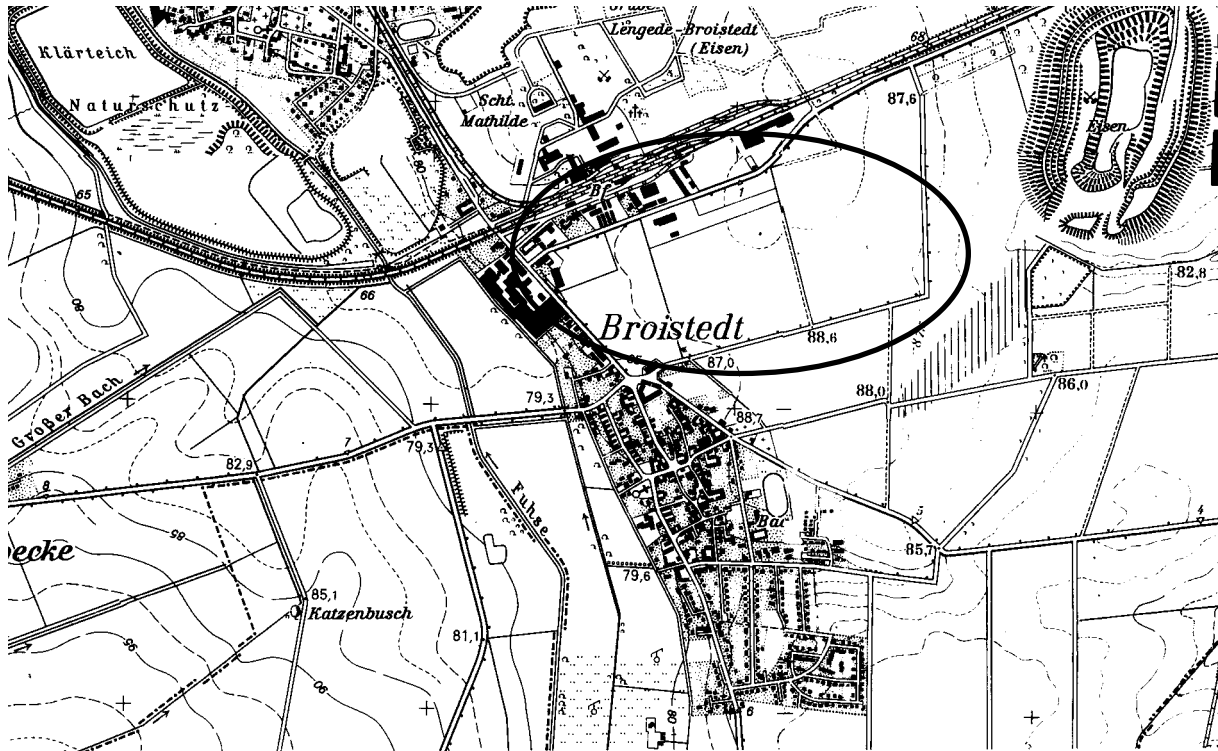


Begründung zum Bebauungsplan Nr. 047 "Gewerbepark Broistedt", 1.Änderung zugleich 5. Änderung Nr. 07 "Industriegebiet Broistedt"



Kartengrundlage: Topographische Karte 1 : 25.000
3528 (1995), 3529 (1995), 3530 (1991),
3628 (1992), 3629 (1992), 3630 (1992).
Vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers: Niedersächsisches
Landesverwaltungsamt – Landesvermessung – B5 – 390/95.



Übersicht M 1 : 25.000

Stand: § 10 (1) BauGB

Büro für Stadtplanung **Dr.-Ing. W. Schwerdt**

Bearbeiter: Dipl. Ing. Th. Görner, K. Müller

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1.0 Vorbemerkung	3
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	3
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	5
2.0 Planinhalt/ Begründung	6
2.1 Baugebiete	6
2.2 Verkehrsflächen	6
2.3 Grünflächen	7
2.4 Ver- und Entsorgung	7
2.5 Brandschutz	8
2.6 Fernmeldewesen	8
3.0 Umweltbericht	8
3.1 Einleitung	8
3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	8
3.1.2 Ziele des Umweltschutzes	9
3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden.	9
3.2.1 Bestand	9
3.2.2 Entwicklungsprognose	11
3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation	11
3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten	11
3.3 Zusatzangaben	11
3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	11
3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	11
3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	12
4.0 Flächenbilanz	13
5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	13
6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	14
7.0 Zusammenfassende Erklärung	14
7.1 Planungsziel	14
7.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung	15
8.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	15
9.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten	16
10.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans	16
11.0 Verfahrensvermerk	16

1.0 Vorbemerkung

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Gemeinde Lengede liegt im östlichen Niedersachsen im Städtedreieck Peine - Braunschweig – Salzgitter innerhalb des Landkreises Peine. Das Gemeindegebiet grenzt im Süden direkt an die oberzentrale Stadt Salzgitter. Die Entfernung zum Oberzentrum Braunschweig beträgt rd. 15 km, zur mittelzentralen Kreisstadt Peine rd. 20 km.

