	rd. DM	225.000,00
GVFG-Mittel	rd. DM	1.687.500,00
<hr/>		
Anteil der Gemeinde	rd. <u>DM</u>	<u>337.500,00</u>

Ortschaft Broistedt, Gemeinde Lengede, Landkreis Peine

Die Begründung hat mit den zugehörigen Beiplänen gem. § 3 (2) BauGB vom 07.04.94 bis 11.05.94 (einschließlich) öffentlich ausgelegt.

Sie wurde in der Sitzung am durch den Rat der Gemeinde Lengede unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Lengede, den

.....

(Bürgermeister)

.....

(Gemeindedirektor)