

**BEGRÜNDUNG**  
**ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 025 "GEWERBEGEBIET BROISTEDT,**  
**ZUGLEICH 1. TEILWEISE ÄNDERUNG INDUSTRIEGEBIET BROISTEDT",**  
**GEMEINDE LENGEDE, ORTSCHAFT BROISTEDT, LANDKREIS PEINE**

---

**BEARBEITET IM AUFTRAG DER GEMEINDE LENGEDE**

**1995/96**

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

---

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

<b><u>INHALTSVERZEICHNIS:</u></b>	<b>SEITE</b>
<b>1.0 ALLGEMEINES</b>	<b>3</b>
1.1 ENTWICKLUNG DES PLANS/RECHTSLAGE	3
1.2 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFGSTELLUNG, ZIELE, ZWECHE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	3
1.3 PLANINHALT/BEGRÜNDUNG	4
1.4 NACHRICHTLICHE HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	7
1.5 ERGÄNZENDE GRÜNDE FÜR DIE PLANENTSCHEIDUNG	8
<b>2.0 BODENORDNENDE ODER SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET</b>	<b>13</b>
2.1 DIE AUSÜBUNG DES ALLGEMEINEN VORKAUFSRECHTS	13
2.2 DIE SICHERUNG DES BESONDEREN VORKAUFSRECHTS	13
2.3 HERSTELLEN ÖFFENTLICHER STRASSEN UND WEGE	13
2.4 BESONDERE MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS	14
<b>3.0 DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN</b>	<b>14</b>
3.1 ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG DER KOSTENVERURSACHENDEN MASSNAHMEN	14
<b>4.0 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANS</b>	<b>14</b>
<b>5.0 FINANZIERUNG DER VORGEGEHENEN MASSNAHMEN</b>	<b>14</b>

## **BEGRÜNDUNG**

Stand: 03/96, AV Ro/Ma  
zum Bebauungsplan Nr. 025 "GEWERBEGEBIET BROISTEDT, ZUGLEICH 1. TEILWEI-  
SE ÄNDERUNG INDUSTRIEGEBIET BROISTEDT", Gemeinde Lengede, Ortschaft Broi-  
stedt, Landkreis Peine

---

### **1.0 ALLGEMEINES**

---

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

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm <sup>2)</sup> ist Lengede als GRUNDZENTRUM mit den Schwerpunktaufgaben SICHERUNG UND ENTWICKLUNG VON WOHN- UND ARBEITSSTÄTTEN im südöstlichen Teil des Landkreises zugewiesen. Der Ort liegt im Städtedreieck Braunschweig - Salzgitter - Peine.

Lengede liegt an der Eisenbahnlinie Braunschweig - Hildesheim. Der Bahnhof befindet sich im Ortsteil Broistedt. Autobahnanschluß besteht im Stadtbereich von Salzgitter an die A 39 Braunschweig-Salzgitter-Dreieck sowie im Bereich von Peine an die Autobahn 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 bereits planfestgestellte Umgehungsstraße entlastet werden.

In Broistedt leben ca. 2.600 Einwohner.

### **1.1 ENTWICKLUNG DES PLANS/RECHTSLAGE**

---

Der vorliegende Bebauungsplan wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lengede (Stand: 4. Änderung), sowie aus der 10. Änderung des Flächennutzungsplans, die im Parallelverfahren durchgeführt wird, entwickelt.

### **1.2 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFSTELLUNG, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS**

---

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wird erforderlich, um in der Gemeinde Lengede weitere Flächen für den gewerblichen Bereich zur Verfügung zu stellen. Diese Zielsetzung wird durch den Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 1995 bekräftigt. Lengede ist mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten besonders gekennzeichnet.

Das Plangebiet wird im Westen, Norden und Osten vom bereits rechtskräftigen Bebauungsplan "Industriegebiet Broistedt" eingerahmt.

---

<sup>1)</sup> Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 1994

<sup>2)</sup> Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 1995 (Entwurf) vom Zweckverband Großraum Braunschweig

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Industriegebiet Broistedt" wurde mit dem Ziel durchgeführt, möglichst großflächige Gewerbe- und Handelsbetriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes anzusiedeln. Durch den Wegfall besonderer Förderungsmöglichkeiten nach 1990 gestaltet sich die Umsetzung dieser Ansiedlungspolitik als äußerst schwierig. Für den Bereich des Industriegebietes besteht - wie auch für das Gebiet "Schacht Mathilde" - eine erhöhte Nachfrage nach Grundstücken für kleine und mittlere Gewerbebetriebe. Um die Möglichkeit zur Ansiedlung größerer Betriebe offen zu halten, soll eine weitere Veräußerung von kleinteiligen Grundstücken im Industriegebiet vorerst unterbleiben.