Die aus den Ortschaften Barbecke, Broistedt, Klein Lafferde, Lengede und Woltwiesche bestehende Gemeinde hat z. Zt. rd. 13.100 Einwohner auf einer Fläche von rd. 3.400 ha. Als Mitgliedsgemeinde des Zweckverbandes Großraum Braunschweig gilt für die Gemeinde das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 (RROP) für den Großraum Braunschweig.

Den zentralen Siedlungs-, Arbeitsstätten- und Versorgungsschwerpunkt in der Gemeinde bilden die Ortschaften Lengede und Broistedt am Kreuzungspunkt der Landesstraße L 472 mit der Haupteisenbahnstrecke Hildesheim - Braunschweig. Entsprechend der funktionalen und städtebaulichen Verflechtungen der beiden Ortschaften bilden sie das Grundzentrum (RROP 2008) in der Gemeinde. Nach den Zielen des Landes-Raumordnungsprogramms 2008 (LRROP) sind in Grundzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen, täglichen Grundbedarf zu sichern und zu entwickeln. Nach den Zielen des RROP besitzen Grundzentren zusätzlich die Schwerpunktaufgaben zur Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten.

Durch das Gemeindegebiet verläuft die Bahnstrecke Hildesheim - Braunschweig mit Haltepunkten in Lengede/ Broistedt sowie in Woltwiesche (Haupteisenbahnstrecke mit Regionalverkehr). In Nord-Süd-Richtung wird das Gemeindegebiet durch eine von den Verkehrsbetrieben Peine-Salzgitter GmbH betriebene Schienenstrecke gequert. Die Schienenstrecke von Peine nach Salzgitter ist nach regionalen Zielen gemäß § 6 AEG als Eisenbahninfrastruktur- und Eisenbahnverkehrsunternehmen (Personen- und Güterverkehr) zu sichern.

Die überörtliche straßenverkehrliche Einbindung erfolgt über die das Gemeindegebiet von Nordwesten nach Südosten querende Landesstraße L 472, die im RROP als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung benannt ist. Autobahnanschluss besteht im Stadtgebiet von Salzgitter an die BAB A 39. Die weitere straßenverkehrliche Einbindung erfolgt über das klassifizierte Straßennetz der Landes- und Kreisstraßen.

Mit zur Zeit rd. 3.500 Einwohnern ist Broistedt die zweitgrößte Ortschaft in der Gemeinde nach der Ortschaft Lengede. Neben der besonderen Bedeutung als Arbeitsstättenstandort in der Gemeinde, die der Gewerbepark Broistedt im Norden der Ortschaft darstellt, besitzt Broistedt eine ausgeprägte Funktion als Wohnort mit guter schulischer (Grundschule) und sozialer (2 Kindergärten) Grundausstattung.

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Die Gemeinde Lengede besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan, der den Planbereich des Bebauungsplans gem. § 1 Abs. 1 BauNVO nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung als gewerbliche Baufläche darstellt. Innerhalb der Bauflächen

ist ein Industriegleis ausgewiesen, das in der damaligen Entwicklungskonzeption des Flächennutzungsplans den Industrie- und Gewerbebetrieben einen direkten Anschluss an das Schienennetz schaffen sollte. Das Industriegleis wurde nie verwirklicht.

Ziel des Bebauungsplans ist die Überplanung dieses Industriegleises zugunsten von Gewerbe- und Industriegebieten, da sich auch nach 15jähriger Ansiedlung in diesem Gewerbeschwerpunkt kein Bedarf zum Bau des Gleises ergeben hat.

Durch die Aufgabe des lediglich planungsrechtlich vorhanden Industriegleises sind keine grundsätzlichen Auswirkungen auf die vorbereitende Bauleitplanung der Gemeinde zu besorgen. Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) ist somit Rechnung getragen, zumal der Bebauungsplan die abschließende Grundlage zur städtebaulichen Ordnung und Entwicklung an dieser Stelle bildet.

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 07 "Industriegebiet Broistedt" hatte die Entwicklung eines großflächigen Gewerbe- und Industriegebiets südlich des historischen Bergwerkstandorts in Lengede zum Ziel. Der Plan wurde mit Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens am 23.01.1993 rechtskräftig.

Kurz nach Rechtskraft des Bebauungsplans wurde damit begonnen südlich des Gebiets den Bebauungsplan Nr. 025 "Gewerbegebiet Broistedt" aufzustellen, der vorranglich für kleinteiligeres Gewerbe vorgehalten werden sollte. Im Rahmen dieser Planaufstellung wurde auch die Zufahrtssituation in das "Industriegebiet Broistedt" von Südwesten her geändert, so dass der Ursprungsbebauungsplan eine "1. teilweise Änderung" erfuhr. Der Plan wurde 1996 zur Rechtskraft gebracht.

Eine 2. Änderung des Plans wurde durch die planungsrechtliche Vorbereitung der Park and Ride - Anlage im Nordwesten des Ursprungsplans notwendig. Die "2. teilweise Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 07 Industriegebiet Broistedt, Park und Ride Anlage", dessen "Erweiterung" sich auf die Einbeziehung des Bahnhofs bezog, wurde am 30.12.1994 rechtskräftig.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans "Industriegebiet Broistedt" wurde erforderlich, um den im Süden ansässigen Möbelmarkt das betriebsbedingte Wohnen zu ermöglichen. Die Planänderung wurde mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 03.12.2003 rechtskräftig.