Für die ansiedlungswilligen kleineren und mittleren Betriebe soll daher ein Gewerbegebiet festgesetzt werden. Hierfür bietet sich der vorliegende Planbereich aufgrund seiner Nähe zum Industriegebiet sowie die gute Verkehrsanbindung an.

Die teilweise Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Industriegebiet Broistedt" wird erforderlich, um das geplante Gewerbegebiet im Westen an die Landesstraße L 472 bzw. an die planfestgestellte Trasse der K 50n und im Nordosten und Nordwesten verkehrlich an das Industriegebiet anzubinden. Der westliche Anschluß an die Kreis- bzw. Landesstraße macht die Änderung eines bisher als Grünfläche gekennzeichneten Bereiches für Straßenverkehrsfläche nötig.

Im Norden werden vormals als landwirtschaftlicher Erschließungsweg bzw. öffentlicher Fuß- und Radweg sowie als Industriegebiet gekennzeichnete Bereiche nun als Straßenverkehrsfläche dargestellt.

### 1.3 PLANINHALT/BEGRÜNDUNG

---

#### - Baugebiete

##### - Gewerbegebiete (GE)

Die Bauflächen werden als GEWERBEGEBIETE (GE) gekennzeichnet, um einen Standort zu erhalten, der Raum für kleinere und mittlere Gewerbebetriebe schafft. Die im Industriegebiet bestehenden Bauflächen sollen für große Gewerbe- bzw. Industriebetriebe vorgehalten werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über eine Grundflächenzahl von 0,6 und einer Firsthöhe der baulichen Anlagen von 10 m begrenzt. Die Höhe von 10 m unterstreicht die Mittlerfunktion des Gewerbegebietes zwischen der großmaßstäblichen Bebauung des Industriegebietes im Norden und der kleinmaßstäblichen Bebauung im Süden.

Im Osten, Süden und Westen der Gewerbeflächen sind Flächen mit Bindungen für Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern zur Eingliederung des Gebietes in das Landschaftsbild festgesetzt.

##### - Grünflächen

Im Kreuzungsbereich der planfestgestellten Trasse K 50 n im Südosten des Plangebietes werden zwei öffentliche Grünflächen festgesetzt, die gemäß der textlichen Festsetzungen eine parkartige lockere Bepflanzung erhalten sollen.

##### - Verkehrsflächen

###### a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Das Baugebiet wird von Westen her über einen Abzweig der Umgehungsstraße durch eine Planstraße, die gemäß Straßenprofil (siehe Bauentswurf) auszu

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

bauen sein wird, erschlossen. Im Nordwesten und Nordosten schließt die Straße an die innere Erschließungsstraße des Industriegebietes Broistedt an.

Im Südosten wird das Plangebiet von der inzwischen planfestgestellten Entlastungsstraße K 50 neu durchschnitten. Ein die Kreisstraße begleitender landwirtschaftlicher Weg ist ebenfalls über das Planfeststellungsverfahren abgesichert. Dieser Weg wird auf der Fläche der "Alten Vallstedter Straße" fortgeführt, um die hinterliegenden landwirtschaftlichen Flächen zu erschließen.

#### b) Park- und Stellplatzflächen

Den Belangen des ruhenden Verkehrs wird durch die Ausweisung von Parkplätzen im öffentlichen Raum Rechnung getragen.

Die erforderlichen Stellplätze sind durch Garagen und Flächen auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

#### - Ver- und Entsorgung

Die Einbindung des Baugebietes in die vorhandenen Verbundnetze für Wasser und elektrischer Energie ist vorgesehen. Laut Auskunft der HASTRA wird für die Versorgung des Gewerbegebietes mit elektrischer Energie mindestens eine Trafostation erforderlich. Größe und Lage der erforderlichen Flächen wird zu gegebener Zeit mit der HASTRA abzustimmen sein. Außerdem können die geplanten Bauten durch die Landesgasversorgung mit Erdgas versorgt werden.

Das Oberflächenwasser wird über ein Regenwasserrückhaltebecken nördlich des Plangebietes im Bereich des Bebauungsplanes "Industriegebiet Broistedt" aufgenommen und in die Fuhse eingeleitet.

Ein hydraulischer Nachweis über die erforderliche Kapazität der Rückhaltung wird erbracht.

Unabhängig davon wird darauf hingewiesen, daß geeignete Maßnahmen zur Versickerung des nicht verunreinigten Oberflächenwassers oder die Sammlung des Regenwassers zur späteren Nutzung wünschenswerte Maßnahmen zur Verringerung des Oberflächenwassers darstellen.

Abwässer werden in den Kanal der Gemeinde Lengede eingeleitet und in der Kläranlage behandelt.

Die Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Peine. Die Entsorgung von eventuell anfallendem Sondermüll ist durch die Gewerbebetriebe selbst vorzunehmen.

#### - Immissionsschutz

Nördlich der planfestgestellten K 50 neu wird innerhalb der ersten 30 m das Wohnen, welches im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässig ist, ausgeschlossen, um Immissionsprobleme gegenüber der Kreisstraße auszuschließen.

Bezüglich der Auswirkungen des Bebauungsplanes im Hinblick auf den Immissionsschutz insbesondere gegenüber der südlich gelegenen Wohnbebauung wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. (Anlage 1)

Die daraus resultierenden Schalleistungspegel werden im Plan festgesetzt.

#### - Brandschutz

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

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

### - Sonstige Hinweise

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, unter dem bis in die 70er Jahre Bergbau umgegangen ist. Geländeabsenkungen können deshalb nicht ausgeschlossen werden. Im Einzelfall ist der Baugrund objektbezogen gesondert zu untersuchen.

### - Grünordnung und Landespflege

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand von Broistedt und umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 8,4 ha.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Naturschutzgesetzes vorbereitet. Diese Eingriffe sind gemäß § 10 NNatG sowie § 8a BNatG auszugleichen. Über diesen Ausgleich entscheidet die Gemeinde in Abwägung mit allen anderen Belangen. Im Nachstehenden erfolgt eine Darstellung und Bewertung des betroffenen Raumes und der zu erwartenden Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch den Eingriff.

Außerdem werden die zur Vermeidung des Eingriffes und zum Ausgleich getroffenen Maßnahmen dargestellt.

Das Landschaftsbild wird bestimmt einerseits durch die ausgeräumten landwirtschaftlich geprägten Felder, andererseits durch die ersten Auswirkungen des Industriegebietes Broistedt.

Das Plangebiet selbst ist intensiv genutztes Ackerland. Es wird im Norden und Osten durch den Bebauungsplan "Industriegebiet Broistedt" begrenzt. Die Festlegung dieses Planes sieht nördlich des Plangebietes eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltung vor.

Im Osten und Süden wird das Gebiet durch vorhandene Wege begrenzt. Das Gelände ist eben, größere Baum- oder Strauchgruppen sind nicht vorhanden. Die vorgefundenen Arten und Lebensgemeinschaften sind durch das intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerland bestimmt (naturferner Biotoptyp).

Der Boden ist durch die bisherige Nutzung ein stark überprägter Naturboden. Die Grundwassersituation ist ebenfalls durch Dünger- und Pestizideinsatz als beeinträchtigt zu bewerten.

Durch die Planung werden im Geltungsbereich keine aus der Sicht des Naturschutzes wertvollen Flächen betroffen. Dennoch findet eine Abwertung des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften vom naturfernen Biotoptyp hin zum künstlichen Biotoptyp statt. Die zu erwartenden Eingriffe sind weiterhin für die Schutzgüter Boden, Luft und für das Landschaftsbild relevant. Die Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Luft resultieren in erster Linie aus der zu erwartenden Versiegelung. In der näheren Umgebung von Gebäuden ist zudem mit kleinklimatischen Veränderungen zu rechnen.

Der Anteil der Gewerbefläche beträgt ca. 6,4 ha. Bei einer Grundflächenzahl von 0,6 wäre eine Versiegelung der Baufläche von ca. 3,8 ha möglich, zuzüglich der Straßenneuplanung von ca. 0,8 ha eine Gesamtversiegelung von ca. 4,6 ha.

Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind neben der Nichtinanspruchnahme von Bereichen mit besonderer Bedeutung für die betroffenen Schutzgüter die Entscheidung für den aus Naturschutzgründen günstigsten Standort. Des Weiteren findet eine Anlagerung des Eingriffsvorhabens an ein bestehendes Industrie- bzw. Gewerbegebiet statt.

Der Plan sieht zur Eingriffsminimierung die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien beim Bau von Stellplätzen, Zufahrten etc. vor.

Zur Kompensation sind folgende Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet vorgesehen und durch textliche Festsetzungen abgesichert.

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

- Heckenartige Bepflanzung im Süden, Westen, Norden und Osten des Plangebietes.
- Je 150 m<sup>2</sup> Straße soll ein großkroniger Laubbaum gepflanzt werden.
- Einfassung der seitlichen Grundstücksgrenzen durch Hecken.
- Je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen.
- Die im Plan ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen von ca. 0,3 ha werden parkartig bepflanzt.

Durch diese Maßnahmen innerhalb des Plangebietes wird der Eingriff in das betroffene Schutzgut Landschaftsbild weitestgehend ausgeglichen. Durch die Randbepflanzung erfolgt eine Eingliederung ins Landschaftsbild, zusätzlich wird mit der Ein- und Durchgrünung des Plangebietes eine deutliche Verbesserung der bisherigen Situation erreicht, die auch für die Eingriffe in die betroffenen Schutzgüter Boden und Luft als Ausgleich heranzuziehen ist, zumal es sich hierbei um stark überprägter Naturboden handelt, der dem Naturhaushalt langfristig entzogen wird.

Da eine vollständige Kompensation innerhalb des Planbereiches nicht zu erreichen ist, wird als Ersatzmaßnahme außerhalb des Planbereiches eine ca. 1,4 ha umfassende Ackerflur als Ausgleich herangezogen. Die externe Ackerfläche befindet sich nördlich der Bahntrasse Braunschweig - Hildesheim, östlich der ehemaligen Schachtanlage Mathilde, ca. 1 km vom Planbereich entfernt und damit im gleichen Raum.

Die z. Zt. temporär vorhandene EG Brache ist als Acker (naturferner Biotoptyp) einzustufen. Eine Aufwertung wird durch eine lockere parkartige, mit heimischen Gehölzen bepflanzte Grünanlage (halbnatürlicher Biotoptyp) durchgeführt werden. Eine Sicherung der Fläche ist langfristig möglich, da sie sich im Besitz der Gemeinde befindet. Die Lage der Fläche ist als Anhang der Begründung beigefügt. (Anlage 2)

Aufgrund der im Bebauungsplan genannten Maßnahmen sowie der extern festgelegten Ausgleichsfläche wird der Eingriff in den Naturhaushalt und Landschaftsbild als ausgeglichen angesehen. Bei der Abwägung aller öffentlicher und privater Belange unter- und gegeneinander hat die Gemeinde den Belangen der Wirtschaft, in diesem Falle besonders der mittelständischen Wirtschaft durch Ausweisung von relativ kleinflächigen Gewerbegrundstücken besondere Bedeutung beigemessen.

#### 1.4 NACHRICHTLICHE HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

---

##### Ver- und Entsorgung

Die **Landesgasversorgung Niedersachsen AG** bittet mit Schreiben vom 02.02.1996 um die Beachtung der folgenden Hinweise:

Die geplanten Bauten können mit Erdgas versorgt werden. Sobald der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt hat, bitten sie um Benachrichtigung.

Sie bitten um Mitteilung, wann mit der Erschließung zu rechnen ist und wer in diesem Gebiet bauen wird, damit sie die Arbeiten rechtzeitig einplanen können.

Soweit die Erschließung von Grundstücken durch Privatwege vorgesehen ist, bitten sie vor Veräußerung der Wege an die Anlieger um Eintragung von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten zum Schutz für die vorgesehenen Gasleitungen.