Im Jahre 2003 erfolgte eine Zusammenfassung des Bebauungsplans "Industriegebiet Broistedt", einschließlich seiner Erweiterung "Park und Ride Anlage", mit dem Bebauungsplan "Gewerbegebiet Broistedt". Im Rahmen dieser Zusammenfassung in den Bebauungsplan Nr. 047 "Gewerbepark Broistedt" wurden die bestehenden Bebauungspläne um eine Ausschlussfestsetzung zum Einzelhandel ergänzt, so dass der Ursprungsbebauungsplan "Industriegebiet Broistedt" eine 4. Änderung erfuhr. Der Gesamtbebauungsplan "Gewerbepark Broistedt" wurde am 31.03.2004 rechtskräftig.

Da der Ursprungsbebauungsplan Nr. 07 "Industriegebiet Broistedt" im Rahmen der Neuüberplanung durch den Bebauungsplan "Gewerbepark Broistedt" nicht aufgehoben, sondern erneut geändert wurde, gilt er weiterhin. Insofern wird mit dieser 1. Änderung des Gesamtbebauungsplans Nr. 047 "Gewerbepark Broistedt" der Bebauungsplan Nr. 07 "Industriegebiet Broistedt" zum 5. Mal geändert.

Begleitend zur Planaufstellung führt die Gemeinde eine Umweltprüfung durch, die ihren Niederschlag im in die Begründung integrierten Umweltbericht findet.

1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist notwendig, um die im Ursprungsplan Nr. 07 "Industriegebiet Broistedt" festgesetzten Flächen für private Bahnanlagen planungsrechtlich in Baugebiete zu ändern. Das ursprünglich beabsichtigte Industriegleis sollte den anzusiedelnden Betrieben eine direkte Einbindung in das Schienverkehrsnetz ermöglichen und abschnittsweise nach Bedarf realisiert werden. Da sich auch nach 15jähriger Ansiedlung kein Bedarf für das Gleis ergeben hat und das Gebiet zwischenzeitlich zu rd. 75 % besiedelt ist, sollen die planungsrechtlich als Gleisanlagen gesicherten Flächen nun den anliegenden Grundstücken als Baugebiete zugeschlagen werden. Die Planänderung schafft insofern eine Planungssicherheit für die Anlieger und ermöglicht den zumeist privaten Grundeigentümern der Bahnflächen die Grundstücke auch baulich zu nutzen.

Die Ausmaße des Änderungsbereichs beschränken sich im wesentlichen auf den im Ursprungsplan festgesetzten Trassenverlauf der Bahn, wobei zur besseren Nachvollziehbarkeit und Übertragbarkeit zumeist eine in der Örtlichkeit vorhandene Grundstücks- oder Straßengrenze gewählt wird.

Gem. § 2a Abs. 4 BauGB ist im Rahmen der Bauleitplanung für die Belange des Umweltschutzes im Aufstellungsverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbereich gem. Anlage 1 zum BauGB beschrieben und bewertet werden. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bebauungsplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Mit Blick auf die Größe des "Gewerbeparks Broistedt" einerseits und des geringen Flächenanteils der Bahnanlagen am Gesamtareal andererseits, sowie der Tatsache, dass der Gewerbepark und die weitergehenden Festsetzungen der Ursprungsbebauungspläne an sich nicht zur Disposition stehen, beschränkt die Gemeinde die Umweltprüfung auf die veränderte (schienen)verkehrliche Situation und auf mögliche Veränderungen in den Versiegelungsmöglichkeiten. Hierbei wird insbesondere auf § 1a Abs. 3, letzter Satz, BauGB Bezug genommen, wonach ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Auf eine Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz im Sinne von § 1a Abs. 3, Satz 1, BauGB wird insofern verzichtet.

2.0 Planinhalt/ Begründung

2.1 Baugebiete

- Gewerbe- und Industriegebiete (GE und GI) gem. §§ 8 und 9 BauNVO

Im Sinne der Intention der Gemeinde, die rein durch das Planungsrecht für private Bahnanlagen gesicherten Flächen aufzuheben und an dieser Stelle den Grundeigentümern einen Gebrauch im Sinne ihres jeweils vorhandenen Gebietscharakters zu eröffnen, setzt der Bebauungsplan die Art der baulichen Nutzung abgeleitet aus den Ursprungsbebauungsplänen als Gewerbe- bzw. Industriegebiet fest.

Die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans zu möglichen Nutzungseinschränkungen, wie der Lärmkontingentierung in den Industriegebieten Gle 5 und Gle 6 und dem Ausschluss eigenständiger Einzelhandelsbetriebe im gesamten Änderungsbe- reich werden ebenso übertragen wie die zum Maß der baulichen Nutzung (Geschoss- flächenzahl, Baumassenzahl, Grundflächenzahl und Höchstmaß der zulässigen Voll- geschosse). Eine Bauweise wird nicht bestimmt, da auch der Ursprungsplan voraus- setzt, dass bei Gewerbe- und Industriegebieten die offene Bauweise - Gebäude bis 50 m Länge mit seitlichem Grenzabstand - regelmäßig überschritten wird.

Damit die neu hinzukommenden Teilflächen der Baugebiete nicht nur für Nebenanla- gen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) genutzt werden kön- nen, wird auch eine Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche an die neuen Flächenzuschnitte der Gewerbe- und Industriegebiete vorgenommen. Aus diesem Grunde werden die Baugrenzen an den Stellen miteinander verbunden, wo die Bahn- trasse Baugebiete getrennt hat, und auf die Flächen ausgeweitet, wo die Bahntrasse an Straßenverkehrs- und Grünflächen verlief.

2.2 Verkehrsflächen

- Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die äußere straßenverkehrliche Anbindung des Plangebietes wie auch die innere Er- schließung des Gebiets ist durch die vorhandenen Straßen gegeben. Ergänzungen sind nicht vorgesehen.

In Analogie zu den Baugebieten werden die vormaligen privaten Bahnanlagen, die den öffentlichen Straßenraum queren, der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zuge- schlagen und entsprechend als solche festgesetzt. Die im Ursprungsplan festgesetz- ten Sichtflächen zur Bahntrasse entfallen.

Im Westen des Plangebietes hat die Gemeinde außerhalb der Festsetzungen des Ur- sprungsplans eine Stichstraße (Marie-Curie-Straße) für die Feinerschließung ange- legt. Zur Anpassung des Planungsrechts an die tatsächlichen Gegebenheiten wird die Straße in den Bebauungsplan übernommen und als öffentliche Straßenverkehrsflä- che festgesetzt.

- Park- und Stellplatzflächen

Den Belangen des ruhenden Verkehrs ist durch die Ausweisung von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum der öffentlichen Straßen Rechnung getragen werden.

Erforderlichen Stellplätze werden durch Garagen und Flächen im Zuge von Baugenehmigungsverfahren auf den privaten Grundstücken nachzuweisen sein.

2.3 Grünflächen

- Grünflächen, öffentlich

Im Süden des Änderungsbereichs bezieht der Bebauungsplan öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage bzw. Regenwasserrückhaltung ein. Die Festsetzungen werden aus den Ursprungsbebauungsplänen übernommen und dienen einzig und allein der eindeutigen Nachvollziehbarkeit der künftigen Abgrenzung der Baugebiete zu den Grünflächen, die weder in ihrer Zweckbestimmung noch in ihrer räumlichen Ausdehnung verändert werden.

2.4 Ver- und Entsorgung

Änderungen an der bestehenden Ver- und Entsorgungssituation bereitet der Bebauungsplan nicht vor, da lediglich ein planungsrechtlicher Wechsel von Flächen vorgenommen wird, die sich in der Mehrzahl bereits in privater Hand befinden und als Betriebsgrundstücke genutzt werden.

Das Gebiet ist insofern durch alle notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie für die Müllabfuhr erschlossen.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das vom Wasserverband Peine betriebene Trinkwassernetz der Ortschaft Broistedt. Nach Schreiben des Trägers vom 30.07.2008 ist bei einer zukünftigen Bebauung im Plangebiet im Bereich des bestehenden Leitungsnetzes entsprechend des DVGW-Regelwerkes W 400-1 "Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen – Planung Teil 1 Planung" ein Arbeits- und Schutzstreifen einzuhalten, der von zukünftigen Überbauungen frei zu halten ist.

In Bezug auf Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenflächenbereich gibt der Wasserverband Peine weiterhin den Hinweis, dass die Einhaltung der Hinweise des DVGW-Regelwerkes GW 125 und ATV-H 162 "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" zu beachten ist. Dieser Hinweis hat auch Gültigkeit für Baumpflanzungen in privaten Grundstücken, sofern diese im Trassenbereich von zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen liegen.

Die E.ON Avacon AG weist in ihrer Stellungnahme vom 15.07.2008 darauf hin, dass im Bereich der Straßen Versorgungsleitungen des Trägers verlaufen. Diese Anlagen werden in der Regel in einer Tiefe von 0,6 m bis 0,8 m verlegt. Richtige Lage und Tiefe der Leitungen sind jedoch durch Querschläge zu ermitteln. Maßnahmen im Nahbereich der Anlagen, die zu Schäden führen können, sind im notwendigen Umfang und unter Einhaltung der erforderlichen Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit der E.ON Avacon AG durchzuführen.

Im Nordwesten des Bebauungsplans ist der Verlauf einer im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Hauptwasserleitung über private Grundstücke übernommen worden. Die Zugänglichkeit wird weiterhin durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers gesichert.

2.5 Brandschutz

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes wurden im Zuge der Realisierung des Ursprungsbebauungsplans beachtet.

2.6 Fernmeldewesen

Der Osten des Plangebiets befindet sich im Trassenverlauf der Richtfunkverbindung Nr. 1020 Torfhaus – Peine/ Stederdorf der Deutschen Telekom AG. Innerhalb eines beidseitigen Schutzstreifens von 100 m darf eine maximale Bauhöhe von 215 m über NN bzw. 25 m über der mittleren Geländeoberfläche nicht überschritten werden.