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

### Brandschutz

Der **Landkreis Peine** gibt mit Schreiben vom 19.02.1996 die folgenden Hinweise:

1. Die erforderlichen Feuerwehrezufahrten zu allen Grundstücken gem. § 5 NBauO und § 2 DVNBauO sind sicherzustellen.
2. Die erforderliche Löschwassermenge beträgt gem. der Tabelle des Arbeitsblattes W 405 des DVGW bei der vorgesehenen baulichen Nutzung und einer mittleren Gefahr der Brandschutzausbreitung  $96 \text{ m}^3/\text{Std.}$  und ist für einen Zeitraum von 2 Stunden zu gewährleisten.  
Bei der Ermittlung der bereitgestellten Löschwassermenge sind alle Löschwasserentnahmestellen in einem Löschbereich in einem Umkreis von 300 m von jedem Brandobjekt zu erfassen.
3. Die erforderlichen Löschwasserhydranten mit einer Wasserlieferung von mindestens 13 l/Sek. sind in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung entsprechend dem Arbeitsblatt W 331 des DVGW in einem Abstand von höchstens 100 - 140 m anzuordnen. Das Verhältnis von Überflur- und Unterflurhydrant sollte 1 : 3 betragen.
4. Zur Sicherstellung der unabhängigen Löschwasserversorgung sind Bohrbrunnen gem. DIN 14 220 mit einer Wasserlieferung von mindestens 800 l/Min. zu erstellen. Sollten aus geologischer Sicht Bohrbrunnen nicht erstellt werden können, sind ersatzweise Löschwasserteiche gem. DIN 14 210 oder Löschwasserbehälter gem. DIN 14 230 zu erstellen.

### Altablagerungen

Das **Umweltamt des Landkreises Peine** weist mit Schreiben vom 19.02.1996 auf die folgenden Altablagerungen hin:

- östlich, ca. 750 m, NLÖ-Nr. 157005405, Anlage 59,
- süd-südöstlich, ca. 1000 m, NLÖ-Nr. 157005407, Anlage 61,
- nordwestlich, ca. 1000 m, NLÖ-Nr. 157005401, Anlage 55.

Sollten bei Aushubarbeiten Bodenverhältnisse vorgefunden werden, die untypisch für dieses Gebiet sind oder auf eine Altablagerung hindeuten, so ist dieses sofort dem Landkreis Peine "Untere Abfallbehörde" zu melden.

## 1.5 ERGÄNZENDE GRÜNDE FÜR DIE PLANENTSCHEIDUNG

---

Zum Planverfahren gem. § 4 (1)/§ 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 19.02.96**

Als Träger öffentlicher Belange nehme ich gem. § 3 Abs. 2 BauGB wie folgt Stellung:



Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

### 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 erforderliche Löschwassermenge beträgt gem. der Tabelle des Arbeitsblattes W 405 des DVGW bei der vorgesehenen baulichen Nutzung und einer mittleren Gefahr der Brandschutzausbreitung  $96 \text{ m}^3/\text{Std.}$  und ist für einen Zeitraum von 2 Stunden zu gewährleisten.

Bei der Ermittlung der bereitgestellten Löschwassermenge sind alle Löschwasserentnahmestellen in einem Löschbereich in einem Umkreis von 300 m von jedem Brandobjekt zu erfassen.

3. Die erforderlichen Löschwasserhydranten mit einer Wasserlieferung von mindestens 13 l/Sek. sind in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung entsprechend dem Arbeitsblatt W 331 des DVGW in einem Abstand von höchstens 100 - 140 m anzuordnen. Das Verhältnis von Überflur- und Unterflurhydrant sollte 1 : 3 betragen.

4. Zur Sicherstellung der unabhängigen Löschwasserversorgung sind Bohrbrunnen gem. DIN 14 220 mit einer Wasserlieferung von mindestens 800 l/Min. zu erstellen. Sollten aus geologischer Sicht Bohrbrunnen nicht erstellt werden können, sind ersatzweise Löschwasserteiche gem. DIN 14 210 oder Löschwasserbehälter gem. DIN 14 230 zu erstellen.

Beschluß:

Es erfolgt ein Hinweis in der Begründung zur Beachtung bei der Realisierung des Plans.

### Regional- und Landesplanung

Gegen die Aufstellung und gleichzeitige Änderung des Bebauungsplanes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Die Planfläche liegt in einem Bereich, der in der zeichnerischen Darstellung des RROPs als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Landwirtschaft festgelegt ist (Agrargebiet I mit vorherrschend günstiger landwirtschaftlicher Betriebs- und Produktionsstruktur). Im Entwurf des RROPs für den Zweckverband Großraum Braunschweig wurde diese Darstellung nicht übernommen und kann somit unberücksichtigt bleiben, zumal sich die Grundstücke bereits im Besitz der Gemeinde befinden.