3.0 Umweltbericht

3.1 Einleitung

3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Der Bebauungsplan hat das Ziel, die im Ursprungsbebauungsplan Nr. 07 "Industriegebiet Broistedt" festgesetzten Flächen für private Bahnanlagen planungsrechtlich in Baugebiete zu ändern. Die Ausmaße des Änderungsbereichs beschränken sich im wesentlichen auf den im Ursprungsplan festgesetzten Trassenverlauf der Bahn, wobei zur besseren Nachvollziehbarkeit und Übertragbarkeit zumeist eine in der Örtlichkeit vorhandene Grundstücks- oder Straßengrenze gewählt wird.

Mit Blick auf die Größe des gesamten Gewerbeparks Broistedt einerseits und des geringen Flächenanteils der Bahnanlagen am Gesamtareal andererseits, sowie der Tatsache, dass der Gewerbepark und die weitergehenden Festsetzungen der Ursprungsbebauungspläne an sich nicht zur Disposition stehen, hat die Gemeinde die Umweltprüfung auf die veränderte (schienen)verkehrliche Situation und auf mögliche Veränderungen in den Versiegelungsmöglichkeiten beschränkt.

Auf insgesamt rd. 19,25 ha setzt der Bebauungsplan Gewerbegebiete (GE) auf rd. 8,58 ha, Industriegebiete (GI) auf rd. 7,79 ha, Straßenverkehrsflächen auf rd. 1,13 ha und öffentliche Grünflächen auf rd. 1,17 ha fest. Die bisherige private Bahntrasse im Plangebiet wird auf rd. 0,9 ha den Gewerbe- und Industriegebieten zugeschlagen, in denen die Versiegelung über eine Grundflächenzahl von 0,8 auf 80 % der Grundstücksfläche begrenzt wird. Mithin sind hier Versiegelungen auf rd. 0,72 ha durch die Betriebe zulässig. Daneben werden rd. 0,03 ha private Bahnanlagen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zugeordnet.

3.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Die Gemeinde berücksichtigt bei der Planaufstellung insbesondere folgende, in den einschlägigen Fachgesetzen und Normen festgelegten Ziele des Umweltschutzes:

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ¹⁾

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe werden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) ²⁾, des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lengede und des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Peine (LRP) abgeleitet und im Sinne von § 1a BauGB berücksichtigt.

Bei der Bewertung der naturschutzfachlichen Umweltbelange wurde ausschließlich die planungsrechtliche Bestandssituation (Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne "Industriegebiet Broistedt" und "Gewerbepark Broistedt") zugrunde gelegt und dem sog. Baurechtskompromiss nach § 1a Abs. 3, letzter Satz, BauGB gegenübergestellt. Danach ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die Gemeinde hat somit nur beleuchtet, ob die Planänderung Eingriffe vorbereitet, die über die bestehenden Satzungen und Genehmigungen hinausgehen. Auf eine Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz im Sinne von § 1a (3), Satz 1, BauGB wurde wegen der Überschaubarkeit der Planung und der planungsrechtlichen Bestandssituation verzichtet.

3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden.

3.2.1 Bestand

a) Naturräumliche Schutzgüter

Im RROP 2008 ist der Plangeltungsbereich als Siedlungsfläche dargestellt. Nach Norden begrenzt die Haupteisenbahnstrecke (mit Regionalverkehr) Braunschweig-Hildesheim das Plangebiet. Durch den nördlichen Planbereich verläuft die Landesstraße L 475, deren Funktion als Hauptverkehrsstraße mit regionaler Bedeutung bestimmt ist. Weitere umweltrelevante Festlegungen bestehen nicht.

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Peine wurde zum Ende der 80er Jahre des vergangenen Jahrhunderts erarbeitet und 1993 abgeschlossen. Aus der gleichen Zeit stammt der Ursprungsbebauungsplan "Industriegebiet Broistedt", so dass der LRP Aussagen zum Plangebiet trifft, die vor der Planumsetzung stammen und aus diesem Grunde überholt sind.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde weist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche aus. Daneben ist die vormalig geplante private Bahntrasse als Fläche für Bahnanlagen dargestellt.

In den rechtskräftigen Bebauungsplänen "Gewerbepark Broistedt" und "Industriegebiet Broistedt" sind im Plangeltungsbereich dieser Änderung großräumige Gewerbe-

¹⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

²⁾ Zweckverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig

und Industriegebiete mit Grundflächenzahlen von 0,8 festgesetzt. Im Süden finden sich öffentliche Grünflächen für Parkanlagen und der Regenwasserrückhaltung. Durch den Änderungsbereich verläuft von Nordwesten nach Nordosten in einem ovalartigen Verlauf eine zumeist 6 m breite Fläche für private Bahnanlagen, die neben den Baugebieten auch die festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen quert.

Der Planbereich ist auf Grundlage der Bebauungspläne fast vollständig mit Betrieben bebaut und verkehrlich erschlossen. Die als Bahnanlagen festgesetzten Flächen werden zumeist als Betriebsgelände genutzt.

- Schutzgut Boden:

Nach geltendem Planungsrecht sind die von der Änderung betroffenen Flächen für private Bahnanlagen gesichert. Die Trassenbreite von 6 m stellt den Mindestraumbedarf einer Bahntrasse dar, die lediglich einen gewissen Sicherheitsabstand zu beiden Seiten berücksichtigt. Für die Anlage der Gleise wäre fast die vollständige Fläche mit Schotter aufzufüllen und zu befestigen.

In den "Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" vom Niedersächsischen Landesamt für Ökologie (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen Heft 1/94) werden Verkehrsflächen bei der Bewertung des Schutzguts "Boden" (S. 40) den vollständig versiegelten Flächen zugeordnet. Ihre Bedeutung wird als gering bewertet (= Wertstufe 3). Die gleiche Einstufung wird für zusammenhängend bebaute Bereiche mit höherem Anteil versiegelter Siedlungsfläche (> 50 %) vorgenommen, eben einer solchen Fläche, wie sie der Bebauungsplan nun für die Bahnanlagen vorsieht (Gewerbe- und Industriegebiete mit einer Versiegelung bis zu 80 %).

Nach dem Modell sind nach Auswertung der planungsrechtlichen Situation insofern keine Eingriffe durch die Planung in das Schutzgut zu erwarten.

b) Schutzgut Mensch

Die Deutsche Bahn Services Immobilien GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 15.07.2008 darauf hin, dass es in der Nähe von Bahnstrecken zu Immissionen durch den Bahnbetrieb kommen kann.

Aufgrund der zulässigen Art der baulichen Nutzung als Gewerbe- bzw. Industriegebiet, in dem das Wohnen nur ausnahmsweise zulässig ist, und der Abstände zur Bahn ist nach Erfahrung der Gemeinde mit keinen erheblichen Immissionskonflikten zu rechnen.

c) Sachgüter

Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Bahnanlage war als privates Anschlussgleis an die Schienstrecke der Deutschen Bahn AG vorgesehen und sollte den anzusiedelnden Betrieben einen Standortvorteil in der verkehrlichen Einbindung ihrer Betriebsgrundstücke schaffen. Die Verwirklichung war abschnittsweise nach Bedarf durch die Gemeinde beabsichtigt.

Der Grossteil der an der Schienstrecke gelegenen Grundstücke ist inzwischen veräußert und bebaut. Die notwendigen Betriebsabläufe werden über das öffentliche Straßenverkehrsnetz abgewickelt; ein Bedarf für eine eigene Schienenanbindung besteht seitens der Gewerbebetriebe nicht.

Sachgüter werden insofern nicht beeinträchtigt.

3.2.2 Entwicklungsprognose

Der Bebauungsplan bereitet auf den ehemaligen, rein planungsrechtlich vorhandenen privaten Bahnflächen eine allgemeine gewerbliche Nutzung vor. Die zumeist bereits gewerblich für Nebenanlagen genutzten Flächen dürfen nun durch eine Ausweitung der überbaubaren Grundstücksfläche auch mit Hauptanlagen bebaut und versiegelt werden.

Ohne die Planung ständen die Flächen den Betrieben weiterhin als Gewerbegrundstück zur Verfügung; eine Überbauung mit Hauptanlagen wäre allerdings weiterhin ausgeschlossen.

3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation

Maßnahmen zur Vermeidung oder Verminderung sowie zur Kompensation werden nicht erforderlich.

3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten

Nach den Zielen des Bebauungsplans – die planungsrechtliche Umwandlung privater Bahnanlagen zugunsten von Gewerbe- und Industriegebieten – bestehen keine alternativen Planungsmöglichkeiten. So befinden sich die Flächen bereits jetzt größtenteils im Eigentum der Gewerbebetriebe und werden entsprechend auch als Gewerbegrundstück genutzt. Über das planerisch zulässige Maß hinausgehende Beeinträchtigungen der Umwelt werden nicht vorbereitet.

Bei Verzicht auf diese Planung ständen die privaten Grundstücksflächen, die planungsrechtlich als Bahnanlage festgesetzt sind, den Betrieben weiterhin nur für Nebenanlagen zur Verfügung.

3.3 Zusatzangaben

3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

In der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen (Regionales Raumordnungsprogramm, Landschaftsrahmenplan) und städtebaulichen Planungen (Flächennutzungsplan, Bebauungspläne) mit Blick auf die Vorgaben des Baugesetzbuches ausgewertet. Schwierigkeiten haben sich dabei nicht ergeben.

3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

In der Umweltprüfung wurden keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt ermittelt. Vermeidungs-, Verminderungs- oder Kompensationsmaßnahmen wurden nicht festgelegt. Überwachungsmaßnahmen sind insofern entbehrlich.

3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan hat das Ziel, um die im Ursprungsbebauungsplan Nr. 07 "Industriegebiet Broistedt" festgesetzten Flächen für private Bahnanlagen planungsrechtlich in Baugebiete zu ändern. Die Ausmaße des Änderungsbereichs beschränken sich im wesentlichen auf den im Ursprungsplan festgesetzten Trassenverlaufs der Bahn, wobei zur besseren Nachvollziehbarkeit und Übertragbarkeit zumeist eine in der Örtlichkeit vorhandene Grundstücks- oder Straßengrenze gewählt wird.

Gemäß § 2 BauGB haben die Gemeinden bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltprüfung bezieht sich u. a. auf das, was nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann.

Mit Blick auf die Größe des gesamten Gewerbeparks Broistedt einerseits und des geringen Flächenanteils der Bahnanlagen am Gesamtareal andererseits, sowie der Tatsache, dass der Gewerbepark und die weitergehenden Festsetzungen der Ursprungsbebauungspläne an sich nicht zur Disposition stehen, hat die Gemeinde die Umweltprüfung auf die veränderte (schienen)verkehrliche Situation und auf mögliche Veränderungen in den Versiegelungsmöglichkeiten beschränkt.