Beschluß:

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, daß aus der Sicht der Regional- und Landesplanung keine Bedenken bestehen.

### Umweltamt

Aus Sicht der unteren Abfallbehörde bestehen zu der o.a. Planung keine Bedenken:

#### Altablagerungen:

In dem angezeigten Gebiet sind Altablagerungen zur Zeit nicht bekannt.

Es wird darauf hingewiesen, daß sich folgende Ablagerung in der Nähe des Bebauungsplangebietes befinden:

- östlich, ca. 750 m, NLÖ-Nr. 157005405, Anlage 59,
- süd-südöstlich, ca. 1000 m, NLÖ-Nr. 157005407, Anlage 61,

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

- nordwestlich, ca. 1000 m, NLÖ-Nr. 157005401, Anlage 55.

Sollten bei Aushubarbeiten Bodenverhältnisse vorgefunden werden, die untypisch für dieses Gebiet sind oder auf eine Altablagerung hindeuten, so ist dieses sofort dem Landkreis Peine "Untere Abfallbehörde" zu melden.

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten. Es erfolgt ein Hinweis in der Begründung.

Begründung:

Die Gemeinde erachtet eine weitere Untersuchung der Altablagerungen im Rahmen des Planverfahrens für nicht erforderlich, da sich die Altablagerungen relativ weit entfernt vom Plangebiet befinden und es sich zudem um die Ausweisung eines Gewerbegebietes handelt.

#### Untere Bauaufsichtsbehörde

Aus bauaufsichtlicher Sicht wird auf folgendes hingewiesen:

Die Festsetzung Nr. 5 a) ist entbehrlich, da § 14 (4) NBauO hier eine abschließende Regelung trifft.

In den Festsetzungen 5 b), 7 b) und 10 a) muß es aus hiesiger Sicht bei den Artenlisten A oder B heißen, da ein Baum nicht gleichzeitig in beiden Artenlisten enthalten sein kann.

Bei der Verkehrsfläche ist klarzustellen, ob es sich um private oder öffentliche Flächen handelt.

Beschluß:

Die textlichen Festsetzungen bzw. die Planzeichenerklärung werden redaktionell gemäß dieser Stellungnahme überarbeitet.

Ein weiterer Verfahrensschritt wird dadurch nicht erforderlich, da es sich um gesetzlich geregelte Inhalte (Nr. 5 a), Korrekturen zur eindeutigen Definition (Nr. 5 b, 7b und 10a) sowie Planzeichenerklärung (öffentliche Verkehrsfläche) handelt.

#### Planaufsichtsbehörde

Es wird darauf hingewiesen, daß das schalltechnische Gutachten der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beizufügen ist.

Beschluß:

Das Gutachten wird der Begründung beigelegt.

#### Träger der Kreisstraßenbaulast

Gegen den Bebauungsplan bestehen aus meiner Sicht keine Bedenken.

Es empfiehlt sich jedoch, die durch den Bau der Kreisstraße 50n entstehenden Dreiecksfläche zwischen der im B-Plan-Bereich befindlichen Grünfläche, dem aus südlicher Richtung in die K 50n einmündenden Knotenpunktarm und dem südlich die Fläche begrenzenden Wirtschaftsweg in den B-Plan als Grünfläche aufzunehmen.

Die nicht mehr benötigten Planungsunterlagen füge ich als Anlage wieder bei.

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten.

Begründung:

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

Die Gemeinde sieht hier kein Planungserfordernis, da dieser Bereich Teil des bestehenden Bebauungsplans "Industriegebiet Broistedt" ist.

#### **Straßenbauamt Wolfenbüttel, Stellungnahme vom 05.02.96**

Der o.a. Bebauungsplan weist ein Baugebiet nördlich der geplanten neuen K 50 (Ortsumgehung Broistedt) aus.

Die verkehrliche Erschließung ist über die geplanten Gemeindestraßen des Industriegebietes Broistedt geplant.

Unter der Voraussetzung, daß die planfestgestellte Trasse der neuen K 50 im o.a. Bebauungsplan richtig eingetragen ist und keine neuen direkten Zufahrten zur Kreisstraße angelegt werden, stimme ich dem o.a. Bebauungsplan in straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht zu.