Auf insgesamt rd. 19,25 ha setzt der Bebauungsplan Gewerbegebiete (GE) auf rd. 8,58 ha, Industriegebiete (GI) auf rd. 7,79 ha, Straßenverkehrsflächen auf rd. 1,13 ha und öffentliche Grünflächen auf rd. 1,17 ha fest.

Die bisherige private Bahntrasse im Plangebiet wird auf rd. 0,9 ha den Gewerbe- und Industriegebieten zugeschlagen, in denen die Versiegelung über eine Grundflächenzahl von 0,8 auf 80 % der Grundstücksfläche begrenzt wird. Mithin sind hier Versiegelungen auf rd. 0,72 ha durch die Betriebe zulässig. Daneben werden rd. 0,03 ha private Bahnanlagen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zugeordnet.

Bei der Bewertung der naturschutzfachlichen Umweltbelange wurde ausschließlich die planungsrechtliche Bestandssituation (Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne "Industriegebiet Broistedt" und "Gewerbepark Broistedt") zugrunde gelegt und dem sog. Baurechtskompromiss nach § 1a Abs. 3, letzter Satz, BauGB gegenübergestellt. Danach ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die Gemeinde hat somit nur beleuchtet, ob die Planänderung Eingriffe vorbereitet, die über die bestehenden Satzungen und Genehmigungen hinausgehen. Auf eine Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz im Sinne von § 1a Abs. 3, Satz 1, BauGB wurde wegen der Überschaubarkeit der Planung und der planungsrechtlichen Bestandssituation verzichtet.

Die Bewertungsmodelle für Eingriffe in den Naturschutz gehen bei Bahnanlagen (Verkehrsflächen) wie auch bei Siedlungsbereichen mit Versiegelungsmöglichkeiten über 50 % von einer stark beeinträchtigten Situation des Schutzguts Boden aus und weisen dem Schutzgut in diesen Gebieten entsprechend eine geringe Bedeutung zu. Nach Auswertung der planungsrechtlichen Situation hat die Umweltprüfung insofern keine Beeinträchtigungen des Schutzguts ermittelt.

Die notwendigen Abläufe der im Plangebiet ansässigen Betriebe werden über das öffentliche Straßenverkehrsnetz abgewickelt; ein Bedarf für eine eigene Schienenanbindung besteht seitens der Gewerbebetriebe somit weder zur Zeit noch zukünftig. Insofern werden auch keine Sachgüter beeinträchtigt.

4.0 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Gewerbegebiete	8,58 ha	43 %
Industriegebiete	7,79 ha	40 %
Straßenverkehrsflächen	1,13 ha	6 %
Grünflächen, öffentlich	1,75 ha	5 %
Planbereich	19,25 ha	100 %

5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- Belange der Bahn

Die **Deutsche Bahn Services Immobilien GmbH** weist in ihrer Stellungnahme vom 15.07.2008 darauf hin, dass es in der Nähe von Bahnstrecken zu Immissionen durch den Bahnbetrieb kommen kann. Deshalb ist bei der Schaffung neuer Nutzungs- und Baurechte nach dem Prioritätsgrundsatz auf bestehende Rechte Rücksicht zu nehmen und eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen dem Planungsträger der neu hinzukommenden Nutzung und nicht der Deutschen Bahn AG aufzuerlegen.

- Ver- und Entsorgung

Die **Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH** weist in ihrer Stellungnahme vom 11.09.2008 darauf hin, dass sich im Planbereich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG. Eventuelle Baumaßnahmen sollten so auf die vorhandenen Anlagen abgestimmt werden, dass diese nicht verändert oder verlegt werden müssen. Die Regelverlegetiefe von TK-Linien der Deutschen Telekom AG beträgt 0,6 m. Der benötigte Trassenraum variiert je nach Zahl der verlegten TK-Linien. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Einer Überbauung unserer Telekommunikationslinien stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht.

Nach Angabe der **E.ON Avacon AG** vom 12.11.2008 liegt im öffentlichen Straßenraum der L 475 die Gashochdruckleitung GTL0001042 Vallstedt – Broistedt. Nach den technischen Regeln ist die Gasleitung zur Sicherung ihres Bestandes, des Betriebes und der Instandhaltung sowie gegen Einwirkungen von außen in einem Schutzstreifen von 10 m Breite verlegt. Die Grenzen des Schutzstreifens werden bestimmt durch die Lage der Leitung, deren Achse unter der Mittellinie des Schutzstreifens liegt. Im Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Gasleitung keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet werden (Gebäude, Carports, tiefwurzelnde Gehölze, Teiche, Bodenauf- oder -abtrag). Sofern im dinglich gesicherten Schutzstreifen der Leitungen Planungen anstehen, ist die E.ON Avacon AG zu beteiligen.

6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte durch Auslegung des Vorentwurfs vom 14.07.2008 bis zum 18.08.2008. Anregungen zur Planungsabsicht wurden nicht vorgebracht.

- Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange/ Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB wurden mit Schreiben vom 11.07.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 14.08.2008 aufgefordert. Es sind Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden eingegangen, die z.T. als Hinweise in der Begründung berücksichtigt wurden.

- Öffentliche Auslegung

Zum Planverfahren gemäß § 3 (2) BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 20.10.2008 bis zum 20.11.2008 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 17.10.2008 von der Auslegung benachrichtigt. Es sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden eingegangen. Abwägungsrelevante Anregungen wurden nicht vorgebracht.

Die im Rahmen der einzelnen Verfahrensschritte vorgetragenen Gesichtspunkte wurden zum Gegenstand der Abwägung gemäß § 1 (6) BauGB gemacht.

7.0 Zusammenfassende Erklärung

7.1 Planungsziel

Der Bebauungsplan hat das Ziel, die im Ursprungsbebauungsplan Nr. 07 "Industriegebiet Broistedt" festgesetzten Flächen für private Bahnanlagen planungsrechtlich in Baugebiete zu ändern, da seitens der Anlieger kein Bedarf für einen privaten Bahnanschluss gesehen wird.

Die Ausmaße des Änderungsbereichs beschränken sich im wesentlichen auf den im Ursprungsplan festgesetzten Trassenverlauf der Bahn, wobei zur besseren Nachvollziehbarkeit und Übertragbarkeit zumeist eine in der Örtlichkeit vorhandene Grundstücks- oder Straßengrenze gewählt wird. Aus diesem Grunde setzt der Bebauungsplan auf insgesamt rd. 19,25 ha Gewerbegebiete (GE) auf rd. 8,58 ha, Industriegebiete (GI) auf rd. 7,79 ha, Straßenverkehrsflächen auf rd. 1,13 ha und öffentliche Grünflächen auf rd. 1,17 ha fest. Die bisherige private Bahntrasse im Plangebiet wird auf rd. 0,9 ha den Gewerbe- und Industriegebieten zugeschlagen, in denen die Versiegelung über eine Grundflächenzahl von 0,8 auf 80 % der Grundstücksfläche begrenzt wird. Mithin sind hier Versiegelungen auf rd. 0,72 ha durch die Betriebe zulässig. Daneben werden rd. 0,03 ha private Bahnanlagen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zugeordnet.

7.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung

Für die Ermittlung der von der Planung betroffenen umweltrelevanten Belange hat die Gemeinde eine Umweltprüfung nach Baugesetzbuch durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht (Pkt. 3.0 der Begründung) dokumentiert sind. Mit Blick auf die Größe des gesamten Gewerbeparks Broistedt einerseits und des geringen Flächenanteils der Bahnanlagen am Gesamtareal andererseits, sowie der Tatsache, dass der Gewerbepark und die weitergehenden Festsetzungen der Ursprungsbebauungspläne an sich nicht zur Disposition standen, wurde die Umweltprüfung auf die veränderte (schiene)verkehrliche Situation und auf mögliche Veränderungen in den Versiegelungsmöglichkeiten beschränkt.

Innerhalb der Umweltprüfung wurden Planungen wie das Regionale Raumordnungsprogramm des Zweckverbandes Großraum Braunschweig, der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Peine sowie der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lengede und der rechtskräftige Ursprungsbebauungsplan sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in Bezug auf den Planungsraum ausgewertet. Diese Grundlagen wurden der Planungsabsicht gegenübergestellt.

Gegenstand der Prüfung waren die Schutzgüter Naturschutz und Landschaftsbild, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter.

In Bezug auf die naturräumlichen Schutzgüter ist die Umweltprüfung zu dem Ergebnis gelangt, dass die Planung aufgrund des geltenden Planungsrechts keinen Eingriff im Sinne des Bundesnaturschutzgesetz vorbereitet. So bereitet die planungsrechtliche Umwandlung von Verkehrsflächen (Bahnanlagen) in Baugebiete nach den "Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" vom Niedersächsischen Landesamt für Ökologie (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen Heft 1/94) keinen Eingriffstatbestand in die naturschutzfachlichen Schutzgüter, insbesondere auch nicht in das Schutzgut Boden. Auf die Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen für diese Planänderung wurde insofern verzichtet.

Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch sowie von Kultur- und Sachgütern wurden nicht ermittelt.

Den in den Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen vorgebrachten Anregungen zur Planrealisierung wurde weitestgehend dadurch entsprochen, dass hierauf Hinweise in der Begründung erfolgten.

Der genaue zeitliche Ablauf der Beteiligungsverfahren ist dem Pkt. 6.0 der Begründung zu entnehmen.

8.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet, werden nicht erforderlich. Die öffentlichen Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

Die im Plangebiet ausgewiesenen öffentlichen Straßen und Wege sind ausgebaut.

9.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Der Gemeinde entstehen durch die Umsetzung des Bebauungsplans keine Kosten.

10.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplans werden keine Maßnahmen erforderlich. Das Gebiet ist verkehrlich und technisch erschlossen. Ausbaumaßnahmen werden nicht vorbereitet und sind auch nicht erforderlich.

11.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung zum Bebauungsplan hat mit dem dazugehörigen Beiplan gem. § 3 (2) BauGB vom 20.10.2008 bis 20.11.2008 öffentlich ausgelegen.

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

Lengede, den

.....

(Bürgermeister)