Weitere Bedenken oder Anregungen sind von hier nicht vorzubringen. Straßenplanungen, die von mir durchzuführen wären, sind nicht zu berücksichtigen.

Beschluß:

Die Gemeinde nimmt die Hinweise zur Kenntnis. Die K 50 neu wurde nach planfestgestellten Unterlagen in den Plan übertragen.

Eine direkte Zufahrt zur Kreisstraße ist nicht vorgesehen.

#### **Staatliches Amt für Wasser und Abfall, Stellungnahme vom 01.02.96**

Zu Ihrem o.g. Vorhaben nehmen wir wie folgt Stellung:

Neben den vorgesehenen Maßnahmen der Regenwasserumleitung sollten vorrangig geeignete Maßnahmen, wie z. B. die Versickerung des nicht verunreinigten Oberflächenwassers oder die Sammlung des Regenwassers zur späteren Nutzung vorgesehen werden.

Beschluß:

Auf die Möglichkeit der Versickerung oder Sammlung von Regenwasser erfolgt ein Hinweis in der Begründung.

#### **Nds. Landesamt f. Bodenforsch., Stellungnahme vom 19.01.96**

Aus der Sicht unseres Hauses sind zu den o.g. Planungen weder Anregungen noch Bedenken vorzubringen.

Unsere Stellungnahme ersetzt keine Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020.

Beschluß:

Baugrunduntersuchungen sind erforderlichenfalls vor Realisierung von Bauvorhaben durchzuführen.

#### **HASTRA, Sehnde, Stellungnahme vom 29.01.96**

Gegen die vorliegende Planung haben wir keine Bedenken.

Für die Versorgung des geplanten Gewerbegebietes mit elektrischer Energie ist mindestens eine Transformatorenstation erforderlich. Da in einem Gewerbegebiet mit

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

größeren Stromabnahmen zu rechnen ist, können wir den Standort der Station zur Zeit nicht angeben.

Die Lage des Grundstückes bitten wir zu gegebener Zeit mit uns abzusprechen.

Beschluß:

Es erfolgt ein Hinweis in der Begründung.

### **Landesgasversorgung Nds. AG, Stellungnahme vom 02.02.96**

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

Jedoch bitten wir Sie, in die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen, daß die geplanten Bauten von uns mit Erdgas versorgt werden können. Sobald der o.g. Bebauungsplan Rechtskraft erlangt hat, bitten wir um Benachrichtigung.

Bitte teilen Sie uns mit, wann mit der Erschließung zu rechnen ist und wer in diesem Gebiet bauen wird, damit wir unsere Arbeiten rechtzeitig einplanen können.

Soweit im Bebauungsplan die Erschließung von Grundstücken durch Privatwege vorgesehen ist, bitten wir vor Veräußerung der Wege an die Anlieger um Eintragung von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten zum Schutz der von uns vorgesehenen Gasleitungen.

Beschluß:

Die Möglichkeit einer Versorgung mit Erdgas wird in die Begründung aufgenommen. Auf die anderen Punkte erfolgt ein Hinweis in der Begründung.

### **Preussag Stahl AG, SZ, Stellungnahme vom 17.01.96**

In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 025 Gewerbegebiet Broistedt weisen Sie unter sonstige Hinweise darauf hin, daß in dem Plangebiet Bergbau umgeht. Da jedoch der Abbau bereits eingestellt wurde, empfehlen wir, die Formulierung wie folgt abzuändern:

Das Plangebiet liegt in einem Bereich unter dem bis in den 70er Jahren Bergbau umgegangen ist. Geländeabsenkungen können deshalb nicht ausgeschlossen werden. Im Einzelfall ist der Baugrund objektbezogen gesondert zu untersuchen.

Beschluß:

Der Hinweis wird entsprechend dieser Stellungnahme korrigiert.

### **Dr.-Ing. Klaus und Inge Staven, Weizenweg 7, 38268 Lengede, Stellungnahme vom 06.02.96**

Es ist erfreulich, daß die Finanzkraft der Gemeinde Lengede durch Ausweisung des Gewerbegebietes Broistedt und Ansiedlung weiterer Betriebe gesteigert werden kann. Dabei sollte dem Wohnwert benachbarter Wohnbaugebiete Beachtung gezollt werden, wozu u.a. ein intaktes Umfeld gerechnet werden muß.

Es wird anerkannt, daß der vorgelegte Plan durch die Ausweisung eines 15 m breiten bepflanzten Randstreifens den Eingriff in das Landschaftsbild einigermaßen ausgleicht. Insofern steht nicht zu befürchten, daß sich vergleichbare Auswirkungen einstellen werden, wie am derzeitigen Südrande des Industriegebietes tagsüber vorhanden (Getränkevertrieb; Grundstück des zum Wohnen (??) benutzten Holzhauses östlich davon).

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

Durch geeignete textliche Festsetzungen sollte jedoch gleichermaßen angestrebt werden, daß sich das Gewerbegebiet nachts nach außen nicht einem Munitionsdepot vergleichbar illuminiert darstellt. Ebenso muß in Anbetracht der zu sichernden Qualität der südlich angrenzenden Wohngebiete Vorsorge dafür getroffen werden, daß eine Beeinträchtigung durch sonstige Emissionen der Gewerbebetriebe (z.B. Geruch) nicht erfolgen kann.

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten.

Begründung:

Über eine textliche Festsetzung ist die Regelung der Illumination nicht möglich. Vielmehr wäre hierfür eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung von Werbeanlagen erforderlich. Die Gemeinde beabsichtigt nicht, hier reglementierend einzugreifen, zumal die Zulässigkeit und die Art von Werbeanlagen über die Niedersächsische Bauordnung (§ 49 NBauO) geregelt ist. Art und Maß der Straßenbeleuchtungen wird durch die Gemeinde im Rahmen der Straßenausbauplanung geregelt.

Gewerbebetrieben mit störenden Emissionen (z.B. Geruch) bedürfen einer Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz.

## **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 Erschließungsstraßen wird von der Gemeinde Lengede unter zur Zuhilfenahme von öffentlichen Fördermitteln durchgeführt.

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

## 2.4 BESONDERE MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

---

- Umlegung <sup>3)</sup>
- Grenzregelung <sup>3)</sup>
- Enteignung <sup>3)</sup>

## 3.0 DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

---

### 3.1 ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG DER KOSTENVERURSACHENDEN MASSNAHMEN

---

- 3.11 Grunderwerb und Freilegung der Straßenverkehrs-, Wege- und Grünflächen
- 3.12 Erstmalige Herstellung der Erschließungsmaßnahmen einschließlich Einrichtung von Beleuchtung und Entwässerung.

## 4.0 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANS

---

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplans sind vorrangig die Erschließungsmaßnahmen vorrangig durchzuführen. Der Straßenbau wird die vorhandene Straßenführung ergänzen. Der Gleisanschluß wird vom Bahnhof Broistedt in das Baugebiet geführt. Oberflächenwasser werden über Rückhaltebecken in den Vorfluter eingeleitet. Abwasser wird über den auszubauenden Kanal der Gemeinde Lengede in die Kläranlage geleitet und dort behandelt.

Besondere soziale Härten für die im Plangebiet lebenden und arbeitenden Menschen 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.

## 5.0 FINANZIERUNG DER VORGESEHENEN MASSNAHMEN

---

Die für die Realisierung des Bebauungsplans erforderlichen Maßnahmen werden von der Gemeinde Lengede durchgeführt und finanziert. Hierfür sollen insbesondere Fördermittel in Anspruch genommen werden. Die Kosten werden nach dem geltenden Erschließungsrecht verteilt und über Anliegerbeiträge erhoben. Weitere Erschließungskosten werden über den Gebührenhaushalt finanziert.

Die Kostenbelastung der Gemeinde durch Grunderwerb und Freilegung der Straßenverkehrs-, Wege- und Grünflächen sowie durch die erstmalige Herstellung der Erschließungsmaßnahmen bewegt sich im Rahmen der üblicherweise bei einem Bebauungsplan für die Gemeinde anfallenden Belastungen. Die Finanzierung bzw. Vorfinanzierung durch die Gemeinde ist somit gesichert.

---

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

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

Die Begründung hat mit den zugehörigen Beiplänen gem. § 3 (2) BauGB vom 18.01.1996 bis 19.02.1996 öffentlich ausgelegen.

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

Lengede, den .....

.....  
(Bürgermeister)

.....  
(Gemeindedirektor)